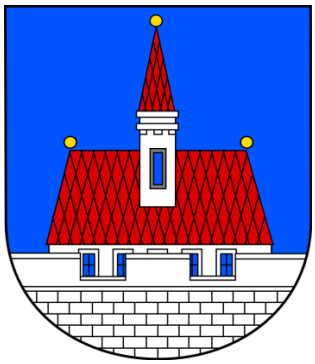


ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚSTÍ NAD ORLICÍ

pořizovaná zkráceným postupem

duben 2023

Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad

Projektant Změny č. 3 Územního plánu:
Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24,
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

Koordinace:	Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, vedoucí projektant
Urbanismus:	Ing. arch. Vlasta Poláčková Ing. arch. Zuzana Hrochová
Digitální zpracování:	Ing. Jindřich Poláček, Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

podle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

správní orgán,
který Změnu č. 3 vydal: **Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí**

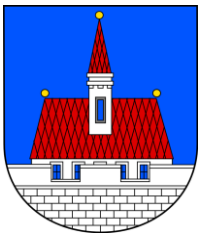
Datum nabytí účinnosti: ……..

pořizovatel: **Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad**

oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Lukáš Franz**

podpis a otisk úředního razítka:

Město Ústí nad Orlicí



Opatření obecné povahy č. 1/2023,
kterým se vydává

Změna č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, podle § 54 odst. 2 a § 55 stavebního zákona, § 171 - § 74 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

usnesením č. 118/5/ZM/2023, ze dne 24.04.2023

Změnu č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí

(dále jen „Změna č. 3“)

Územní plán Ústí nad Orlicí vydalo zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti od 18.10.2017.
Dne 21.9.2020 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č.1 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 08.10.2020.
Dne 13.9.2021 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č. 2 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 26.10.2021. Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole a)** se v poslední větě nahrazuje datum „31.3.2021“ datem „1.1.2023“.

2. **V kapitole c.3)** se v tabulce „Zastavitelné plochy“ za řádek ZE06 vkládá nový řádek, který zní:

Označení plochy	Název plochy, umístění	Plocha s rozdílným zp. využití	Podmínka ÚS	Podmínka RP	Specifické podmínky
ZE07	Kerhartice za rozvodnou	VX	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření správce vodního toku, souhlasu vodoprávního úřadu a vyjádření orgánu ochrany lesa

3. **V kapitole c.3)** se v tabulce „Zastavitelné plochy“ se v řádku ZH05b, ve sloupci Plocha s rozdílným způsobem využití škrtá „SM“.

4. **V kapitole c.3)** se v tabulce „Zastavitelné plochy“ za řádek ZH05c vkládá nový řádek, který zní:

ZH05d	Hylváty jih, Třebovská	BI, PV	ne	ne	K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předložena hluková studie, která bude hodnotit hlukovou zátěž ze silniční a železniční dopravy včetně hlukové zátěže z ploch výroby a skladování k chráněnému venkovnímu prostoru staveb a v případě potřeby i navrhovat protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

5. **V kapitole c.3)** se v tabulce „Zastavitelné plochy“ za řádek ZU08 vkládají dva nové řádky, které znějí:

ZU09	Ústí nad Orlicí Pod Horou I	BV	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa
ZU10	Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů	PV	ne	ne	rozšíření a úprava stávající komunikace pro přístup k ploše PU09

6. **V kapitole c.3)** se v tabulce „Zastavitelné plochy“ za řádek ZDH01 vkládá nový řádek, který zní:

ZDH02	Dolní Houžovec sever	BV	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa

7. **V kapitole c.4)** se pod záhlaví tabulky „Plochy přestavby“ vkládají dva nové řádky, které znějí:

Černovír					
PC01	Černovír jih	PX	ne	ne	nestanoveny

8. **V kapitole c.4)** se v tabulce „Plochy přestavby“ za řádek PU08 vkládá nový řádek, který zní:

PU09	Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů	BH1	ne	ne	rozšíření a úprava stávající přístupové komunikace (zastavitel. plocha ZU10)

9. **V kapitole f.2)** se do odstavce BH1 Bydlení – v bytových domech specifické, do podmínek prostorového uspořádání, na konec první odrážky vkládá text, který zní:
   „v ploše přestavby PU09: 3 N.P. + ustupující podlaží“.

10. **V kapitole g.1)** se v odstavci Dopravní infrastruktura za poslední odrážku doplňuje nová odrážka, která zní:
    - **„VD38** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k ploše PU09“.

11. **V kapitole j)** se v odstavci ZH05b, v první odrážce škrtá text „plochy smíšené obytné městské (SM)“ a v druhé odrážce se škrtá zkratka „SM“.

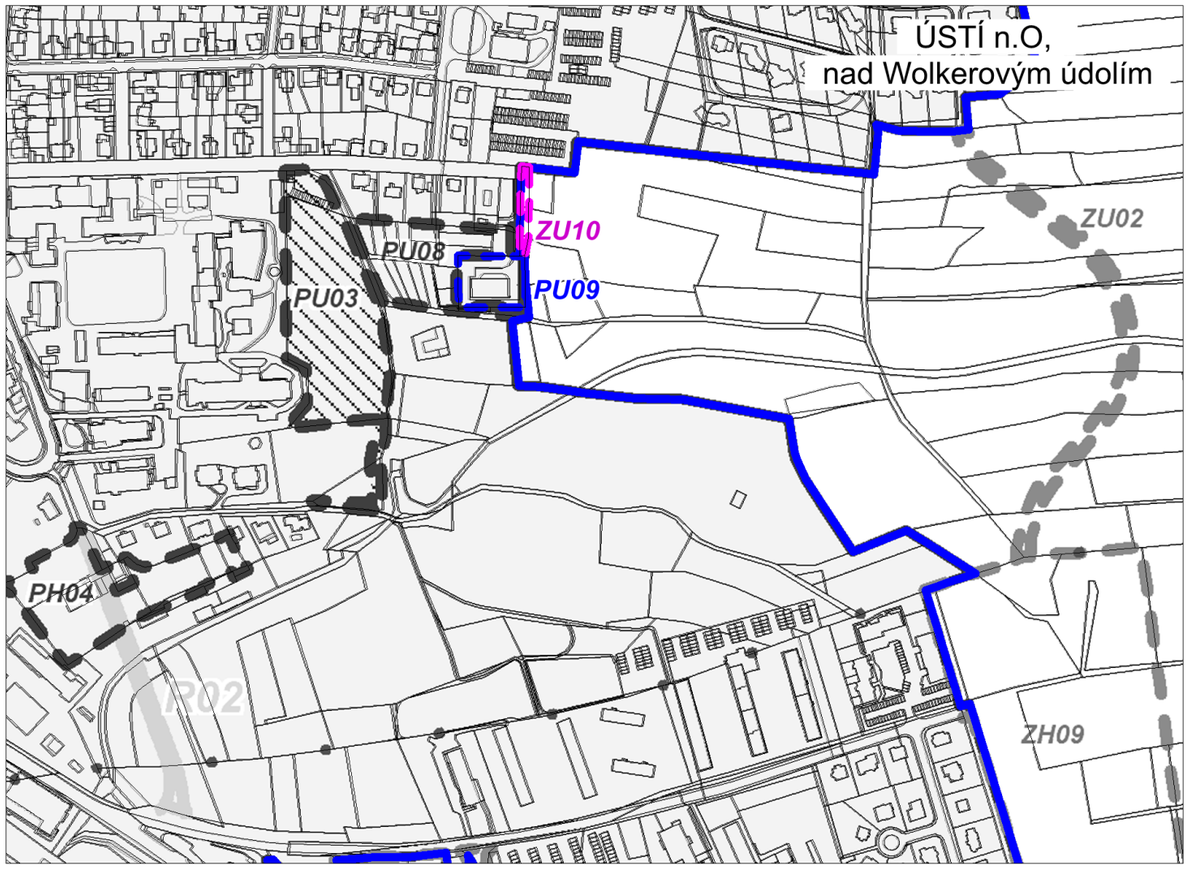
<u>Údaje o počtu listů Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí a počtu výkresů v připojené grafické části</u>

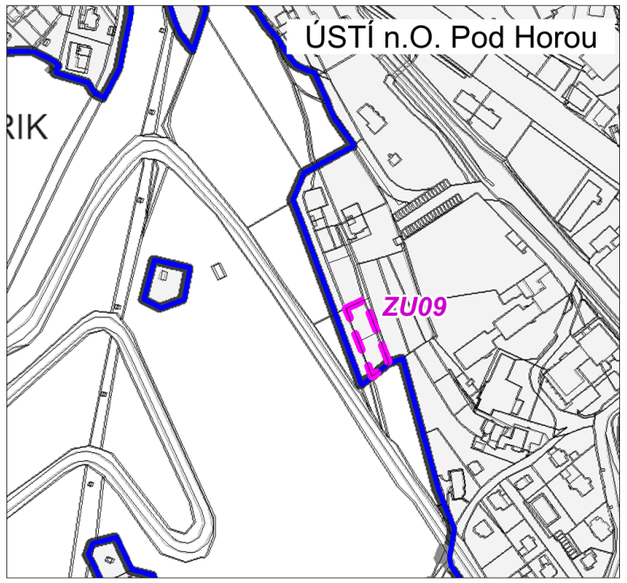
Textová část Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění. Výrok obsahuje 6 číslovaných stran.

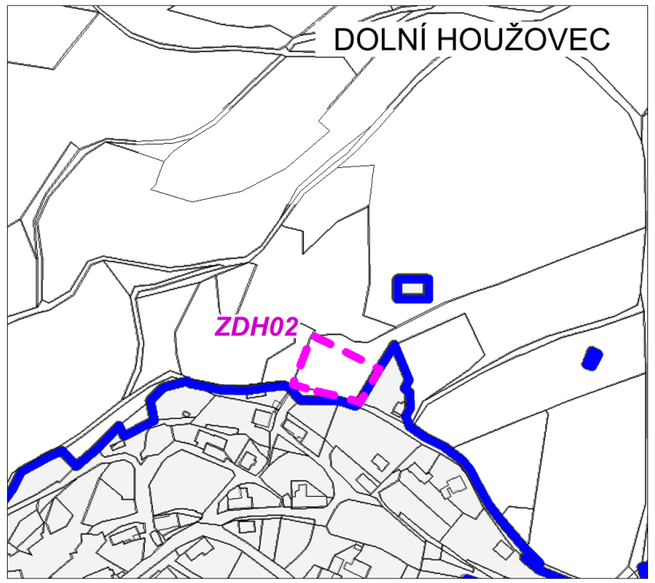
Grafická část Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje také Výrok a Odůvodnění.

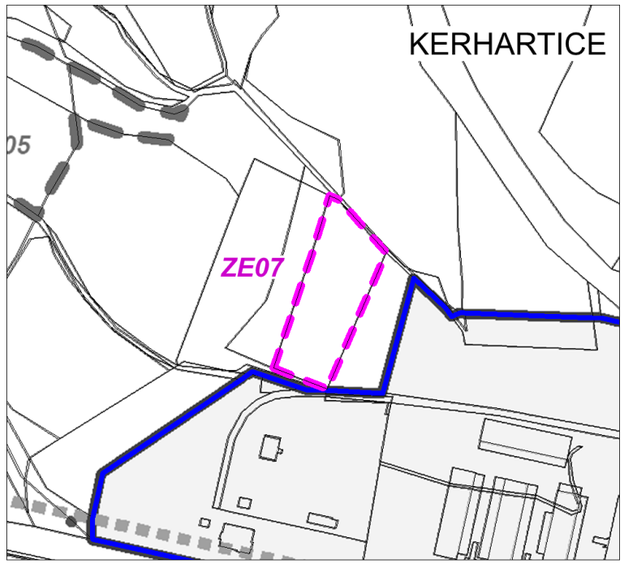
V textu Výroku jsou vložené tyto výkresy:

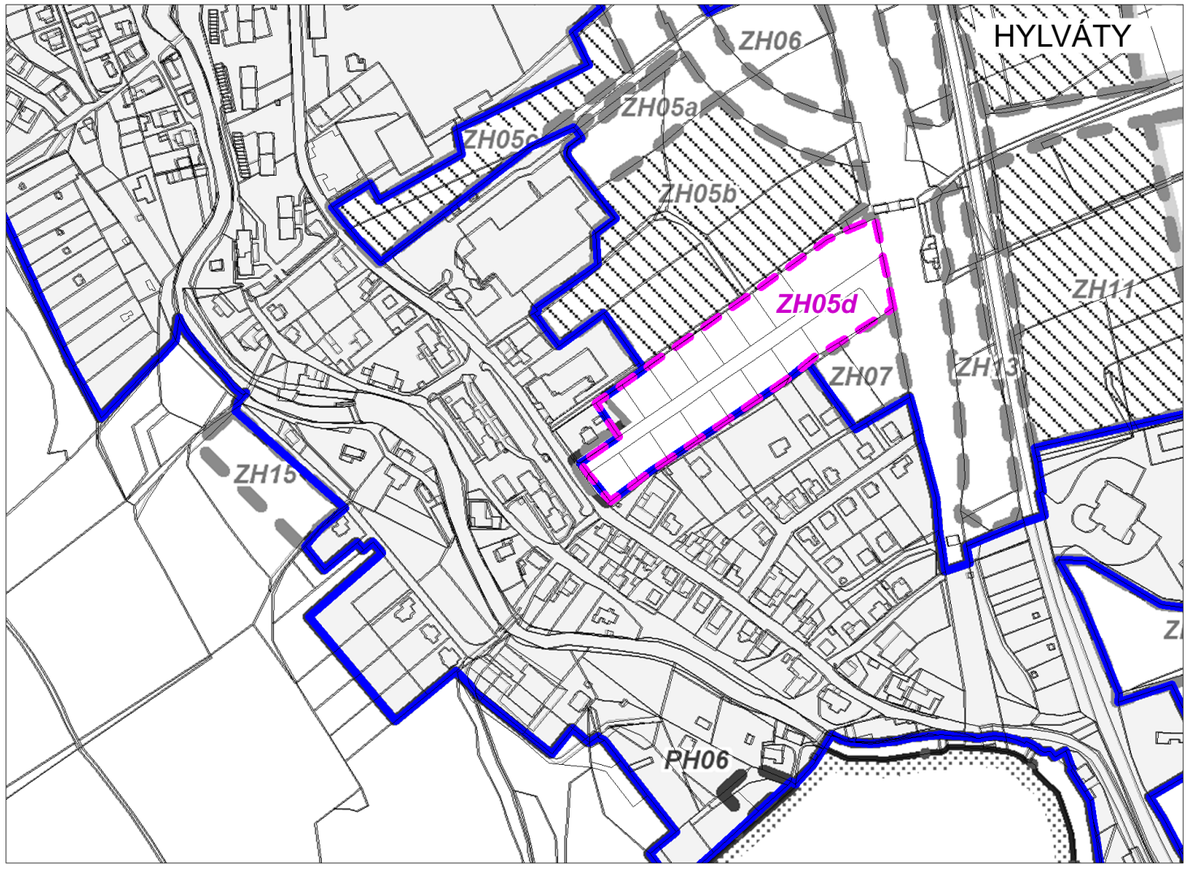
P1 Základní členění území, výřezy	1 : 5 000; A3
P2 Hlavní výkres, výřezy	1 : 5 000; A3
P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření, výřez	1 : 5 000; A4

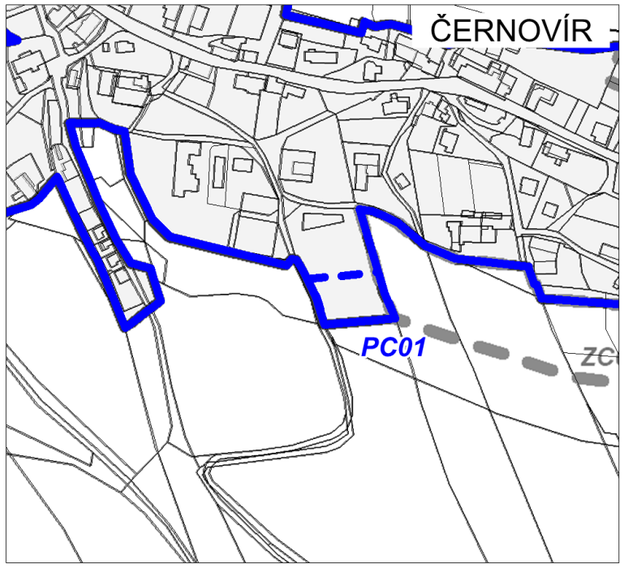












LEGENDA ZMĚNY č. 3

hranice zastavěného území, stav k 1.1.2023

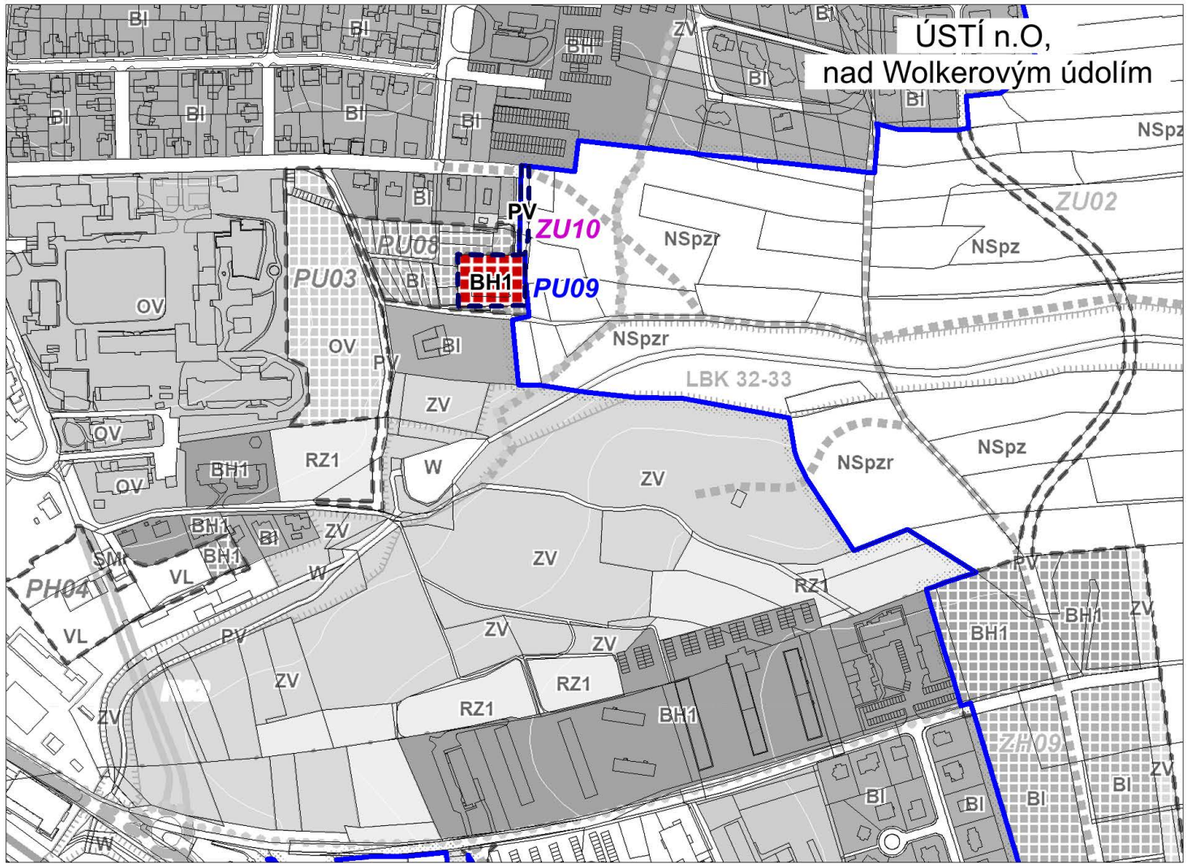
ZU10 zastavitelné plochy vymezené změnou č. 3

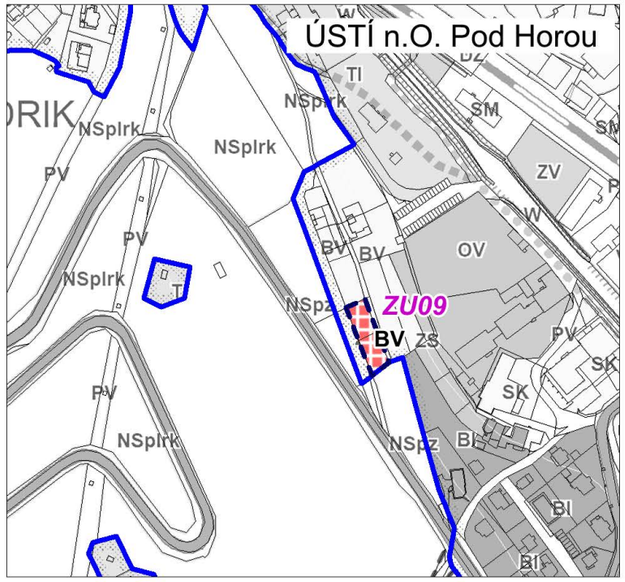
PU09 plochy přestavby vymezené Změnou č. 3

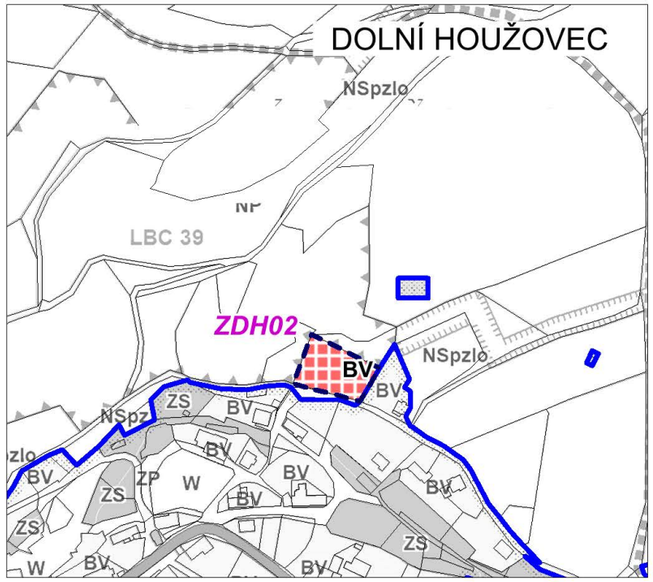
ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

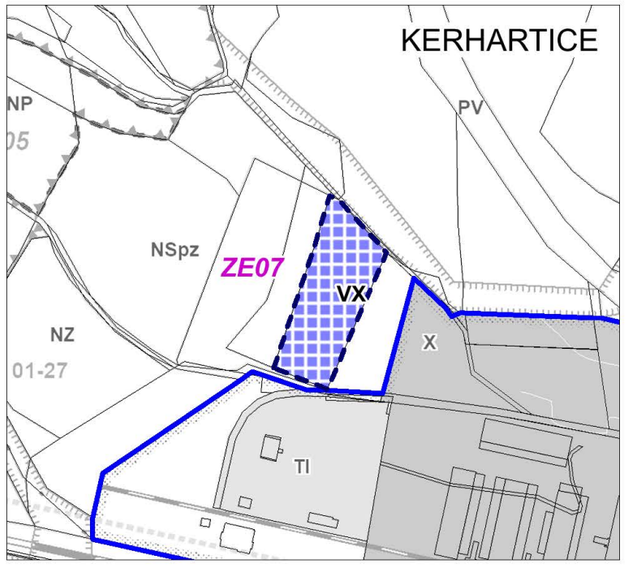
P1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZY

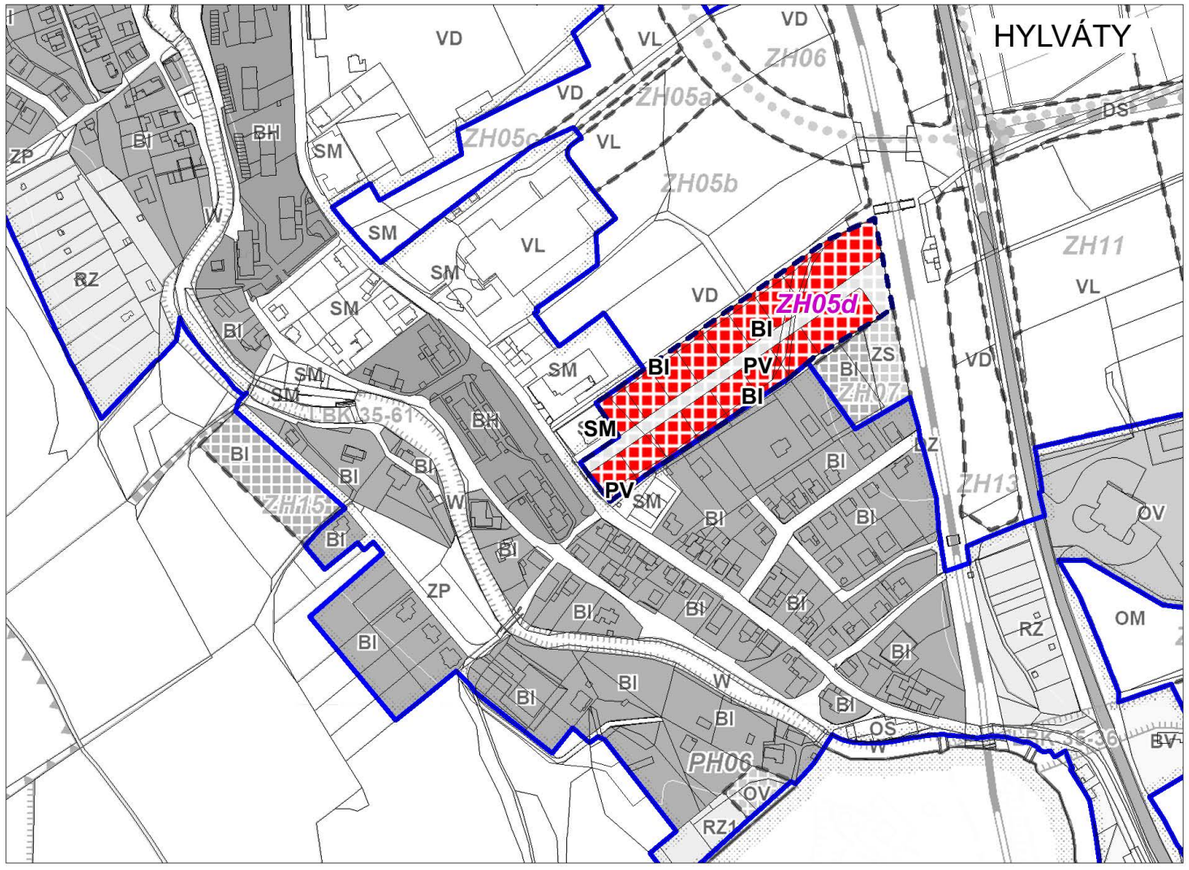
1 : 5 000

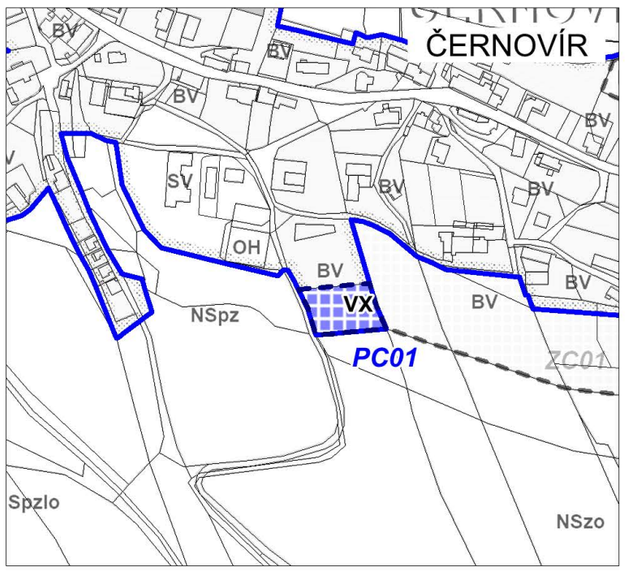












LEGENDA ZMĚNY č. 3

- hranice zastavěného území, stav k 1.1.2023
- ZU10 zastavitelné plochy
- PU09 plochy přestavby

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM
(plochy změn)

- BH bydlení v bytových domech
- BI bydlení v RD městské a příměstské
- BV - bydlení v RD venkovské
- PV veřejná prostranství
- VX výroba a skladování se specifickým využitím

ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P2 HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZY

1 : 5 000



LEGENDA ZMĚNY č. 3

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

VD dopravní infrastruktura

VD38 rozšíření komunikace místního významu
pro přístup k ploše PU09

ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
A OPATŘENÍ - VÝŘEZ
1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. **POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU** ... 9
2. **SOULAD ZMĚNY č. 3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM** ... 10
   - **2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje** ... 10
   - **2.2. Soulad se ZÚR Pardubického kraje** ... 13
3. **SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** ... 14
4. **SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ** ... 14
5. **SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ** ... 14
   - **5.1. Požadavky zvláštních právních předpisů** ... 14
   - **5.2. Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání Změny č. 3** ... 14
6. **ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ** 19
7. **STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA** ... 19
8. **SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY** ... 19
9. **KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ** ... 20
   - **9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území** ... 20
   - **9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny** ... 20
     - **9.2.1. Požadavek č. 1**: nová zastavitelná plocha **ZDH02** (0,22 ha) ... 20
     - **9.2.2. Požadavek č. 2:** zastavitelná plocha **ZH05d,** změna využití části dříve vymezené zastavitelné plochy ... 20
     - **9.2.3. Požadavek č. 3:** nová zastavitelná plocha v zastavěném území **ZU09** (0,096 ha) ... 21
     - **9.2.4. Požadavek č. 4:** plocha přestavby **PU09** (0,23 ha) + nová zastavitelná plocha **ZU10** pro nezbytné rozšíření komunikace (0,028 ha) ... 21
     - **9.2.5. Požadavek č. 5:** nová zastavitelná plocha (0,25 ha) ... 22
     - **9.2.6. Požadavek č. 6:** plocha přestavby **PU10** (1,24 ha) ... 22
     - **9.2.7. Požadavek SÚ/4:** plocha přestavby **PC01** (0,22 ha) ... 23
     - **9.2.8. Požadavek SÚ/5:** nová zastavitelná plocha **ZE07** (0,72 ha) ... 23
     - **9.2.9. Další úpravy provedené v rámci Změny č. 3** ... 24
   - **9.3. Změna č.3 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot** ... 24
   - **9.4. Změna č. 3 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci** ... 24
   - **9.5. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení koridorů nadmístního významu** ... 24
   - **9.6. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury** ... 24
   - **9.7. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury** ... 25
   - **9.8. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení** ... 25
   - **9.9. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** ... 25
   - **9.10. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo** ... 25
   - **9.11. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv** ... 25
   - **9.12. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie** ... 26
   - **9.13. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu** ... 26
   - **9.14. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany** ... 26
10. **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH** ... 28
11. **VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

... 28
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH VE ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ A V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM ... 29
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE ... 31
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ... 32
14.1. Zemědělský půdní fond ... 32
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa ... 36
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ ... 36
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ... 40

Výkresová část Odůvodnění:

O1 Koordinační výkres, legenda A4

O1 Koordinační výkres, výřezy A3 1 : 5 000

O2 Zábory půdního fondu, výřezy A3 1 : 5 000

Další přílohy Odůvodnění:

Schéma Přehled dílčích změn

Text ÚP Ústí nad Orlicí s vyznačením změn provedených Změnou č. 3

Seznam použitých zkratek:

k.ú.	*Katastrální území*
OP	*Ochranné pásmo*
ORP	*Obec s rozšířenou působností*
PÚR	*Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-5, závazném od 1.9.2021*
Q100	*Záplavové území - "Stoletá voda"*
RD	*Rodinný dům*
TO	*Třída ochrany*
ÚAP	*Územně analytické podklady*
ÚP	*Územní plán*
ÚSES	*Územní systém ekologické stability*
ZPF	*Zemědělský půdní fond*
ZÚR (PaK)	*Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, úplné znění po vydání Aktualizace č.3*

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí je zpracována zkráceným postupem, na základě pokynů uvedených v kap. 6 Zprávy o uplatňování ÚP Ústí nad Orlicí, ve které je uvedeno 6 požadavků na zpracování Změny (požadavky č. 1 - 6). Další dva požadavky (SÚ/4 a SÚ/5) byly doplněny usnesením zastupitelstva města ze dne 12.9.2022.

Pro území města Ústí nad Orlicí je zpracován územní plán, který byl vydán zastupitelstvem města dne 25.09.2017 pod č. usnesení 463/19/ZM/2017, účinnosti nabyl dne 18.10.2017. Dále byly pořízeny 2 změny tohoto územního plánu. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 29.10.2010 a změna č. 2 nabyla účinnosti dne 17.04.2014.

Pořizovatelem územního plánu je v souladu s § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad.

Povinností pořizovatele územního plánu je dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu. S ohledem na uvedené přistoupil pořizovatel ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Ústí nad Orlicí. Návrh zprávy byl vyhotoven v květnu 2022 a obsahoval na základě požadavku zastupitelstva města pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí. Návrh zprávy byl projednán dle § 47 odst. 2 stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi, Krajským úřadem Pardubického kraje a obcí, pro kterou je zpracován. Po projednání byl předložen ke schválení zastupitelstvu města. Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí dne 13.06.2022 pod číslem usnesení 550/20/ZM/2022. Zároveň je v pokynech pro zpracování změny č. 3 uvedeno, že změna bude pořízena zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.
Určeným zastupitelem, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny č. 3 územního plánu byl schválen místostarostova města Mgr. Pavel Svatoš.
Zpracováním návrhu Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí byla pověřena Ing. arch. Vlasta Poláčková, Praha.

Návrh změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí byl projednán podle § 55b stavebního zákona:

- V souladu s § 55b za použití § 52 stavebního zákona bylo zahájeno řízení o změně č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele od 03.02.2023 do 13.03.2023, dále byl k dispozici na internetové adrese: http://web.muuo.cz/documents/navrh-zmena-usti/ Veřejné projednání se konalo 06.03.2023 od 15,00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Ve stanoveném termínu bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů. Vyhodnocení uplatněných stanovisek je uvedeno v textové části – odůvodnění kap. 5.2. Dále byly uplatněny 3 námitky a 5 připomínek, jejichž vyhodnocení je uvedeno v textové části – odůvodnění kap. 15 a 16.
- Ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona zaslal pořizovatel Krajskému úřadu Pardubického kraje, oddělení územního plánování žádost o vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje. Součástí této žádosti byly kopie stanovisek, námitek a připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání. Dne 11.04.2023 vydal Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování stanovisko, ve kterém sdělil, že neshledal nedostatky z hlediska vyhodnocení souladu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, se

Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

- Dále v tomto stanovisku v rámci metodické činnosti upozornil na nedostatky v návrhu změny č. 3 územního plánu a doporučil tyto nedostatky napravit. Zpracovatel uvedené nedostatky napravil.
- Stanoviska dotčených orgánů a stanovisko krajského úřadu předal pořizovatel zpracovateli. Tyto podklady byly využity jako pokyny k úpravě návrhu změny č. 3 územního plánu.
- Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zajistil úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu v souladu s výsledky projednání. V návrhu změny č. 3 je upraveno následující:
  - je vypuštěna plocha ZH19 (rekreace – specifická) na základě oznámení navrhovatele,
  - do textové části – odůvodnění kap. *14 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* v písm. g) je u ploch ZH05d (bydlení) a PC01 (fotovoltaická elektrárna) doplněno zdůvodnění převahy jiného veřejného zájmu nad zájmy ochrany ZPF,
  - do textové části – odůvodnění je doplněna kap. *9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR,*
  - do textové části bodu 4 je doplněna specifická podmínka „K územnímu řízení……“.

  Pořizovatel posoudil provedené úpravy a konstatuje, že na základě projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 3 územního plánu.
- Pořizovatel přezkoumal soulad změny č. 3 územního plánu s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny územního plánu. Návrh na vydání změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona dne 24.04.2023 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí. Zastupitelstvo města návrh na vydání změny č. 3 projednalo a o plochách, které změna č. 3 obsahuje, hlasovalo jednotlivě. Na základě tohoto hlasování nebyla schválena plocha PU10 (bydlení) a je tedy ze změny č. 3 vypuštěna.

2. SOULAD ZMĚNY č. 3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1- 5, závazném od 1. 9. 2021.

Ústí nad Orlicí leží v rozvojové ose **OS8** Hradec Králové/Pardubice - Moravská Třebová - Mohelnice - Olomouc/Přerov.

V Řešeném území je vymezen koridor konvenční železniční dopravy **ŽD18** Choceň - Ústí nad Orlicí. Změna č. 3 koridor respektuje.

Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami**:

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

k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změna č. 3 respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Dílčí změny se týkají změn ve využití ploch v zastavěném území, ve dvou případech v těsné návaznosti na zastavěné území.

***14a**) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Ekologické funkce krajiny jsou chráněny v maximální možné míře. Kvalitní zemědělské půdy se však nacházejí v bezprostřední návaznosti na zastavěné území i přímo v zastavěném území, proto se nelze vyhnout jejich záborům.

***(15)** Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanizmy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

***(16)** Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

***(18)** Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Změnou č. 3 je navržena plocha přestavby PU09, která navrhuje nové využití nevyužívaného areálu bývalého zdravotního ústavu.

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

Změna č. 3 nebude mít negativní vliv na charakter krajiny.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Změna č. 3 vzhledem k charakteru dílčích změn zachovává prostupnost krajiny.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

*(**24)*** *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Územní plán vymezil protipovodňová opatření, která jsou Změnou č. 3 respektovaná.

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

Změna č. 3 respektuje vyhlášená záplavová území a neumísťuje do nich nové plochy. Výjimkou je plocha ZE07, určené pro FVE.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro*

zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.*

Rozvoj města je řešen vydaným územním plánem v dlouhodobém horizontu. Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Změna č. 3 vymezuje dvě plochy pro umístění fotovoltaických elektráren.

2.2. Soulad se ZÚR Pardubického kraje

- Změna č. 3 je vzhledem ke svému charakteru a rozsahu (dílčí změny se týkají především změn využití ploch v zastavěném území) v souladu se ZÚR Pardubického kraje, úplné znění po vydání Aktualizace č. 3.
- Ústí nad Orlicí leží v rozvojové oblasti krajského významu **OBK 2 ČESKÁ TŘEBOVÁ - ÚSTÍ NAD ORLICÍ**, vymezené v kap. 2. Změna č. 3 se netýká zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, stanovené v odst. (25) a nevztahují se na ni úkoly vyplývající z odstavce (29).
- Změna č. 3 respektuje **koridory nadmístního významu** vymezené v kap. 4. v ZÚR PaK po vydání Aktualizace č.3.
- Změna č. 3 respektuje **hodnoty území** vymezené v kap. 5.
- Změna č. 3 respektuje **cílové charakteristiky krajiny** vymezené v kap. 6.
- Změna č. 3 respektuje **veřejně prospěšné stavby a opatření**, vymezené v kap. 7.

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

Změna č. 3 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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

5.1. Požadavky zvláštních právních předpisů

Soulad s požadavky zvláštních přepisů byl řešen v Územním plánu. Změna č. 3 je vzhledem ke svému rozsahu a charakteru s nimi v souladu.

5.2. Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání Změny č. 3

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu dle § 55b za použití § 52 stavebního zákona obdržel pořizovatel ve stanoveném termínu tato stanoviska dotčených orgánů:

1. **Obvodní báňský úřad, Hradec Králové** – stanovisko bez připomínek
2. **Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Hradec Králové –** stanovisko bez připomínek
3. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** – stanovisko bez připomínek
4. **Hasičský záchranný sbor, Ústí nad Orlicí** – Vzhledem k předložené dokumentaci upozorňujeme, že je nutno uvažovat:
   - s pokrytím zdroji požární vody na plochu celé navrhované zástavby. Zdroje požární vody musí být provedeny v souladu s platnou normou.
   - zajištění příjezdové komunikace pro požární vozidla dle vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany.

   Vyhodnocení stanoviska:
   Stanovisko obsahuje požadavky vyplývající z platné legislativy a je vzato na vědomí.
5. **Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, Orgán státní správy lesů** – Uplatňuje k předloženému Návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí pro veřejné

projednání toto stanovisko: Navržená využití se dotýkají zájmů zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen „lesní zákon“), je tedy nutné v plné míře tento zákon respektovat.

Plochy ZE07, ZU09 a ZDH02 leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, v případě výstavby bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona.

Vyhodnocení stanoviska:
Uvedená podmínka je u ploch ZE07, ZU09 a ZDH02 uvedena - viz textová část body 2, 5, 6.

Samospráva
Ke změně využití území PU10 dáváme toto stanovisko: Plocha je nyní z větší části využívána jako mozaika extenzivních zahrad pro individuální rekreaci s pěstováním plodin, ovocných a okrasných stromů a keřů. V částech přiléhajících k Wolkerově údolí a ve východním cípu území je cenný poměrně rozsáhlý lem starých stromů a keřů. Celek tak tvoří cennou mozaiku příměstské zeleně přirozeně propojující sídliště Dukla s lesoparkem a hostí řadu zvláště chráněných druhů živočichů, včetně evropsky významných. Máme za to, že změna charakteru území na intenzivně zastavěný, využívaný urbanizovaný celek, výrazně zvýší dopravní zátěž a degraduje příměstský biotop pro výše zmíněné živočichy. Jsme přesvědčeni, že je v zájmu města, aby byl současný charakter území zachován. Chápeme důvody vlastníků saturovat své bydlení, a proto navrhujeme příslušným orgánům města vstoupit s vlastníky v jednání ve směru jim nabídnout směnu pozemků za pozemky odpovídající jejich záměrům, například v připravované rozvojové zóně pro rodinnou výstavbu Dukla. Toto jednání by mohlo být i vhodnou příležitostí k směně, nebo odkupu pozemku č. 1832 v k.ú. Ústí nad Orlicí, jež je ve vlastnictví jednoho z žadatelů o změnu ÚP. Důvodem je, že pozemek je velmi vhodný k rozšíření lesoparku Wolkerovo údolí a město se o jeho odkup již jednou bohužel neúspěšně ucházelo jako druhý zájemce.
K ostatním navrženým změnám ÚP z hlediska samosprávy v životním prostředí připomínek nemáme.

Vyhodnocení stanoviska:
Plocha PU10 je ze změny č. 3 vypuštěna.

6. **Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí** – souhlasí s „Návrhem změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí“ za předpokladu splnění této podmínky:
   - Plocha pro bydlení ZH05d, která je situována v těsné blízkosti ploch výroby a skladování (ZH05a a ZH05b) a nachází se poblíž železničního koridoru (úsek trati Praha – Česká Třebová) a komunikace I. třídy (I/14), bude zařazena do podmíněně přípustného využití, zejména jejich funkční využití pro bydlení, z důvodu negativního ovlivnění hlukem (stacionární zdroje a dopravní hluk). K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předložena hluková studie, která bude hodnotit hlukovou zátěž ze silniční a železniční dopravy včetně hlukové zátěže z ploch výroby a skladování, k chráněnému venkovnímu prostoru staveb a v případě potřeby i navrhovat protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

   Vyhodnocení stanoviska:
   Uvedená podmínka je k ploše ZH05d (bydlení) doplněna - viz textová část bod 4.

7. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** – vydal k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, návrh“ **souhlas** s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., k lokalitám PU10, ZDH022, ZU09 (bydlení), ZH19 (občanskou vybavenost), ZU10

(veřejné prostranství) a **nesouhlas** k lokalitám ZH05d (bydlení a PC01 (výroba a skladování – FVE).
K předloženým podkladům máme tyto připomínky:

- U lokality č. ZH05d (bydlení) nacházející se na půdách II. třídy ochrany nebyla dostatečným způsobem odůvodněna převaha jiného veřejného zájmu (viz zákonný požadavek § 4 odst. 5 zákona). V dotčených katastrech je pro navrhované funkční využití schváleno dostatečné množství jiných dosud nevyužitých ploch (není proto splněna podmínka nezbytnosti, viz § 4 odst. 2 zákona). Záměr se nachází i na ucelených zemědělsky obhospodařovatelných plochách [rozpor s § 4 odst. 1 písm. c) zákona, tj. narušování organizace zemědělského půdního fondu]. Zábor lokality proto není ve veřejném zájmu. Návrh je také v rozporu se Společným metodickým výkladem (viz Věstník MŽP), který blíže definuje veřejný zájem.
- U lokality č. PC01 (navrhované využití výroba a skladování-FVE) nacházející se převážně na půdách II. třídy ochrany nebyla dostatečným způsobem odůvodněna převaha jiného veřejného zájmu (viz zákonný požadavek § 4 odst. 3 zákona), zároveň nebyla zdůvodněna ani nezbytnost daného záměru (viz § 4 odst. 2 zákona). Záměr se nachází i na ucelených zemědělsky obhospodařovatelných plochách [rozpor s § 4 odst. 1 písm. c) zákona, tj. narušování organizace zemědělského půdního fondu]. Zábor lokality proto není ve veřejném zájmu. Návrh je také v rozporu se Společným metodickým výkladem (viz Věstník MŽP), který blíže definuje veřejný zájem. Lokalitu by bylo možno do územního plánu zapracovat pouze **za podmínky**, že se bude jednat o dočasný zábor s následným návratem do zemědělského půdního fondu po provedení náležitých rekultivací stanovených v procesu dočasného odnětí.

Vyhodnocení stanoviska:
Na základě uplatněného nesouhlasného stanoviska je do textové části – odůvodnění kap.*14 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* písmene g) u ploch ZH05d a PC01 doplněno odůvodnění převahy jiného veřejného zájmu nad zájmy ochrany ZPF.
Doplněná textová část návrhu změny č. 3 byla zaslána dotčenému orgánu společně se žádostí o vydání nového stanoviska. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 11.04.2023 k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, nové podklady, návrh“ **souhlas** s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., k lokalitám PU10, ZDH02, ZH05d, ZU09 (bydlení), ZH19 (občanská vybavenost), ZU10 (veřejné prostranství), PC01 (fotovoltaická elektrárna).

Orgán státní správy lesů
Upozorňuje, že lokality ZE07, ZU09 a ZDH02 jsou situované v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa) a jsou zastavitelné jen se souhlasem orgánu státní správy lesů podle §14 odst. 2 lesního zákona, kterým je odbor životního prostředí Městského úřadu Ústí nad Orlicí.

Vyhodnocení stanoviska:
Uvedená podmínka je u ploch ZE07, ZU09 a ZDH02 uvedena - viz textová část body 2, 5, 6.

Vodoprávní úřad
Z hlediska zájmů chráněných podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jsou k návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí pořizované zkráceným postupem tyto připomínky:

- Návrhová plocha č. ZE07 leží v záplavovém území významného vodního toku Tichá Orlice. Je navrženo využití této plochy VX – výroba a skladování. Plocha leží na okraji záplavového území. Navržené využití této plochy je možné za podmínek, které stanoví

vodoprávní úřad v souhlasu podle ust. § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

- Návrhová plocha ZH19 s využitím OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení leží v záplavovém území významného vodního toku Třebovka. Navržené využití této plochy je možné za podmínek, že záměr nezhorší odtokové poměry. Podmínky stanoví vodoprávní úřad v souhlasu podle ust. § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Vyhodnocení stanoviska:
Uvedená podmínka je u plochy ZE07 uvedena - viz textová část bod 2.
Plocha ZH19 je ze změny č. 3 vypuštěna.

8. **Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Praha** – Do správního území obce zasahují vymezená území Ministerstva obrany:
   - **Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném 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) – 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.

   Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

   - **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**
     V části koridoru RR 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
     V části koridor RR 50-100, 100-150, 150-200, 200-250 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

   Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

   - **Zájmové území anténních prvků na stanovišti Andrlův Chlum,** ve kterém **do 200 m** od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm.
     V tomto vymezeném zájmovém území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

- **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení** - **trasy mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny).** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

- **Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

- **Objekty důležité pro obranu státu je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, vymezené území MO ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.**
  Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím. Jedná se o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
  Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany v souladu s ustanovením §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v rámci vydání právního stavu.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 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 zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:
Požadavky MO-ČR jsou zapracovány do textové části – odůvodnění do kap. *9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.*

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Pardubického kraje ve svém stanovisku k Návrhu na pořízení změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv záměru na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Vyhodnocení Změny č. 3 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo proto zpracováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení Změny č. 3 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

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

Vyhodnocení Změny č. 3 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) stavebního zákona (dále též SZ) platném Územním plánu, aktualizováno je Změnou č. 3. Zastavěné území je aktualizováno o nově realizovanou zástavbu. Zastavěné území vykazuje stav k 1. 1. 2023.

9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

9.2.1. Požadavek č. 1: nová zastavitelná plocha **ZDH02** (0,22 ha)

- **pozemek:**
  - p.p.č. 372/1 (část) v k.ú. Dolní Houžovec
- **druh pozemku:**
  - trvalý travní porost
- **požadavek**
  - změna z plochy NS Plochy smíšeného nezastavěného území do plochy **BV Bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby RD
- **situace:**
  - jižně orientovaný svah nad místní komunikací
  - ze dvou stran přiléhá k zastavěnému území
  - sousedí s biocentrem
- **limity**
  - pásmo 50 m od hranice lesa
- **popis a zdůvodnění řešení**:
  - pozemek je na základě požadavku vlastníka pozemku zařazen do plochy **BV Bydlení v rodinných domech – venkovské**
  - v ploše se předpokládá výstavba 1 RD
  - pozemek je zařazen do zastavitelných ploch mimo zastavěné území
  - nová zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu stejné funkce, nedojde k narušení stanovené urbanistické koncepce
  - přístup ze stávající komunikace jižně od plochy

9.2.2. Požadavek č. 2: zastavitelná plocha **ZH05d,** změna využití části dříve vymezené zastavitelné plochy

- **pozemky**
  - p.p.č. 536/1, p.p.č. 536/18 až 31, p.p.č. 535, p.p.č. 533/2 v k.ú. Hylváty
- **druh pozemku:**
  - orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha
- **požadavek:**
  - změna z funkční plochy VD Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba do funkční plochy **BI Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** za účelem výstavby rodinných domů
- **situace:**
  - uvedené pozemky jsou součástí dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b
- **limity:**
  - ochranné pásmo železnice
  - nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
  - území zvláštní povodně
- **specifická podmínka využití plochy**
  - K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předložena hluková studie, která bude hodnotit hlukovou zátěž ze silniční a železniční dopravy včetně hlukové zátěže z ploch výroby a skladování, k chráněnému venkovnímu prostoru

staveb a v případě potřeby i navrhovat protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Tato podmínka je formulována na základě stanoviska DO – Krajské hygienické stanice

- **popis a zdůvodnění řešení**:
  - nejde o novou zastavitelnou plochu, ale změnu využití části dříve vymezené zastavitelné plochy navazující na stávající obytnou zástavbu
  - na základě požadavku vlastníka pozemků je část dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b, určené pro drobnou výrobu, zařazena do ploch bydlení BI a veřejných prostranství (PV
  - přístup bude z nové komunikace pro kterou byl již oddělen pozemek

9.2.3. Požadavek č. 3: nová zastavitelná plocha v zastavěném území **ZU09** (0,096 ha)

- **pozemky**
  - pozemky p.p.č. 2199/2, p.p.č. 2199/8 v k.ú. Ústí nad Orlicí
- **druh pozemku:**
  - zahrada
- **požadavek:**
  - změna z funkční plochy ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená do funkční plochy **BV Bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby RD
- **situace:**
  - zahrady v zastavěném území v poměrně příkrém svahu, napojené na ulici Pod Horou
- **limity:**
  - pásmo 50 m od hranice lesa
- **popis a zdůvodnění řešení**:
  - plocha se nachází v zastavěném území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu
  - na základě požadavku vlastníka pozemků je zařazena do ploch bydlení BI
  - přístup stávající komunikací z ulice Pod Horou
- **stanovené podmínky**:
  - nejsou

9.2.4. Požadavek č. 4: plocha přestavby **PU09** (0,23 ha) + nová zastavitelná plocha **ZU10** pro nezbytné rozšíření komunikace (0,028 ha)

- **pozemky**
  - pozemky st.p.č. 2884, p.p.č. 1745/3 v k.ú. Ústí nad Orlicí
  - pozemky p.p.č. 1626/6 (část), 1763 (část) a 1742 (část) v k.ú. Ústí nad Orlicí pro rozšíření komunikace
- **druh pozemků:**
  - zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha
  - trvalý travní porost, orná půda
- **požadavek:**
  - změna z funkční plochy OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura do funkční plochy **BH1 Bydlení v bytových domech – specifické** za účelem změny užívání stávajícího objektu občanského vybavení na bytový dům
- **situace:**
  - jedná se o bývalý nevyužívaný objekt Zdravotního ústavu na okraji zastavěného území, rozšíření komunikace zasahuje mimo zastavěné území
- **limity:**
  - nejsou
- **popis a zdůvodnění řešení**:
  - plocha je do změny zařazena na základě požadavku vlastníka, který chce změnit bývalý nevyužívaný objekt zdravotního ústavu na bytový dům

    - vzhledem k nízkopodlažnímu charakteru okolní zástavby a poloze na okraji zastavěného území je omezena výška na 3 nadzemní podlaží plus ustupující podlaží; stávající objekt má 3 nadzemní podlaží
    - protože přístupová komunikace (ulice Jana a Jos. Kovářů) nemá dostatečné parametry, je navrženo její rozšíření, pro které je vymezena nová zastavitelná plocha ZU10
- **stanovené podmínky**:
    - max. hladina zástavby 3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží

9.2.5. Požadavek č. 5: nová zastavitelná plocha (0,25 ha)

- **pozemky**
    - pozemky p.p.č. 1245/4, p.p.č. 1246/1, p.p.č. 1243/3, p.p.č. 185/1 (část), p.p.č. 188 (část), p.p.č. 184/2 (část);
- **druh pozemků:**
    - orná půda, zahrada
- **požadavek:**
    - změna funkčního využití z území ZP Zeleň přírodního charakteru (+ okraje zahrad, které jsou zařazeny do BI Bydlení v rodinných domech) do území **OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické** za účelem zřízení jízdárny pro koně

Po projednání návrhu Změny na základě oznámení navrhovatele v průběhu projednání Změny č. 3 byla **plocha z návrhu vypuštěna**.

9.2.6. Požadavek č. 6: plocha přestavby **PU10** (1,24 ha)

- **pozemky**
    - p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí
- **druh pozemků:**
    - ostatní plocha, trvalý travní porost, orná půda
- **požadavek:**
    - změna funkčního využití z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické **do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské** za účelem výstavby rodinných domů
- **situace:**
    - zahrádkářská osada v zastavěném území na přechodu zástavby a ploch veřejné zeleně
- **limity:**
    - nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
- **popis a zdůvodnění řešení**:
    - Pozemky leží na okraji Wolkerova údolí, do kterého spádují. Na pozemcích, které jsou v územním plánu v současnosti zařazeny do ploch RZ1 – rekreace – zahrádkové osady – specifické, nejsou žádné stavby zapsané v katastru nemovitostí. Plochy RZ1 mají v současném územním plánu regulovánu výstavbu na minimum, možné jsou stavby do 12m^2. Wolkerovo údolí a přilehlé plochy zahrádek jsou sice v územním plánu součástí zastavěného území, ale z hlediska koncepčního jsou tyto plochy určeny pro zeleň a oddech a nikoliv pro obytnou zástavbu. Zástavba městské části Dukla zde končí bytovými domy a garážemi a zahrádky vytvářejí přirozený přechod do ploch veřejné zeleně. Rozvoj zástavby tímto směrem nebyl nikdy v minulosti předpokládám, takže zde nejsou ani vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení 22 kV.
    - plocha je do změny zařazena na základě záměru vlastníků, kteří zde mají zájem o výstavbu RD

    - dopravní přístup do plochy je obtížný a je možný pouze přes sídliště Dukla a kolem garáží
- **stanovené podmínky**:
    - zpracování územní studie, která by měla navrhnout zejména dopravní přístup k ploše, vlastní dopravní obsluhu plochy a napojení na sítě technické infrastruktury
    - podmínky, které se uplatní i v případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie:
        - rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové)
        - respektování stávajícího nadzemního vedení VN a jeho ochranného pásma nebo přeložka vedení

Zastupitelstvo města při projednání návrhu na vydání změny č. 3 hlasovalo o plochách, které změna č. 3 obsahuje, jednotlivě. Na základě tohoto hlasování nebyla schválena plocha PU10 (bydlení) a **je tedy ze změny č. 3 vypuštěna.**

9.2.7. Požadavek SÚ/4: plocha přestavby **PC01** (0,22 ha)

- **pozemky**
    - pozemek p.č. 74/2 (část) v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí
- **druh pozemků:**
    - orná půda
- **požadavek:**
    - změna z funkční plochy BV Bydlení v rodinných domech - venkovské do funkční plochy **VX Výroba a skladování – se specifickým využitím** za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny
- **situace:**
    - jde o jižní část oploceného pozemku, plnící funkci zahrady u stávajícího rodinného domu
- **limity:**
    - ochranné pásmo nadzemního vedení VN v okraji plochy
- **popis a zdůvodnění řešení**:
    - plocha je do změny zařazena na základě záměru vlastníků pozemku, kteří mají zájem na části svého pozemku, který je součástí stabilizované plochy bydlení, vybudovat fotovoltaickou elektrárnu pro vlastní potřebu
    - záměr souvisí s trendem stoupajícího zájmu o výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a je v souladu s PÚR ČR (priorita č. 31)
- **stanovené podmínky**:
    - nejsou stanoveny

9.2.8. Požadavek SÚ/5: nová zastavitelná plocha **ZE07** (0,72 ha)

- **pozemky**
    - pozemek p.č. 365/24 v k.ú. Kerhartice nad Orlicí
- **druh pozemků:**
    - orná půda
- **požadavek:**
    - změna z funkční plochy NS Plochy smíšené nezastavěného území do funkční plochy **VX Výroba a skladování – se specifickým využitím** za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny
    - záměr souvisí s trendem stoupajícího zájmu o výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a je v souladu s PÚR ČR (priorita č. 31)
- **situace:**
    - nevyužívaný pozemek (ostatní plocha) v sousedství rozvodny a blízkosti vojenského areálu

- **limity:**
  - nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
  - záplavové území Q_{100} v okraji plochy
  - území zvláštní povodně
  - pásmo 50 m od hranice lesa
  - zájmové území vojenského objektu
- **popis a zdůvodnění řešení**:
  - plocha je do změny zařazena na základě záměru vlastníků pozemku, kteří mají zájem vybudovat zde fotovoltaickou elektrárnu
  - uvedené limity by neměly ovlivnit využití plochy pro požadovaný účel
  - záměr souvisí s trendem stoupajícího zájmu o výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a je v souladu s PÚR ČR (priorita č. 31)
- **stanovené podmínky**:
  - nejsou stanoveny

9.2.9. Další úpravy provedené v rámci Změny č. 3

- **Aktualizace zastavěného území** byla provedena k 1. 10. 2022 *(viz bod 1 textu Výroku).*

9.3. Změna č.3 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 3 není dotčena základní koncepce rozvoje města ani koncepce uspořádání krajiny, stanovená platným územním plánem. Jednotlivé dílčí změny se nachází buď v zastavěném území nebo v návaznosti na něj.

9.4. Změna č. 3 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci

Změnou č. 3 není dotčena navržená urbanistická koncepce.

9.5. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení koridorů nadmístního významu

Změna č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí respektuje dříve vymezené koridory nadmístního významu. Žádný nový koridor vymezen není.

9.6. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 3 dotčena. Většina ploch změn je přístupná ze stávajících komunikací.

Pro přístup k ploše přestavby PU09 je nutné rozšířit stávající komunikaci, která má nedostatečné parametry (zastavitelná plocha ZU10).

9.7. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury, stanovená územním plánem, není Změnou č. 3 dotčena.

Nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby budou napojeny na sítě technické infrastruktury v souladu s koncepcí navrženou pro danou část města nebo místních částí.

V plochách PU09 a ZH05d, určených pro bydlení, budou řešeny přeložky nadzemního vedení VN, případně využití plochy musí vedení včetně ochranného pásma respektovat.

Změnou jsou navrženy dvě plochy pro umístění fotovoltaických elektráren (ZE07 a PC01) na základě konkrétních záměrů vlastníku pozemků, vyvolaných zvýšeným zájmem o získávání elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

9.8. Změna č. 3 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 3 dotčena.

Předmětem změny je návrh nového využití plochy bývalého Zdravotního ústavu, který byl původně zařazen do ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury. Nový vlastník má záměr nevyužívaný objekt přestavět na bytový dům (plocha přestavby **PH09**).

9.9. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, byly vymezeny Územním plánem Ústí n. O. v souladu s § 170 stavebního zákona. Tyto veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou Změnou č. 3 dotčeny.

Změnou č. 3 je vymezena jedna plocha pro dopravní infrastrukturu VD38, jde o nezbytné rozšíření stávající komunikace místního významu pro přístup k ploše přestavby PU09, určené pro bytový dům.

9.10. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou č. 3 není dotčeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona, vymezené Územním plánem Ústí nad Orlicí.

Potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nevyplynula z rozhodnutí Zastupitelstva o obsahu Změny ÚP ani v průběhu jejího zpracování.

9.11. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv a respektuje dříve vymezené územní rezervy.

9.12. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V souvislosti s oddělením plochy ZH05d, pro kterou není požadovaná územní studie, se zmenšuje rozsah plochy **ZH05b** pro řešení územní studií.

9.13. Změna č. 3 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Změnou č. 3 nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

9.14. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území města Ústí nad Orlicí zasahují tato vymezená území Ministerstva obrany:

- **Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném 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). 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.
- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.
  V části koridoru RR 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
  V části koridor RR 50-100, 100-150, 150-200, 200-250 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Zájmové území anténních prvků na stanovišti Andrlův Chlum**, ve kterém do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm (zasahuje pouze do okraje řešeného území).
  V tomto vymezeném zájmovém území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.
- **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení** - trasy mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny). V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

- **Koridor podzemních sítí** - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Objekty důležité pro obranu státu** je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, vymezené území MO ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
  Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím. Jedná se o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
  Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany v souladu s ustanovením §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu.
- Na celém správním území města je zájem MO posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 175 zák. č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).
  Na celém správním území města je možné 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)

Zájmová území MO jsou již zakreslena v Koordinačním výkrese platného územního plánu Ústí nad Orlicí (úplné znění po Změně č. 2).

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

Jak dokládá **Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Orlicí** v kapitole 5. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst.4 Stavebního zákona, na území města jsou pro výstavbu v Ústí nad Orlicí využívány jak plochy v zastavěném území, tak i dříve vymezené zastavitelné plochy (celkem postaveno za sledované období 23 rodinných domů, z toho 11 v zastavitelných plochách a 12 v zastavěném území). Ve Zprávě o uplatňování je stanoven požadavek „prověřit změnou územního plánu možnost **„vymezení nových ploch pro dalších cca 15 rodinných domů, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města“.**

Tomu odpovídá **návrh Změny č.3 Územního plánu Ústí nad Orlicí**.

Vymezil jednu plochu přestavby určenou pro bydlení. **PU09** (nevyužívaná plocha občanského vybavení) bude využita pro 1 bytový dům (3NP + ustupující podlaží)**.**

Předmětem změny je také změna navrženého využití části dříve vymezené zastavitelné plochy z drobné výroby smíšené městské zástavby na bydlení v RD – plocha **ZH05d** (možnost výstavby **cca 15 samostatně stojících RD**). Dále jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro bydlení (**ZDH02** a **ZU09**), jedna v zastavěném území, jedna v návaznosti na zastavěné území, **každá určená pro 1 RD**.

Nově vymezené plochy pro bydlení na soukromých pozemcích rozšíří nabídku zastavitelných ploch na území města. V části města Hylváty není pro bydlení v územním plánu dostatek dříve vymezených ploch. Tento deficit řeší plocha **ZH05d.** Další vymezené plochy pro bydlení nejsou vzhledem k velikosti města rozsahem významné a reagují na záměry soukromých vlastníků. Celkový rozsah ploch navržených pro bydlení odpovídá požadavku uvedenému ve Zprávě o uplatňování (cca 25 RD).

Dále je na základě konkrétního záměru vymezena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu v Kerharticích (**ZE07**) a pro nezbytné rozšíření komunikace místní komunikace (**ZU10**) k ploše PU09.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 3 vzhledem ke svému charakteru a rozsahu neovlivní širší vztahy. Respektuje všechny nadmístní systémy.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH VE ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ A V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 3 je zpracována zkráceným postupem na základě pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny obsažených **v kapitole 6. Zprávy o uplatňování** Územního plánu Ústí nad Orlicí.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Změnou č. 3 bylo prověřeno všech 6 požadavků a další dva požadavky doplněné usnesením zastupitelstva ze zde 12.9.2022, více v kap. a.1):

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V rámci Změny č. 3 byly prověřeny následující požadavky:

- **Požadavek č. 1**: pozemek p.p.č. 372/1 (část) v k.ú. Dolní Houžovec; změna z funkční plochy NS – plochy smíšeného nezastavěného území do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.** Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZDH02**.
- **Požadavek č. 2**: pozemky p.p.č. 536/1, p.p.č. 1357, p.p.č. 535, p.p.č. 1356, p.p.č. 533/2 v k.ú. Hylváty; změna z funkční plochy VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba do funkční plochy **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** za účelem výstavby rodinných domů. Požadavek byl prověřen a uvedené pozemky byly vyjmuty z dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b a zařazeny do plochy **ZH05d**. Nejde o nově vymezenou zastavitelnou plochu, ale změnu navrženého využití dříve vymezené zastavitelné plochy
- **Požadavek č. 3**: pozemky p.p.č. 2199/2, p.p.č. 2199/8 v k.ú. Ústí nad Orlicí; změna z funkční plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.** Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZU09.**
- **Požadavek č. 4**: pozemky st.p.č. 2884, p.p.č. 1745/3 v k.ú. Ústí nad Orlicí; změna z funkční plochy OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura do funkční plochy **BH1 – bydlení v bytových domech – specifické.** Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby **PU09,** v souvislosti s tím je nutné rozšířit přístupovou komunikaci (nová zastavitelná plocha **ZU10.**
- **Požadavek č. 5:** pořízení změny územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1245/4, p.p.č. 1246/1, p.p.č. 1243/3, a částí p.p.č. 185/1, p.p.č. 188, p.p.č. 184/2 (o celkové výměře 1500 m^2) v k.ú. Hylváty; změna funkčního využití z území ZP – zeleň – přírodního charakteru do území **OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické** za účelem zřízení jízdárny pro koně. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha v zastavěném území**.** Na základě oznámení navrhovatele v průběhu projednání návrhu Změny č. 3 byla plocha z návrhu vypuštěna.
- **Požadavek č. 6:** pořízení změny Územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3, p.p.č. 1874/5, o celkové výměře 12 430 m^2 v katastrálním území Ústí nad Orlicí; změna funkčního využití z území RZ1 - rekreace - zahrádkové osady - specifické do území **BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.** Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby

PU10. Na základě hlasování zastupitelstvo města o vydání změny č. 3 nebyla schválena plocha PU10 (bydlení) a je tedy ze změny č. 3 vypuštěna.

- **Požadavek SÚ/4:** část pozemku p.p.č. 74/2 v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí o výměře cca 2200 m^2; změna z funkční plochy BV – bydlení v rodinných domech - venkovské do funkční plochy VX – výroba a skladování – se specifickým využitím za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny. Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby **PC01.**
- **Požadavek SÚ/5:** pozemek p.p.č. 365/24 v k.ú. Kerhartice nad Orlicí o výměře 7205 m^2; změna z funkční plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území do funkční plochy VX – výroba a skladování – se specifickým využitím za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZE07.**

Zastavěné území bylo aktualizováno a vykazuje stav k 1.10.2022. Změna je zpracována nad mapovým podkladem vykazujícím stav k září 2022. Využity jsou ÚAP ORP 2020 a aktualizováno bylo záplavové území Tiché Orlice dle podkladů Pardubického kraje, vykazující stav k říjnu 2022.

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Většina zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených Změnou č. 3 je přístupná ze stávajících komunikací. Pro přístup k ploše PU09 je nutné rozšíření stávající komunikace (nová zastavitelná plocha ZU10).

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Nové zastavitelné plochy vymezené na půdním fondu byly vyhodnoceny dle vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb.(viz kap. 14.1 Odůvodnění).

Záplavové území Tiché Orlice bylo aktualizováno dle podkladů Krajského úřadu Pardubického kraje (viz Koordinační výkres).

Ve Změně č. 3 je aktualizována hranice zájmového území Ministerstva obrany - 50 m od vojenských objektů (viz Koordinační výkres).

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky nebyly uplatněny.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky nebyly uplatněny.

V průběhu zpracování Změny č.3 však vyplynula potřeba rozšíření přístupové komunikace k ploše PU09 (vymezena jako nová zastavitelná plocha **ZU10**), která je zařazena do veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu **VD38**.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavek nebyl uplatněn.

e) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah Změny č. 3 odpovídá uvedeným požadavkům.

Další požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu:

Kap. 3: Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z ÚAP ORP Ústí nad Orlicí

Hlavní střety vyplývající z ÚAP, řešitelné na úrovni ÚP:

- **U9 malá ochrana charakteru venkovské zástavby v obcích - místních částech**: Územní plán stanovil pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím také podmínky prostorového uspořádání, mimo jiné i podmínku souladu nové zástavby a úprav stávající zástavby s charakterem a strukturou zástavby.
- **U13 dopravní napojení průmyslové zóny nadmístního významu Hylváty:** pro dopravní obsluhu slouží komunikace odbočující ze silnic I/14, která zónu napojuju od jihu a neprochází obytnou zástavbou.
- **U14 řešení ÚSES; nesoulad ve vymezení prvků ÚSES v ÚPD obcí anebo kraje**: upřesnění vymezení ÚSES v souladu se ZÚR bylo provedeno v rámci Změny č. 2.
- **H1 zástavba zatížená hlukem z dopravy:** u všech ploch změn vymezených v blízkosti silnic nebo železnice je stanovena podmínka dodržení hygienických limitů stanovených pro bydlení.
- **S1 střety záměrů se záplavovým územím:** do záplavového území Třebovky je situována plocha přestavby PH01, u které je územním plánem stanovena podmínka provádění staveb nebo terénních úprav pouze na základě kladného souhlasu vodoprávního úřadu. Dále je v záplavovém území plocha ZU08, určená pro parkoviště. Do území Tiché Orlice zasahuje okraj plochy ZE07, určené pro fotovoltaickou elektrárnu.
- **R1 nedostatečná ochrana proti povodním:** Tichá Orlice má řešenou protipovodňovou ochranu, v záplavovém území Třebovky jsou situovány tři plochy rozvoje (viz střet S1).

Kap 4: Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR a ZÚR

Je uvedeno v kapitole 2. tohoto Odůvodnění.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

14.1. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení je provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a jeho předmětem jsou dvě plochy v zastavěném území.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno v následující tabulce a ve výřezech výkresu O2 Předpokládané zábory půdního fondu.

Tabulka – nové zábory ZPF:

plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
ZDH02	BV	0,217	trv. travní porost	0,217	5	0,217	ne	ne	ne
ZU09	BV	0,096	zahrada	0,096	5	0,096	ne	ne	ne
ZU10	PV	0,047	orná půda	0,028	2	0,047	ne	ne	ne
			trv. travní porost	0,019					
PC01	VX	0,216	orná půda	0,216	2	0,153	ne	ano - okraj	ne
					5	0,063			
celkem	---------	0,576	**----------**		**----------**		**---------**	**----------**	**----------**

Tabulka – změna využití dříve vymezených ploch, dotýkající se ZPF

plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
ZH05d	BI (dříve VD)	2,031	trv. travní porost	2,031	2	2,031	ne	ne	ne
celkem	---------	**2,031**	**----------**		**----------**		**---------**	**----------**	**----------**

**) plochy s rozdílným způsobem využití:*

BI bydlení v RD – příměstské a městské
BV bydlení v RD – venkovské
PV veřejná prostranství
RZ1 Rekreace - zahrádkové osady – specifické
VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VX výroba a skladování - se specifickým využitím

Ostatní plochy, které jsou předmětem Změny č. 3, nepředstavují zábor půdního fondu:

- **PU09** plocha přestavby na nezemědělské půdě
- **ZE07** plocha vymezená na nezemědělské půdě

- Plocha ZH19 byla z návrhu vypuštěna na základě oznámení navrhovatele v průběhu projednání Změny č. 3. Plocha PU10 vyla vypuštěna na základě nesouhlasu zastupitelstva města při hlasování o vydání Změny č. 3

a) označení a navržené využití ploch, jichž se předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu týká

Změnou č. 3 jsou navrženy tyto plochy, které mají vliv na zemědělský půdní fond:

- **ZDH02 Dolní Houžovec,** zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území
  na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
- **ZU09 Ústí nad Orlicí, Pod Horou,** zastavitelná plocha v zastavěném území
  na zemědělské půdě (zahrada);
  navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
- **ZU10 Ústí nad Orlicí,** zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území
  na zemědělské půdě (orná půda, trvalý travní porost)
  navržené využití: veřejná prostranství (PV) – rozšíření komunikace k ploše PU09
- **PC01 Černovír,** plocha přestavby, v územním plánu stabilizovaná plocha pro bydlení v RD venkovské, jde o ornou půdu využívanou jako zahrada související s RD
  navržené využití: Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)
- **ZH05d Hylváty**, změna využití části dříve vymezené plochy pro drobnou výrobu (VD) a plochy smíšené obytné městské (SM)
  změna se týká zemědělské půdy (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)

b) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch podle jejich navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

- **ZDH02 Dolní Houžovec,** zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území
  na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
  třída ochrany 5; **rozloha 0, 0,217 ha**
- **ZU09 Ústí nad Orlicí, Pod Horou,** zastavitelná plocha v zastavěném území
  navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
  třída ochrany 5; **rozloha 0,217 ha**
- **ZU10 Ústí nad Orlicí,** zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území
  navržené využití: veřejná prostranství (PV) – rozšíření komunikace k ploše PU09
  třída ochrany 2; **rozloha 0,047 ha**
- **PC01 Černovír,** plocha přestavby
  navržené využití: Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)
  třída ochrany 2; **rozloha 0,153 ha**
  třída ochrany 5; **rozloha 0,063 ha**
- **ZH05d Hylváty**, změna využití části dříve vymezené plochy pro drobnou výrobu (VD)) a plochy smíšené obytné městské (SM); nejde o nový zábor
  změna se týká zemědělské půdy (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)
  třída ochrany 2; **rozloha 2,031 ha**

Podrobněji v tabulkách v úvodu kapitoly 14.1.

c) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu jejich výměr bez ohledu na typ navrženého využití

Rekultivace nejsou Změnou č. 3 navrženy.

d) souhrn výměr stanovených odhadem záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

Pro **bydlení v rodinných domech** je navrženo celkem 0,313 ha zemědělské půdy, třídy ochrany 5.

Pro **veřejná prostranství** je navrženo 0,047 ha zemědělské půdy třídy ochrany 2

Pro výrobu se specifickým využitím (fotovoltaická elektrárna) je navrženo 0,216 ha zemědělské půdy, z toho TO 2 - 0,153 ha a TO5 - 0,063 ha.

Podrobněji v tabulce v úvodu kapitoly 14.1.

e) souhrn výměr stanovených odhadem záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého **využití, který je dále členěn podle tříd ochrany**

Změna č. 3 předpokládá **0,576 ha záboru půdního fondu** v nových plochách změn, z toho:
0,200 ha třídy ochrany 2
0,376 ha třídy ochrany 5

A dále **2,031 ha třídy ochrany 2** v ploše dříve vymezené, ve které dochází pouze ke změně navrženého využití.

f) informace o existenci závlah, odvodnění a stavbách k ochraně pozemku před erozní činností vody, které se nacházejí na území více obcí nebo ovlivní území více obcí, v rozsahu územně analytických podkladů

Změnou č. 3 nejsou dotčeny žádné závlahy, odvodnění (s výjimkou okraje plošného odvodnění v ploše PC01), ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

g) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

ZDH02 zastavitelná plocha Dolní Houžovec (0,22 ha)
Navržené využití:
- bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:
- plocha je do změny zařazena na základě požadavku vlastníka pozemku
- plocha určena pro výstavbu 1 RD
- dotčena je zemědělská půda (trvalý travní porost) zařazená do třídy ochrany 5
- jde o plochu přiléhající ze dvou stran k zastavěnému území, resp. komunikaci
- využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací

ZH05d změna využití části (2,031 ha) dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b Hylváty
Navržené využití:
- bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a veřejná prostranství (PV); původně drobná výroba (VD) a plochy smíšené obytné městské (SM)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:
- jde o plochu, která je obklopena místní komunikací, železniční tratí a obytnou zástavbou a je tedy v terénu ze tří stran ohraničena stávající dopravní infrastrukturou a zástavbou, z tohoto pohledu je reálná zemědělsky využitelná kvalita dané plochy s ohledem na její konkrétní dispozice nízká a případné využití pro pěstování zemědělských plodin se jeví jako problematické,

- dotčená plocha je v platném územním plánu součástí rozsáhlé zastavitelné plochy s funkčním využitím VD (výroba a skladování), kdy změnou je navrhována změna části této plochy na bydlení,
- důvodem jejího vymezení je to, že ve městě Ústí nad Orlicí dochází k úbytku počtu obyvatel a v dané části města se nenachází rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech,
- je veřejným zájmem umožnit mladým rodinám výstavbu ve městě, aby nepokračoval nepříznivý úbytek obyvatel,
- plochou nejsou dotčeny ani hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

ZU09 zastavitelná plocha Ústí n. Orlicí, Pod Horou (0,096 ha)
Navržené využití:
- bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:
- plocha je do změny zařazena na základě požadavku vlastníka pozemku a je určena pro výstavbu 1 RD
- dotčena je zemědělská půda (zahrada) zařazená do třídy ochrany 5
- jde o enklávu v zastavěném území, dosud využívanou jako oplocená zahrada
- využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací

ZU10 zastavitelná plocha Ústí n. Orlicí (0,047 ha)
Navržené využití:
- veřejná prostranství (PV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:
- nezbytné rozšíření stávající komunikace pro přístup k ploše přestavby PU09 – plocha vymezena ve veřejném zájmu
- dotčena je zemědělská půda (orná půda) zařazená do třídy ochrany 2
- jde o pruh půdy přiléhající k zastavěnému území, využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací

PC01 plocha přestavby Černovír (0,83 ha)
Navržené využití:
- plocha výroby a skladování – se specifickým využitím (VX), určená pro fotovoltaickou elektrárnu

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:
- plochou je dotčena oplocená zahrada v zastavěném území tvořící jeden funkční celek s rodinným domem tj. dle definice uvedené v § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), se jedná o zastavěný stavební pozemek,
- vlastníci mají zájem na své zahradě vybudovat fotovoltaickou elektrárnu,
- dotčena je zemědělská půda (orná půda) zařazená do třídy ochrany 2 a 5,
- protože jde o část oploceného (ohraničeného) pozemku, jeho využitím pro daný účel nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací,
- do plochy zasahuje okrajová část odvodnění, které však navrhovaným využitím nebude dotčeno,
- v současné době jde o stabilizovanou plochu zařazenou do bydlení venkovského (BV) a dle stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zde možná výstavba staveb trvalého charakteru,

- změna územního plánu navrhuje plochu využít výhradně k umístění fotovoltaické elektrárny, kdy životnost této stavby je časově omezena, proto se bude jednat o dočasný zábor s následným návratem pozemků do zemědělského půdního fondu.

14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 3 územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa jsou vymezeny plochy **ZE07, ZU09 a ZDH02**, v případě výstavby ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon).

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání dle § 55b za použití § 52 odst. 2 stavebního zákona byly k návrhu změny č. 3 územního plánu uplatněny následující námitky:

1. **Jakub Jansa, Dukelská 549; Karina Jansa, Dukelská 549; Pavla Horáková, Dukelská 549; Michal Horák, Dukelská 549; Jan Vojvodík, Dukelská 548; Markéta Vojvodíková, Dukelská 548, vše 562 01 Ústí nad Orlicí – společná námitka doručená dne 08.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 20230/2023**
   Znění námitky:
   NÁMITKA PROTI NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTÍ NAD ORLICÍ
   Věc: Námitka vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí
   My, níže uvedení a podepsaní, jsme vlastníci nemovitosti, č. p. 549-8, která se nachází na pozemku s parc. č. 1135, dále jsme vlastníci pozemku parc. č. 976/78 v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí. Zmíněnou nemovitost (bytový dům) užíváme k bydlení.
   Jako vlastníci výše uvedených pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme námitku proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí, o které rozhodlo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí dne 11. 4. 2022 a příslušný stavební úřad zveřejnil veřejnou vyhláškou dne 2. 2. 2023 oznámení o zahájení řízení k této změně č. 3. V zákonné lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného jednání, které proběhlo dne 6. 3. 2023, tímto podáváme následující námitku k požadavku č. 6: plocha přestavby PU10 (1,24 ha):
   přesněji nesouhlasíme s pořízením změny Územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3, p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí spočívající ve změně funkčního využití území RZ1 rekreace — zahrádkové osady — specifické do území BI — bydlení v rodinných domech — městské a příměstské, kterou schválilo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí usnesením č. 514/19/ZM/2022 dne 11. 4. 2022.
   Požadujeme, aby k této změně na výše uvedených parcelách nedošlo a bylo zachováno současné funkční využití pouze jako území RZ1 rekreace zahrádkové osady — specifické. Touto změnou bychom byli omezeni na svých vlastnických právech, jelikož náš pozemek 976/78 přímo sousedí s parcelami č. 1874/5, 1873/3 a 1872/1.
   Žádáme, aby v navrhované Změně č. 3 Územního plánu města Ústí nad Orlicí nebyly doplněny tyto části:
   • v kapitole c.4) v tabulce „Plochy přestavby" za řádek PUO8 nový řádek:

PU10	Ústí n. Orlicí zahr. osada Dukla	BI	ano	ne	Rodinné domy výhradně samostatně stojící, zpracování územní studie

• v kapitole j) se za odstavec PU05 vkládá nový odstavec, který zní:

„PU10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádková osada Dukla

- bydlení v rodinných domech příměstské a městské (BI)
  - podmínky pořízení studie:
    - dopravní přístup k ploše
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - napojení na sítě technické infrastruktury
    - parcelace
  - musí být respektován nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, případně bude navrženo jeho přeložení
  - musí být zachován pěší přístup do Wolkerova údolí
  - rodinné domy výhradně samostatně stojící
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 3". A veškeré další související změny, které souvisejí s požadavkem č.6.

Závěrem můžeme shrnout, že požadujeme, aby Změna č. 3 Územního plánu města Ústí nad Orlicí, ani žádná jiná územní plánovací dokumentace neobsahovaly změnu funkčního využití na pozemcích p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, P.P.Č. 1873/3, p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí. Zejména požadujeme zachování stávajícího funkčního využití a to pouze jako území RZ1 rekreace —zahrádkové osady — specifické pro celou tuto část.

Odůvodnění námitky:

Jak již při jednom z projednání (7. 12. 2020) této změny zaznělo, tak dle vyjádření odborníka, tehdejšího městského architekta Ing. arch. Milana Košaře: „Nedoporučuji vzhledem k velkému výškovému rozdílu mezi stávajícím zastavěným územím a stávajícími zahrádkami. Dopravní spojení by bylo velmi komplikované, stejně jako napojení inženýrských sítí, zejména kanalizace. Současný stav vytváří vhodný přechod mezi hromadným bydlením a veřejnou zelení", je tato změna velkým zásahem a narušením stávajícího stavu. Při posledním projednání této změny (11. 4. 2022), toto tvrzení Ing. arch. Košaře opětovně potvrdila i samotná autorka územního plánu Ing. arch. Vlasta Poláčková, která uvádí: „Wolkerovo údolí a přilehlé plochy zahrádek jsou sice v územním plánu součástí zastavěného území, ale z hlediska koncepčního jsou tyto plochy určeny pro zeleň a oddech a nikoliv pro obytnou zástavbu. Zástavba městské části Dukla zde končí bytovými domy a garážemi a zahrádky vytvářejí přirozený přechod ploch do veřejné zeleně. Rozvoj zástavby tímto směrem nebyl nikdy v minulosti předpokládán, takže zde nejsou ani vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.". Oba výše uvedení odborníci tuto změnu územního plánu nedoporučili. Tyto skutečnosti jsou i uvedeny v samotném odůvodnění navrhované změny — kap. 9.2.6. Požadavek č. 6, čímž jsou i prakticky přiznány.

Veškeré pozemky dotčené předmětnou plochou přestavby PU10 spadají do zemědělského půdního fondu (v tomto případě trvalý travní porost), jsou zařazeny do II. třídy ochrany. Na stupnici I. až V. se jedná, z hlediska klasifikace, o druhé nejhodnotnější půdy v Česku a v jejich případě je proto velmi striktně omezeno jejich zastavění. V souladu s § 4, odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmou pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.". V tomto případě tedy není prokázán jasný veřejný záměr a tento zábor by neměl být umožněn.

Nutno vzít v potaz znění vyplývající přímo z § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.". Zmíněny jsou sice explicitně „zastavitelné plochy", ale důvodně se

lze domnívat, že zákonodárce tím měl na mysli obecně vymezování nových, dosud stavbou významně nedotčených ploch v území (v rámci stávající zahrádkářské kolonie není v katastru nemovitostí evidována jediná stavba a území je de facto nezastavěné). Domníváme se, že touto změnou není prokázáno, že značná část stávajících zastavitelných ploch je již zastavěna a byla by tak potřeba vymezit nové zastavitelné plochy.
Tyto parcely nejsou nikterak uzpůsobené a připravené na výstavbu rodinných domů, a proto bude nutné zajistit napojení vodovodní přípojky, kanalizace, tak zajištění dopravní obslužnosti. Je však naprosto patrné, že to bude nelehký úkol a bude se jednat o velký zásah do dané zelené plochy. Přeci jen bude potřeba vybudovat několik metrů nového kabelového vedení nízkého napětí a jednotlivá odběrná místa budou připojena novými přípojkovými pilíři. Bude nutné vytvořit nové připojení vodovodu a vyřešení napojení kanalizace. Jak je z těchto informací patrné, tak budou potřeba výkopové práce a těžká stavební technika. Jelikož se jedná o pozemky ve svahu, především pozemky č. 1868/1, 1872/1, 1872/2 a 1868/1, na kterých bude nutné i případné narovnání pozemku. Pozemky č. 1874/5, 1873/3 a 1872/1 přímo sousedí s našim pozemkem 976/78, na kterém je náš bytový dům, tudíž je předpoklad do zásahu našich vlastnických práv. Nutno podotknout, že v roce 2019 se objevily velké praskliny po domě, což si vyžádalo provedení instalace/zhotovení trhacích terčů jako kontrola pohybu budovy. Na přelomu letošního roku se nám objevily další nové praskliny, takže budeme požadovat nové posouzení statikem. Obecně známou informací je, že statiku domu mohou zhoršit výkopové práce prováděné v blízkosti poškozeného domu. Cítíme tedy velké ohrožení z plynoucích stavebních pracích, jak úprav samotného pozemku, tak při realizaci příjezdové cesty k rodinným domům.
Příjezdová cesta k rodinným domům plánovaných na parcelách č. 1874/5, 1873/1, 1873/3, 1872/1, 1872/2 a 1868/1 je navržena přímo u našeho pozemku č. 976/78, tedy blízko našeho domu, což přinese zvýšení prašnosti a především hluku. Obyvatelé bytů mají v této zadní části domu klidové místnosti (ložnice, dětské pokoje), což bude také značně omezující. Dalším omezujícím faktorem je případné vytápění domů, kdy jelikož se jedná o rodinné domy, kde bude značný výškový rozdíl, tak kouř z komínů těchto domů se ponese nahoru, tedy do našich oken. Kvůli nadměrné vlhkosti v této lokalitě jsme nucení větrat celoročně, protože máme velké problémy s plísněmi v bytech. I v současné době v letních měsících musíme zavírat okna, když „zahrádkáři" grilují, máme tedy potvrzené, že se kouř táhne naším směrem. Toto omezení se však dá snést, protože je to jen na pár hodin týdně během letních měsíců. Navíc při koupi bytů jsme si byli vědomi toho, že tu je tato zahrádkářská osada (viz přiložené fotografie). Výstavbou rodinných domů a vzniku nové příjezdové cesty dojde k rapidnímu zvýšení hlukových a pachových emisí vnikající na náš pozemek.
Jelikož se změna nedotýká pouze nás, ale i dalších obyvatel v této části Dukly, tak se domníváme, že dalším argumentem proti je i příjezdová cesta k pozemkům č. 1883/7, 1892/23 a 1874/3, kdy je sice navržen příjezd k rodinným domům formou jedné samostatné silnice. Ta ovšem ústí do chodníku (p.p.č. 1883/6) a není to zde nijak řešeno. Tento vstup je totiž do Wolkerova údolí jediným a hlavním přístupem. Tím, že v této oblasti vzniká Nová Dukla, která bude mít svou vlastní komunikaci, tak autor projektu tuto skutečnost nevzal nijak v potaz. Na tuto skutečnosti upozornil i jeden ze zastupitelů našeho města na zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí dne 11. 4. 2022, což je zaznamenané i v zápise z tohoto jednání. Zastáváme názor, že navrhovaná změna pro změnu územního plánu, je značně nedotažená a neúplná. Regulační plán „Nová Dukla", který byl dne 31. 5. 2010 schválen Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí, tak již zahrnuje rozšíření obytné zóny v této lokalitě. V únoru 2023 začala další etapa výstavby a zahájilo se budování infrastruktury. V průběhu tohoto roku by mělo město nabízet k prodeji několik desítek parcel pro výstavbu nových rodinných domů, které budou již připravené na stavbu. Navíc v oblasti chodníku, který funguje jako hlavní vstup do Wolkerova údolí, tak v jeho levé části před garážemi vzniklo nové dětské hřiště (p.p.č. 1883/5). Domníváme se, že změnou územního plánu, vytvořením příjezdové silnice, by došlo k rapidnímu zvýšení

provozu. Tudíž by už tato oblast nebyla klidová a vhodná pro pohyb dětí, které pobíhají i v širším okolí hřiště. Finance města, které posloužili na zhotovení tohoto dětského hřiště, by přišli vniveč. Současně tato část slouží jako biokoridor pro lesní zvěř a výstavbou rodinných domů dojde k jeho zrušení. Což je v rozporu s cílem Zeleného města Ústí nad Orlicí: „Vzhledem k množství zeleně ve městě je třeba dbát na prostupnost obydleného území s krajinou, chránit a udržovat přírodní koridory ...".
Naše odůvodnění námitek je v souladu s názory odborníků z Komise pro urbanismus, architekturu a regeneraci městské památkové zóny, kteří se touto změnou zabývali dne 11.3.2022 a taktéž doporučili neschválit. Jako názor širší veřejnosti a vlastně hlas obyvatelů Dukly můžeme považovat Osadní výbor pro část města Hylváty a Dukla, který také nedoporučil tuto změnu schválit. Nutno podotknout, že tento návrh na změnu nebyl předem projednán v osadním výboru, jako je zvykem, ale až dodatečně dne 12. 5. 2022.
Pozn. pořizovatele: Námitka obsahuje přílohy, a to zákres v mapě, fotografie zahrádek a výpis z katastru nemovitostí.

Rozhodnutí o námitce:
Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

2. **Roman Pilař, Dukelská 325, 562 01 Ústí nad Orlicí – námitka doručená dne 10.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 21040/2023**
Znění námitky:
Připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí
Dovolujeme si reagovat na připomínky, které zazněly v rámci veřejného projednání změny územního plánu číslo 3, ke změně PU 10 na Dukle. V uvedené lokalitě jsme zažádali o změnu využití pozemků, a to k výstavbě maximálně 9 rodinných domů na ploše o celkové rozloze cca 13 000 m2. Tímto dopisem bychom rádi doplnili informace ohledně budoucí výstavby rodinných domů. Jak bylo uvedeno, lokalita aktuálně slouží v neorganizované formě k rekreaci a zahradničení. Část pozemku není nijak udržovaná, na pozemcích dochází k potulování problémových obyvatel a opakované využívání pozemků bez povolení vlastníků.
   - Charakter lokality a pozemků zůstane i po změně v podstatě nezměněný. Navíc bude kultivovanější a klidnější. Bude se jednat o minimálně zastavěné parcely s velkými zahradami, každá o ploše větší než 1500 m2.
   - Podle ÚP se jedná o zastavěné (zastavitelné) území, a nejen podle našeho názoru jsou právě takovéto lokality vhodné pro rozumnou a citlivou realizaci, která dává smysl, podporuje rozvoj bydlení ve městě a kterou právě ze zmíněných důvodů podpořilo v drtivé většině i zastupitelstvo města ÚO.
   - Dopravní zatížení lokality by touto změnou nebylo nijak zvýšené (jednotky aut za den), ba naopak by bylo menší než v případě vzniku několika desítek zahrádek, na které by jezdili jejich nájemci či majitelé, nehledě na jejich parkování v přilehlých ulicích. Existují zde různé varianty dopravní obslužnosti s minimálním dopravním zatížením a nejlepší možnost dopravního napojení bude součástí budoucí vyžádané studie napojení infrastruktury a parcelace.
   - Samotná budoucí výstavba několika nízkopodlažních RD zatíží tuto lokalitu minimálně a krátkodobě. V této souvislosti bychom chtěli upozornit na nesrovnatelně a X násobné větší projekt, který právě vzniká na sousedním městském pozemku, kde bude ve výstavbě i několik vícepodlažních bytových domů.

Děkujeme za to, že shora uvedené skutečnosti, vezmete na vědomí.

Rozhodnutí o námitce:
Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Na základě projednání návrhu na vydání změny č. 3 zastupitelstvem města dne 24.04.2023 je plocha **PU10** ze změny č. 3 vypuštěna.

Oprávněný investor

3. **GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem – námitka doručená dne 23.02.2023, zaevidovaná pod č.j. 16538/2023**

   Znění námitky:

   Věc: Projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí

   Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny č. 3 Územního plánu města Ústí nad Orlicí.

   K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

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

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

   V řešeném území se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodového uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100 m, vrtaná anoda 40 m. Pro elektrický kabel 1 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě změření rezistivity půdy a zhodnocením dlouhodobého proudového odběru. Toto měření provede a vyhodnotí na náklady investora GasNet Služby, s.r.o.

   K návrhu Změny č. 3 Územního plánu nemáme žádné námitky.

   Rozhodnutí o námitce:

   Námitce se vyhovuje.

   Odůvodnění:

   V uplatněném podání nejsou uvedeny žádné námitky k návrhu změny č. 3 územního plánu, a proto podání nemá vliv na obsah opatření obecné povahy.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání dle § 55b za použití § 52 odst. 3 stavebního zákona byly k návrhu změny č. 3 územního plánu uplatněny následující připomínky:

1. **Halina Abrahamová, Dukelská 317, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18046/2023**

   Znění připomínky:

   Připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí

   Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

   Podle ustanoveni § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý písemně uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

   jméno a příjmení Halina Abrahamová
   datum narození XXXXXXXXX
   adresa trvalého pobytu Ústí nad Orlicí, Dukelská 317
   kontaktní údaje XXXXXXXXX

   Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

   plocha přestavby PU10 (1,24 ha) - pozemky o p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí

Text připomínky:
Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.
Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., resp. se změnou funkčního využití z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské za účelem výstavby rodinných domů.
Odůvodnění:
Dané pozemky navazující na Wolkerovo údolí zasahují do sesuvného území, stahuje se zde voda, což dokládají četné tůňky v parku, na které je navázána specifická vegetace a chráněná fauna (slepýši, žáby). Biotopem pro tyto některé chráněné druhy jsou právě i zahrádky v této kolonii. Navíc výstavba v sesuvném území je problematická i z hlediska statiky objektů samotných. Tento problém je patrný i na výstavbě bytových domů „Nová Dukla", kde na fasádě objektů i v jednotlivých bytech objevují vodorovně trhliny. Komplikované zakládání staveb by se rovněž mohlo odrazit na vodním režimu a stavu území ve svahu pod ním. Vymezení plochy přestavby se tudíž její v rozporu s veřejným zájmem, kterým je ochrana přírody a krajiny ve smyslu ust. §§ zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
Dané pozemky jsou zařazeny do II. třídy BPEJ, je zde kvalitní orná půda, která byla zahrádkáři využívána právě pro pěstování zeleniny, květin a ovocných stromů. Dle ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je m.j. stanoveno, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Vzhledem ke skutečnosti, že vymezení plochy přestavby PU10 je požadavek, který byl do návrhu změny územního plánu zařazen na základě požadavku soukromého vlastníka, nejedná se tudíž o veřejný zájem. Z toho vyplývá, že veřejný zájem na ochranu zemědělského půdního fondu převažuje, pro by zde nová plocha pro výstavbu rodinných domů neměla být vymezována. Když byl v červnu roku 2022 projednáván Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí, byly jeho součástí požadavky na prověření změn v území resp. zadání změny č. 3 ÚP. Zpráva o uplatňování schválená zastupitelstvem města zkonstatovala, že Územní plán Ústí nad Orlicí již vymezil zastavitelné plochy pro realizaci 267 rodinných domů. Celkově bylo na území města ve sledovaném období, tj. 4 roky, realizováno 23 rodinných domů, což představuje pouze 8%. Změna č. 3 územního plánu měla prokázat, zda je skutečně nutné vymezovat další zastavitelné plochy, když nebylo doposud k danému účelu využito více jak 90% zastavitelných ploch. Tato povinnost vyplývá z ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. K tomu dodávám, že i v samotné lokalitě Dukla se nachází větší množství zastavitelných ploch, které doposud nebyly ke svému účelu využity (ZH09, ZH18a, ZH10). Proto se jeví další vymezování ploch pro výstavbu na úkor zeleně jako nežádoucí a v rozporu s celkovou koncepcí ÚP, přiměřeným rozvojem lokality. Jelikož není v návrhu změny č. 3 nijak prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, případně ploch přestavby, kde dochází ke změně z funkčního využití s charakterem zeleně na plochu zastavitelnou. Dle cílů a úkolů územního plánováni stanovených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona se mají zastavitelné plochy se vymezovat právě s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Pokud by pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a dotčenými orgány

objektivně vyhodnotil všechny limity území a soulad se s ustanoveními výše jmenovaných zákonů došli by k závěru, že vymezení plochy PU10 je s nimi v rozporu, jak bylo popsáno v odstavcích výše. Závěrem se tedy domnívám, že vymezení plochy PU10 není opodstatněné, návrh změny č. 3 územního plánu není ve vztahu k této lokalitě dostatečně odůvodněn, a změna je tudíž zpracována v rozporu s ust. platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka je akceptována.
Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

2. **Vlastimil Franc, Dukelská 312, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18047/2023**
Znění připomínky:
Připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí
Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý písemně uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
jméno a příjmení Vlastimil Franc
datum narození XXXXXXXXX
adresa trvalého pobytu Ústí nad Orlicí, Dukelská 312
kontaktní údaje XXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: plocha přestavby PU10 (1,24 ha) - pozemky o p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústi nad Orlicí

Text připomínky:
Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.
Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., Požaduji ponechat předmětné pozemky ve stávající ploše s rozdílným způsobem využití RZ1 Rekreace - zahrádkové osady – specifické.
Odůvodnění:
Dané pozemky plynule navazují na Wolkerovo údolí, zahrnuté do ploch veřejné zeleně, kterými prochází lokální biokoridor, území je biotopem různých druhů rostlin a živočichů, kteří využívají klidu, absence dopravy a světelného znečištění. Zároveň je místem častých vycházek pro rodiny s dětmi a psími mazlíčky z velké části města. Novou výstavbou by se příznivé podmínky v území změnily. Přírodní charakter území by se výrazně zmenšil. Výstavba rodinných domů by vyžadovala rozsáhlé terénní úpravy, navážky a vyrovnání svahu, protože se jedná o svažité a podmáčené pozemky. Hloubení základů by sebou neslo riziko změny vodního režimu v blízkém údolí, a s tím možnou změnu charakteru území přírodního typu (např. vysychání tůní, změnu půdního pokryvu, vliv na vzrostlou zeleň i chráněné druhy živočichů např. slepýše křehkého či strakapouda, kteří se zde vyskytují a jsou ohroženými druhy). Dle ust § 50, odst. 1 zákona č 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění jsou zvláště chránění živočichové jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Jelikož se ve Wolkerově údolí nachází velké množství vzrostlé starší zeleně, je pravděpodobný tlak budoucích uživatelů nových stavebních parcel na její kácení z důvodu clonění nebo možného ohrožení pádu větví či celých stromů. Orgány územního plánování by měly postupem podle stavebního zákona koordinovat veřejné i

soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Domnívám se, že vymezení plochy přestavby PU10 není v souladu s koncepcí v území stanovenou platným územním plánem města ani se zájmy chráněnými zvláštními zákony. V daném případě dle mého názoru převažuje veřejný zájem občanů města Ústí nad Orlicí na zachování ploch veřejné zeleně Wolkerova údolí v současné podobě a to nejen z důvodu, že se jedná o biotop chráněných druhů živočichů, ale také proto, že ploch přírodního charakteru ubývá a dále zde město investuje nemalé finanční obnosy na údržbu tohoto parku, výsadby zeleně, doplňování mobiliáře a herních prvků. Tyto zájmy převažují nad soukromým zájmem vymezení zastavitelné plochy (plochy přestavby) za účelem následného prodeje stavebních parcel. Tyto skutečnosti by si měli pořizovatel i zastupitelé města uvědomit, protože vymezení takto rozsáhlé plochy pro výstavbu v tomto přírodě blízkém prostředí by mohlo nevratně poškodit rozsáhlý přírodní biotop a významně změnit podmínky v něm, což je v rozporu se zákonem o ochraně přírody. Jelikož jsem častým návštěvníkem tohoto parku, milovníkem přírody a trávím zde volný čas se svou rodinou, stejně jako desítky dalších občanů, nesouhlasím s vymezením plochy přestavby na okraji Wolkerova údolí, právě proto, že si dobře uvědomuji možná rizika a svým nesouhlasem se snažím Škodám předejít. Má tvrzení by s největší pravděpodobností potvrdilo i biologické hodnocení, kdyby bylo pro Wolkerovo údolí i navazující pozemky se zahrádkami provedeno.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka je akceptována.
Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

3. **Věra Svobodová, Dukelská 324, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18048/2023**
   Znění připomínky:
   Připomínka k návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí
   Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
   Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý písemně uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
   jméno a příjmení Věra Svobodová
   datum narození XXXXXXXXX
   adresa trvalého pobytu Dukelská 324, Ústí nad Orlicí
   kontaktní údaje XXXXXXXXX

   Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:
   plocha přestavby PU10 (1,24 ha) - pozemky o p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí

   Text připomínky:
   Požaduji ponechat pozemky výše jmenované ve stávající ploše s rozdílným způsobem využití RZ1 Rekreace - zahrádkové osady — specifické a nevymezovat zde plochu přestavby v rozporu s celkovou koncepcí území, jeho limity i ustanoveními právních předpisů.

   Odůvodnění:
   Jedná se o stabilizované území vyvíjející se od 60. let 20. století, kdy v návaznosti na výstavbu sídliště Dukla vznikly řadové garáže pro parkování automobilů a lokalita zahrádek, kde hospodaří vlastníci bytových jednotek blízkých bytových domů. Pozemky tvoří přirozený přechod do Wolkerova údolí, zahrnutého do ploch veřejné zeleně.

Problematické se jeví i napojení plochy přestavby PU10 na dopravní infrastrukturu. Vzhledem k modelaci terénu a existenci parku je vyloučeno napojení od severozápadu, ze zbývajících stran je lokalita odcloněna stávajícími bytovými domy a řadovými garážemi, cestou pro pěší s vyznačenou turistickou značkou. Lokalita Dukla (bytové domy) je dopravně obsluhována úzkými jednosměrnými komunikacemi, již v současné době je zde nedostatečná kapacita parkování, nedokončené linie komunikací pro pěší (chodníky). Prodloužení některé ze stávajících úzkých komunikací na nově plánovanou lokalitu RD by představovalo značné navýšení dopravní zátěže, kolizi s pěšími cestami včetně turistické značky, omezení parkování a vjezdu do stávajících řadových garáží. Vymezení nové lokality rodinných domů mezi plochou pro bytové domy a plochou zeleně je jeví z pohledu územního plánu jako nekoncepční, tato lokalita nenavazuje na žádnou plochu obdobného způsobu využití. Napojení na technickou infrastrukturu, včetně přeložení nadzemního vedení VN se jeví neekonomické. Výstavbou 9 RD by došlo ke změně charakteru území a rázu krajiny ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění při přechodu ze stabilizovaného území s bytovými domy do plochy parku a volné krajiny východně od Ústí nad Orlicí. Ve zprávě o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí bylo v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny v odst. a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověřeni plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověřeni možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch u požadavku č. 6, což představuje plochu přestavby PU10, že jako součást této plochy bude vymezena plocha dopravní infrastruktury — silniční, která zajistí dopravní obslužnost navrhované plochy. K vymezení plochy dopravní infrastruktury pro dopravní obsluhu této plochy však nedošlo, návrh změny č. 3 je v tomto bodě zpracován v rozporu se zadáním. Nelogicky stanovil zpracovatel podmínku územní studie, která bude dopravní obslužnost řešit, a to až po odsouhlasení této změnové lokality zastupitelstvem města, na druhou stranu sám vyjadřuje pochybnost, zda bude napojení vzhledem k situování plochy přestavby vůbec možné.

Dopravní situace v lokalitě byla vymezena jak již bylo zmíněno jako systém jednosměrných komunikací. V loňském roce byla na podnět osadního výboru schválena a zahájena výstavba parkovacích stání pro stávající bytové domy. Jedno z parkovišť se nachází právě podél stávajícího chodníku vedoucího do Wolkerova údolí, po které je dle dostupných informací uvažováno napojení. Když se Město Ústí nad Orlicí zabývalo dopravní situací v lokalitě Dukla, nepočítalo s rozšiřováním zástavby v této již stabilizované části sídliště. V opačné případě by totiž navrhované řešeni přístupové komunikace i parkovacích stání ploch bylo řešeno úplně jiným způsobem. Pokud nahlédneme do stávajícího platného územního plánu, prioritou města je vybudovat novou lokalitu pro bytové i rodinné domy na poli za Novou Duklou a dále souběžně se stávající ulicí Větrnou. Pro první jmenovanou lokalitu je dopravní napojení plánované po dostatečně kapacitní páteřní přístupové komunikaci do lokality Dukla. Je zde zpracován regulační plán s podrobnější regulací území a město činí kroky k zahájení výstavby. Domnívám se, že návrh plochy přestavby pro 9 RD řešený změnou č. 3 UP, je značně nekoncepční, došlo by jím k narušení uspořádání stabilizovaného území sídliště bytových domů, dopravně obsluhovaných jednosměrnými zokruhovanými komunikacemi, výrazně by se zvýšila dopravní zátěž a zhoršila bezpečnost zejména chodců nejen během postupného budování 9-ti rodinných domů, ale i z důvodu následné dopravní obslužnosti, vzhledem ke složitosti vyřešení konfliktů v lokalitě se jeví tento záměr pro Město Ústí nad Orlicí jako značně neekonomický a v rozporu s veřejným zájmem jeho občanů, kterým je právo na klidné bydlení, možnost užívání stávajících garáží bez omezení, jistota bezpečnosti při pohybu po veřejných prostranstvích, dostatek ploch pro krátkodobou rekreaci, nezmenšování ploch veřejné zeleně na sídlišti a v prostoru přírodního areálu Wolkerova údolí na úkor nové urbanisticky nekoncepční výstavby.
Vzhledem ke skutečnosti, že návrh změny územního plánu není zpracován plně v souladu se zadáním, nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, návrh

plochy přestavby PU10 se jeví jako nekoncepční v rozporu s charakterem území a jeho kapacitou nesouhlasím s vymezením této plochy.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka je akceptována.
Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

4. **Martin Kovář, Dukelská 316, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18049/2023**
Znění připomínky:
Připomínka k návrhu změny č. 3 územního lánu Ústí nad Orlicí
Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý písemně uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
jméno a příjmení Martin Kovář
datum narození XXXXXXXXX
adresa trvalého pobytu Dukelská 316, Ústí nad Orlicí
kontaktní údaje XXXXXXXXX

Popis nebo vezeni území dotčeného připomínkou:
plocha přestavby PU10 (1,24 ha) - pozemky o p.p.č. 1883/7 (Část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí

Text připomínky:
Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.
Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., resp. se změnou funkčního využití daných pozemků z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské za účelem výstavby rodinných domů.
Odůvodnění:
Jedná se o stabilizované území vyvíjející se od 60. let 20. století, kdy v návaznosti na výstavbu sídliště Dukla vznikly řadové garáže pro parkování automobilů a lokalita zahrádek, kde hospodařili a hospodaří vlastníci bytových jednotek blízkých bytových domů. Tyto plochy pro ně představují klidové místo, kde mohou odpočívat pod ovocnými stromy, pěstovat zeleninu, setkávat se s přáteli apod. Toto území zahrádek je takovou malou kompenzaci za absenci prostoru pro soukromí pro lidi žijící v bytových domech a pro Ústí nad Orlicí je tento způsob odpočinku charakteristický. Změnou funkčního využití by tuto možnost ztratili. Tak jak uvádí v textové části změny územního plánu sám zpracovatel, zástavba městské části Dukla zde končí bytovými domy a garážemi a zahrádky vytvářejí přirozený přechod do ploch veřejné zeleně. Rozvoj zástavby tímto směrem nebyl nikdy v minulosti předpokládám, takže zde nejsou ani vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení 22 kV. Dopravní přístup do plochy je obtížný. Dle ust. § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace min. 8 m. Domnívám se, že tomuto ustanovení návrh přístupové komunikace nevyhoví. Zpracovatel jako podmínku využití plochy k navrhovanému účelu stanovuje zpracování územní studie, která bude napojení na technickou a dopravní infrastrukturu řešit. Odkud by toto napojení mělo být řešeno však již návrh změny neřeší. Otázkou pak zůstává skutečnost, co bude pro město Ústí nad Orlicí a občany lokality Dukla a návštěvníky parku Wolkerovo údolí znamenat, pokud územní studie prokáže, že tato

plocha přestavby není napojitelná na inženýrské sítě ani komunikací odpovídající požadavkům normy i všech dotčeným orgánům a správců infrastruktury ve smyslu ust. § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění? Domnívám se, že daná studie by měla být zpracována ještě před schválením plochy přestavby ve změně územního plánu, aby se předešlo dopravním závadám a nepřiměřenému snížení pohody bydlení v lokalitě, což není v souladu s veřejným zájmem a také aby se předešlo možnému nárokování vlastníků pozemků na vyplacení náhrady za schválenou a následně zrušenou zastavitelnou plochu dle ust. § 102 stavebního zákona, v platném znění. Proto s navrženou plochou přestavby PU10 dle návrhu změny č. 3 ÚP Za stanovených podmínek nesouhlasím, protože se domnívám, že je navržena v rozporu se stavebním zákonem i jeho prováděcími vyhláškami.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka je akceptována.
Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

5. **Jan Hlavsa, Dukelská 310, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 08.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 20369/2023**
   Znění připomínky:
   Nesouhlas s výstavbou na Dukle – Wolkerovo údolí
   Dovoluji si vyjádřit nesouhlas s plánovanou výstavbou bytových jednotek či rodinných domů na Dukle v těsné blízkosti Wolkerova údolí.
   Domnívám se, že toto je zóna přirozeného oddechu, území, které po léta patřilo zahrádkářům, plynulé pokračování parku, který volně přechází v rušnou zástavbu činžovních domů s nesnadnou dopravní obsluhou. Další výstavba by byla jistě předimenzovaná.
   I z laického pohledu je patrné, že pro výstavbu není ideální stavební podklad (navážka hlíny). Komplikací může být překládka elektrického vedení, nemluvě i o dopadu ekologickém (kácení stromů, ztráta přirozeného úkrytu pro hnízdící ptactvo, atd.).
   Své odmítavé stanovisko jsem písemně předložil i Osadnímu výboru Dukla a Hylváty. Byl jsem vyrozuměn, že nebylo jediné. Dále se proslýchá, že v létě 2022 byl širší nesouhlas podpořen i protestní peticí.
   Na Dukle jsem prožil své dětství i podstatnou část svého života, bydleli zde mí rodiče (Hlavsovi) i prarodiče (Juřicovi). Troufám si tvrdit, že s touto lokalitou jsem citově velmi spjat, a proto mi další osud této krásné lokality není lhostejný.
   Prosím Vás tedy o prozkoumání celé záležitosti.

   Vyhodnocení připomínky:
   Připomínka je akceptována.
   Plocha **PU10** je ze změny č. 3 vypuštěna.

P O U Č E N Í

Proti Změně č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Dle ustanovení § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

V Ústí nad Orlicí dne 24.04.2023

…….....……
Petr Hájek
starosta města

…….....……
Jiří Preclík
místostarosta města

…….....……
Mgr. Pavel Svatoš
místostarosta města

…….....……
Matouš Pořický
místostarosta města

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení §173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy.

LEGENDA ZMĚNY č. 3


hranice zastavěného území, stav k 1.1.2023



zastavitelné plochy



plochy přestavby

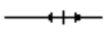
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ


BH bydlení v bytových domech
BI bydlení v RD městské a příměstské
BV bydlení v RD venkovské
PV veřejná prostranství
VX výroba skladování se specifickým využitím

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOCHÁCH ZMĚN


ochr. pásma technické infrastruktury

nadzemní elektrické vedení 35 kV


nadzemní elektrické vedení 110 kV

radioreléové trasy

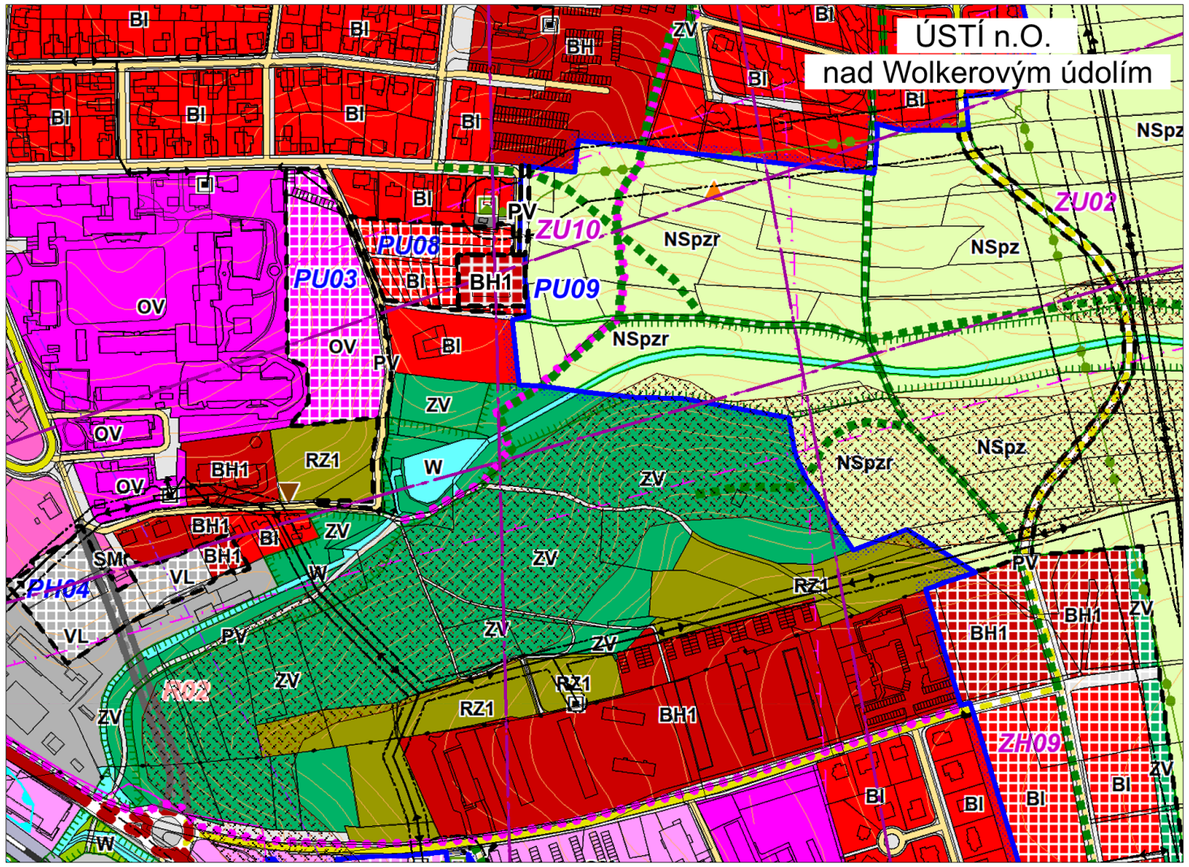

sesuvná území

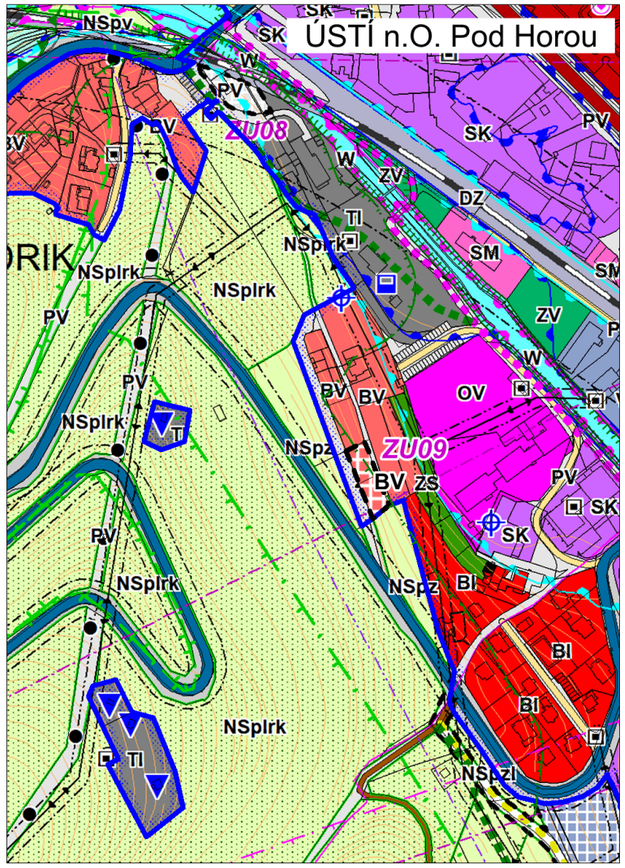
pásmo 50 m od hranice lesa

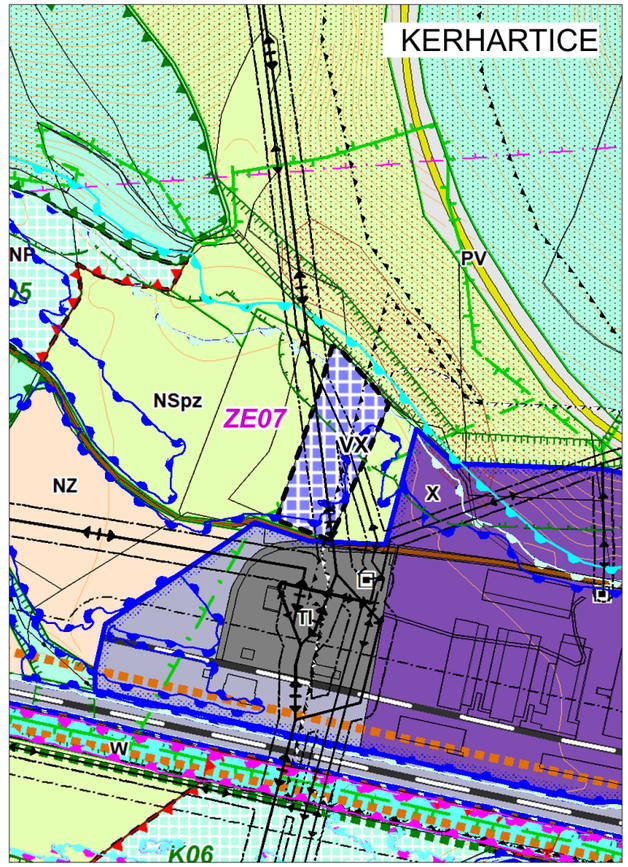

záplavové území Q100
aktivní zóna záplavového území
území zvláštní povodně

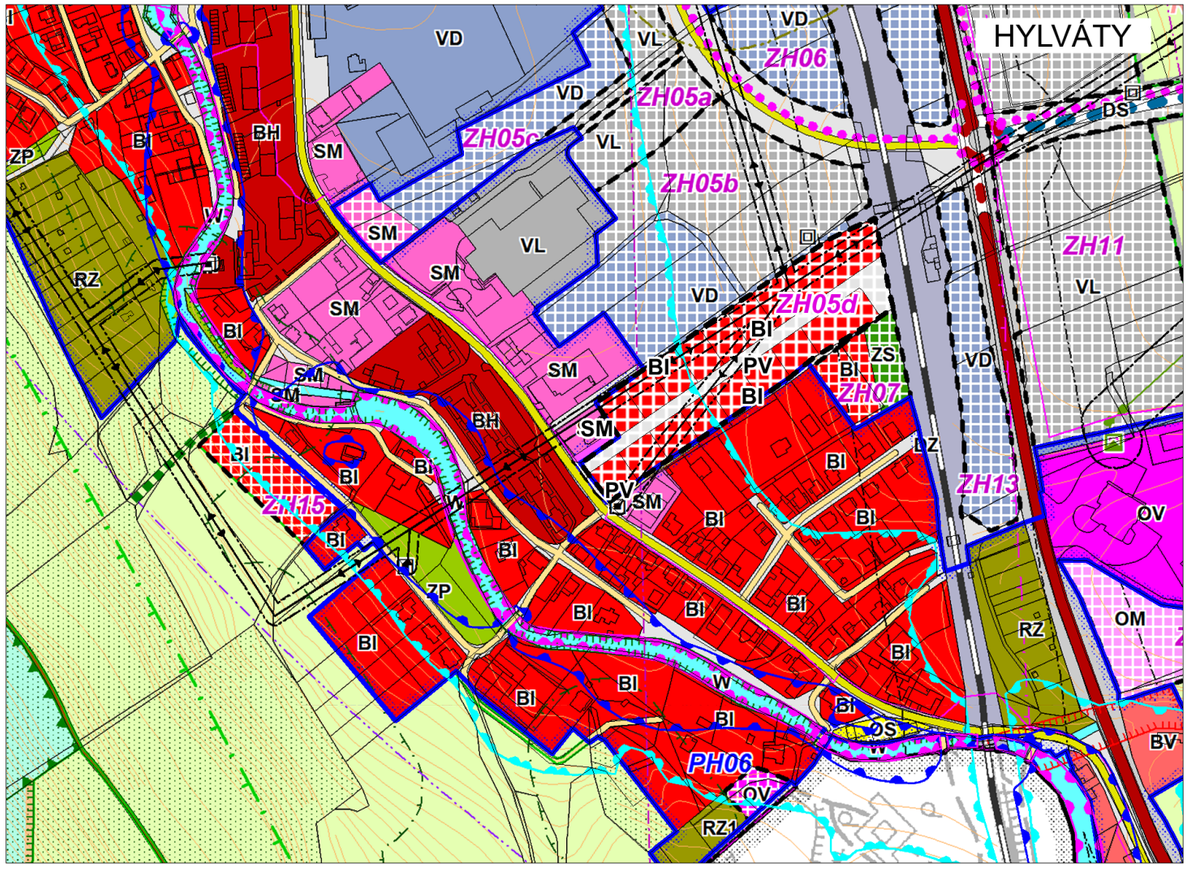
zájmové území vojenského objektu

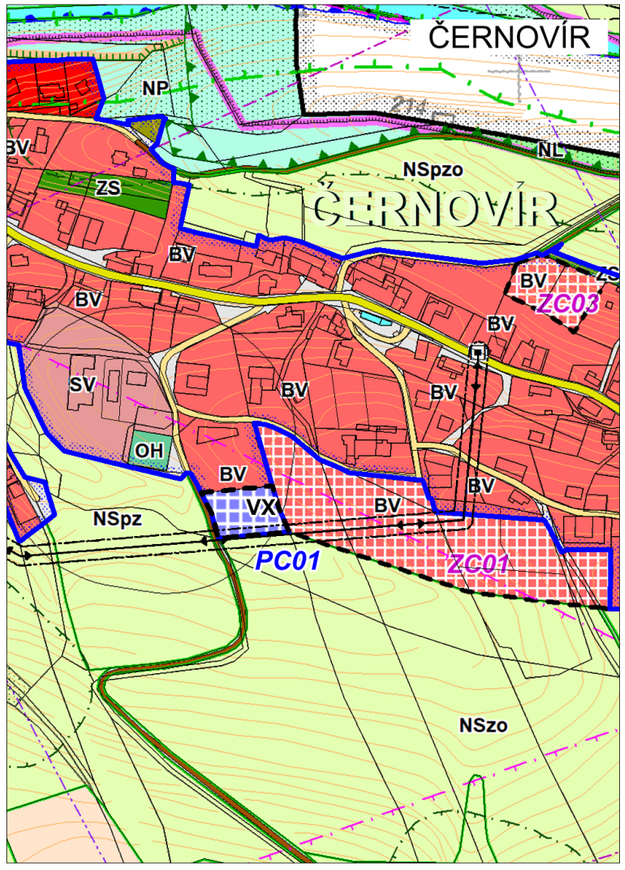
Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany
z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

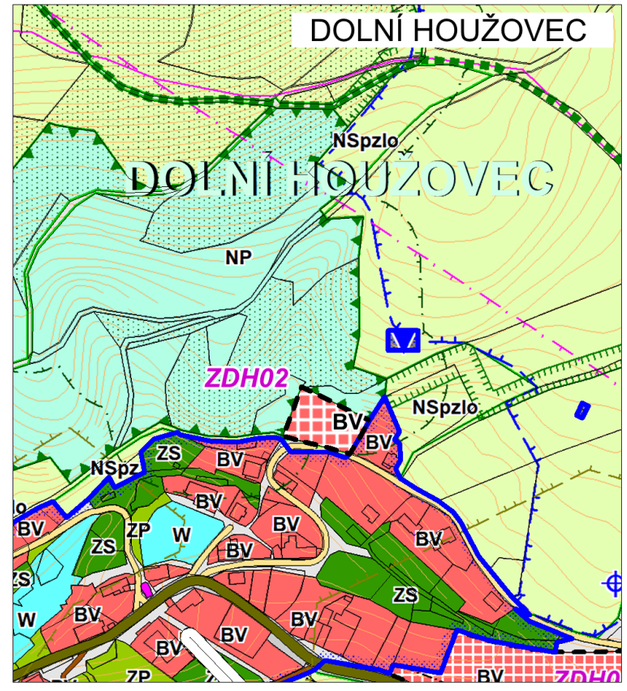








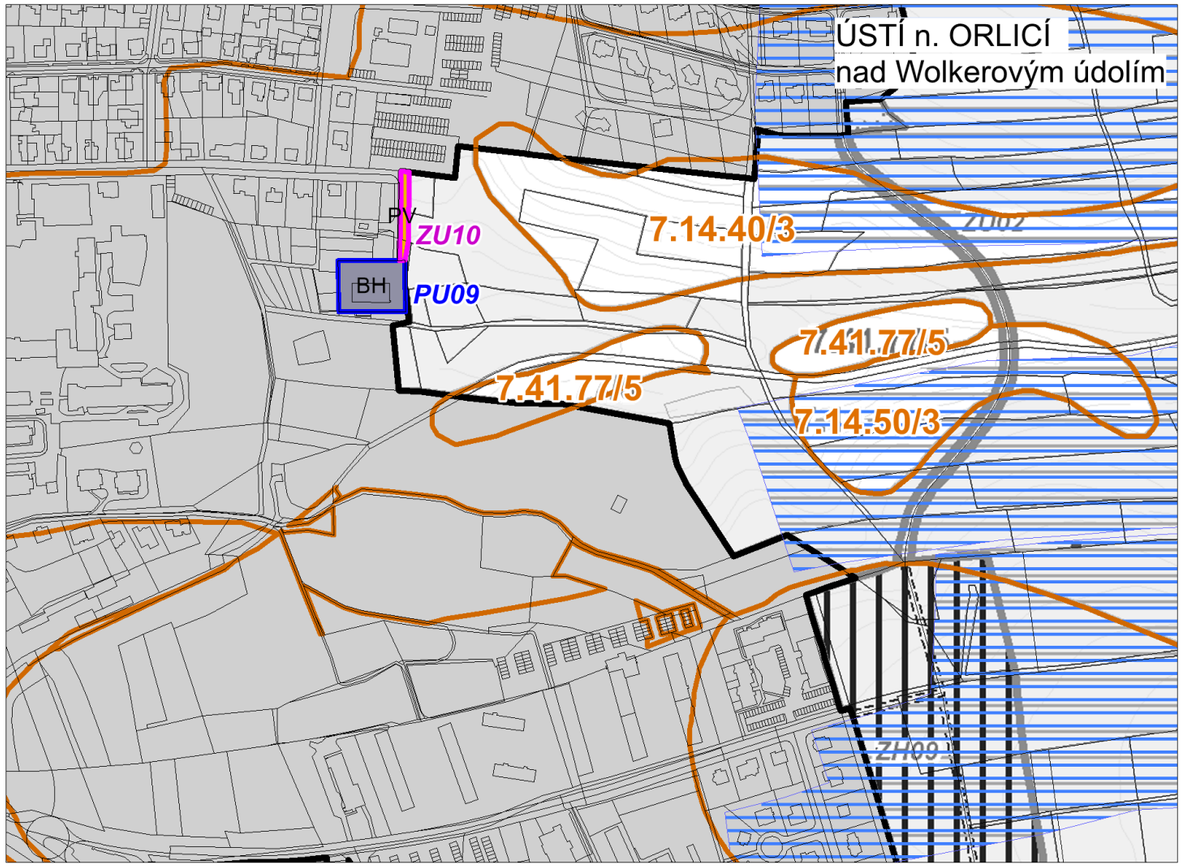


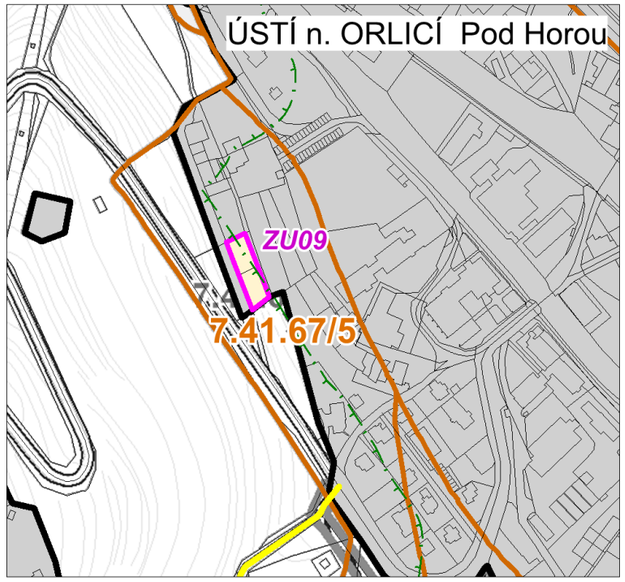


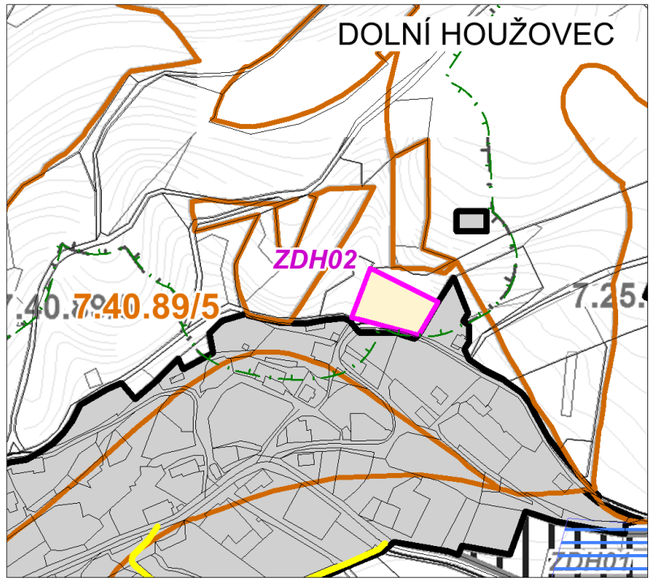
ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

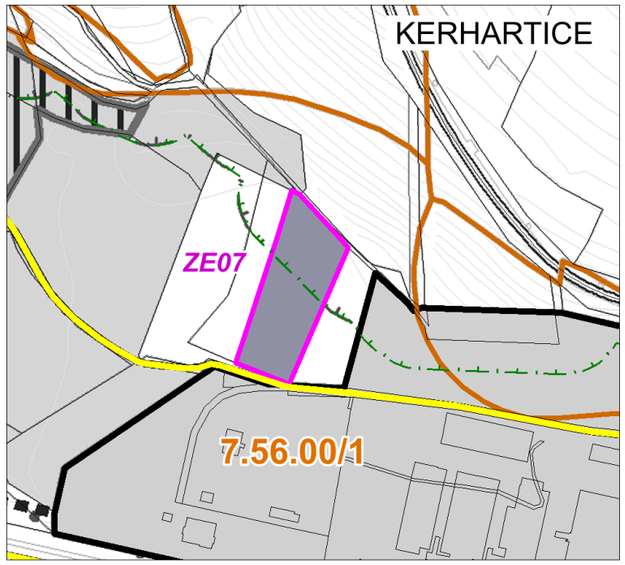
O1 KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZY

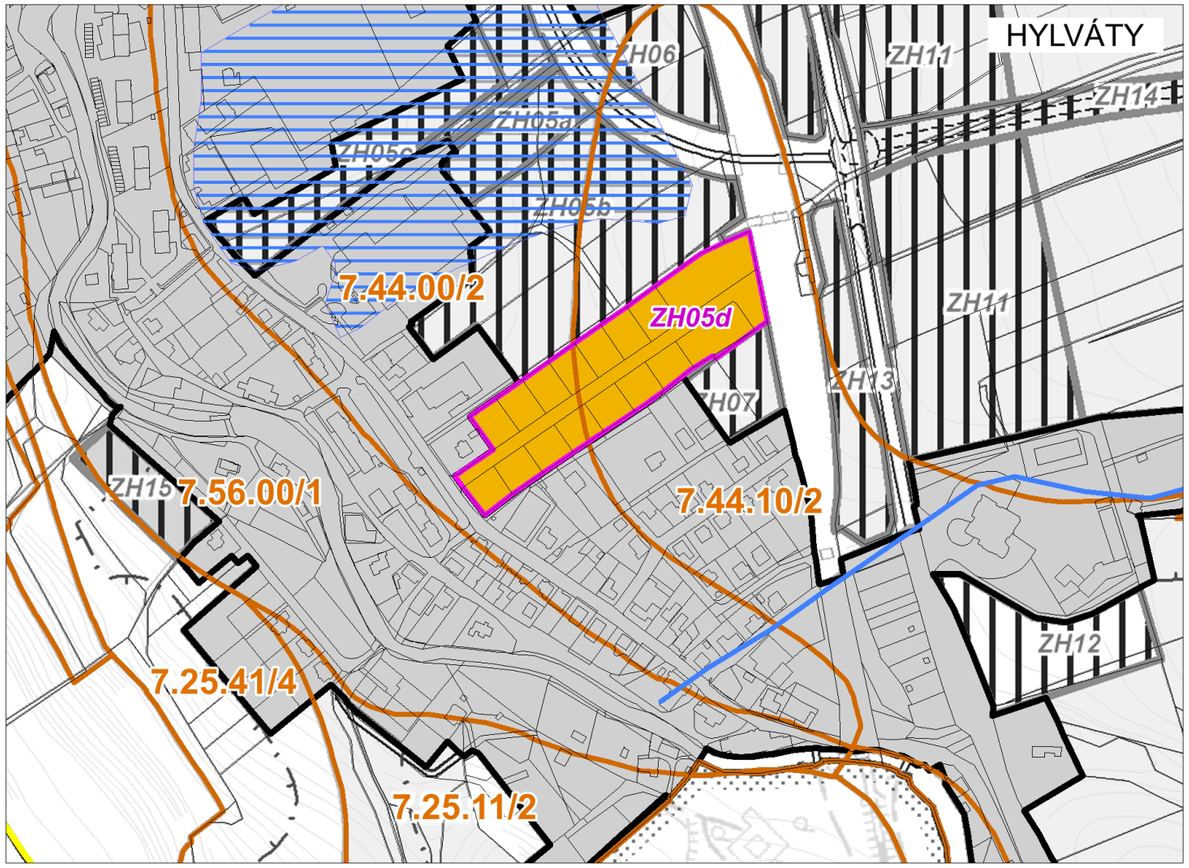
1 : 5 000

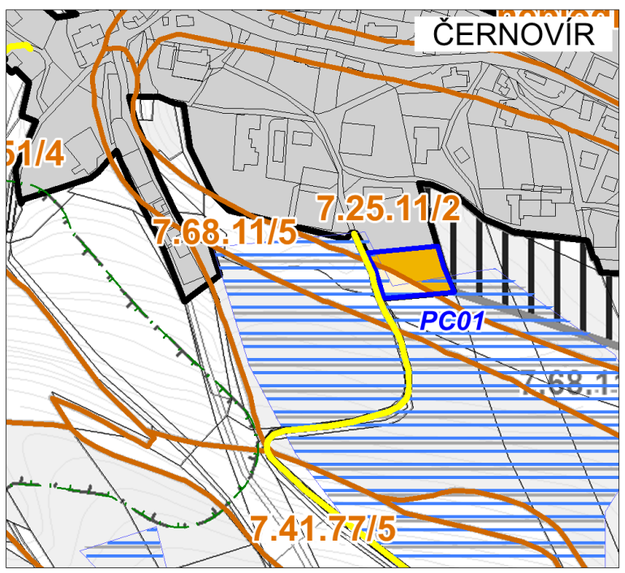












LEGENDA ZMĚNY Č. 3

- zastavěné územní, stav k 1.1.2023
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

- třída ochrany 2
- třída ochrany 5

7.41.67/5 hranice BPEJ; kód a TO

INVESTICE V PŮDĚ

- odvodnění plošné
- odvodnění liniové

nezemědělská půda v plochách změn

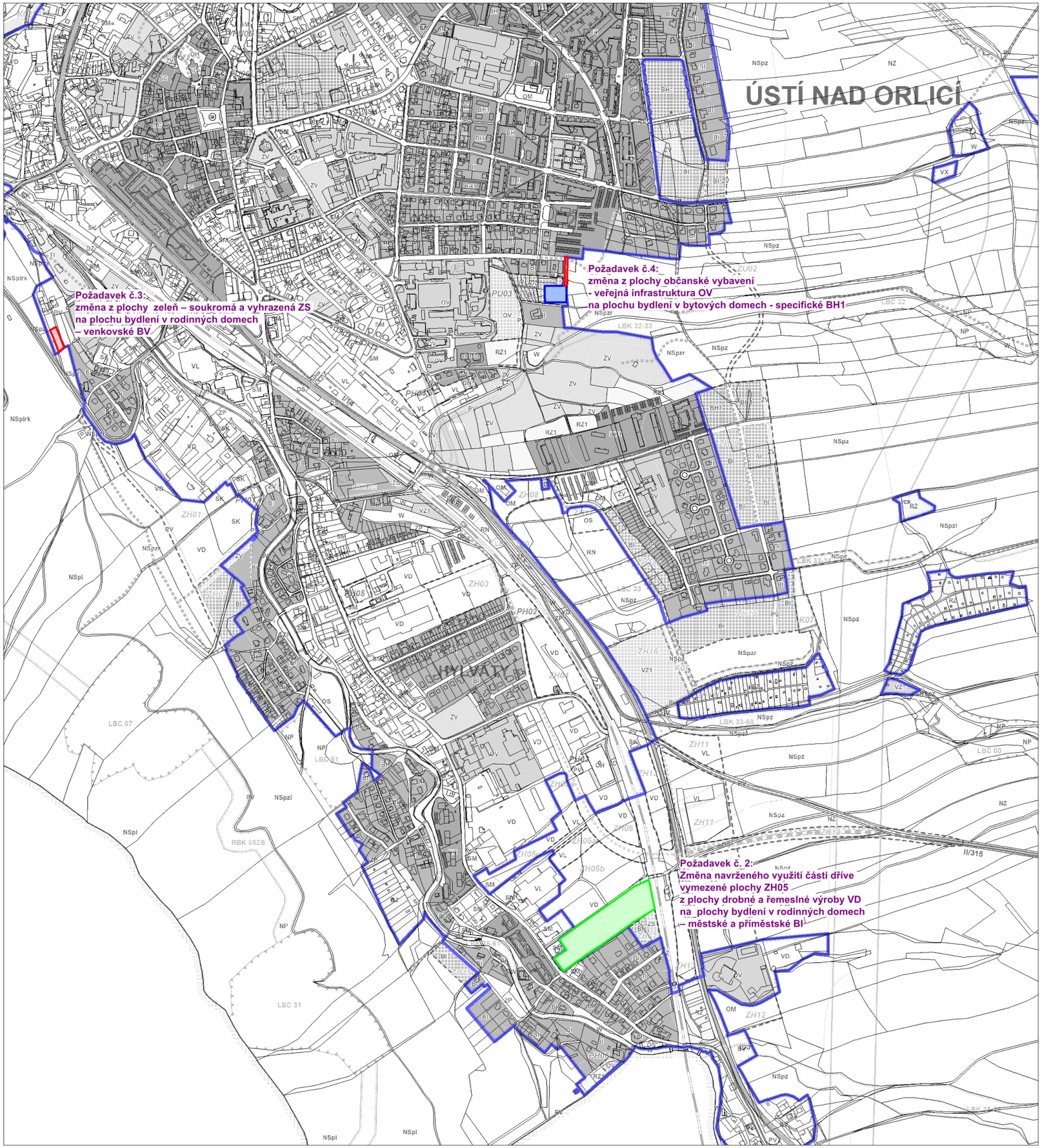
účelové a podlní cesty

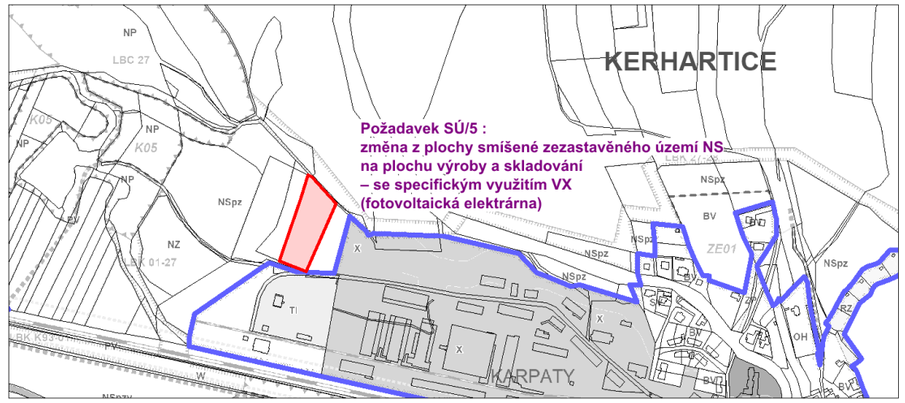
OCHRANA LESA

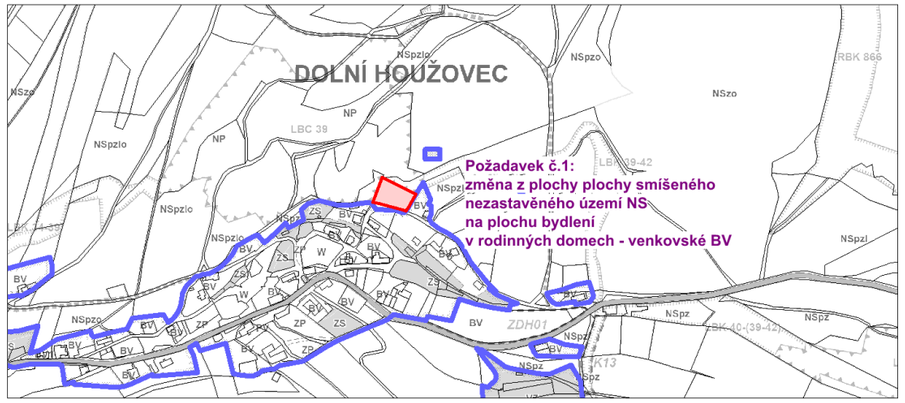
pásmo 50 m od hranice lesa

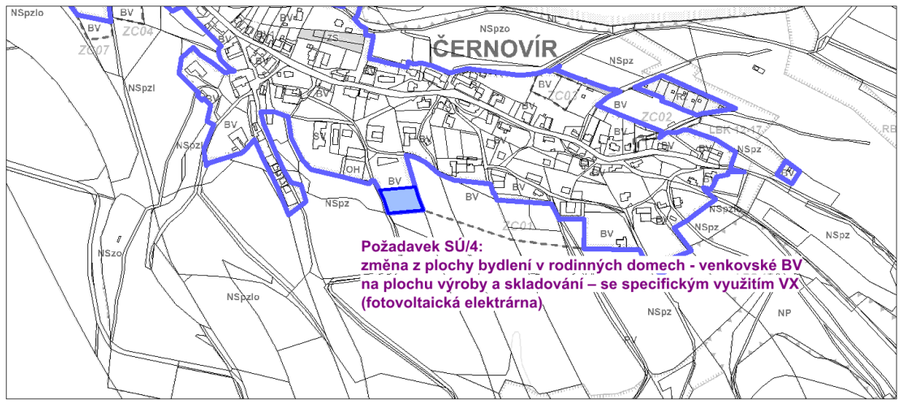
ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O2 ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU
VÝŘEZY
1 : 5 000









LEGENDA ZMĚNY č. 3

- hranice zastavěného území, stav k 1.1.2023
- zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 3
- plochy přestavby vymezené Změnou č. 3
- změna využití dříve vymezené zastavitelné plochy

ZMĚNA č. 3 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ
PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN

ÚZEMNÍ PLÁN

ÚSTÍ NAD ORLICÍ

S VYZNAČENÍM ZMĚN
PROVEDENÝCH ZMĚNOU č. 3

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí

Projektant územního plánu:

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24,
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6

Autorský kolektiv:

Koordinace:	Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, vedoucí projektant
Urbanismus:	Ing. arch. Vlasta Poláčková, Ing. arch. Zuzana Hrochová
Doprava:	Atelier DUK s.r.o. Ing. arch. Petr Preininger
Energetika, spoje, vodní hospodářství:	Atelier Aurum s.r.o. Pardubice
Krajina, ÚSES:	Ing. Milena Morávková
Digitální zpracování:	Mgr. Věra Janíková, Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ... 5
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ... 5
b.1) Základní koncepce rozvoje území ... 5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území ... 5
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ ... 7
c.1) Urbanistická koncepce ... 7
c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce ... 7
c.1.2) Koncepce struktury osídlení ... 7
c.1.3) Urbanistická koncepce jednotlivých částí města ... 9
c.1.4) Koncepce funkčního uspořádání území ... 12
c.1.5) Koncepce prostorového uspořádání ... 14
c.1.6) Koncepce veřejných prostranství včetně parků ... 14
c.2) Systém sídelní zeleně ve vazbě na zeleň v krajině ... 16
c.3) Vymezení zastavitelných ploch ... 16
c.4) Vymezení ploch přestavby ... 23
c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu ... 25
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ ... 26
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury ... 26
d.1.1) Železniční doprava ... 26
d.1.2) Silniční doprava ... 26
d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty ... 26
d.1.4) Doprava v klidu ... 27
d.1.5) Hromadná doprava ... 27
d.1.6) Pěší doprava ... 27
d.1.7) Cyklistika ... 28
d.2) Koncepce technické infrastruktury ... 28
d.2.1) Vodní hospodářství ... 29
d.2.2) Energetika a spoje ... 30
d.3) Koncepce občanského vybavení ... 30
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN ... 31
e.1) Koncepce uspořádání krajiny ... 31
e.2) Prostupnost krajiny ... 31
e.3) Plochy změn v krajině ... 32
e.4) Územní systém ekologické stability ... 33
e.5) Ochrana nerostných surovin ... 34
e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana ... 35
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ... 36
f.1) Obecné zásady ... 36
f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání ... 37
f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání ... 64
f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu ... 67
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT ... 68
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit ... 68
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit ... 69

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 69
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 70
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 70
k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 73
l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 73

Seznam použitých zkratek

FVE	*Fotovoltaická elektrárna*
k.ú.	*Katastrální území*
LBC	*Lokální biocentrum*
LBK	*Lokální biokoridor*
N.P.	*Nadzemní podlaží*
NTL	*Nízkotlaký (plynovod)*
NTS	*navržená trafostanice*
OP	*Ochranné pásmo*
PUPFL	*Pozemky určené k plnění funkcí lesa*
Q_{100}	*Záplavové území – „Stoletá voda“*
RBC	*Regionální biocentrum*
RBK	*Regionální biokoridor*
RD	*Rodinný dům*
RP	*Regulační plán*
STL	*Středotlaký (plynovod)*
ÚP	*Územní plán*
ÚPD	*Územně plánovací dokumentace*
ÚS	*územní studie*
ÚSES	*Územní systém ekologické stability*
VDJ	*Vodojem*
VN/VVN	*Vysoké / velmi vysoké napětí*
VTL	*Vysokotlaký (plynovod)*
ZPF	*Zemědělský půdní fond*
ZÚR	*Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, úplné znění po Aktualizaci č. 3*

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k ~~31.3.2021~~ 1.1.2023.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Vyvážený rozvoj území města
- Rozvoj města Ústí nad Orlicí jako:
  - střediska osídlení regionálního významu s vynikající základní i nadmístní vybaveností, kulturního a společenského centra s kvalitními veřejnými prostranstvími a veřejnou zelení
  - města s nadprůměrnou nabídkou pracovních příležitostí
  - města s výbornými podmínkami pro bydlení, rekreaci i sport
  - města s dobrou dopravní i technickou obsluhou
  - města obklopeného harmonickou krajinou, která do něho vstupuje, zejména podél vodních toků
- Rozvoj města za podmínky minimalizace vlivu na životní prostřední, přírodu a krajinu a existující hodnoty území

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní.
- Návrh územního plánu respektuje existující civilizační hodnoty a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (dopravní a technická infrastruktura)
- Ochrana hodnot se promítla do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny – výstavba na těchto plochách je regulována nebo i vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití – kap. f.2)

Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot:

- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
  - městská památková zóna Ústí nad Orlicí, historické jádro města a nemovité kulturní památky jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby
  - sochy, pomníky, kříže, vyhlídky, historicky a architektonicky významné stavby včetně staveb industriálních…při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
  - jmenovitě křížová cesta na Andrlův Chlum
  - charakter zástavby a urbanistická struktura – bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
  - území s archeologickými nálezy – celé řešené území; platí zde příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
  - systém veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně bude chráněn v rozsahu vymezeném územním plánem

- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:
  - evropsky významná lokalita EVL CZ0530028 Vadětín – Lanšperk (návrh na vyhlášení přírodní rezervace) – územní plán ji respektuje a nedotýká se jí návrhem zastavitelných ploch
  - památné stromy a další hodnotná vzrostlá zeleň
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy – zejména niva Tiché Orlice – územní plán je chrání zařazením do nezastavitelných ploch v krajině
  - významné krajinné prvky navrhované k registraci
  - přírodní park Orlice - územní plán je chrání zařazením do nezastavitelných ploch v krajině
  - územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny
  - významné plochy sídelní zeleně – jsou chráněny jako nezastavitelné
  - kvalitní zemědělský a lesní půdní fond – bude chráněn v maximální možné míře přírodní zdroje (pitná voda – CHOPAV Východočeská křída, vrty, prameniště, studny)
  - přírodní biotopy
  - liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí – územní plán vytváří podmínky pro jejich zachování, obnovu a zakládání nových
  - drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině včetně katastrálně neevidovaných

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán navrhuje **plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu města** a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- **Zastavitelné plochy** jsou přednostně navrhovány **uvnitř zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území**.
- Územní plán vytváří podmínky pro **transformaci nevyužitých ploch v zastavěném území** (brownfields).
- Územní plán vytváří podmínky pro **zlepšení kvality obytného prostředí**, na kterém se bude výhledově podílet mimo jiné odvedení tranzitní dopravy mimo centrum města (územní rezerva pro obchvat silnice I/14).
- Územní plán stabilizuje a podporuje **rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit**.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby a vznik nových ploch veřejné zeleně celoměstského významu.
- Územní plán **chrání nezastavěné území** před zakládáním nových jader zástavby v krajině.
- Územní plán vytváří **podmínky pro ochranu všech hodnot území**.
- Územní plán vytváří předpoklady pro **využití přírodního potenciálu území pro rekreaci a cestovní ruch**, při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje rozvoj zejména nepobytových forem rekreace (pěší, cyklo a vodní turistika, plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel v zázemí města).
- Územní plán navrhuje **zlepšení prostupnosti území** (krajiny i sídel), zejména pro pěší a cyklisty a nevytváří podmínky pro vznik nových barier v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro **ochranu města před záplavami** (navržená protipovodňová opatření) i pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.

c.1.2) Koncepce struktury osídlení

viz schéma S1 Koncepce struktury osídlení

- Na území města se stanovují tyto plochy s různým významem ve struktuře osídlení:
  - Jádro města
  - Širší město
  - Předměstí
  - Samostatná sídla
  - Rozptýlené osídlení – části zástavby mimo sídel
- Pro **jádro města** se stanovují z hlediska rozvoje sídelní struktury tyto zásady:
  - jádro města je místem **koncentrace lidských aktivit** v území, občanského vybavení pro území města i regionu, tyto aktivity jsou limitovány zejména zájmy ochrany kulturních hodnot
  - jádro je místem **největšího křížení cest** v území, jádro komunikuje se všemi částmi řešeného území, nejúžeji s širším městem, které jej obklopuje
  - **z hlediska prostorového dominuje jádro města** celému řešenému území

- zástavba jádra je převážně **kompaktní**
- **funkční využití je výrazně smíšené** s vysokým podílem občanského vybavení a s omezením výrobních aktivit ve prospěch obytné funkce
- **intenzita využití ploch zástavbou je nejvyšší** v řešeném území

- Pro **širší město** (území kolem Královéhradecké – Podměstí, Cihlářské, Letohradské, sídliště Štěpnice i novou lokalitu bydlení U Letiště, areál nemocnice a její okolí, území kolem Moravské) se stanovují tyto zásady:
  - širší město žije **v úzké vazbě na jádro**, je s ním propojeno hustou sítí cest
  - z hlediska prostorového vytváří širší město **podnož jádru**, které z něho vyrůstá
  - zástavba je z **části kompaktní, zejména ve starší části širšího města**
  - umísťované **stavby by neměly nevhodně konkurovat panoramatu jádra**
  - **funkční využití je výrazně smíšené** s vysokým podílem občanského vybavení a s omezením výrobních aktivit ve prospěch obytné funkce
  - **intenzita využití ploch zástavbou je vysoká**
  - **rozvojový prostor navazuje na východní okraj** zástavby širšího města

- Pro **předměstí** (Hylváty včetně Dukly a území mezi Letohradskou a Starými Oldřichovicemi) se stanovují tyto zásady:
  - předměstí (zejména Hylváty) jsou **do jisté míry svébytná území**, i když funkčně i prostorově přímo navazují na širší město
  - Hylváty mají **lokální centrum**, na Dukle je navrženo
  - **kompaktní zástavba je výjimkou** – vyskytuje se v místech koncentrace aktivit při páteřní komunikaci Třebovské v Hylvátech
  - funkční využití je výrazně smíšené v Hylvátech, u Dukly převažuje obytná funkce, u plochy u Letohradské funkce „komerční“
  - **intenzita využití ploch zástavbou je místy vysoká**, na okrajích zastavěných ploch se snižuje

- Pro **samostatná sídla** (Kerhartice, Oldřichovice, Černovír, Knapovec, Dolní Houžovec, Horní Houžovec) se stanovují tyto zásady:
  - **prostorově samostatná sídla**, u kterých není navrženo srůstání s širším městem a předměstími; **oddělení nezastavěným územím je žádoucí**
  - je třeba **podporovat svébytnosti těchto sídel, místní centra** a schopnost samostatného zajištění základního občanského vybavení zejména u Kerhartic, Knapovce a Černovíru
  - udržovat kvalitního dopravního spojení samostatných sídel s jádrem města včetně hromadné dopravy
  - funkční využití je v Kerharticích výrazně smíšené, u Knapovce a Černovíru převažuje obytná funkce, u Oldřichovic, Dolního a Horního Houžovce smíšená obytná a rekreační funkce
  - **intenzita využití území je nižší**

- Pro **rozptýlenou zástavbu** (Václavov, Na Tiché Orlici, Pánův Dvůr, letiště, ČOV, Areál výkrmny vepřů a bioplynové stanice, zahrádkové osady Amerika, Za Zahradnictvím, Za Cihelnou, Staré Oldřichovice, Sojčí potok) se stanovují tyto zásady:
  - plochy v krajině, **závislé z hlediska veřejné vybavenosti na okolních sídlech**
  - s výjimkou rozvoje letiště a areálu Bioprodukt u Knapovce **se nenavrhuje plošný rozvoj**
  - sporadické doplňování zástavby na plochách stanovených územním plánem **vždy s ohledem na zachování krajinného rázu**

c.1.3) Urbanistická koncepce jednotlivých částí města

Jádro města Ústí n. O. a širší město

Prostorové uspořádání

- zachování struktury a charakteru stávající zástavby zejména v historickém jádru města s cílem ochrany kulturních hodnot a atmosféry místa (viz podmínky prostorového uspořádání)
- nejvyšší standard veřejných prostranství a parků (zejména plochy č. 1-14 Koncepce veřejných prostranství a parků – hierarchie)
- využití potenciálu pro vznik plnohodnotných veřejných prostranství (prostranství u pošty, Lochmanova, náměstí Svobody),
- vznik nových prostranství a parků (v rámci Perly 01, v ploše bydlení U Letiště…)

Využití území

- podpora umísťování celoměstské i nadmístní občanské vybavenosti
- využití transformačních ploch pro smíšené využití s důrazem na bydlení, občanské vybavení, služby apod. (Perla 01, Písečník, bývalá cihelna, Prefa, zahrádková osada u nemocnice
- návrh ploch pro bydlení na východním okraji Štěpnice (U Letiště)
- podnikatelské aktivity s vyššími nároky na dopravu jsou stabilizovány zejména v plochách v návaznosti na stávající silnici I/14 a Letohradskou (plochy smíšené komerční a výrobní)
- zlepšení podmínek pro krátkodobou rekreaci obyvatel (veřejná prostranství, parky, využití části areálu cihelny pro nový městský lesopark, sportoviště)

Vazby na krajinu a ostatní části města

- vycházkové a cyklistické trasy ve směru do krajiny (zejména do nivy Tiché Orlice v návaznosti na sportovní areál, směrem na Oldřichovice s areálem Cakle, do Wolkerova údolí a do krajiny východně od města navazující na sídliště Štěpnice s novou lokalitou U Letiště)

Doprava

- výhledové vymístění tranzitní dopravy z města (územní rezerva pro obchvat silnice I/14)
- zklidnění automobilové dopravy omezením možností průjezdu jádrem města (viz návrh koncepce dopravy)
- zlepšení propojení jádra města s prostorem hřbitova a cihelny
- zlepšení propojení jádra města s předměstím Dukla na východním okraji zástavby přechodem přes Wolkerovo údolí
- podpora hromadné dopravy – nové autobusové zastávky na Královéhradecké a Moravské
- vytvoření podmínek pro dopravu v klidu, zvýšení kapacity parkování
- upřednostnění pohybu pěších a cyklistů ve městě – realizace nových pěších propojení například od náměstí Míru do Husovy ulice

Hylváty

Prostorové uspořádání

- intenzivní využití pásu podél Třebovské, která je osou Hylvátů a na níž jsou lokální centra, kde se soustřeďuje občanská vybavenost
- návrh nového veřejného prostranství před hřbitovem
- extenzivnější využívání zastavěného území a zastavitelných ploch na přechodu města do krajiny

Využití území

- výrazně smíšené, tradiční prolínání bydlení a podnikatelských aktivit včetně výrobních
- nejvýznamnější zastoupení výrobní funkce ve městě

- návrh ploch pro lehkou výrobu celoměstského významu v pásu východně od Moravské (I/14) u odbočení na Knapovec (a Lanškroun)
- stabilizace stávajících výrobních areálů převážně pro drobnou výrobu (předpoklad znovuvyužití opuštěných areálů Perly)
- využití volných ploch mezi stávající zástavbou Hylvát a železnicí převážně pro výrobní a smíšené plochy
- menší rozsah nově navržených ploch pro bydlení zejména v okrajových částech sídla v návaznosti na krajinné zázemí sídla (svahy pod Andrlovým Chlumem)

Vazby na krajinu a ostatní části města
- návrh propojení zastavěného území s lesním masivem pod Andrlovým Chlumem, návrh pěší trasy po loukách mezi lesem a nově navrženou zástavbou

Doprava
- napojení převážné části výrobních a smíšených ploch na silnici I/14 a na přivaděč od silnice do Hylvátů kolem hřbitova
- návrh propojení od Andělova do Švermovy a Potoční ulice komunikace místního významu podél železniční trati
- podpora pěších propojení přes bariéru železnice a silnice ve směru do centra, do Wolkerova údolí a za hřbitovem k zahrádkové osadě

Dukla

Prostorové uspořádání
- návrh vytvoření lokálního centra v okolí autobusové zastávky a před vstupem do Automobilní školy

Využití území
- zejména bydlení, občanská vybavenost
- rozvoj bydlení na východním okraji (lokalita Nová Dukla) a jižním okraji zástavby
- návrh pásu obytné zástavby pod řadovými domy (mimo sesuvné území)
- území mezi zástavbou a silnicí Moravskou (ohrožené sesuvy) je navrženo pro rekreační a sportovní funkci)

Vazby na krajinu a ostatní části města
- podpora pěšího spojení do centra přes Wolkerovo údolí a návrh pěší cesty východně do krajiny v návaznosti na Větrnou ulici

Doprava
- návrh komunikace místního významu propojující lokalitu Nová Dukla s lokalitou U Letiště přes Wolkerovo údolí
- návrh komunikace místního významu s využitím pro pěší a zejména cyklisty po západním okraji zástavby Dukly
- výhledově navrženo spojení Dukly s centrem napojením do ulice Čs. Armády s přemostěním údolí

Kerhartice

Prostorové uspořádání
- stabilizace stávajícího centra na Sokolské ulici, která je páteří Kerhartic
- intenzivní využití pásu zástavby podél této ulice, kde se soustřeďuje občanská vybavenost
- návrh využití předpolí nového nádraží pro krajinný park (je v záplavovém území), který bude sloužit jako relaxační plocha pro cestující i obyvatele Kerhartic
- ochrana specifických staveb, včetně památek, drobné sakrální architektury a artefaktů (kříže, pomníky)

Využití území

- smíšené v okolí nádraží a v centru
- stabilizace tradičních výrobních ploch u nádraží a v Kerharticích mezi silnicí a řekou
- stabilizace ploch Armády ČR
- nové plochy pro bydlení na severním okraji sídla na jižně orientovaném svahu pod lesním masivem Kubincova Vrchu
- rozvojové možnosti jsou omezené četnými limity (svažitý terén, ochrana přírody – ÚSES, niva Tiché Orlice se záplavovým územím, navržená protipovodňová opatření, navržený obchvat silnice II/315, nevyhovující parametry stávajících komunikací).

Vazby na krajinu a ostatní části města

- návrh cest pro pěší, napojujících zástavbu do lesů severně i jižně od sídla

Doprava

- návrh obchvatu silnice II/315 jižně Gerhartic, který zlepší průjezd na této silnici a převede tranzitní dopravu mimo obytnou zástavbu
- v návaznosti na vlakové nádraží se navrhuje doplnění vybavenosti a umístění nového autobusového nádraží

Knapovec

Prostorové uspořádání

- samostatné sídlo v údolí Knapoveckého potoka
- nové zastavitelné plochy na svazích údolí
- na severním okraji sídla zaujímají i polohu na náhorní planině
- dominanta kostela nesmí být v panoramatu narušena nevhodně umístěnou zástavbou
- několik menších lokálních jader

Využití území

- zemědělská výroba bude stabilizována pouze v jižní části sídla, kde je navržen i její rozvoj, bývalý zemědělský areál na severním okraji je s ohledem na sousedství obytné zástavby navržen k transformaci na bydlení
- priorita obytné zástavby, pro její rozvoj budou využity především volné plochy uvnitř zastavěného území a některé proluky na okraji zastavěného území

Vazby na krajinu a ostatní části města

- stabilizuje se zejména trasa vedoucí severozápadně od Knapovce k letišti, dále severně do krajiny s návazností na další polní cesty a podél Knapoveckého potoka směrem k Hylvátům

Doprava

- navrženo nové napojení silnice II/315 na silnici I/14 (výhledově i na budoucí obchvat), které umožní mimo jiné jednodušší spojení s Hylváty

Černovír

Prostorové uspořádání

- samostatné sídlo v údolí levostranného přítoku Tiché Orlice
- nové zastavitelné plochy na svazích údolí na jižním a severním okraji údolí
- jádro obce s malou návsí u kaple, podružné jádro při vjezdu do obce
- malé oddělené části Na Tiché Orlici a Václavov

Využití území

- priorita obytné zástavby
- pro rozvoj zástavby jsou navrženy některé proluky na okraji zastavěného území – dojde tím zároveň k zarovnání okraje zastavěného území a snazšímu obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků
- stabilizuje se plocha sportovišť

Vazby na krajinu a ostatní části města

- stabilizují se zejména trasy údolím Tiché Orlice a jižně od sídla trasy směřující do otevřené krajiny směrem k Ústí n. O.

Doprava

- komunikační síť stabilizovaná – navrženo doplnění komunikace místního významu k ploše na severovýchodním okraji sídla

Dolní Houžovec

- samostatné sídlo převážně obytného a rekreačního charakteru na přítoku Knapoveckého potoka
- malé lokální centrum, zděná kaplička
- cenná kaskáda Rybníčků
- rozvojové možnosti jsou omezené jednak vzhledem ke konfiguraci terénu a nedostatečným parametrům stávajících komunikací, jednak kvůli omezeným možnostem zajištění veřejné infrastruktury (odkanalizování bude řešeno individuálně)
- malý stabilizovaný zemědělský areál bez předpokladu plošného rozvoje
- sídlo napojeno na silnici III. třídy vedoucí do Dolní Dobrouče

Horní Houžovec

- samostatné sídlo převážně obytného a rekreačního charakteru na Knapoveckém potoce
- malé lokální centrum, cenná dřevěná kaple Navštívení Panny Marie
- rozvojové možnosti jsou omezené jednak vzhledem ke konfiguraci terénu a nedostatečným parametrům stávajících komunikací, jednak kvůli omezeným možnostem zajištění veřejné infrastruktury (odkanalizování bude řešeno individuálně)
- malý stabilizovaný zemědělský areál bez předpokladu plošného rozvoje
- sídlo připojeno slepou komunikace místního významu
- sídlo propojeno s krajinou polními cestami

c.1.4) Koncepce funkčního uspořádání území

Bydlení

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Plochy hromadného bydlení jsou v Ústí a v Hylvátech, nově se budou rozvíjet už jen v omezené míře (např. v části lokality obytné zástavby U Letiště a Nová Dukla) a dále pak jako součást některých smíšených obytných ploch – např. plocha přestavby Perla 01, Cihelna nebo zastavitelné plochy v Hylvátech.
- V samostatných sídlech je pak navržena obytná zástavba výhradně nízkopodlažní.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, jak v oblasti veřejné infrastruktury, tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Ze zadání územního plánu nevyplynul žádný další požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch pro veřejnou vybavenost.
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření areálu nemocnice, včetně umístění nových parkovacích ploch.
- Podmínky pro umísťování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití (kap. f.2). V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat zejména v plochách smíšených obytných, ale i v plochách bydlení.

Sport a rekreace

- Stávající plochy sportovní a rekreační vybavenosti jsou územním plánem stabilizovány
- Územní plán vytváří podmínky pro případné rozšíření sportovního areálu v Ústí i doplnění dalších zařízení v rámci např. ploch bydlení, či smíšených obytných.
- Pro doplnění chybějící sportovní vybavenosti sídliště Dukla je navržena plocha ZH17.
- Pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit je navrženo doplnění turistických pěších tras a cyklotras.
- Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a doplnění ploch rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – které budou sloužit jak pro krátkodobou rekreaci obyvatel, tak návštěvníků.
- Pro krátkodobou rekreaci obyvatel města bude sloužit zejména:
  - prostor Andrlova Chlumu
  - plochy kolem Tiché Orlice - doplnění nových ploch proti sportovnímu areálu v Ústí a v Kerharticích pro extenzivní rekreační využití
  - část území bývalé cihelny
  - vycházkové trasy a cyklotrasy ve Wolkerově údolí a u letiště
  - četné stávající zahrádkové osady
- Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje rekreační využití krajiny (plochy smíšené nezastavěného území s indexem „r“.
- Nové plochy pro chaty (plochy pro rodinnou rekreaci) navrženy nejsou, k rekreaci je využívána část domovního fondu zejména v menších sídlech.
- Územní plán stabilizuje většinu stávajících zahrádkových osad a stanovuje pro ně diferencovaně podmínky z hlediska možné výstavby staveb pro individuální rekreaci – zahrádkových chat.

Výroba

- Územní plán podporuje význam Ústí jako centra pracovních příležitostí v různých sférách a oborech.
- Územní plán stabilizuje existující výrobní a průmyslové areály, zejména Hylvátech a v Ústí ve vazbě na stávající silnici I/14 a dále v Kerharticích.
- Nové zastavitelné plochy pro výrobu jsou navrženy v Hylvátech ve vazbě na stávající výrobní plochy. Přednostně by však měly být využity dnes nevyužívané výrobní areály, pokud nejsou územním plánem navrženy k jinému využití (plochy přestavby).
- Nově navržené plochy pro výrobu v sousedství obytných ploch jsou zařazeny převážně do drobné výroby (VD), pro lehký průmysl je navržena část plochy ZH05 v Hylvátech přiléhající k přivaděči ze silnice I/14.
- Areály zemědělské výroby jsou stabilizovány zejména v Knapovci, kde je navržen i jejich rozvoj (plocha ZK09), v ostatních sídlech mají jen okrajový význam.

c.1.5) Koncepce prostorového uspořádání

viz schéma S2 Charakter a struktura zástavby

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz města i ostatních sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Územní plán navrhuje novou převážně středopodlažní a nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá okolní stávající zástavbě.

c.1.6) Koncepce veřejných prostranství včetně parků

viz schéma S3 Koncepce veřejných prostranství a parků – hierarchie

- Územní plán vymezuje plochy koncentrace veřejných prostranství a lidských aktivit ve městě a člení je na:
  - celoměstské centrum
  - lokální centrum
  - podružné centrum
- Územní plán člení veřejná prostranství a parky na:
  - celoměstského významu
  - lokálního významu
  - ostatní
- Územní plán stanovuje hlavní komunikační osy ve městě a hlavní propojení těchto os do krajiny.
- Základní kostru veřejných prostranství tvoří v Ústí nad Orlicí celoměstská a lokální centra.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění veřejných prostranství – úpravy parteru a doplňování vybavenosti.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.

V územním plánu se vymezují tato veřejná prostranství a parky

číslo ve schématu S3	název	stabilizovaná plocha/ návrh
Celoměstský význam		
1	Náměstí Míru	stabilizovaná plocha
2	Prostranství před kostelem v centru města	stabilizovaná plocha
3	Starý hřbitov v centru Ústí nad Orlicí u kostela	stabilizovaná plocha
4	Park u Roškotova divadla	stabilizovaná plocha
5	Hakenova – u pošty	prostranství k revitalizaci
6	Autobusové nádraží v centru	plocha přestavby
8	Park Hernychova vila	stabilizovaná plocha
9	Perla – plocha přestavby s potenciálem vzniku nových prostranství	plocha přestavby
10	Park Kociánka	stabilizovaná plocha
19	Městský hřbitov V Ústí n/O	stabilizovaná plocha
20	Cihelna – plocha s potenciálem vzniku nových prostranství a parku	návrh parku
22	Wolkerovo údolí	stabilizovaná plocha
Lokální význam		
11	Náměstí Svobody	návrh úpravy
15	Prostranství před železniční zastávkou Ústí n/O	stabilizovaná plocha
16	Palackého sady	stabilizovaná plocha
23	Dukla – lokální centrum	návrh úpravy
24	Dukla – návrh parku proti učilišti	návrh úpravy
26	Lázeňská – lokální centrum	stabilizovaná plocha
27	Hylváty: Třebovská – Nerudova – Janderova - významné místo	stabilizovaná plocha
28	Park u kaple v Hylvátech	stabilizovaná plocha
29	Hylváty – jih - lokální centrum u Kaple	stabilizovaná plocha
31	Kerhartice – předprostor nádraží	návrh parku
32	Kerhartice – lokální centrum	stabilizovaná plocha
35	Oldřichovice – u řeky – lokální centrum	stabilizovaná plocha
37	Černovír – střed – lokální centrum	stabilizovaná plocha
39	Knapovec – u kostela – lokální centrum	stabilizovaná plocha
41	Dolní Houžovec – lokální centrum	stabilizovaná plocha
43	Horní Houžovec – sever – lokální centrum	stabilizovaná plocha
Ostatní významná místa		
7	Nákupní středisko v centru – „Písečník“	plocha přestavby
12	Prostranství před nemocnicí	návrh úpravy
13	Park Čs. legií	plocha přestavby
14	Parčík U Bubeníka	plocha přestavby
17	Křižovatka Štefánikova – Moravská – veřejná prostranství, parkování	návrh úpravy
18	Plocha před městským hřbitovem v Ústí n/O – parkování	návrh úpravy
21	Plocha bydlení U Letiště	návrh parku
25	Parčík – u Třebovky v ulici J.K.Tyla	stabilizovaná plocha
30	Hylváty – návrh prostranství před hřbitovem – významné místo	návrh úpravy
33	Kerhartice – hřbitov a prostranství před ním	stabilizovaná plocha
34	Oldřichovice – u statků – významné místo	stabilizovaná plocha
36	Černovír – dolní část – významné místo	stabilizovaná plocha
38	Knapovec – u potoka – významné místo	stabilizovaná plocha
40	Knapovec – u křižovatky – významné místo	stabilizovaná plocha
42	Horní Houžovec – jih – významné místo	stabilizovaná plocha
	Zeleně zvýrazněny jsou veřejná prostranství - veřejná zeleň – parky – krajinářské úpravy	

c.2) Systém sídelní zeleně ve vazbě na zeleň v krajině

- Systém sídelní zeleně je systém ploch, jejichž významnou funkcí je funkce rekreační, ekostabilizační, estetická, hygienická. Regulativy ploch neumožňují nebo výrazně omezují výstavbu na těchto plochách.
- Systém sídelní zeleně je provázán s veřejnými prostranstvími a s pěšími a cyklistickými trasami, s nimiž spoluvytvářejí prostory pro pobyt a pohyb lidí.
- Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň v krajině, zejména pak na rekreačně využívané lesy a další plochy v krajině (niva Tiché Orlice, Wolkerovo údolí, Andrlův Chlum, Janderova vyhlídka, Kubinců kopec, Nad letištěm, Strážný – Horákova kaple, Lanšperk, údolím Knapoveckého potoka …), s nimiž je propojen pěšími či cyklistickými turistickými cestami.
- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
    - ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň
    - ZV1 Veřejná prostranství – veřejná zeleň – specifická
    - ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená
    - ZO Zeleň – ochranná a izolační
    - ZP Zeleň – přírodního charakteru
- Systém sídelní zeleně doplňují i plochy mimo tyto plochy, které jsou součástí ostatních ploch. V maximální míře musí zůstat zachována stávající zeleň v plochách zejména obytné zástavby – na sídlištích.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových ploch veřejné zeleně:
    - v nových zastavitelných plochách (v ploše **ZU01** - U Letiště a v ploše **ZH17** – naproti Automobilní škole)
    - v přestavbových plochách (v ploše **ZU04 –** Cihelna a v ploše **PU01** – Perla)
- Navrženo je zpřístupnění území starého hřbitova v centru města a propojení uvedeného prostoru s ulicí Husovou a tedy přímé spojení středu města s Roškotovým divadlem a tamním parkem.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Ústí nad Orlicí vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

Pozn.: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého uceleného sídla, či katastru; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z), plochu přestavby (P) nebo plochu změny v krajině (K), druhé písmeno pak příslušnost ke katastrálnímu území (C-Černovír, E-Kerhartice, H-Hylváty, K-Knapovec, O-Oldřichovice a U-Ústí nad Orlicí). U ploch ležících na rozhraní katastrů nese plocha označení katastru, na kterém leží větší částí.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY					
Označení plochy	Název plochy, umístění	Plocha s rozdílným způsobem využití	Podmínka ÚS	Podmínka RP	Specifické podmínky
Černovír					
ZC01	Černovír jih	BV	ne	ne	nestanoveny
ZC02	Černovír sever, pod chatami	BV, PV	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
ZC03	Černovír sever, za hasičárnou	BV	ne	ne	nestanoveny
ZC04	Černovír, nad školkou	BV	ne	ne	nestanoveny
ZC05	*Černovír, Václavov*	*plocha vypuštěna po společném jednání*			
ZC06	Černovír, za letištěm	TI	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
ZC07	Černovír, západ	BV	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
Kerhartice					
ZE01	Kerhartice sever, Karpatská	BV	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m; výskyt chráněných živočichů
ZE02	*Kerhartice, za tratí*	*plocha vypuštěna po společném jednání*			
ZE03	Kerhartice, východ	SM	ne	ne	vzdálenost objektů pro bydlení (stanovení a vytýčení hranice pozemku) bude určena na základě měření hluku ze stávající dopravní zátěže; protokol z měření hluku bude předložen k územnímu řízení
ZE04	Kerhartice, u nádraží – autobusové nádraží	DS	ne	ne	výstavba situovaná v záplavovém území nesmí negativním způsobem ovlivnit odtokové poměry v dané lokalitě výstavba podléhá vyjádření správce vodního toku (povodí Labe) a souhlasu vodoprávního úřadu

ZE05	Gerhartice – obchvat silnice II/315	DS	ne	ne	při umísťování stavby silnice v ochranném pásmu lesa budou podmínky individuálně stanoveny orgánem ochrany lesa provádění staveb nebo terénních úprav v O.P. vodního zdroje je možné pouze na základě kladného souhlasu vodoprávního úřadu.
ZE06	Gerhartice jihozápad	BV, PV	ne	ne	povolení umístění staveb pro bydlení je podmíněno předložením hlukové studie s prognózou hlukové zátěže k době po zprovoznění přeložky komunikace II/315 provádění staveb nebo terénních úprav v O.P. vodního zdroje je možné pouze na základě kladného souhlasu vodoprávního úřadu
ZE07	Kerhartice za rozvodnou	VX	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření správce vodního toku, souhlasu vodoprávního úřadu a vyjádření orgánu ochrany lesa
Hylváty					
ZH01	Hylváty severozápad, Vrbová	VD, SK, PV	ne	ne	v části plochy VD přiléhající ke stávající obytné zástavbě budou před povolením stavby pro výrobu vyhodnoceny možné negativní vlivy na obytnou zástavbu; při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
ZH02	Hylváty SZ, Vrbová	BI, PV, ZV	**ano**	ne	nestanoveny
ZH03	Hylváty, Janderova	VD, PV	ne	ne	na ploše bude realizován pás izolační zeleně v šíři 10m podél hranice s plochami bydlení; k územnímu řízení staveb pro výrobu bude KHS předložena PD s vyhodnocením všech ukazatelů, které by mohly negativně ovlivnit obytnou zástavbu v jihovýchodním směru
ZH04	Hylváty, Andělov	VD	ne	ne	při povolování staveb pro výrobu budou k územnímu řízení předloženy hlukové studie, které budou řešit hluk z výrobních ploch vzhledem k plochám BI (zejména v okolí ulic Andělov a Švermova). bydlení v plochách je nepřípustné (i byt správce); dopravní napojení plochy bude realizováno zejména z ulice Lanškrounské (z úseku ulice mezi Andělovem a tratí); podél ulice Andělov bude ponechán 10 m široký

					nezastavitelný pás pro výsadby izolační zeleně
ZH05a	Hylváty jih, Třebovská	SM, VL	ne	ne	nákladní dopravní obsluha plochy nesmí být z ul. Třebovské, musí být řešena od přivaděče na silnici I/14 v případě, že stavby výrobní budou předcházet stavbám určeným pro bydlení, budou k územnímu řízení (územní studii) předloženy hlukové studie, které budou řešit hluk z výrobních ploch k plochám SM u ul. Třebovská v případě jejich využití pro bydlení.
ZH05b	Hylváty jih, Třebovská	PV, ~~SM~~, VD, VL	**ano**	ne	nákladní dopravní obsluha plochy nesmí být z ulice Třebovské, musí být řešena od přivaděče na silnici I/14, pokud to výškové poměry dovolí, případně s využitím připojení plochy ZH05a od tohoto přivaděče; na ploše ZH05b bude realizován pás izolační zeleně v šíři 10m podél hranice s plochami bydlení; v případě, že stavby výrobní budou předcházet stavbám určeným pro bydlení, budou k územnímu řízení (územní studii) předloženy hlukové studie, které budou řešit hluk z výrobních ploch k plochám SM u ul. Třebovská v případě jejich využití pro bydlení
ZH05c	Hylváty jih, Třebovská	SM, VD	**ano**	ne	nákladní dopravní obsluha plochy nesmí být z ulice Třebovské, musí být řešena od přivaděče na silnici I/14, to jest přes plochu ZH05a; v případě, že stavby výrobní budou předcházet stavbám určeným pro bydlení, budou k územnímu řízení (územní studii) předloženy hlukové studie, které budou řešit hluk z výrobních ploch k plochám SM u ul. Třebovská v případě jejich využití pro bydlení
ZH05d	Hylváty jih, Třebovská	BI, PV	ne	ne	K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předložena hluková studie, která bude hodnotit hlukovou zátěž ze silniční a železniční dopravy včetně hlukové zátěže z ploch výroby a skladování k chráněnému venkovnímu prostoru staveb a v případě potřeby i navrhovat protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.
ZH06	Hylváty jih, za hřbitovem	VD	ne	ne	nestanoveny

ZH07	Hylváty jih, Sluneční	BI, ZS	ne	ne	vzdálenost objektů pro bydlení (stanovení a vytýčení hranice jednotlivých staveb) od železniční tratě Praha – Česká Třebová bude určena na základě výsledků měření hluku předložených k územnímu řízení, jehož součástí bude i parcelace pozemků
ZH08	Hylváty, Dukelská	PV, OM	ne	ne	bydlení v ploše je nepřípustné
ZH09	Hylváty, Nová Dukla	BH1, BI, PV, ZV	ne	ne	dodržení vydaného regulačního plánu Nová Dukla
ZH10	Hylváty, Dukla jih	BI, PV	ne	ne	nestanoveny
ZH11	Hylváty jih, u silnice I/14	VL	**ano**	ne	nestanoveny
ZH12	Hylváty, Třebovská jih	OM	ne	ne	bydlení v ploše je nepřípustné
ZH13	Hylváty, mezi tratí a silnicí	VD	ne	ne	nestanoveny
ZH14	Hylváty, napojení Knapovce – přeložka silnice II/315	DS	ne	ne	řešení musí umožnit výhledovou realizaci křižovatky s přeložkou silnice I/14 pro připojení města Ústí nad Orlicí
ZH15	Hylváty, ulice Za Vodou	BI	ne	ne	nestanoveny
ZH16	Pod Duklou, nové zahradnictví	PV, VZ1	ne	ne	nestanoveny
ZH17	Dukla, pod Automobilní školou	OS, PV, SM, ZV	ne	ne	nestanoveny
ZH18a ZH18b	pod Duklou	BI, PV	ne	ne	nestanoveny
Knapovec					
ZK01a	Knapovec jih, severně od silnice	BV	ne	ne	vzdálenost objektů pro bydlení (stanovení a vytýčení hranice pozemku) bude určena na základě měření hluku ze silniční dopravy; protokol z měření hluku bude předložen k územnímu řízení 1. objektu pro bydlení; při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa v ploše ZK01a musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
ZK01b		BV	ne	ne	
ZK01c		BV	ne	ne	
ZK01d		BV	ne	ne	
ZK02	Knapovec jihozápad, jižně od silnice	BV	ne	ne	Vzdálenost objektů pro bydlení (stanovení a vytýčení hranice pozemku) bude určena na základě měření hluku ze silniční dopravy. Protokol z měření hluku bude předložen k územnímu řízení 1. objektu pro bydlení.

ZK03	Knapovec jih, u zemědělského areálu	VZ	ne	ne	nestanoveny
ZK04	Knapovec sever	BV	ne	ne	nestanoveny
ZK05	Knapovec sever	BV	ne	ne	nestanoveny
ZK06	Knapovec sever	BV	ne	ne	nestanoveny
ZK07	*Knapovec, SV u hřbitova*	*plocha vypuštěna po společném jednání*			
ZK09	Knapovec – rozšíření zemědělského areálu	VZ	ne	ne	vyloučení živočišné výroby; při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
Oldřichovice					
ZO01	Oldřichovice, za garážemi	SV	ne	ne	stanovení a vytýčení hranice pozemku) bude určeno na základě měření hluku ze stávající hlukové zátěže. Protokol z měření hluku bude předložen k územnímu řízení; současně vzhledem k potenciálnímu nebezpečí nadměrného hluku z přeložky silnice I/14 budou stavby pro bydlení umísťovány ve vzdálenosti od hranice koridoru dle predikčního modelu hlukové zátěže z plánované přeložky (výpočet dle údajů ze sčítání dopravy na komunikaci I/14)
ZO02	Oldřichovice, u silnice	VD, ZS	ne	ne	respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZS nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky
ZO03	Oldřichovice	OM, ZS	ne	ne	respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZS nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky; bydlení v ploše je nepřípustné
ZO04	Oldřichovice, k Černovíru	BV	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
Ústí nad Orlicí					
ZU01	Ústí nad Orlicí, U Letiště	BH1, BI, PV, ZV	ne	ne	respektování „Regulačního plánu obytné plochy U Letiště“ respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZV nesmí být realizovány žádné stavby, které

					by znemožnily budoucí realizaci přeložky,
ZU02	Ústí nad Orlicí, východ, propojení Dukly a Štěpnice	PV	ne	ne	nestanoveny
ZU03	Ústí nad Orlicí sever, Královéhradecká	OM	ne	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m; bydlení v ploše je nepřípustné
ZU04	Ústí nad Orlicí, Cihelna	SM1, ZV1	ano	ne	při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m; respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZV1 nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky; v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů na hranici pozemků pro bydlení; v místech, kde hlučnost z komunikace II/360 v době realizace uvedeného záměru překročí hygienické limity, může být realizována pouze nebytová výstavba; současně vzhledem k potenciálnímu nebezpečí nadměrného hluku z přeložky silnice I/14 budou stavby pro bydlení umísťovány ve vzdálenosti od hranice koridoru dle predikčního modelu hlukové zátěže z plánované přeložky (výpočet dle údajů ze sčítání dopravy na komunikaci I/14); výskyt chráněných živočichů
ZU05	Ústí nad Orlicí, letiště	DL	ne	ne	nestanoveny
ZU06	Ústí nad Orlicí, pod Kubincovým vrchem	TI	ne	ne	nestanoveny
ZU07	Ústí nad Orlicí, Cihlářská	PV	ne	ne	nestanoveny
ZU08	Ústí nad Orlicí Pod Horou	PV	ne	ne	případné přípustné stavby, situované v záplavovém území, nesmí negativním způsobem ovlivnit odtokové poměry v dané lokalitě; výstavba podléhá vyjádření správce vodního toku (povodí Labe) a souhlasu vodoprávního úřadu;

					plocha se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, případná výstavba ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa podléhá souhlasu orgánu státní správy lesů
ZU09	Ústí nad Orlicí Pod Horou I	BV	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa
ZU10	Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů	PV	ne	ne	rozšíření a úprava stávající komunikace pro přístup k ploše PU09
Dolní Houžovec					
ZDH01	Dolní Houžovec	BV	ne	ne	nestanoveny
ZDH02	Dolní Houžovec sever	BV	ne	ne	realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa
Horní Houžovec					
ZHH01a ZHH01b	Horní Houžovec	BV	ne	ne	nestanoveny
ZHH02	Horní Houžovec	BV	ne	ne	maximální počet pozemků pro rodinné domy je čtyři; část plochy se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, případná výstavba ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa podléhá souhlasu orgánu státní správy lesů

Kódy ploch s rozdílným způsobem využití – viz legenda Hlavního výkresu (P2) a kapitola f.2)

c.4) Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

PLOCHY PŘESTAVBY					
Ozn. plochy	Název plochy, umístění	Plocha s rozdílným způsobem využití	Podmínka ÚS	Podmínka RP	Specifické podmínky
Černovír					
PC01	Černovír jih	PX	ne	ne	nestanoveny
Hylváty					
PH01	Hylváty severozápad, Vrbová	PV, SK	ne	ne	vedení komunikace místního významu po východním okraji plochy provádění staveb nebo terénních úprav je možné pouze na základě kladného souhlasu vodoprávního úřadu
PH02	Hylváty severozápad, Andělov	PV, VD	ne	ne	při povolování staveb pro výrobu budou k územnímu řízení předloženy hlukové studie, které budou řešit hluk z výrobních ploch

					vzhledem k plochám BI (zejména v okolí ulic Andělov a Švermova). bydlení v plochách je nepřípustné (i byt správce)
PH03	Hylváty u hřbitova	PV	ne	ne	nestanoveny
PH04	Wolkerova	BH1, VL	ne	ne	vzdálenost objektů pro bydlení od výrobního areálu bude určena na základě měření hluku z výrobního areálu; protokol z měření hluku bude předložen k územnímu řízení 1. objektu pro bydlení; využití plochy nesmí mít negativní vliv na sousední obytnou zástavbu; přístup do výrobního areálu z Wolkerovy ulice je pro nákladní automobily nepřípustný; bude respektována územní rezerva R02 pro propojení k nemocnici
PH05	Třebovská, Perla	SM	ne	ne	v ploše musí být dodrženy hygienické limity pro bydlení
PH06	Hylváty jih	OV	ne	ne	nestanoveny
Knapovec					
PK01	Knapovec sever	BV	ne	ne	nestanoveny
Ústí nad Orlicí					
PU01	Ústí n. Orlicí, Perla 01	SC1	ne	RP je vydaný	propojení mezi ulicemi Špindlerova a 17. listopadu komunikace místního významu
PU02	Ústí n. Orlicí, Královéhradecká (bývalá Prefa)	SM	**ano**	ne	v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů na hranici pozemků pro bydlení; v místech, kde hlučnost v době realizace uvedeného záměru překročí hygienické limity, může být realizována pouze nebytová výstavba; při umísťování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m
PU03	Ústí n. Orlicí, rozšíření nemocnice	OV, PV	**ano**	ne	nestanoveny
PU04	Ústí n. Orlicí, U Cihlářské	BI, PV	ne	ne	využití území pro chráněné druhy staveb bude podmíněno předložením měření hluku a následně hlukovým výpočtem pro hranici pozemku a pro konkrétní umístění chráněné stavby; posouzení bude předloženo k územnímu řízení; protokol z

					měření hluku bude předložen již k ÚŘ pro inženýrské sítě
PU05	Ústí n. Orlicí, autobusové nádraží	SM	**ano**	ne	v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů
PU06	Ústí n. Orlicí, Hakenova - u pošty	PV, PV1, SC	ne	RP je vydaný	nestanoveny
PU07	Ústí n. Orlicí, Lochmanova - Písečník	SM	ne	ne	nestanoveny
PU08	Ústí n. Orlicí – za nemocnicí	BI, PV	ne	ne	minimální šířka veřejného prostranství, na kterém bude komunikace místního významu pro obsluhu jednotlivých stavebních parcel: 8 m
PU09	Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů	BH1	ne	ne	rozšíření a úprava stávající přístupové komunikace (zastavitel. plocha ZU10)

Kódy ploch s rozdílným způsobem využití - viz legenda Hlavního výkresu P2 a kapitola f.2)

c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu

Územní plán Ústí nad Orlicí upřesňuje:

- koridor nadmístního významu **železniční trať Choceň - Ústí nad Orlicí** vymezený v ZÚR Pardubického kraje jako veřejně prospěšná stavba D100, v návrhu územního plánu Ústí nad Orlicí se jedná o koridor **C01**,
- koridor **pro územní rezervu pro přeložku silnice I/14** dle ZÚR Pardubického kraje označený **R01.**

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

viz výkres P4 Koncepce Dopravy

d.1.1) Železniční doprava

- **Železniční trat č. 010** (Praha) - Kolín - Česká Třebová) - v současné době je dokončena stavba Průjezd železničním uzlem Ústí nad Orlicí.
- Územní plán respektuje koridor nadmístního významu vymezený ZÚR pro umístění stavby D100 (železniční trať Choceň - Ústí nad Orlicí) a upřesňuje jej. V tomto koridoru není navrhována žádná zástavba ani jiné záměry.
- Železniční trať **č. 024** Ústí n. Orlicí - Letohrad - Lichkov - Mlýnický Dvůr je stabilizována.
- **Železniční stanice** Ústí nad Orlicí je v územním plánu zakreslena v souladu s realizovanou stavbou; **železniční zastávka** Ústí nad Orlicí - město je stabilizována.

d.1.2) Silniční doprava

silnice I/14

- Na základě ZÚR Pardubického kraje je navržena územní rezerva (**R01**) pro objízdnou trasu na východní straně města
- Obchvat je uvažován jako extravilánová komunikace umožňující v úseku Dlouhá Třebová (I/14) - Černovír (II/360) uvažovat vyšší návrhovou rychlost - 100 km/hod.

silnice II/315

- V souvislosti s modernizací železniční trati a železničního uzlu Ústí nad Orlicí bylo upraveno křížení silnice II/315 s železniční tratí a napojení komunikací směřujících na tuto silnici od nádraží.
- Územní plán navrhuje trasu pro jihozápadní obchvat Gerhartic, pro převedení tranzitní dopravy mimo zastavěné území (plocha **ZE05**).
- Územní plán navrhuje nový úsek od křížení se silnicí I/14, směrem na Knapovec (plocha **ZH14**).

silnice II/360

- Úpravy trasy silnice se nenavrhují.
- Část zatížení na této komunikaci (především na trase Letohrad - Česká Třebová) by výhledově mohla převzít navržená objízdná komunikace I/14.

d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
- Územní plán navrhuje tyto významné nové komunikace místního významu:
  - východní propojení Štěpnice a Dukly přes Wolkerovo údolí a Zajíčkovy doly (**ZU02**)
  - propojení pod Duklou - z ulice Dukelská jižním směrem k zahrádkové osadě Hylváty a na Moravskou (**ZH17, ZH18**)

- propojení centra (ulice Andrlíkovy) se severní část města (s Cihlářskou) (**ZU07**)
- komunikace místního významu pro obsluhu zastavitelných ploch
- výhledové propojení navržené okružní křižovatky Moravská - Dukelská s ulicí Čs. Armády pro zjednodušení připojení nemocnice ze silnice I/14 a zlepšení propojení města a sídliště Dukla (územní rezerva **R02**)

d.1.4) Doprava v klidu

- Stávající parkoviště a garáže jsou územním plánem stabilizovány s výjimkou ploch přestavby a s výjimkou ploch v koridoru územní rezervy silnice I/14, kde je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky silnice I/14. Případné realizaci přeložky silnice I/14 bude předcházet změna územního plánu.
- Navýšení kapacit pro dopravu v klidu je nutné řešit u významných cílů ve městě - především v okolí centra, nemocnice a také sídliště v Podměstí.
- V návaznosti na vlakové nádraží je umístěno nové kapacitní parkoviště vybudované v souvislosti s modernizací železničního uzlu.
- Územní plán navrhuje tato rozšíření parkovacích kapacit:
  - v rámci transformace areálu Perla
  - v blízkosti sídliště v Podměstí - rozšíření stávající parkovací plochy u hotelu Uno
  - parkoviště pro potřebu sídliště v Podměstí (ul. Moravská)
  - za nemocnicí

d.1.5) Hromadná doprava

- Hlavním uzlem hromadné dopravy bude nový terminál u železničního nádraží. Navržena je plocha pro nové autobusové nádraží (**ZE04** v Kerharticích), kam se přesune část kapacity stávajícího autobusového nádraží.
- Centrální autobusové nádraží je ponecháno ve své stávající poloze, ale předpokládá se zmenšení jeho kapacity (plocha přestavby **PU05**).
- Trasy autobusových linek zajišťují obsluhu celého města, návrh nových zastávek zlepší pokrytí města.

d.1.6) Pěší doprava

- Významné pěší trasy jsou stabilizované.
- V centru města je preferována pěší a cyklistická doprava.
- Pěší dostupnost nádraží byla řešena v rámci přestavby a rekonstrukce železniční tratě a železniční stanice. Přístup z Nádražní ulice zůstává prostupný pouze pro cyklisty a pěší.
- Nejvýznamnějšími úpravami řešenými s ohledem na bezpečnost chodců jsou:
  - ulice Moravská a Královéhradecká - úpravy přechodů pro chodce,
  - křižovatka Královéhradecké s ulicí M. R. Štefánika - navrženo zrušení podchodu, pohyb chodců je řešen úrovňově,
  - zklidnění centra - vytvoření systému zón s dopravním omezením, rozšířeným prostorem pro pěší a zpomalovacími prvky pro auta; zóna je vymezena ulicemi Moravská, Královéhradecká, Lochmanova, 17. listopadu, Tvardkova, ČS armády a T.G. Masaryka,
  - pěší propojení z ulice Kostelní a Hradební do ulice Husovy.
- Územní plán navrhuje posílení místních pěších a cyklistických propojení:
  - cesta od hřbitova do Oldřichovic

- doplnění sítě pěších komunikací ve Wolkerově údolí s vazbou na uliční síť ve městě
- pěší a cyklistické propojení po západním okraji Dukly
- pěší propojení Švermova - Potoční v Hylvátech

- Územním plánem je navržena řada cyklistických a pěších propojení z města směrem do krajiny, zejména
  - východním směrem od sídliště Štěpnice a Dukly (cesta z Wolkerova údolí Zajíčkovými doly s napojením na účelovou komunikaci nad letištěm a do Knapovce)
  - ze sportovního areálu novým mostem přes Tichou Orlici k cyklostezce
  - cesta v lokalitě Pod horou k chatové osadě Amerika
  - několik nových propojení do krajiny v Kerharticích
  - nová pěší propojení v Hylvátech v souvislosti s výstavbou na plochách ZH01 a ZH02 směrem do lesů pod Andrlovým Chlumem
  - obnova historické cesty v lokalitě Malá Strana pod horou nad Dolním Houžovcem
- Systém turistických tras je územním plánem stabilizovaný. Navrhují se drobné úpravy vyplývající z vymezení zastavitelných ploch (jih Dukly - plocha ZH10).

d.1.7) Cyklistika

- Návrh předkládá ucelenou a v rámci prostorových možností co nejvíce bezpečnou síť pro cyklistickou dopravu tvořenou cyklotrasami, cyklostezkami (a cyklopruhy).
- Územním plánem jsou respektovány stávající cyklotrasy a cyklostezky.
- Územní plán navrhuje cyklotrasy:
  - v centrální části města
  - pro napojení centra města východním směrem (k Pánovu kříži a k letišti, Zajíčkovými Doly, od sídliště Dukla do krajiny v pokračování Větrné ulice)
  - pro napojení Oldřichovic, Černovíru, Knapovce, Hylvátů
- Územní plán navrhuje cyklostezky:
  - v úseku Smetanovy ulice
  - mezi horní částí Masarykovy ulice a Mírovým náměstím
  - v úseku Moravské (před firmou Rieter) s pokračováním na sídliště Dukla
  - u nového nádraží v Kerharticích
  - v severní části Hylvátů, podél Třebovky
  - propojení Hylváty - I/14 - Kerhartice
  - Oldřichovice, podél Letohradské
  - z Wolkerova údolí na Štěpnici

d.2) <u>Koncepce technické infrastruktury</u>

Při rozhodování o změnách v území a využívání území bude respektována zásada:

- uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní).

d.2.1) Vodní hospodářství

viz schéma S4 Koncepce zásobování pitnou vodou

viz schéma S5 Koncepce kanalizace a čištění odpadních vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

a) respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem

b) do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umisťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků

c) respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení; v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění) a které jsou součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích

d) respektovány budou pozorovací vrty vč. jejich ochranných pásem

e) v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody z čistých ploch řešeny vsakem na přilehlých pozemcích.

f) respektována budou ochranná pásma stávajících vodních zdrojů UO-1, UO-2, vrt Perla 06, zářezy a studna Horní Houžovec

g) respektovány budou stávající vodovodní řady. Zdrojem vody pro řešené území nadále bude Skupinový vodovod Ústí nad Orlicí propojený s vodovodem Knapovec - Dolní Houžovec a vodovod Horní Houžovec

h) respektována bude stávající kombinovaná kanalizační síť včetně příslušných staveb a zařízení

i) odpadní vody z Kerhartic, Ústí n/O., Hylvát a Oldřichovic budou i nadále odváděny kombinovanou kanalizační sítí na centrální ČOV zaústěnou do Tiché Orlice. Odpadní vody z části Knapovce jsou odváděny na lokální ČOV při Knapovském potoce

j) odpadní vody z městských částí Dolní a Horní Houžovec budou i nadále likvidovány individuálně

k) dešťové vody budou i nadále odváděny nesoustavnou dešťovou kanalizací a odlehčovacími stokami z jednotné kanalizace do vodotečí

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

a) propojení Skupinového vodovodu Ústí n/O. s vodovodem Horní Houžovec

b) připojení stávajícího průzkumného HG vrtu UO-04 na SV Ústí n/O (včetně návrhu nového VDJ a vyhlášení OP I. stupně)

c) využití (připojení) průzkumného vrtu UO-3 v Oldřichovicích (včetně návrhu nového vodojemu JV od letiště)

d) zlepšení tlakových poměrů na vodovodu Knapovec posilovací AT stanicí

e) prodloužení stávající zásobní sítě do dosahu zastavitelných ploch

f) pro městskou část Knapovec odkanalizování na 3 lokální čistírny odpadních vod

g) pro městskou část Černovír oddílné odkanalizování na centrální ČOV Ústí nad Orlicí

h) pro městskou část Kerhartice dostavbu kanalizace podchycující stávající vyústění (v realizaci)

i) pro městskou část Hylváty dostavbu kanalizace (v realizaci) na levém břehu Třebovky

d.2.2) Energetika a spoje

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

a) respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy (VVN 110 a VN 35 kV)
b) respektován bude stávající systém zásobování města a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem
c) nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními
d) respektovány budou stávající VTL, STL a NTL plynovody a plynárenská zařízení včetně ochranných pásem, bezpečnostních pásem a pásem ovlivnění
e) respektovány budou navržené trasy pro možnou plynofikaci zastavitelných ploch a městských částí Černovír a Knapovec
f) respektovány budou trasy teplovodních rozvodů včetně zdrojů - lokálních kotelen
g) zohledněno bude navrhované prodloužení horkovodní sítě do dosahu zastavitelné plochy ZU01 dle RP U Letiště (sídliště Na Štěpnici)
h) respektovány budou sítě elektronických komunikací (veřejná, ČEZ ICT, ČD) včetně ochranných pásem
i) respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení
j) respektován bude průchod radioreléových spojů
k) respektován bude režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

a) v sídle Hylváty:
   - NTS1 - trafostanice pro zastavitelnou plochu drobné výroby ZH03
   - NTS2 - trafostanice pro zastavitelné plochy výroby a smíšeného využití ZH05 a ZH06 a ZH07
   - NTS3 - trafostanice pro zastavitelné plochy bydlení v RD a zahradnictví ZH10 a ZH16
   - NTS4 - trafostanice pro zastavitelné plochy smíšeného využití a výroby ZH11, ZH12 a ZH13
b) možnost rozšíření horkovodní sítě pro zastavitelnou plochu ZU01
c) plynofikace městské části Černovír středotlakou plynovodní sítí (z Oldřichovic)
d) plynofikace jižní části stávající zástavby v Hylvátech
e) plynofikace městské části Knapovec středotlakou plynovodní sítí (z Hylvát)
f) prodloužení středotlaké plynovodní sítě do dosahu zastavitelných ploch s předpokladem odběru

d.3) <u>Koncepce občanského vybavení</u>

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- V průběhu zpracování územního plánu vyplynula potřeba vymezení plochy pro rozšíření nemocnice a umístění parkoviště pro její potřeby (plocha **PU03**).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných.

Poznámka:

- *Požadavek na vymezení nových ploch občanského vybavení v kategorii veřejné infrastruktury v zadání uplatněn nebyl.*

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby. V případě Ústí nejde o typicky zemědělské plochy s intenzivními formami obhospodařování, ale ucelenější zemědělské pozemky luk a pastvin, kde zemědělské využití je dominantní
- **Plochy lesní (NL)** - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí a vybrané prvky ÚSES.
- **Plochy smíšené nezastavěného území** (**NS_X**) - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území, Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

e.2) Prostupnost krajiny

- prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy i cyklotrasy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Cyklodoprava je zajišťována cyklostezkami a cyklotrasami, které jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán dále navrhuje doplnění některých nových cest, případně obnovu zaniklých cest. Navržena je síť místních pěších tras a síť místních a propojovacích cyklistických tras včetně doprovodné zeleně.
- Pro zlepšení prostupnosti města a některých jeho částí jsou navrženy nové lokální pěší trasy (viz kapitola Výroku d.1.6) Pěší doprava).

- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

e.3) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Plochy změn v krajině					
Označení plochy	umístění plochy, účel využití	Plocha s rozdílným způsobem využití*)	Podmínka ÚS	Podmínka RP	Specifické podmínky
K01	protipovodňová opatření, Kerhartice	NP, NSpvo	ne	ne	nestanoveny
K02	protipovodňová opatření, Ústí n. Orlicí	NP, W	ne	ne	nestanoveny
K03	*rekreační plocha Ústí n. Orlicí v nivě řeky Tiché Orlice*	*plocha byla vypuštěna na základě výsledů společného jednání*			
K04	rekreační plocha Kerhartice, u nádraží	RN	**ano**	ne	nestanoveny
K05	založení nefunkčních prvků ÚSES	NP	ne	ne	nestanoveny
K06	založení nefunkčních prvků ÚSES	NP	ne	ne	nestanoveny
K07	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K08	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz, W	ne	ne	nestanoveny
K09	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K10	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K11	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K12	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K13	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K14	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpz	ne	ne	nestanoveny
K15	založení nefunkčních prvků ÚSES	NSpzo, PV	ne	ne	nestanoveny

**) Plocha s rozdílným způsobem využití - viz legenda Hlavního výkresu P02 a kapitola f.2) Výroku*

e.4) Územní systém ekologické stability

Návrh územního plánu vymezuje prvky ÚSES ve všech úrovních, tj. nadregionální, regionální a lokální úrovně.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu, není možné zde provádět terénní úpravy, meliorace, prvky oplocovat a realizovat na nich stavby apod.

Nadmístní ÚSES

Nadregionální biokoridor K93 "Uhersko - K132" osa mezofilní hájová

Regionální biocentrum 457 "Andrlův Chlum" vložené v trase nadregionálního biokoridoru K93

Regionální biocentrum 1925 "Kamenný vrch" vložené mezi regionální biokoridory RBK 866 a RBK 867

Regionální biocentrum 1925 "Kamenný vrch" vložené mezi regionální biokoridory RBK 866 a RBK 867

Regionální biocentrum 357 "Vadětín" (zasahuje do řešeného území pouze okrajem)

Regionální biokoridor 862B "Buková stráň - Andrlův Chlum" propojuje regionální biocentra RBC 456 "Buková stráň" a RBC 457 "Andrlův Chlum"

Regionální biokoridor 866 "Vadětín - Kamenný vrch" propojuje regionální biocentra RBC 357 "Vadětín" a RBC 1925 "Kamenný vrch"

Regionální biokoridor 867 "U Kamenného vrchu - Palice" propojuje regionální biocentra RBC 1925 Kamenný vrch a RBC 356 Palice, resp. napojuje se na nadregionální biokoridor K82 "Boršov, Loučský les - K80"

Regionální biokoridor 869 "Andrlův Chlum - Vadětín" propojuje RBK 860 s RBC 357 "Vadětín"

Lokální ÚSES

Lokální biocentra

- **LBC 01 "Gerhartice"** - lokální biocentrum nefunkční / navržené k založení
- **LBC 02 "U mostu"** - lokální biocentrum částečně funkční vložené na křížení regionálních biokoridorů RBK 860 a 869
- **LBC 03 "Staré Oldřichovice"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 869
- **LBC 04 "Černovír - západ"** - lokální biocentrum nefunkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 869
- **LBC 05 "Janderova chata"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 866
- **LBC 06 "Knapovec - sever"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 07 "Na stráni 2"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 862B
- **LBC 9 "Kubincův kopec"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční vložené v trase RBK 860
- **LBC 10 "Tichá Orlice u Libchav"** lokální biocentrum převážně funkční vložené do regionálního biokoridoru RBK 869

- **LBC 11 "Cakle"** - lokální biocentrum funkční vložené do regionálního biokoridoru RBK 869
- **LBC 12 "Lanšperské bučiny"** - lokální biocentrum funkční vložené do regionálního biokoridoru RBK 869 a RBK 866
- **LBC 17 "Černovír - východ"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 21 "Strážný"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 866
- **LBC 25 "Hradiště"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase nadregionálního biokoridoru K93,
- **LBC 26 "Janderova vyhlídka"** lokální biocentrum funkční / částečně funkční vložené v trase nadregionálního biokoridoru K93
- **LBC 27 "Na Herzánkách"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční
- **LBC 28 "Nad nádražím"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 860
- **LBC 29 "Na Bělisku"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 869; k.ú. Ústí n. O.
- **LBC 30 "Kerhartice"** - lokální biocentrum částečně funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 860
- **LBC 31 "Na stráni 1"** - lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 862B
- **LBC 32 "Pod Pánovým křížem"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční
- **LBC 33 "Pod Duklou"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 34 "Velká strana"** - lokální biocentrum částečně funkční
- **LBC 37 "Knapovec - východ"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 39 "Dolní Houžovec"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 40 "Na samotách"**- lokální biocentrum funkční vložené v trase regionálního biokoridoru RBK 866
- **LBC 42 "U borku"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 43 "Samkův kopec"** - lokální biocentrum funkční / částečně funkční
- **LBC 60 "Na tržní stezce"** - lokální biocentrum funkční
- **LBC 61 "U Třebovky Pod Lesem"** - lokální biocentrum funkční

Lokální biokoridory spolu s biocentry vytvářejí vzájemně propojený systém.

e.5) Ochrana nerostných surovin

- Územní plán respektuje prognózní zdroj žáruvzdorných jílů č. P9054100 Lanšperk.
- V lokalitě Cihelna (ložisko s ukončenou těžbou) navrhuje územní plán realizaci nové smíšené městské a sportovně rekreační plochy veřejné zeleně (ZU04).
- V řešeném území se nachází 29 evidovaných sesuvných území, z nichž 7 je aktivních. Sesuvná území zasahují do částí některých rozvojových lokalit - ZH08 a ZH16 (potenciální sesuv), ZH02 (okraj potenciálního sesuvu) a některých liniových staveb. Základní podmínkou výstavby v sesuvných územích je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou.

e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

- Záplavové území Q_{100} je v řešeném území stanoveno na tocích Tichá Orlice a Třebovka.
- V záplavovém území Tiché Orlice je umístěna rozvojová lokalita **ZE03**, která bude ochráněna navrženým protipovodňovým opatřením) a dále plocha **ZU06** (vodojem).
- Územní plán respektuje navrhovaný systém protipovodňových opatření v urbanizovaném území na toku Tichá Orlice.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
  - podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 8 m (významné vodní toky) / 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany
  - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Území zvláštní povodně pod vodním dílem Hvězda (Třebovka):

- Plán ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní se zpracovává pro všechna vodní díla I. až III. kategorie, která vzdouvají a akumulují vodu a mohou vyvolat zvláštní povodně.

Protierozní ochrana

- Územní plán vymezuje plochy ohrožené vodní erozí, kde by měla být uplatněna protierozní ochrana (NS_O -plochy smíšené nezastavěného území s indexem „o“).
- Navržena je kombinace technických (protierozní meze), organizačních (zatravnění) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) protierozních opatření, příp. pouze organizačních opatření, která výrazně omezí škodlivé působení povrchového odtoku.
- Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES.
- Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území, funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně.
- Ve vyšší míře budou uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území na plochách nezastavěného území NSz… (funkce z - zemědělská v kombinaci s funkcemi p - přírodní, o - ochranná, v - vodohospodářská); tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.
- Podél komunikací v krajině - pěších cest a cyklostezek budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní (a větrnou) erozi.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Ústí nad Orlicí je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Součástí podmínek prostorového uspořádání je požadavek na soulad nově povolovaného využití (a staveb) s určeným charakterem a strukturou zástavby. Plochy rozdílného charakteru a struktury zástavby jsou vymezeny ve schématu S2 Charakter a struktura zástavby.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktuře zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby (zástavba bloková, řadová),
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice),
  - půdorysným tvarem stavby (stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech.

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

BH Bydlení - v bytových domech
BH1 Bydlení - v bytových domech - specifické
BI Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické

Plochy rekreace

RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
RZ Rekreace - zahrádkové osady
RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické
RN Rekreace - na plochách přírodního charakteru

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OK Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá
OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst
SC1 Plochy smíšené obytné - v centru města - specifické
SM Plochy smíšené obytné - městské
SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické
SV Plochy smíšené obytné - venkovské
SK Plochy smíšené obytné - komerční

Plochy dopravní infrastruktury

DS Dopravní infrastruktura - silniční
DZ Dopravní infrastruktura - železniční
DL Dopravní infrastruktura - letecká
DL1 Dopravní infrastruktura - letecká - specifická

Plochy technické infrastruktury

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování

VL Výroba a skladování - lehký průmysl
VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výrova
VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba
VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická
VX Výroba a skladování - se specifickým využitím

Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství
PV1 Veřejná prostranství - specifická
ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň
ZV1 Veřejná prostranství - veřejná zeleň - specifická

Plochy zeleně

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená
ZO Zeleň - ochranná a izolační
ZP Zeleň - přírodního charakteru

Plochy specifické

X Plochy specifické - určené pro účely AČR a obranu státu

Plochy vodní a vodohospodářské

W Vodní plochy

Plochy nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské
NL Plochy lesní
NP Plochy přírodní
NSx Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení - v bytových domech

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky souvisejících dětských hřišť a sportovišť,
- pozemky související technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní a stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení a zařízení sociálních služeb (např. pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily (včetně parkovacích domů).

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být převážně lokálního významu,
- parkování vozidel pro obslužná zařízení je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umisťovat v plochách stávající zeleně.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby: 8 N.P. + ustupující podlaží.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

BH1 Bydlení - v bytových domech - specifické

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech s omezenou výškovou hladinou.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky souvisejících dětských hřišť a sportovišť,
- pozemky související technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech,
- maloobchodní a stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení a zařízení sociálních služeb (např. pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily parkoviště a garáže pro osobní automobily (včetně parkovacích domů max. do 2 nadzemních podlaží).

Podmínky:

- rodinné domy mohou být v ploše umístěny pouze za předpokladu, že nedojde k narušení celkového charakteru zástavby,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel pro obslužná zařízení je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umisťovat v plochách stávající zeleně.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby: 4 N.P. + ustupující podlaží, v ploše přestavby PU09: 3 N.P. + ustupující podlaží.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

BI Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu (izolovaných domech, dvojdomech, řadových domech) v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační

Podmínka:

- v zastavitelných plochách na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000 m^2,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou užitnou plochou do 200 m^2 včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100m^2,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách a v plochách zastavěných po nabytí účinnosti tohoto územního plánu:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
    - maximální výšková hladina zástavby: 2 N.P. + podkroví,
    - výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
    - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 600 m^2, minimální velikost pozemku pro jeden dvojdům: 500 m^2 (2 x 500 m^2)
    - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
    - maximální výšková hladina zástavby: 2 N.P. + podkroví,
    - výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
    - minimální velikost pozemku pro jeden řadový dům: 250 m^2,
    - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,45,
- pro samostatné stavby na pozemcích pro jiné stavby než bydlení se stanoví:

- maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví a současně maximálně 9 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stávající zástavbě:

- maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu, v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Podmínka:

- v zastavitelných plochách na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000 m^2,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 200 m^2 včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m^2,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby),
- služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, základní škola),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu).

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko) přizpůsobit charakteru okolní zástavby,

Další podmínky pro zastavitelné plochy:

- minimální velikost pozemku: 800 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m^2,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech v lokalitě specifického charakteru -s výskytem staveb lidové architektury.

Přípustné využití:

- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby bezprostředně související s bydlením,
- zařízení občanského vybavení (služeb) s užitnou plochou do 100m^2 integrovaná do obytných staveb i samostatná včetně drobných výrobních služeb a řemeslnických dílen bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika).

Podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, jen pokud není v rozporu se zájmy památkové ochrany staveb a pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí svým charakterem odpovídat charakteru zástavby této specifické lokality, tj. venkovské chalupy typické svými objemovými parametry, orientací vůči veřejnému prostoru a umístěním na pozemku.

Charakter a struktura zástavby:

- přestavby stávající zástavby, případné dostavby a výjimečné novostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

PLOCHY REKREACE

RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- tábořiště,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest,
- plochy zeleně a vodní plochy,
- související dětská hřiště a sportoviště,
- rekreační louky.

Podmíněně přípustné:

- stavby bezprostředně související s rekreací, například altány, pergoly, terasy a podobně,
- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, stravování a služby,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmínky:

- musí být zajištěno, že nedojde ke snížení průtočného profilu v záplavovém území, ke snížení retenční schopnosti krajiny a ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s rekreací a snižující průtočný profil, retenční schopnost krajiny a ohrožující zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby: 1N.P.+ podkroví
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanovena.

RZ Rekreace - zahrádkové osady

Hlavní využití:

- plochy zahrádkových osad.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci - zahradní domky a zahrádkářské chaty,
- pergoly, kůlny na uskladnění zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci:
  - 30 m^2 na pozemcích menších než 500m^2,
  - 50 m^2 na pozemcích větších než 500m^2,
- maximální zastavěná plocha dalších staveb na pozemku: 12m^2,
- maximální výšková hladina zástavby: 1 + podkroví.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické

Hlavní využití:

- plochy zahrádkových osad bez staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- pergoly, kůlny do 12m^2 na uskladnění zahradního nářadí apod. mimo záplavová území,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- v záplavových územích jsou stavby vyloučeny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha do 12m^2.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

RN Rekreace - na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- nezpevněné stezky a pěšiny.

Podmíněně přípustné využití:

- hrací a odpočivné prvky,
- výsadby zeleně,
- vodní plochy,
- účelové cesty,
- protipovodňová opatření.

Podmínky:

- musí být zajištěno, že nedojde ke snížení průtočného profilu v záplavovém území, ke snížení retenční schopnosti krajiny a ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující průtočný profil, retenční schopnost krajiny a ohrožující zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro komerční administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- specifické bydlení obvykle integrované ve stavbách občanského vybavení, například byt správce, nebo ubytování personálu zařízení.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání dostaveb a přestaveb na stávajících i navržených plochách musí reagovat na kontext místa a výškovou hladinu sousední zástavby.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- stavby a zařízení převážně komerčního občanského vybavení, obvykle místního významu, menšího měřítka a s menšími nároky na dopravní obsluhu, sloužící například pro maloobchodní prodej, administrativu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- ubytování, stravování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- související dopravní infrastruktura (zásobování, parkování, včetně parkovacích domů),
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

- bydlení *(neplatí na ploše mezi železnicí a silnicí I/14 v blízkosti křižovatky s Dukelskou a v zastavitelných plochách ZH08, ZO03, ZU03);*

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití - bydlení:

  - hygienické podmínky v lokalitě musí splňovat příslušné právní předpisy pro plochy bydlení,

- 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 a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech na okolní prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu:

- prostorové uspořádání dostaveb a přestaveb na stávajících plochách musí reagovat na kontext místa a výškovou hladinu sousední zástavby.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

OK Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro komerční občanské vybavení, sloužící například pro velkoplošná, maloobchodní zařízení (včetně hypermarketů), rozsáhlá společenská a zábavní centra, výstavní areály obvykle s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura (parkoviště, garáže, parkovací domy),
- služby pro motoristy včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- ubytovací a stravovací zařízení,
- stavby pro administrativu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.
- technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování.

Podmínky:

- negativní vliv těchto činností na okolní prostředí, vč. dopravní obsluhy, nesmí překročit limity uvedené v příslušných předpisech.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu ve stávajících plochách:

- maximální výšková hladina zástavby: 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- ozelenění areálů.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura -parkoviště pro návštěvníky,
- protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- prostorové uspořádání dostaveb a přestaveb na stávajících plochách musí reagovat na kontext místa, výškovou hladinu sousední zástavby a krajinný ráz.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: - nestanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení a obslužnou sféru místního i nadmístního významu,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu,

- zařízení nerušících služeb (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, služby pro relaxaci apod.),
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení, ubytovací zařízení,
- zařízení pro kulturu a církevní účely.

Podmínka:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání v plochách stávající zástavby:

- při úpravách, přestavbách a dostavbách bude respektován kontext zástavby, zachována struktura a charakter zástavby v daném bloku, to znamená dodržena charakteristická poloha staveb vůči veřejnému prostoru (například dodržení stavební čáry) a výšková hladina obvyklá v daném bloku zástavby,
- na území městské památkové zóny budou při úpravách, přestavbách a dostavbách respektovány podmínky památkové ochrany.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

SC1 Plochy smíšené obytné - v centrech měst - specifické

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,
- plochy pro hromadnou dopravu,
- parkovací domy.

Podmínky:

- musí být respektovány podmínky stanovené v Regulačním plánu Perla 01,
- 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).

Podmínky prostorového uspořádání:

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3),
- další podmínky budou stanoveny regulačním plánem.

SM Plochy smíšené obytné - městské

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení a obslužnou sféru,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury,
- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení - maloobchodní zařízení, stravování, ubytování a další nerušící služby (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, opravny apod.).

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m^2,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- parkovací domy;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

  - řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
  - řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,

- 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:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,

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

Podmínky prostorového uspořádání v plochách stávající zástavby:

- při úpravách, přestavbách a dostavbách bude respektován kontext zástavby, zachována struktura a charakter zástavby v daném bloku.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické (plocha ZU04 Cihelna)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení a obslužnou sféru,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro občanské vybavení a nerušící služby

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m^2,
- další stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- budou stanoveny územní studií.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- maloobchodní a stravovací zařízení a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Podmínka:

- v zastavitelných plochách na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- stavby pro agroturistiku,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),
- protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m^2; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600m^2,
- maximální velikost pozemku občanského vybavení: 1000 m^2,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

SK Smíšené obytné - komerční

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení a komerční aktivity,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro občanské vybavení převážně komerčního charakteru,
- výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování),
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování.

podmínky:
  - provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
  - potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- 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:
- tovární výroba,
- zemědělská výroba,
- hypermarkety,
- služby pro nákladní dopravu spojené s odstavováním nákladních vozidel,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla,
- u nové zástavby platí:
  - maximální výšková hladina zástavby: 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
  - ozelenění areálů.

Charakter a struktura zástavby:
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:
- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- hromadné garáže,
- odstavné a parkovací plochy, včetně odstavných ploch pro kola.

Přípustné využití:
- parkovací domy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- prvky městského mobiliáře.

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 a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby:
- nestanoveny.

DZ Dopravní infrastruktura - železniční

Hlavní využití:
- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy.

Přípustné využití:
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- parkoviště, garáže,
- doprovodná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:
- občanská vybavenost, např. maloobchodní, stravovací a specifická ubytovací zařízení, muzeum,
- administrativa, archiv,
- nevýrobní i výrobní služby.

Podmínky:
- využití nebude v rozporu se specifickými podmínkami ploch včetně vlivu provozu železnice na hygienu prostředí,
- provozem staveb a zařízení nedojde k narušení provozu dráhy.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

DL Dopravní infrastruktura - letecká

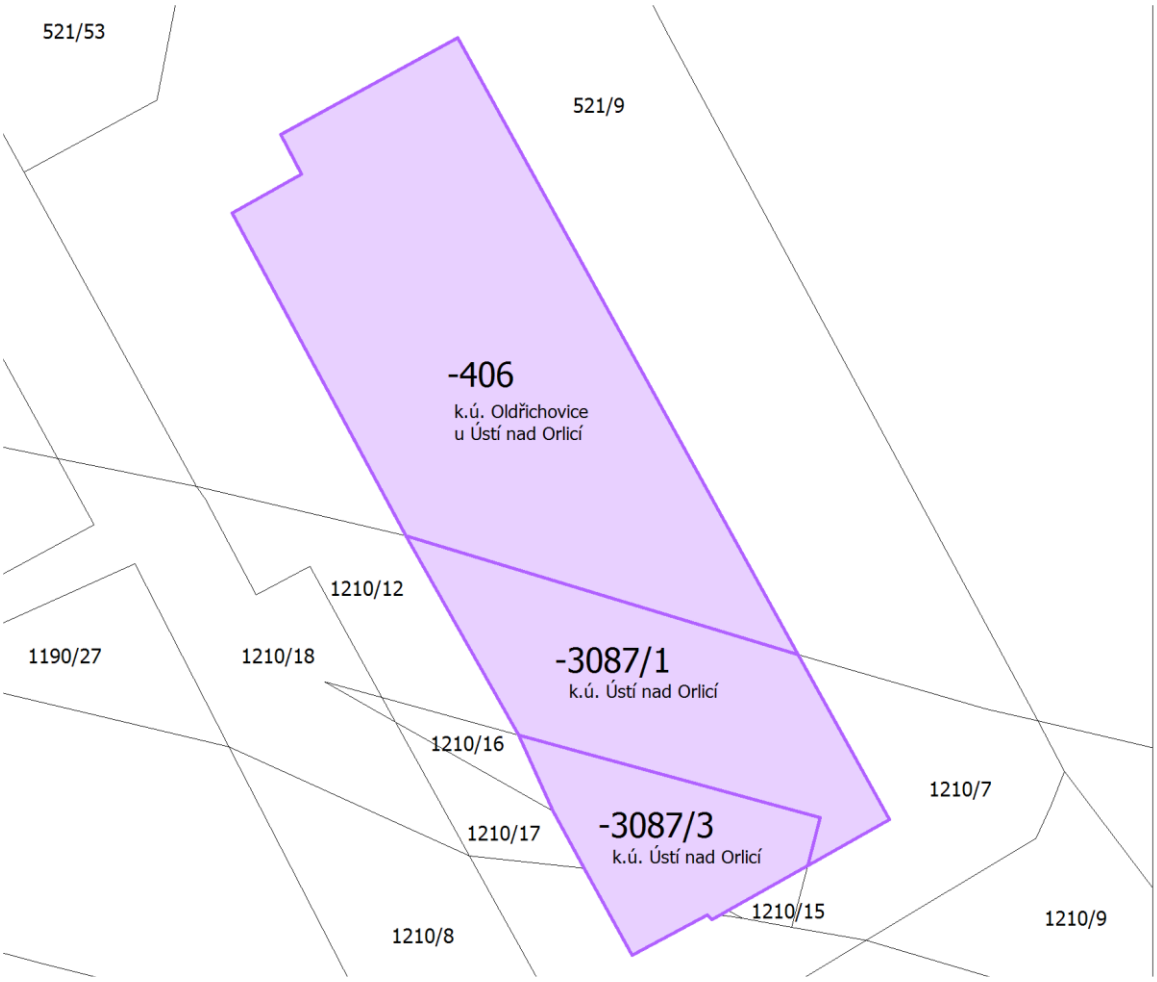
Hlavní využití:
- plocha letiště se zázemím staveb sloužících pro provozu letiště.

Přípustné využití:
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura,
- parkoviště, garáže,
- doprovodná a izolační zeleň,
- pěší cesty, cyklostezky.

Podmíněně přípustné využití:
- na pozemcích st. p.č. 406 v k.ú. Oldřichovice, st. p.č. 3087/1, st. p.č. 3087/3 v k.ú. Ústí nad Orlicí zámečnická výroba a výroba pro letectví (pozemky jsou označeny dle katastru nemovitostí ke dni 8.4.2021 – vyznačeno v obrázku)

Podmínky:

- nesmí být zvyšována výška ani zvětšována zastavěná plocha stávající haly.



Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při případných přestavbách a dostavbách je třeba zohlednit vliv staveb na krajinný ráz.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

DL1 Dopravní infrastruktura - letecká - specifická

Hlavní využití:

- vzletová a přistávací dráha.

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň,
- pěší cesty, cyklostezky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL Výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

- plochy staveb pro lehký průmysl,
- plochy staveb zejména pro tovární výrobu.

Přípustné využití:

- plochy staveb pro drobnou výroba, výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání ve stávajících plochách:

- maximální výšková hladina: 14 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
- koeficient nezpevněných ploch pro zastavitelné plochy, včetně zastavitelných ploch, které byly zastavěny po nabytí účinnosti tohoto územního plánu: 0,3,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb zejména pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- maximální výšková hladina: 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- ve stávajících plochách stavby pro zemědělskou výrobu včetně živočišné výroby
- v navržených plochách v Knapovci ZK03 a ZK09 stavby pro zemědělskou výrobu mimo výrobu živočišnou

Přípustné využití:

- drobná výroba,
- výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,

- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- maximální výšková hladina: 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby a zařízení,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení pro chov ryb,
- plochy zahradnictví.

Přípustné využití:

- stavby pro zázemí chovu ryb,
- stavby pro zázemí zahradnictví,
- vodní plochy, plochy zeleně.
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

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 a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby: do 1 N.P. + podkroví.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

VX Výroba a skladování - se specifickým využitím

Hlavní využití:

- plocha fotovoltaické elektrárny.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití,
- veškerá zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

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.

Charakter a struktura zástavby:
- nestanoveny.

PV1 Veřejná prostranství - specifická

plocha u pošty (Hakenova)

Hlavní využití:
- pozemky veřejných prostranství, náměstí, ulice, chodníky, park.

Přípustné využití:
- komunikace místního významu, parkovací stání,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.
-

Podmíněně přípustné využití:
- stavby v souladu s Regulačním plánem pro plochy PU01 a PU06

Podmínky:
- stanoví regulační plán

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

Podmínky prostorového uspořádání:
- budou upřesněny v územní studii,
- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

Charakter a struktura zástavby:
- nestanoveny.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

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.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

ZV1 Veřejná prostranství - veřejná zeleň - specifická

plocha ZU04 v Cihelně

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně, městský park, lesopark.

Přípustné využití:

- pěší, cyklistické stezky, in-line dráhy,
- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru,
- dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a rekreaci, včetně zázemí stravování,
- stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny, včetně staveb pro osvětu,
- parkoviště;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

  - stavby a činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
  - stavby a činnosti nesní narušit pohodu prostředí a jejich vliv nesmí překročit zákonem stanovené normy,

- 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:

- koeficient nezpevněných: 0,75,
- ostatní podmínky budou stanoveny územní studií.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:
- vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:
- jedna stavba do 12 m^2 zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, odpočívadla venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:
  - podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území,
- v koridoru územní rezervy R01 pro přeložku silnice I/14 je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky siln. I/14.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání:
- maximální výšková hladina staveb - do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

ZO Zeleň - ochranná a izolační

Hlavní využití:
- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

Přípustné využití:
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

ZP Zeleň - přírodního charakteru

Hlavní využití:
- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

Přípustné využití:
- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:
- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby: nestanoveny.

PLOCHY SPECIFICKÉ

X Plochy specifické - určené pro účely AČR a obranu státu

Hlavní využití:
- plocha pro potřeby Armády ČR a obrany státu.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Vodní plochy

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

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:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- nezbytné účelové a pěší cesty,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové a pěší cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest),
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace a realizovat na nich stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NSx Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

Přípustné využití ve všech plochách:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.

Indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p - přírodní:
přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - zemědělská:
zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

l - lesní:
pozemky určené k plnění funkcí lesa,
přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci - oplocování lesních školek a obor, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

v - vodohospodářská:
plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství,

r - rekreační nepobytová:
například rekreační louky s možností umísťování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny),

k - kulturně historická:
ochrana významné krajinné úpravy - křížová cesta; přípustné jsou jen stavby v souladu s ochranou této kulturně historické hodnoty,

o - ochranná:
plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná liniová technická infrastruktura,

- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

  - veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
  - veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,

- 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 ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- jmenovitě je nepřípustné:
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- v plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace a realizovat na nich stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Ustupující podlaží

- Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru "ustupuje" od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy

objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Supermarket

- Samoobslužná prodejna s nabídkou převážně potravinářského zboží denní potřeby a s doplňkovým nepotravinářským zbožím (drogerie, tisk) s prodejní plochou obvykle 400 m^2 až 2 500 m^2.

Nerušící služby a výroba

- služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Malovýroba

- výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka,
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Parkování vozidel

- krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

Sociální služby

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

Sousední zástavba

- nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Charakteristika jednotlivých typů ploch s odlišným charakterem a strukturou zástavby:

1. <u>Vysokopodlažní zástavba sídlišť</u>

   Je tvořena soubory bytových, obvykle izolovaných panelových domů, s výškovou hladinou většinou do 8 N.P., s plochými střechami. Domy nevytvářejí uzavřené bloky a nevymezují uliční prostory. Skupiny domů nejsou obvykle oploceny. Veřejný, polosoukromý a soukromý prostor není obvykle jednoznačně vymezen. V parteru jsou umístěny solitérní objekty nízkopodlažní veřejné vybavenosti, plochy zeleně, hřiště, parkoviště, či garáže užívané obyvateli dané skupiny domů. Zahuštění výstavby novými stavbami je nepřípustné s výjimkou nezbytných staveb veřejné vybavenosti. Úpravy parteru vedoucí k diferenciaci prostorů jsou žádoucí. Skupiny domů mají jednotný charakter daný výškou, zastřešením, řešením fasád, a proto je žádoucí provádět případné změny v rámci celé skupiny jednotně (zvyšování podlažnosti, změny zastřešení, úpravy vstupních partií).

2. Středopodlažní zástavba sídlišť

   Je tvořena soubory obvykle izolovaných bytových, většinou zděných domů, obvykle o 2-4 N.P., se sedlovými i plochými střechami. Skupiny domů mají obvykle jednotnou orientaci vůči uličnímu prostoru, i když jej kompaktně nevymezují. Skupiny nejsou oplocené, ale parter má obvykle polosoukromý charakter. V parteru jsou umístěny plochy zeleně, hřiště, parkoviště či garáže užívané obyvateli dané skupiny domů. Zahuštění výstavby novými stavbami je nepřípustné s výjimkou nezbytných staveb veřejné vybavenosti. Úpravy parteru vedoucí k diferenciaci prostorů jsou žádoucí. Skupiny domů mají jednotný charakter daný výškou, zastřešením, řešením fasád, a proto je žádoucí provádět případné změny v rámci celé skupiny jednotně (zřizování výtahů, zvyšování podlažnosti, změny zastřešení, úpravy vstupních partií).

3. Středopodlažní zástavba s orientací k veřejnému prostranství

   Zástavba vytváří obvykle uzavřené nebo polouzavřené bloky v centru města a v předměstích s jednotnou stavební nebo uliční čárou. Zastřešení obvykle sedlovými střechami, vyskytují se i jiné druhy střech. Výšková hladina je různorodá, obvykle od 2 do 4 N.P. V jádru města je vymezena městská památková zóna zahrnující nejstarší dochovanou historicky cennou zástavbu města, kde musí být dodrženy podmínky památkové ochrany. V ploše přestavby PU01 je charakter a struktura zástavby upřesněna regulačním plánem.

4. Nízkopodlažní zástavba s orientací k veřejnému prostranství

   Zástavba vytváří obvykle bloky domů. Vyskytují se řadové domy, ale i domy izolované dodržující většinou uliční či stavební čáru. Výšková hladina do 2 N.P. a podkroví. Skupiny domů vznikají často ve stejném období, a mají proto obdobný charakter (podlažnost, zastřešení, řešení fasád).

5. Rostlá nízkopodlažní zástavba

   Zástavba rodinnými domy a usedlostmi postupně rostoucí zejména v přičleněných venkovských sídlech, často na svažitých terénech, kde stavby reagují zejména na přírodní podmínky. Stavby nesou znaky odpovídající době jejich vzniku. Orientace staveb vůči veřejnému prostoru je patrná u několika usedlostí a u zástavby na rovinatějších plochách. Převládající charakter zastřešení jsou sedlové střechy.

   5.a Rostlá nízkopodlažní zástavba s prvky lidové architektury

   U ploch BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické je třeba řešit případné přestavby a dostavby s ohledem na kulturně historickou hodnotu staveb (jedná se o stavby se zachovalými prvky lidové architektury).

6. Areály se solitérními stavbami zejména veřejné vybavenosti městského charakteru

   Areály obvykle jednotného charakteru zástavby, převážně sloužící veřejnosti, oplocené. Jsou tvořené skupinami staveb sloužících danému účelu. Stavby mají většinou dobrou stavební úroveň a některé jsou i stavebními památkami. Jsou obvykle výrazně orientovány vůči veřejným prostranstvím, které spoluvytvářejí. Jednotný stavební charakter, kontext s hodnotnou původní zástavbou a výškovou hladinu v daném místě je vhodné zachovat, stejně jako kontext s veřejnými prostranstvími.

7. Areály se solitérními stavbami zejména pro komerci, výrobu a skladování

   Areály jsou tvořené soubory staveb sloužících danému účelu. Vedle halových objektů většího měřítka se vyskytují i stavby tvořící zázemí hlavní činnosti provozované v areálu. Tyto doplňující stavby slouží například pro administrativu jsou menšího měřítka. V některých areálech se vyskytují historicky cenné industriální stavby, včetně komínů. Takové stavby je vhodné zachovat a zakomponovat do nových stavebních souvislostí areálu.

8. Zahrádkové osady

   Jsou tvořené skupinami zahrádkových chat, výjimečně i jiných staveb pro rodinnou rekreaci. Stavby jsou drobného měřítka a osada může být doplněna společným zázemím (klubovna, dílny, sklad, hygienické zázemí). Osada bývá oplocena. Vhodné je zachování průchodu osadou, pokud jí prochází veřejná komunikace. Výšková hladina je jedno nadzemní podlaží a podkroví.

9. Sportovní areály se solitérními stavbami

   Areály tvoří soubory sportovních staveb. Jsou charakterizované vyšším ozeleněním. Charakter staveb je určen jejich účelem. Výšková hladina se nestanovuje. Při návrhu staveb je třeba vycházet z kontextu místa a respektovat krajinný ráz.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území - je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území - tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.
  - Stanovená maximální výšková hladina, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny.
  - U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. V sousedství výrobních ploch jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.

- Ochrana kompozičních vztahů a panoramatu města
  - Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru zástavby městského jádra.
  - dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie města a přírodních dominant.
  - Veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama města a krajinný ráz.

- Územní plán vylučuje umísťování výškových staveb v krajinářsky exponovaných prostorech a v architektonicky a urbanisticky cenných částech sídel.
- Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů jsou vyloučeny v nezastavěném území.
- K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

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

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Ústí nad Orlicí jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD01** přeložka silnice II/315 - křižovatka se silnicí I/14 směrem ke Knapovci
- **VD02** přeložka silnice II/315 - obchvat Gerhartic
- **VD03** propojení Dukly se Štěpnicí
- **VD04** nové propojení od hřbitova do centra (do ulice Andrlíkovy)
- **VD05** nové pěší propojení od Cihelny do centra (do ulice Na Výsluní)
- **VD06** komunikace místního významu v lokalitě ZH10 (Dukla - jihovýchod)
- **VD07** komunikace místního významu - propojení do ulice Vrbová
- **VD08** komunikace místního významu pro obsluhu lokalit ZH01 a ZH02 a propojení se silnicí II/360 (ulice Lázeňská)
- **VD09** komunikace místního významu pro přístup k lokalitě ZC02
- **VD10** komunikace místního významu - propojení ulic Janderova a Andělov
- **VD11** komunikace pod Duklou - propojení ulice Dukelská s cestou k chatám v údolí Knapoveckého potoka, která vede na I/14
- **VD12** cesta pro pěší z údolí k severnímu okraji zahrádkové osady Na Americe
- **VD13** cesta pro pěší od ústeckého hřbitova do zahrádkové osady Za Hřbitovem
- **VD14** cesta pro pěší a cyklisty od sportovního areálu k řece, nová lávka přes řeku a napojení na stávající cestu
- **VD15** Ústí n. Orlicí, pěší propojení Kostelní - Husova
- **VD16** Ústí n. Orlicí, pěší propojení Hradební - Husova
- **VD17** Ústí nad Orlicí, pěší propojení Příkopy Malé Hamry (průchod v místě ZŠ)
- **VD18** Kerhartice - pěší propojení v Herzánkách
- **VD19** Gerhartice - cesta pro pěší po levém břehu řeky
- **VD20** Gerhartice - cesta pro pěší k lesu - vykřížení obchvatu II/315
- **VD21** pěší propojení nad nádražím v Kerharticích k cestám na Kubincův vrch a do zahrádkové osady Na Americe
- **VD22** Mendrik, pěší propojení Pod Horou
- **VD23** Hylváty - cesta pro pěší na loukách pod lesem pod Andrlovým Chlumem
- **VD24** Hylváty - pěší propojení Vrbová - Pod Lesem
- **VD25** Hylváty - cesta pro pěší Potoční - Švermova podél tratě
- **VD26** Hylváty - cesta pro pěší k lesu z ulice Za Vodou
- **VD27** cesta pro pěší od Letohradské k fotovoltaické elektrárně (napojení na cestu od Pánova Kříže k letišti)
- **VD28** cesta pro pěší a cyklisty od Pánova Kříže k letišti
- **VD29** cesta pro pěší a cyklisty z Wolkerova údolí na východ do krajiny
- **VD30** cesta pro pěší přes Wolkerovo údolí ze Štěpnice (z ulice Jižní) na Duklu
- **VD31** cesta pro pěší a cyklisty od Popradské ulice na Štěpnici do Wolkerova údolí - k rybníčku s pokračováním do Wolkerovy ulice
- **VD32** cesta pro pěší z ulice J. a J. Kovářů (od garáží) do Wolkerova údolí
- **VD33** cesta pro pěší ve Wolkerově údolí
- **VD34** cesta pro pěší a cyklisty z Dukly podél Sojčího potoka
- **VD35** cesta pro pěší krajinou z Dolního Houžovce směrem k letišti
- **VD36** cesta pro pěší krajinou severně od Dolního Houžovce

- **VD37** koridor pro železniční trať Choceň - Ústí nad Orlicí včetně souvisejících staveb a opatření
- **VD38** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k ploše PU09

Technická infrastruktura

- **VT01** vodojem Ústí nad Orlicí
- **VT03** vodojem Černovír, za letištěm
- **VT04** připojení průzkumného vrtu UO-03 na vodojem JV od letiště
- **VT05** připojení stávajícího průzkumného HG vrtu UO-04 na Skupinový vodovod Ústí nad Orlicí.
- **VT06** propojení Skupinového vodovodu Ústí nad Orlicí s vodovodem Horní Houžovec

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Ústí nad Orlicí jsou vymezeny tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

- **VK01** protipovodňová opatření Kerhartice
- **VK02** protipovodňová opatření Ústí nad Orlicí

Územní systém ekologické stability - části ÚSES navržené k založení nebo doplnění

- **VULC01**
- **VULC25**
- **VULC26**
- **VULC27**
- **VULK06-34**
- **VULK17-32**
- **VULK33-34**
- **VULK34-(17-32)**
- **VULK34-39**
- **VULK35-36**
- **VULK36-06**
- **VULK36-37**
- **VULK37-42**
- **VULK39-42**
- **VURC457**
- **VURK860**
- **VURK869**
- **VUNK93**

Poznámka:
Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, územní plán nevymezuje.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Ústí nad Orlicí je vymezeno jedno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona. Jedná se o plochu před hřbitovem v Hylvátech označenou **PP01** ve výkresu P3.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Ústí nad Orlicí vymezuje koridor pro tuto územní rezervu:

R01 Koridor územní rezervy pro obchvat silnice I/14 dle ZÚR PK

- **dopravní infrastruktura silniční** (DS)

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu obchvatu s ohledem na stávající zástavbu, záměry v území a hodnoty území
- ve vymezeném koridoru nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci přeložky silnice I/14 a souvisejících staveb
- umístění přeložky silnice I/14 bude podmíněno předložením podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel a hodnocením zdravotních rizik včetně návrhu protihlukových opatření

R02 Územní rezerva pro propojení k nemocnici

- **veřejná prostranství** (PV)

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu s ohledem na stávající zástavbu a terén

R03 Územní rezerva pro výrobní plochy v Hylvátech

- **výroba a skladování - lehký průmysl** (VL)

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- upřesnit rozsah ploch v souvislosti s realizací výrobních ploch v zastavitelných plochách Z11 a případného obchvatu silnice I/14

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Ústí nad Orlicí vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

ZH02 Hylváty severozápad, Vrbová

- **bydlení v rodinných domech příměstské a městské (BI), veřejná prostranství (PV), veřejná zeleň (ZV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - parcelace
  - musí být respektována plocha veřejné zeleně navržená na severozápadním okraji plochy podél komunikace
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do konce roku 2025

ZH05b Hylváty jih, Třebovská

- **výroba a skladování - lehký průmysl (VL), výroba drobná a řemeslná (VD), ~~plochy smíšené obytné městské (SM)~~, veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - upřesnění vymezení rozsahu ploch VL, VD, ~~SM~~ a PV
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - vymezení veřejných prostranství vč. ploch veřejné zeleně
    - na ploše bude realizován pás izolační zeleně v šíři 10m podél hranice s plochami bydlení

        - prověření propojení nové komunikace na severovýchodním okraji plochy s ulicí Třebovskou
    - plochy výroby (VL, VD) musí mít dopravní obsluhu řešenou z komunikace na severovýchodním okraji plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

ZH05c Hylváty jih, Třebovská
- **výroba drobná a řemeslná (VD), plochy smíšené obytné městské (SM)**
- Podmínky pro pořízení studie:
    - obsahem studie bude:
        - upřesnění vymezení rozsahu ploch VD a SM
        - přístup k ploše
        - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - plochy výroby (VD) musí mít dopravní obsluhu řešenou z komunikace na severovýchodním okraji plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

ZH11 Hylváty jih, u silnice I/14
- **výroba a skladování - lehký průmysl (VL)**
- Podmínky pro pořízení studie:
    - obsahem studie bude:
        - dopravní napojení plochy ze silnice I/14
        - dopravní obsluha uvnitř plochy
        - v případě potřeby parcelace
- Územní studie je vložena do evidence územně plánovací činnosti – pokud nebude trvat zájem realizovat výstavbu v souladu s touto územní studií, musí být pro plochu zpracována nová územní studie.

ZU04 Ústí nad Orlicí, Cihelna
- **plochy smíšené obytné městské, specifické (SM1), zeleň veřejná, specifická (ZV1)**
- Podmínky pro pořízení studie:
    - studie bude zpracována pro obě části (zařazené do SM1 a ZV1) jako celek
    - obsahem studie bude:
        - upřesnění vymezení zastavitelných ploch (SM1) a ploch veřejné zeleně (ZV1) s tím, že rozsah plochy zeleně nesmí být oproti vymezení tímto územním plánem zmenšen
        - dopravní obsluha uvnitř plochy s napojením z ulice Cihlářská
        - upřesnění podmínek prostorového uspořádání
        - vymezení přírodně cenných území, které budou ponechány v přírodním stavu, bez možnosti zástavby
    - musí být respektován koridor územní rezervy R01 pro obchvat silnice I/14 - nesmí v něm být umístěny stavby a využití, které by v budoucnu znemožnilo realizaci obchvatu a souvisejících staveb
    - v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů na hranici pozemků pro bydlení; v místech, kde hlučnost z komunikace II/360 v době realizace uvedeného záměru překročí hygienické limity, může být realizována pouze nebytová výstavba; současně vzhledem k potenciálnímu nebezpečí nadměrného hluku z přeložky silnice I/14 budou stavby pro bydlení umísťovány ve vzdálenosti od hranice koridoru dle predikčního modelu hlukové zátěže z plánované přeložky (výpočet dle údajů ze sčítání dopravy na komunikaci I/14).
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

PU02 Ústí nad Orlicí, Královéhradecká - bývalá Prefa

- **plochy smíšené obytné městské** (SM)
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - vymezení ploch pro jednotlivé funkce přípustné v rámci ploch **SM,** pokud to bude účelné, eventuálně parcelace
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - vymezení parkoviště pro uživatele a návštěvníky staveb a zařízení ve vymezené ploše
    - upřesnění podmínek prostorového uspořádání
  - část plochy bude určena pro rozšíření sportovního areálu
  - v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů na hranici pozemků pro bydlení; v místech, kde hlučnost v době realizace uvedeného záměru překročí hygienické limity, může být realizována pouze nebytová výstavba.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

PU03 Ústí nad Orlicí, rozšíření nemocnice

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV), veřejná prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - vymezení plochy pro rozšíření provozu nemocnice
    - vymezení ploch pro parkování s ohledem na potřeby nemocnice a doplnění chybějících veřejných parkovacích míst v této části města (pro veřejnost min. 50 parkovacích míst)
    - dopravní obsluha uvnitř plochy s napojením na komunikace uvnitř areálu
    - upřesnění podmínek prostorového uspořádání
    - umístění heliportu s ohledem na okolní obytnou zástavbu
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

PU05 Ústí nad Orlicí, autobusové nádraží

- **plochy smíšené obytné městské (SM)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - vymezení plochy nezbytné pro provoz autobusového nádraží
    - návrh využití zbytku plochy v souladu s podmínkami pro využití ploch SM
    - návrh dopravní obsluhy
    - upřesnění podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter zástavby centra města a blízké památkové zóny
    - přehodnocení potřeby zachování stávající provozní budovy, případně její začlenění do navržené zástavby
    - v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hluk. limitů
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

K04 rekreační plocha Kerhartice, u nádraží

- **rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - pěší a cyklistické cesty na ploše
    - návrh sportovních a rekreačních ploch (pobytové louky, přírodní sportoviště, land art apod.)

- veškeré využití je limitováno záplavovým územím a ochranou nivy řeky Tiché Orlice
- v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se zde předpokládá extenzivní využití

- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti:
  do konce roku 2025

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nestanovuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

Poznámka:
Kompenzační opatření dle §50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje 73 číslovaných stran.

Výkresová část

P1 Základní členění území
P2 Hlavní výkres
P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření
P4 Koncepce dopravy

Schémata

S1 Koncepce struktury osídlení
S2 Charakter a struktura zástavby
S3 Koncepce veřejných prostranství a parků - hierarchie
S4 Koncepce zásobování pitnou vodou
S5 Koncepce kanalizace a čištění odpadních vod