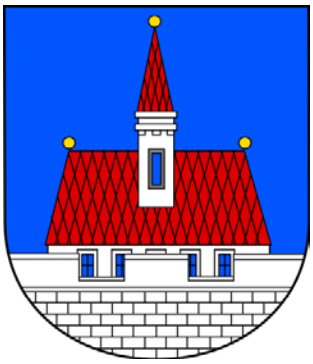


ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚSTÍ NAD ORLICÍ

září 2026

Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad

Projektant Změny č. 5 Územního plánu:
Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24,
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6

ING.ARCH. VLASTA POLÁČKOVÁ
URBANISTICKÝ ATELIER
UP-24

Digitální zpracování: Ing. Jindřich Poláček,
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán,
který Změnu č. 5 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. 1/2026,
kterým se vydává

Změna č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 104 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

vydává

usnesením č.488/23/ZM/2026, ze dne 14.09.2026

Změnu č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí

(dále jen „Změna č. 5“)

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.
Dne 24.4. 2023 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 29.6.2023.
Dne 9. 12. 2024 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č.4 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 13.2.2025.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole a) Vymezení zastavěného území**, se v poslední větě nahrazuje datum „10.4.2024“ datem „2.3.2026.“

2. V textu i grafické části celého územního plánu se mění pojem plocha přestavby na transformační plocha.

3. V textu i grafické části celého územního plánu se mění názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s následující tabulkou:

Názvy ploch s rozdílným způsobem využití			
KÓD	název plochy před Změnou č.5	KÓD	název plochy po Změně č.5
RH	rekreace hromadná - rekreační areály	**RH**	rekreace hromadná
RZ	rekreace - zahrádkářské osady	**RZ**	rekreace v zahrádkářských osadách
RZ.1	rekreace - zahrádkářské osady - specifické	**RZ.1**	rekreace v zahrádkářských osadách specifická
RO	rekreace - oddechové plochy	**RO**	rekreace na oddechových plochách
ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy	**ZP**	zeleň parková a parkově upravená
ZP.1	zeleň - parky a parkově upravené plochy	**ZP.1**	zeleň parková a parkově upravená specifická
ZZ	zeleň - zahrady a sady	**ZZ**	zeleň zahradní a sadová

4. Aktualizují se názvy kapitol textu v souladu s požadavky legislativy.

5. **V kapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch**, se doplňuje za poznámku věta tohoto znění: „Specifické podmínky stanovené pro zastavitelné plochy zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny a byly stanoveny v Územním plánu Ústí nad Orlicí a v jeho změnách.“

6. **V kapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch**, se v tabulce, v oddílu Černovír, doplňují dva řádky tohoto znění:

Z.C08a	Černovír, západ	BI	ne	ne	při výstavbě přístupu ke stavbě a inženýrských sítí, nesmí dojít k narušení existujících inženýrských sítí a k ohrožení stability svahu
Z.C08b	Černovír, západ	BI	ne	ne	na ploše může být realizován pouze jeden rodinný dům, který bude umístěn na pozemku p.č.167/1; maximální podlažnost 1 NP a podkroví, maximální zastavěná plocha 200 m^2, tvar střechy sedlová

7. **V kapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch**, se v tabulce, v oddílu Knapovec, doplňuje řádek tohoto znění:

Z.K10	Knapovec – ve svahu	BV	ne	ne	na ploše Z.K10 mohou být realizovány maximálně dvě stavby pro individuální rekreaci o zastavěné ploše každá maximálně 30m^2 jako stavby hlavní a dále jedna vedlejší stavba o zastavěné ploše maximálně 20m^2, maximální výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví, při výstavbě nesmí dojít k narušení kořenových systémů zejména stávajících mohutných lip na dotčených pozemcích a v jejich blízkosti a k ohrožení stability svahu, rozsah ploch, které nejsou schopné vsakování, musí být minimalizován, při zpevňování ploch využívat přírodě blízké způsoby, které umožní alespoň částečné vsakování.

8. **V kapitole c.4) Vymezení transformačních ploch**, se doplňuje za poznámku věta tohoto znění: „Specifické podmínky stanovené pro transformační plochy zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny a byly stanoveny v Územním plánu Ústí nad Orlicí a v jeho změnách."

9. **V kapitole c.4) Vymezení transformačních ploch**, se v tabulce doplňuje oddíl Horní Houžovec s jedním řádkem tohoto znění:

T.HH01	Horní Houžovec – u kostela	SV	ne	ne	při přestavbě usedlosti bude zachován její současný charakter, zejména hmotové uspořádání, tvar střech, podlažnost a výška staveb; při přestavbě usedlosti bude zohledněno sousedství kulturní památky, dřevěného kostela Navštívení Panny Marie

10. **Doplňuje se nová kapitola d.4) Koncepce zelené infrastruktury**, tohoto znění:

- „Součástí zelené infrastruktury jsou plochy územního systému ekologické stability – kapitola e.4).
- Součástí zelené infrastruktury je systém sídelní zeleně, jehož významnou funkcí je funkce ekostabilizační, estetická, hygienická i rekreační. 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, Kubincův kopec, Nad letištěm, Strážný – Horákova kaple, Lanšperk, údolím Knapoveckého potoka …), s nimiž je propojen pěšími či cyklistickými turistickými cestami.
- Součástí zelené infrastruktury jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v územním plánu:
  - ZP Zeleň parková a parkově upravená
  - ZP.1 Zeleň parková a parkově upravená specifická
  - ZZ Zeleň zahradní a sadová
  - ZO Zeleň ochranná a izolační
  - ZK Zeleň krajinná
  - WU Vodní a vodohospodářské všeobecné
  - NU Přírodní všeobecné
- Do zelené infrastruktury patří i plochy mimo tyto vyjmenované druhy ploch, které jsou součástí ostatních ploch, například bydlení. 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, která je významnou součástí zelené infrastruktury:
  - v nových zastavitelných plochách (v ploše Z.U01 - U Letiště a v ploše Z.H17 – naproti Automobilní škole)
  - v transformačních plochách (v ploše Z.U04 – Cihelna a v ploše T.U01 – Perla)
- V zemědělsky obhospodařované krajině v okolí sídel jsou součástí zelené infrastruktury zejména vymezené plochy MU - smíšené krajinné všeobecné a plochy WU Vodní a vodohospodářské všeobecné.
- S prvky zelené infrastruktury spolupracují i plochy LU – lesní všeobecné.

- Podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí zelené infrastruktury zajišťují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které stanovuje tento územní plán.“

11. **V kapitole f.2) Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**, se v oddíle BV Bydlení venkovské, v odstavci Přípustné využití, doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění: „- stavby pro rodinnou rekreaci“.

12. **V kapitole f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**, se doplňuje nová definice tohoto znění: „Výška stavby na pozemku se obecně měří jako vzdálenost od nejnižšího místa přilehlého původního (rostlého) terénu po nejvyšší bod stavby, kterým je u ploché střechy atika a u šikmé střechy hřeben. Pro přesné určení je klíčové určit referenční úroveň terénu, která nesmí být uměle navýšena terénními úpravami provedenými účelově před měřením.“

13. **Vypouští se celá kapitola h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**.

14. **V kapitole j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**, se stanovuje lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti do konce roku 2031 u následujících územních studií:

- US.01 pro plochu K.04 rekreační plocha Kerhartice, u nádraží
- US.03 pro plochu T.U03 Ústí nad Orlicí, rozšíření nemocnice
- US.04 pro plochu T.U05 Ústí nad Orlicí, autobusové nádraží
- US.06 pro plochu Z.H02 Hylváty severozápad, Vrbová
- US.07 pro plochu Z.H05b Hylváty jih, Třebovská
- US.08 pro plochu Z.H05c Hylváty jih, Třebovská

15. **V kapitole j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie** se u dvou studí, které jsou nově vloženy do evidence územně plánovací činnosti, a to:

- US.02 pro plochu T.U02 Ústí nad Orlicí, Královéhradecká - bývalá Prefa
- US.10 pro plochu Z.U04 Ústí nad Orlicí, Cihelna

doplňuje věta tohoto znění:
„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.“

<u>Údaje o počtu listů Změny č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí a výkresech v připojené grafické části</u>

Textová část Změny č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění. Výrok obsahuje 8 číslovaných stran.

Grafická část Změny č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění. V textu Výroku jsou vložené tyto výkresy, které dokumentují dílčí věcné změny:

P1Z5 Základní členění území, 3 výřezy	1 : 2 000; A4
P2Z5 Hlavní výkres, 3 výřezy	1 : 2 000; A4
P3Z5 Veřejně prospěšné stavby a opatření, 1 výřez	1 : 2 000; A4
Aktualizace zastavěného území, 2 výřezy	1 : 5 000; A4

Zastavitelná plocha Z.C08
v Černovíru



LEGENDA ZMĚNY Č.5

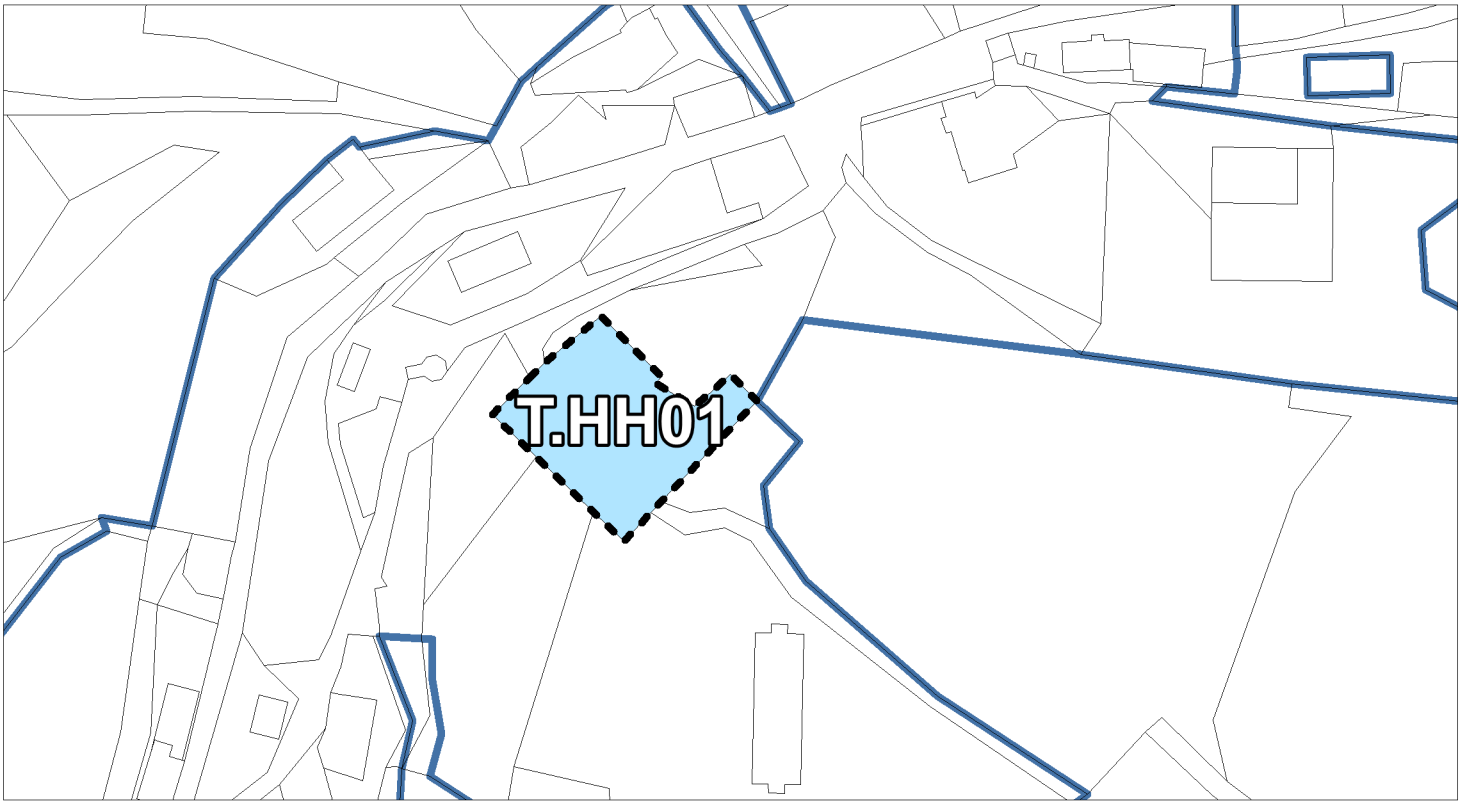
zastavěné území, stav k 2.3.2026

zastavitelná plocha navržená Změnou č.5

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P1Z5 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ
1 : 2 000

Transformační plocha T.HH01
v Horním Houžovci



LEGENDA ZMĚNY Č.5

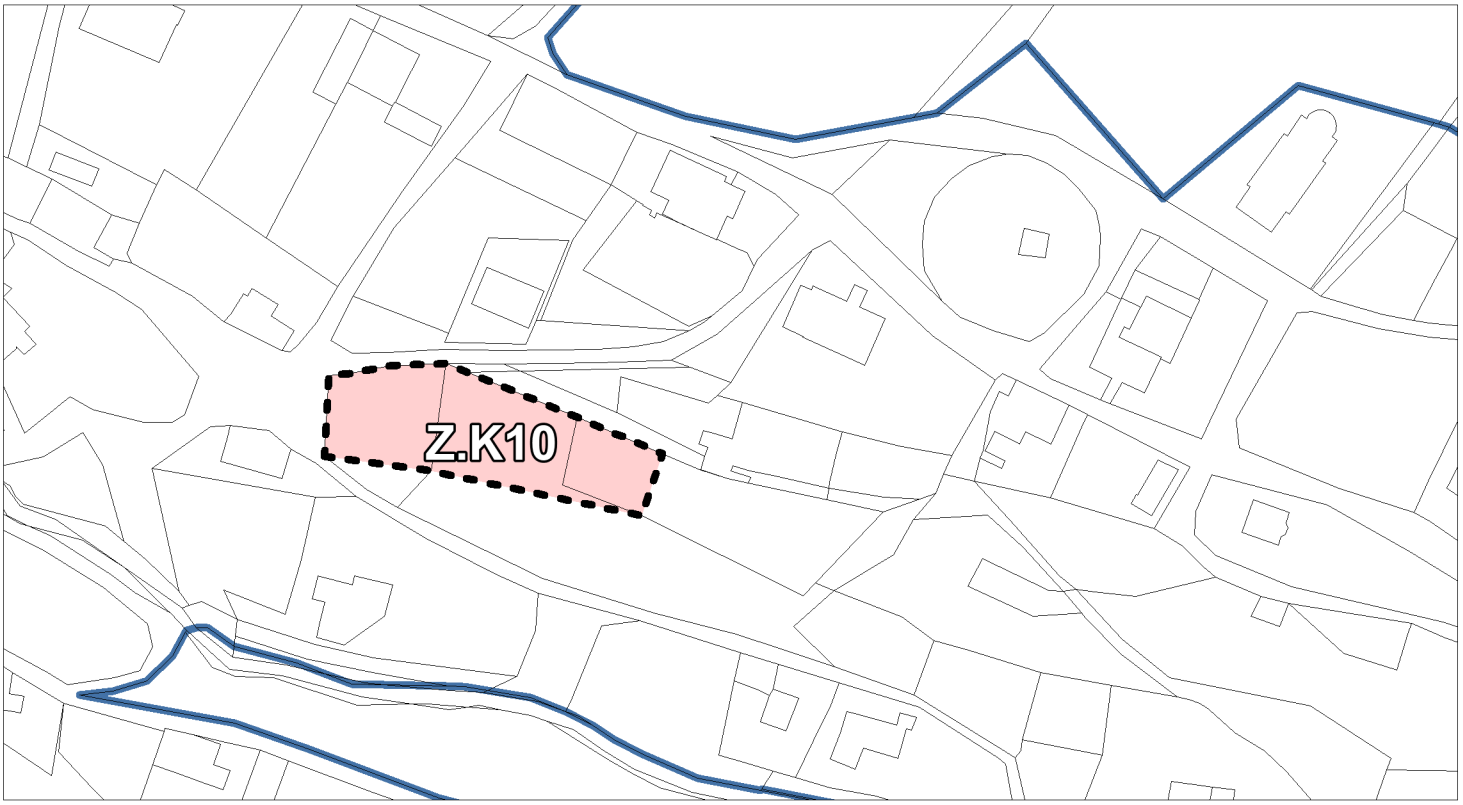
zastavěné území, stav k 2.3.2026

transformační plocha navržená Změnou č.5

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P1Z5 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ
1 : 2 000

Zastavitelná plocha Z.K10
v Knapovci



LEGENDA ZMĚNY Č.5

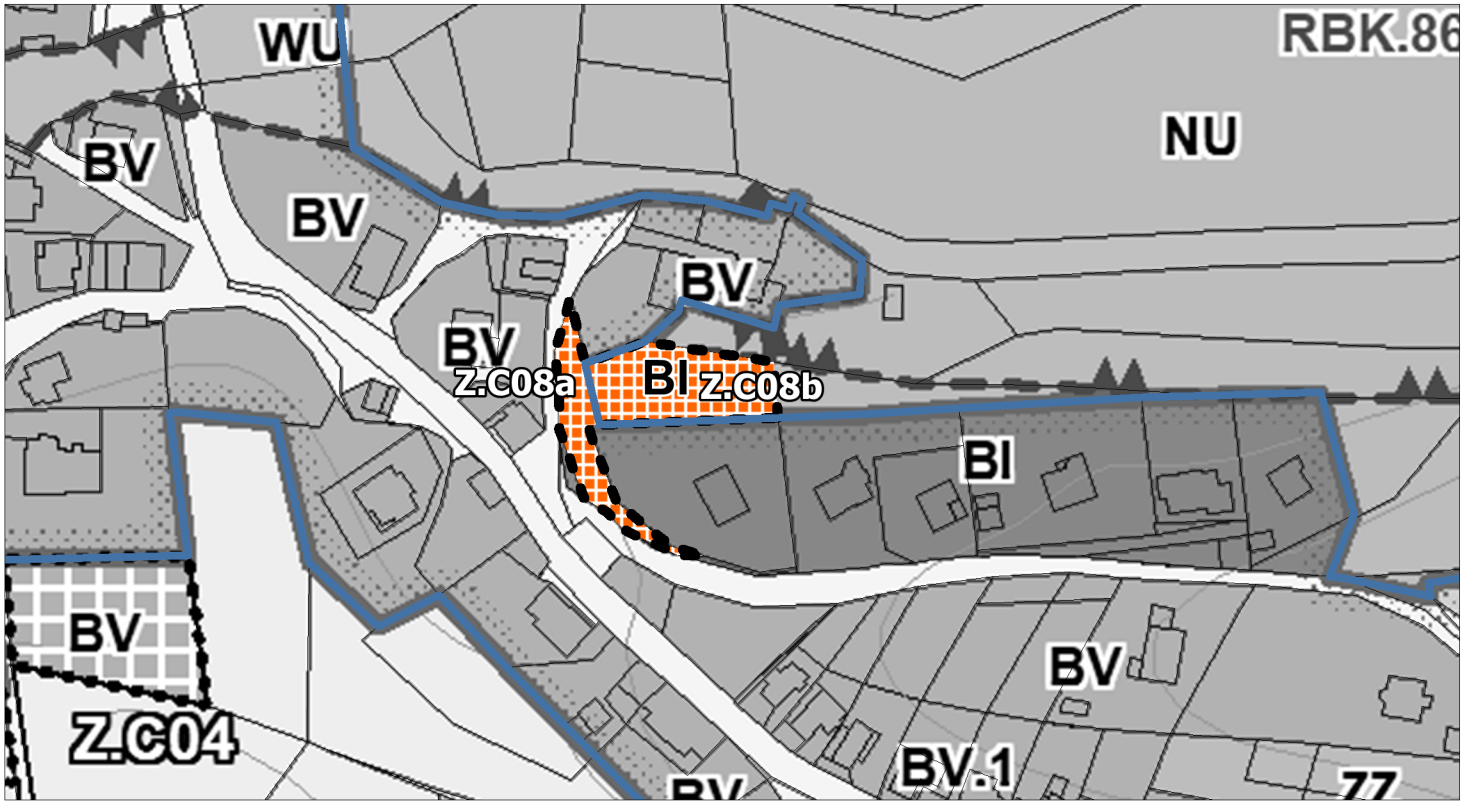
zastavěné území, stav k 2.3.2026

zastavitelná plocha navržená Změnou č.5

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P1Z5 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ
1 : 2 000

Zastavitelná plocha v Černovíru
Z.C08 pro funkci BI - Bydlení individuální



LEGENDA ZMĚNY Č.5

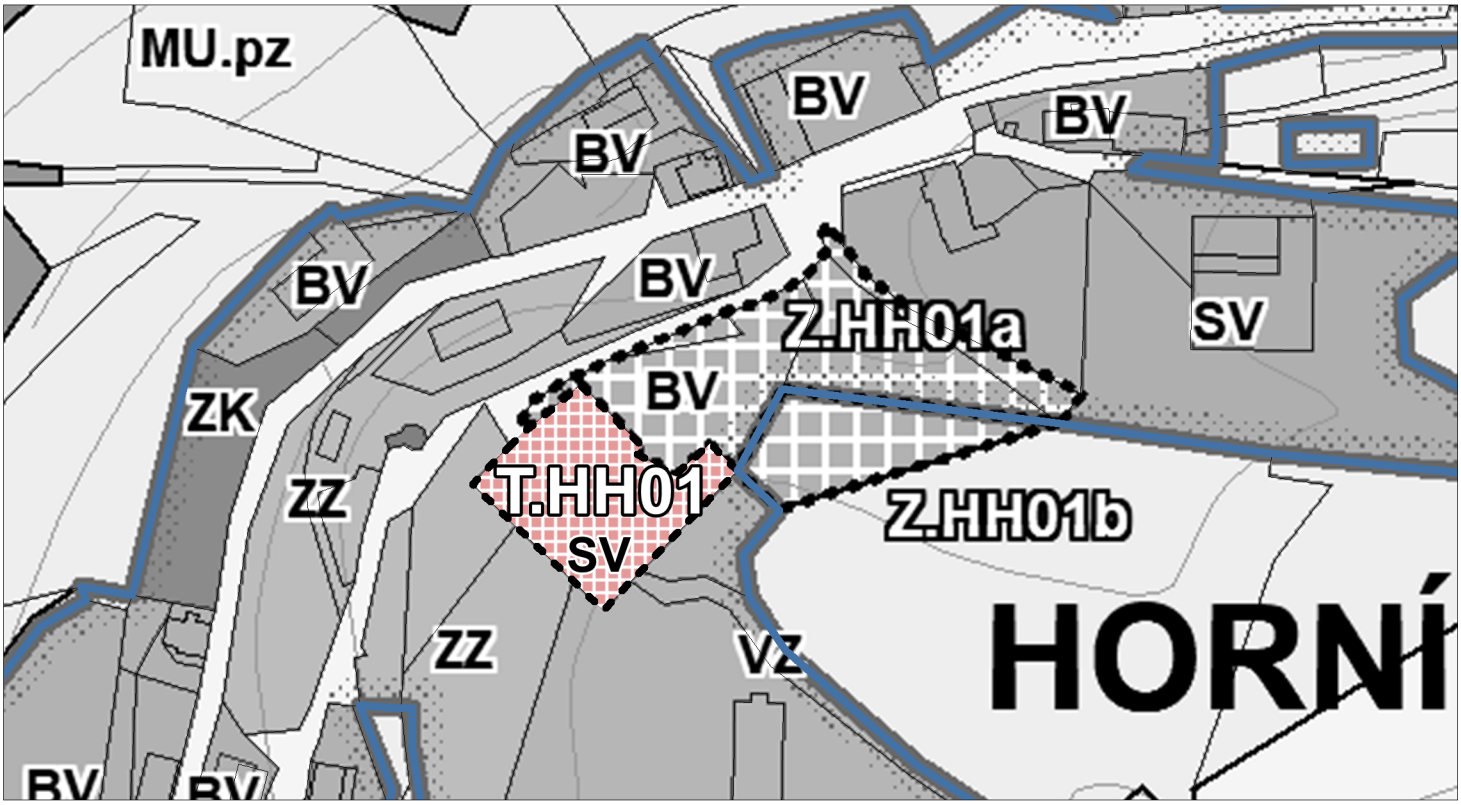
zastavěné územní, stav k 2.3.2026

BI Bydlení individuální

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P2Z5 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZ
1 : 2 000

Transformační plocha v Horním Houžovci
T.HH01 pro funkci SV - Plochy smíšené obytné venkovské



LEGENDA ZMĚNY Č.5

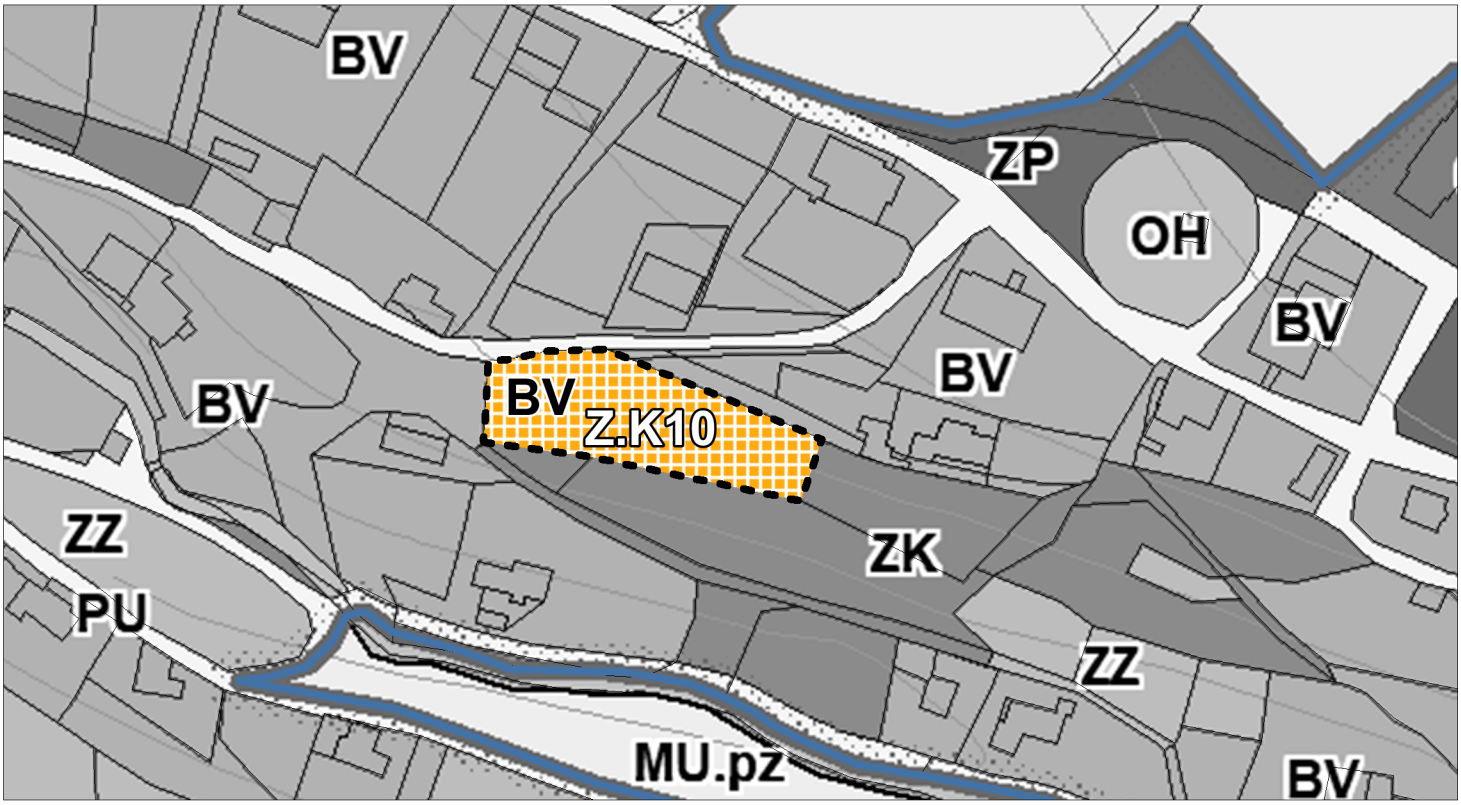
zastavěné územní, stav k 2.3.2026

SV Plochy smíšené obytné venkovské

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P2Z5 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZ
1 : 2 000

Zastavitelná plocha v Knapovci
Z.K10 pro funkci BV - Bydlení venkovské



LEGENDA ZMĚNY Č.5

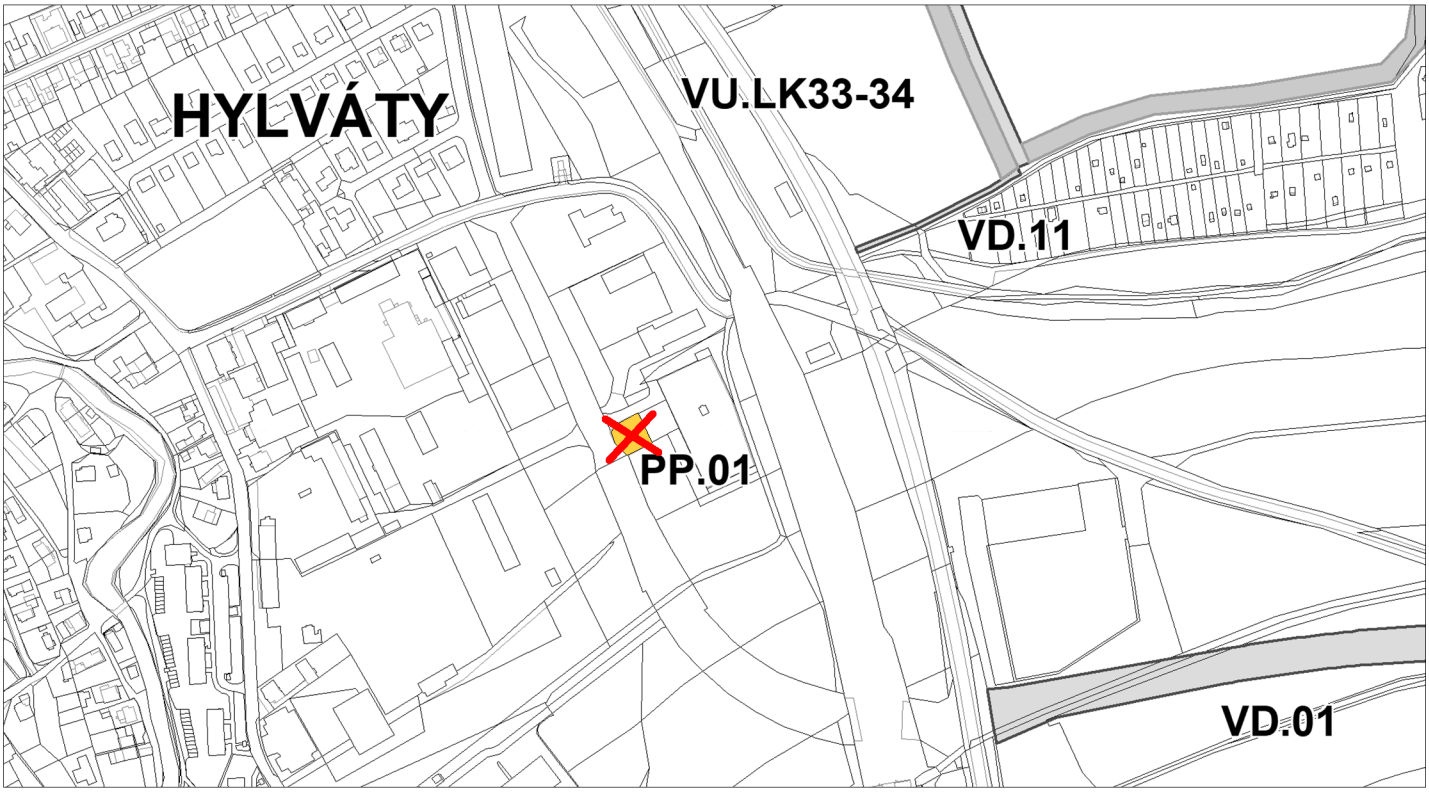
zastavěné územní, stav k 2.3.2026

BV Bydlení venkovské

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

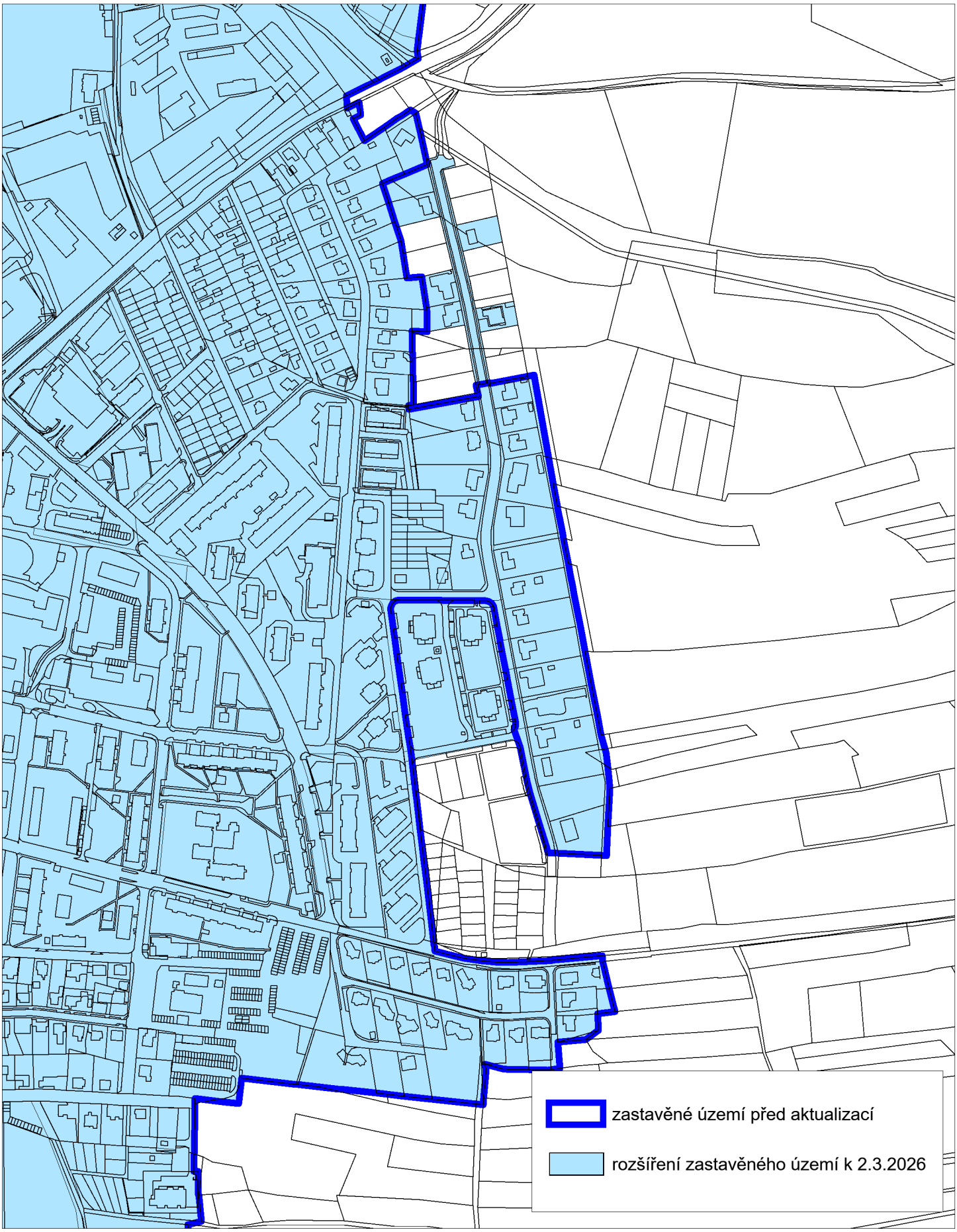
P2Z5 HLAVNÍ VÝKRES
VÝŘEZ
1 : 2 000

Plocha PP.01v Hylvátech,
u které se ruší předkupní právo

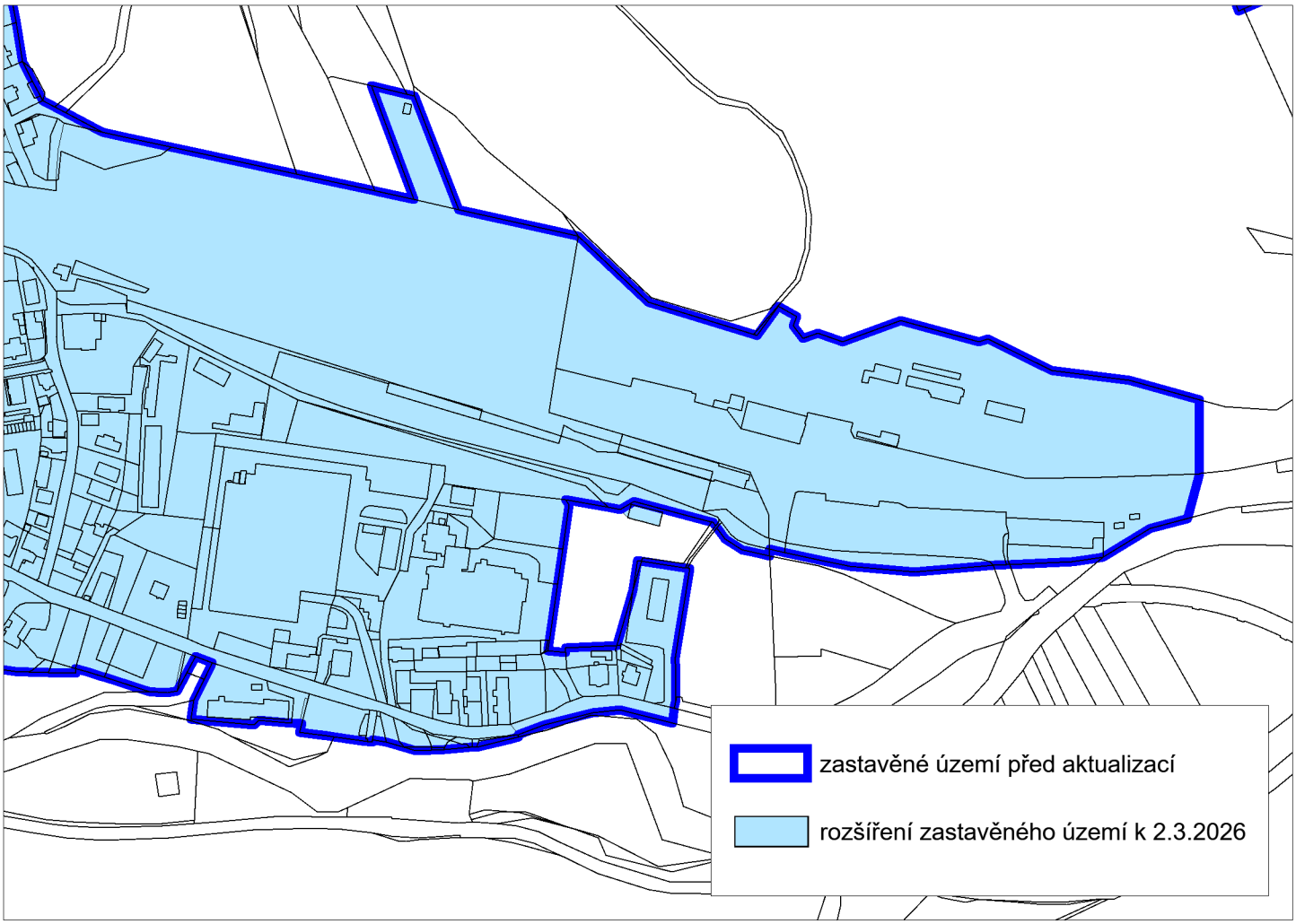


Plocha, u níž se ruší předkupní právo

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ
P3Z5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY,
OPATŘENÍ A ASANACE
VÝŘEZ
1 : 5 000



AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
VÝŘEZ 1 - ÚSTÍ NAD ORLICÍ - OLDŘICHOVICE
1 : 5 000



AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
VÝŘEZ 2 - KERHARTICE
1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU 11

b SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA 12

c SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 12

c.1 Soulad s požadavky jiných právních předpisů 12
c.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů 12
c.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany 14

d SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ 15

d.1 Soulad s Politikou územního rozvoje 15
d.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem 16
d.3 Soulad se ZÚR Pardubického kraje 17

e VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM 18

f ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 19

g SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 19

h STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO 19

i KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 20

i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území 20
i.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny 20
i.2.1 Zdůvodnění řešení podnětu v Černovíru 20
i.2.2 Zdůvodnění řešení podnětu v Horním Houžovci 24
i.2.3 Zdůvodnění řešení podnětu v Knapovci 28
i.2.4 Zdůvodnění dalších provedených úprav 31
i.3 Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot 31
i.4 Změna č.5 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci 31
i.5 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury 32
i.6 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury 32
i.7 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení 32
i.8 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci zelené infrastruktury 32
i.9 Změna č.5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 32
i.10 Změna č.5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 33
i.11 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv 33
i.12 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 33
i.13 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu 37

j VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE 37

k VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 37

l VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ 37

m VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 38

m.1 Zemědělský půdní fond 38

m.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa 40

n VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ 40

V textu Odůvodnění jsou vložené tyto výkresy, které dokumentují dílčí věcné změny:

O1Z5 Koordinační výkres, 3 výřezy 1 : 1 000, A4
O2Z5 Zábory půdního fondu, 2 výřezy 1 : 1 000; A4

Seznam použitých zkratek:

k.ú.	*Katastrální území*
OP	*Ochranné pásmo*
ORP	*Obec s rozšířenou působností*
PÚR	*Politika územního rozvoje ČR*
RD	*Rodinný dům*
TO	*Třída ochrany*
ÚP	*Územní plán*
ÚSES	*Územní systém ekologické stability*
ZPF	*Zemědělský půdní fond*
ZÚR (PaK)	*Zásady územního rozvoje Pardubického kraje*

a POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

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 4 změny tohoto územního plánu. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 08.10.2020, Změna č. 2 nabyla účinnosti dne 26.10.2021, Změna č. 3 nabyla účinnosti dne 29.06.2023 a Změna č.4 nabyla účinnosti dne 13.02.2025.

Pořízení Změny č. 5 probíhá podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Změny č. 5 je Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad.

Určeným zastupitelem, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování Změny č. 5 územního plánu byl schválen místostarosta města Mgr. Pavel Svatoš.

O pořízení Změny č. 5 rozhodlo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí dne 27.04.2026 pod č. usnesení 452/21/ZM/2026. Zároveň tímto usnesení schválilo zadání Změny č. 5 a rozhodlo v souladu s ust. § 111 odst. 4 stavebního zákona, o sloučení společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí.

Zpracováním návrhu Změny č. 5 ÚP Ústí nad Orlicí byla pověřena Ing. arch. Vlasta Poláčková, Praha.

Návrh Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí byl projednán podle § 93, § 94 a § 96 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona:

Dne 02.07.2026 pořizovatel oznámil konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele od 02.07.2026 do 20.08.2026, dále byl k dispozici na internetové adrese: http://ustinadorlici.cz/images/up/z5/. Sloučené společné jednání a veřejné projednání se konalo dne 05.08.2026 od 15,00 hod. na Městském úřadu Ústí nad Orlicí v zasedací místnosti stavebního úřadu. Ve stanoveném termínu bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů a 1 vyjádření. Vyhodnocení uplatněných stanovisek a vyjádření je uvedeno v textové části – odůvodnění kap. c.2. Připomínky nebyly uplatněny.

Ve smyslu § 101 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 nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí této žádosti byl návrh vyhodnocení stanovisek a vyjádření uplatněných v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání.

Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování, vydal stanovisko, ve kterém sdělil, že neshledal nedostatky z hlediska vyhodnocení souladu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Stanoviska dotčených orgánů a stanovisko krajského úřadu předal pořizovatel zpracovateli. Tyto podklady byly využity jako pokyny k úpravě návrhu Změny č. 5 územního plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zajistil úpravu návrhu Změny č. 5 územního plánu v souladu s výsledky projednání. V návrhu Změny č. 5 je upraveno následující:

- v textové části – odůvodnění kap. m.1 a i.2.2 je opraveno označení druhu pozemku st.p.č. 64 v k.ú. Horní Houžovec,
- v textové části – odůvodnění kap. m.1 je vypuštěn z tabulky pro OZPF pozemek poz. p. č. 1237 v k. ú. Knapovec dotčený plochou Z.K10,
- v grafické části jsou doplněny výřezy s aktualizovaným zastavěným územím, zároveň je informace o aktualizaci zastavěného území doplněna do textové části – odůvodnění, kap. *i.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území*,
- v textové části – odůvodnění kap. i.12 je doplněno zdůvodnění prodloužení lhůty pro pořízení předepsaných územních studií,
- v textové části – odůvodnění kap. d.2 je aktualizováno vyhodnocení souladu Změny č. 5 s Územním rozvojovým plánem ČR.

Pořizovatel posoudil provedené úpravy a konstatuje, že na základě projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu Změny č. 5 územního plánu.

Návrh na vydání Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 104 stavebního zákona dne 14.09.2026 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí. Zastupitelstvo města na tomto jednání Změnu č. 5 vydalo.

b SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 5 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění. Rozsah Změny č.5 je z hlediska dopadu na řešené území nepodstatný, jedná se o 3 plochy řešící celkem asi půl hektaru ploch pro bydlení.

Změna č. 5 je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění i s příslušnými prováděcími předpisy.

c SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

c.1 Soulad s požadavky jiných právních předpisů

Soulad s požadavky jiných přepisů byl řešen v Územním plánu a ve všech jeho změnách. Změna č. 5 je vzhledem ke svému rozsahu a charakteru s nimi v souladu.

c.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 územního plánu obdržel pořizovatel ve stanoveném termínu tato stanoviska dotčených orgánů a vyjádření:

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

2. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Pardubice –** stanovisko bez připomínek

3. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha –** stanovisko bez připomínek

4. **Ministerstvo životního prostředí, Hradec Králové** – stanovisko bez připomínek

5. **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.

6. **Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, pracoviště Ústí nad Orlicí** – stanovisko bez připomínek

7. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, Pardubice –** stanovisko bez připomínek

8. **Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Praha –** stanovisko bez připomínek

9. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – orgán ochrany zemědělského půdního fondu –** vydal **souhlas** k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, Změna č. 5, návrh“, s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu k lokalitám T.HH01, Z.C08a, Z.C08b, Z.K10-část (bydlení).
   V předložených podkladech je chybně uvedeno, že parcela č. 64 v k. ú. Horní Houžovec je ostatní plocha. Jedná se o trvalý travní porost, a je proto součástí zemědělského půdního fondu.
   V předložených podkladech je do tabulky pro OZPF chybně zařazena část plochy Z.K10, konkrétně plocha 1237 v k. ú. Knapovec. Jedná se o ostatní plochu, která není součástí zemědělského půdního fondu.

   Vyhodnocení stanoviska:
   Lokalitou T.HH01 je dotčen pozemek stavební parcela číslo 64 v k.ú. Horní Houžovec, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí zemědělského půdního fondu, a proto není uveden v tabulkových podkladech. Označení druhu pozemku je v textové části – odůvodnění kap. *m.1 Zemědělský půdní fond* a v kapitole *i.2.2 Zdůvodnění řešení podnětu v Horním Houžovci* opraveno.
   Z tabulky pro OZPF v textové části – odůvodnění kap. *m.1 Zemědělský půdní fond* je vypuštěn pozemek poz. p. č. 1237 v k. ú. Knapovec dotčený plochou Z.K10.

10. **Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování, Pardubice –**
    Z návrhu změny územního plánu není jasné, zda došlo k aktualizaci hranice zastavěného území k datu 2. 3. 2026 i v části území, která se nachází mimo zobrazovanou část území v grafické části návrhu změny územního plánu. Z toho důvodu nemůže krajský úřad posoudit, zda je nově vymezené zastavěné území v souladu s požadavky na vymezení zastavěného území dle ust. § 116 stavebního zákona. Požadujeme doplnit vyjádření, že se hranice zastavěného území mimo zobrazované území neměnilo, případně grafickou část návrhu změny územního plánu doplnit o měněné části.
    V případě ploch US.01, US.03, US.04, US.06, US.07 a US.08, u kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, požadujeme doplnit zdůvodnění, proč došlo k prodloužení lhůty pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti do konce roku 2031.

Upozorňujeme, že v návrhu změny územního plánu není uvedeno platné znění územního rozvojového plánu. Územní rozvojový plán, ve znění po Změně č. 1a je závazný od 18. 7. 2026 pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „ÚRP ČR“) a v blízké době by měla nabýt účinnosti také Změna č. 2 ÚRP ČR, kterou Vláda ČR schválila svým usnesením ze dne 27. 7. 2026. Požadujeme proto doplnit vyhodnocení souladu s aktuálním zněním ÚRP ČR.

Dále v tomto vyjádření v rámci metodické činnosti upozornil na nedostatky v návrhu Změny č. 5 územního plánu a doporučil tyto nedostatky napravit *(pozn. pořizovatele: uvedené nedostatky jsou napraveny).*

Vyhodnocení stanoviska:

Grafická část Změny č. 5 byla doplněna o dva výřezy z mapy, které zobrazují místa, kde došlo k aktualizaci – rozšíření zastavěného území. Důvodem rozšíření zastavěného území je částečné využití ploch určených územním plánem k zastavění. V jiných částech města mimo zobrazené území ke změnám hranice zastavěného území nedošlo. Zároveň je informace o aktualizaci zastavěného území doplněna do textové části – odůvodnění kap. *i.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území*. V rámci úpravy hranice zastavěného území není dotčen rozsah stávajících zastavitelných ploch.

Zdůvodnění prodloužení lhůty pro pořízení územních studií je doplněno do textové části – odůvodnění kap. *i.12 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.*

Vyhodnocení souladu s aktuálním zněním Územního rozvojového plánu ČR je doplněno do textové části – odůvodnění do kap. *d.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem*.

c.3 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. 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**, 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. 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. 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 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 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, 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. 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. 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. Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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** (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 zakreslena v Koordinačním výkrese platného územního plánu Ústí nad Orlicí.

d SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 5 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7 a Změn č. 8 a 9, závazném od 1. 10. 2025.

V Řešeném území je vymezen koridor konvenční železniční dopravy **ŽD18** Choceň - Ústí nad Orlicí. Změna č. 5 koridor respektuje.

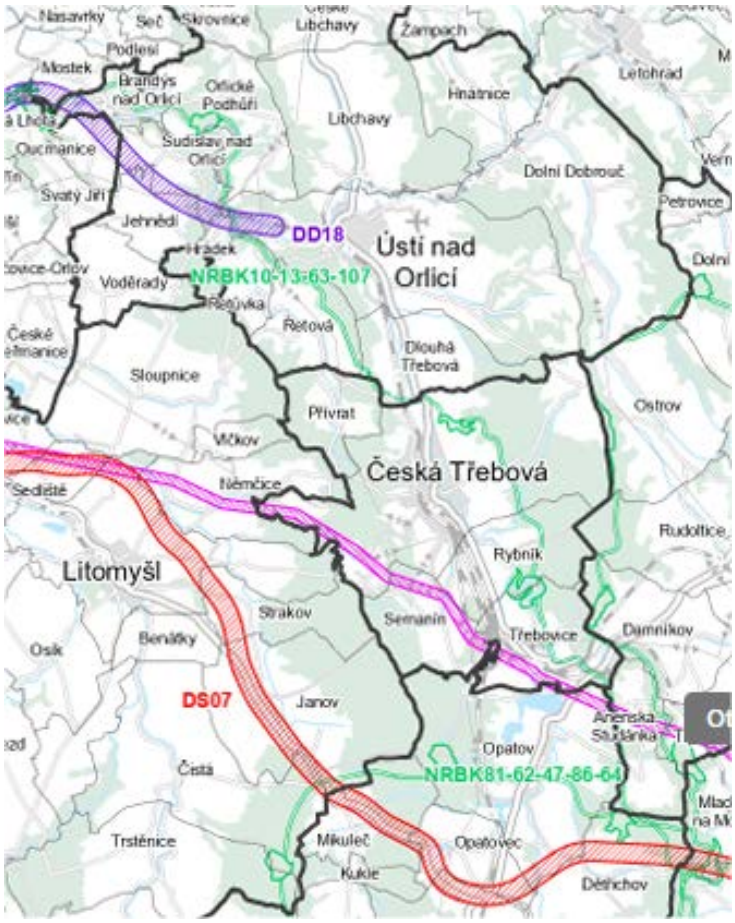
PÚR ČR zařazuje řešené území do těchto os a oblastí:

- mezi **Střední centra významná** jako Česká Třebová - Ústí nad Orlicí,
- do **OS08** Rozvojové osy Hradec Králové / Pardubice – Moravská Třebová – Mohelnice – Olomouc – Přerov,
- do **SOB9** Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem,
- do **SOB10** Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření,
- do **SOB11** Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Změna č. 5 není v rozporu s **úkoly pro územní plánování** stanovené v PÚR ČR pro tyto osy a oblasti.

Změna č. 5 není v rozporu **s republikovými prioritami**, a to i vzhledem k malému rozsahu změny.

d.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem



tmavě fialová šrafa - DD18 drážní doprava – v řešeném území
zelený koridor - NKBK10-13-63-107 – nadregionální biokoridor – v řešeném území
červená šrafa – DS07 silniční doprava
fialová šrafa – TE15 elektroenergetika

Územní rozvojový plán (dále též ÚPR) ve znění po Změně č.1a, závazný od 18.7.2026 pro pořizování a vydávání územních plánů vymezuje na území města Ústí nad Orlicí koridor konvenční železniční dopravy **DD18** trať úsek Choceň – Ústí nad Orlicí a koridor **NKBK10-13-63-107** Uhersko (10) – NRBK (13-63-107).
Změna č. 5 je s vymezením těchto koridorů v souladu.

V době zpracování dokumentace Změny č.5 ÚP Ústí nad Orlicí k vydání, došlo 25.8.2026 k nabytí účinnosti Změny č.2 ÚRP ČR, jejíž hlavní náplní je **vymezení akceleračních oblastí pro obnovitelné zdroje energie.** Změna č.5 ÚP Ústí nad Orlicí je v souladu i s touto Změnou č.2 ÚPR. Město Ústí nad Orlicí leží mimo tyto oblasti.

d.3 Soulad se ZÚR Pardubického kraje

Změna č.5 je vzhledem ke svému charakteru a rozsahu (zastavěná plocha pro dva rodinné domy, změna využití dvou ploch v zastavěném území) v souladu se ZÚR Pardubického kraje, úplné znění po vydání Aktualizace č. 4 (nabytí účinnosti 18.7.2024).

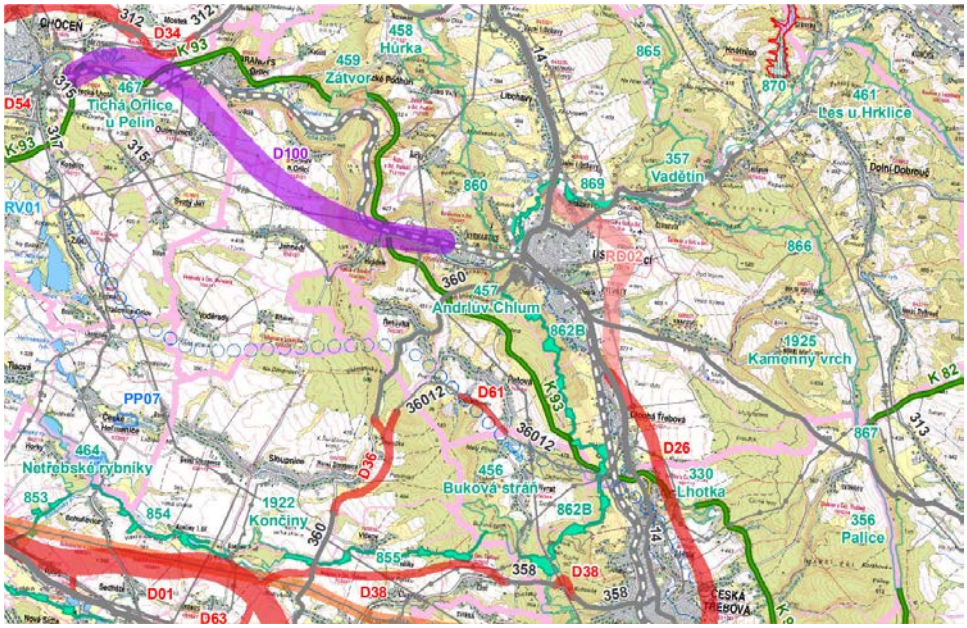
Předložený návrh změny územního plánu respektuje svým návrhem koncepce a způsobem využití ploch následující zásady a úkoly vyplývající ze ZÚR Pk:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou oblast krajského významu **Obk2** Česká Třebová – Ústí nad Orlicí v čl. 25 a 26 ZÚR Pk,
- úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro specifickou oblast republikového významu **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, v čl. 69b ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování pro **střední centrum** stanovené pro centra osídlení v kapitole 2.5 ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje stanovené čl. 108 písm. b) ZÚR Pk, v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umisťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech,
- zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami regionálního významu, které jsou stanoveny v kapitole 5 ZÚR Pk,
- úkol pro územní plánování upřesnit v územních plánech zásady pro krajinný typ **krajina lesní** dle čl. 127, **lesozemědělská** dle čl. 131, **sídelní** dle čl. 135 a území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace dle čl. 137 ZÚR Pk a pro udržení či dosažení cílových kvalit 05 Svitavsko – Orlickoústecko, které jsou stanoveny v kapitole 6 ZÚR Pk.

Předložený návrh změny územního plánu respektuje ve své koncepci a v rámci navrženého způsobu využití ploch následující plochy a koridory:

- územní rezervu **RD02** pro umístění stavby přeložky silnice I/14 obchvat Ústí nad Orlicí dle podmínek stanovených v čl. 82 písm. c) ZÚR Pk,
- koridor železniční dopravy republikového významu pro umístění veřejně prospěšné stavby **D100** Choceň – Ústí nad Orlicí dle podmínek stanovených v čl. 72a, 72b, 72c ZÚR Pk a v souladu s čl. 140 a 142 ZÚR Pk,
- skladebné části územního systému ekologické stability nadregionálního biokoridoru NK Uhersko – K132 a jeho ochranné zóny, regionálního biokoridoru RK 862B Buková

stráň – Andrlův Chlum, regionálního biokoridoru RBK 869 Andrlův Chlum – Vadětín, regionálního biokoridoru RBK 860 Hůrka – Andrlův Chlum, regionálního biokoridoru RBK 866 Vadětín – Kamenný vrch, regionálního biocentra RBC 457 Andrlův Chlum dle čl. 110, 111 až 113 ZÚR Pk a pro zajištění funkčnosti prvky U13, U45, U47 jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření v souladu s čl. 147 ZÚR Pk a ÚRP ČR.



Výřez z Výkresu ploch a koridorů včetně ÚSES Úplného znění ZÚR Pk po vydání aktualizace č.5

e VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Změna č.5 je zpracována na základě zadání, které bylo projednáno a schváleno na 21. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí dne 27.4.2026.

Změna č.5 prověřila tyto požadavky:.

- Požadavek č. 1 – změna funkčního využití pozemků p.p.č. 167/1 (část), p.p.č. 172/1 v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí v obci Ústí nad Orlicí z území ZK – zeleň krajinná a NU – plochy přírodní všeobecné do území BI – bydlení individuální.
  Požadavek byl splněn a plocha je vymezena.

- Požadavek č. 2 – změna funkční využití pozemku st.p.č. 64 v katastrálním území Horní Houžovec v obci Ústí nad Orlicí z území VZ – výroba zemědělská a lesnická do území SV – plochy smíšené obytné – venkovské.
  Požadavek byl splněn a plocha je vymezena.

- Požadavek č. 3 – změna funkční využití pozemků p.p.č. 1237 (část), p.p.č. 112 (část), p.p.č. 117 (část) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí z území ZK – zeleň krajinná do území BV – bydlení venkovské.
  Požadavek byl splněn a plocha je vymezena.

f ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh zadání Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí předložil pořizovatel k posouzení podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku ze dne 19.01.2026 dospěl k závěru, že k „návrhu na pořízení Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí“ není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dále Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 20.01.2026 stanovisko, ve kterém sdělil, že koncepce „návrh zadání Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí“ nemůže mít významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Na základě výše uvedeného nebylo v rámci Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

g SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

V rámci Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

h STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

V rámci Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

i KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s požadavky stavebního zákona (dále též SZ) v platném Územním plánu, aktualizováno je Změnou č. 5. Zastavěné území vykazuje stav k 2.3.2026.

Grafická část územního plánu byla doplněna o dva výřezy z mapy, které zobrazují místa, kde došlo k aktualizaci – rozšíření zastavěného území. Důvodem rozšíření zastavěného území je částečné využití ploch určených územním plánem k zastavění. V jiných částech území města, mimo zobrazené území, ke změnám zastavěného území nedošlo.

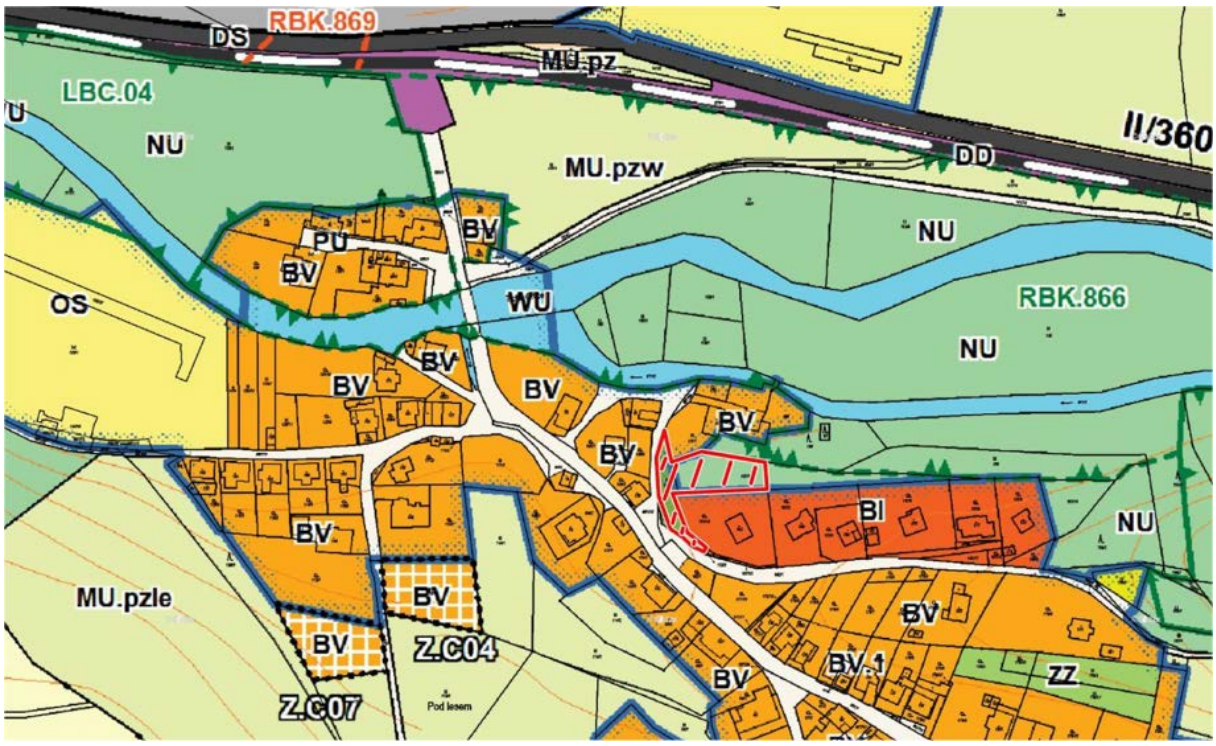
i.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

Změna č.5 prověřila podněty formulované v Zadání Změny č.5 ÚP Ústí nad Orlicí.

i.2.1 Zdůvodnění řešení podnětu v Černovíru

Znění podnětu v **Zadání**: „změna funkčního využití pozemků p.p.č. 167/1 (část), p.p.č. 172/1 v katastrálním území Černovír u Ústí nad Orlicí z území ZK – zeleň krajinná a NU – plochy přírodní všeobecné do území BI – Bydlení individuální.“

Záměr je na následujících obrázcích vymezen šikmou červenou šrafou. První obrázek je výřez z platného Hlavního výkresu Územního plánu Ústí nad Orlicí. Druhý je průmětem mapy katastru nemovitostí do ortofotomapy.



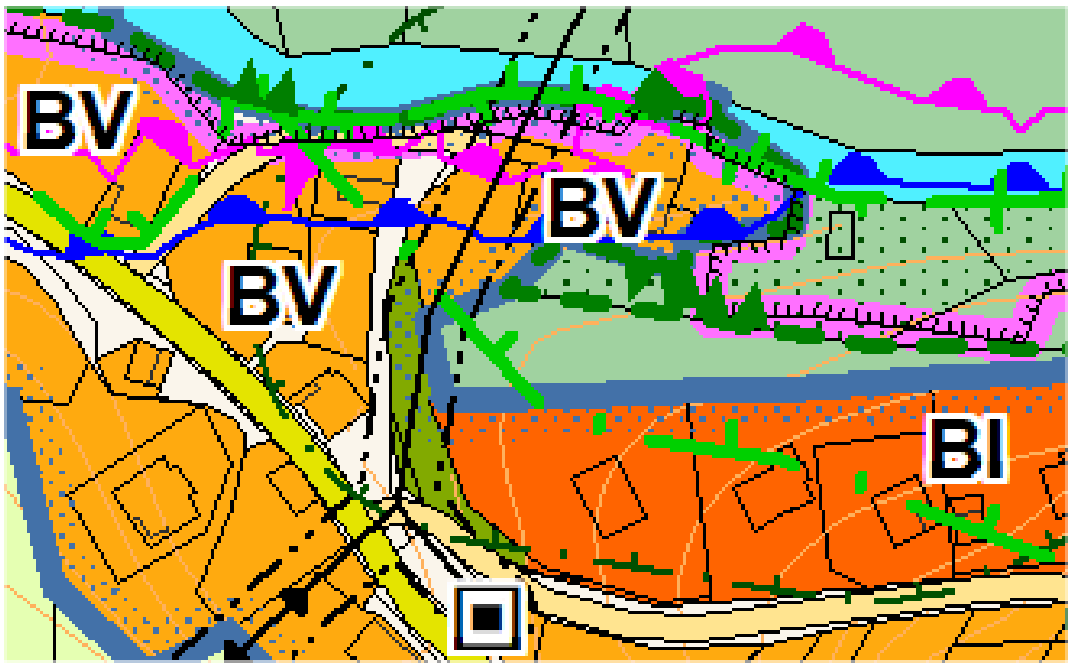


Stav pozemků:

- pozemek v zastavěném území p.č. 172/1 (461 m^2): v katastru nemovitostí je vedený jako trvalý travní porost, třída ochrany II
- pozemek mimo zastavěné území p.č. 167/1 (část – asi 894 m^2): v katastru nemovitostí je vedený jako orná půda, třída ochrany II

Pozemek p.č.172/1 k.ú. Černovír je svažitá zarostlá stráň, nad kterou vede nadzemní elektrické vedení 22 kV. Na pozemku je umístěna rozvodná skříň a kontrolní objekt kanalizace. Přes tento pozemek by se měl zpřístupnit pozemek druhý – p.č.167/1, který je umístěný na travnaté terase o cca 4 metry výše, kde by mohla být umístěna stavba.

Výřez z platného Koordinačního výkresu Územního plánu Ústí nad Orlicí
tmavě zelená přerušovaná čára se šipkami – územní systém ekologické stability RBK.866
fialová plná čára – evropsky významná lokalita Natura 2000
světle zelená čára - návrh rozšíření přírodního parku



Limity:
pozemky jsou zasaženy řadou limitů, které byly důvodem, proč nejsou v platném územním plánu dosud navrženy k zastavění:

- chráněná bonita zemědělské půdy, na které lze stavět jen, je-li pro to odůvodnění veřejným zájmem silnějším, než zájem na ochraně zemědělského půdního fondu (oba pozemky),
- pozemek je ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa,
- návrh rozšíření přírodního parku *(pozemek p.č. 167/1 světle zelená čára)*
- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení *(pozemek p.č. 172/1 - černá čerchovaná čára)*
- kontrolní objekt kanalizace – *není v KOV zakreslen*



Fotografie březen 2026 – pozemek p.č.172/1



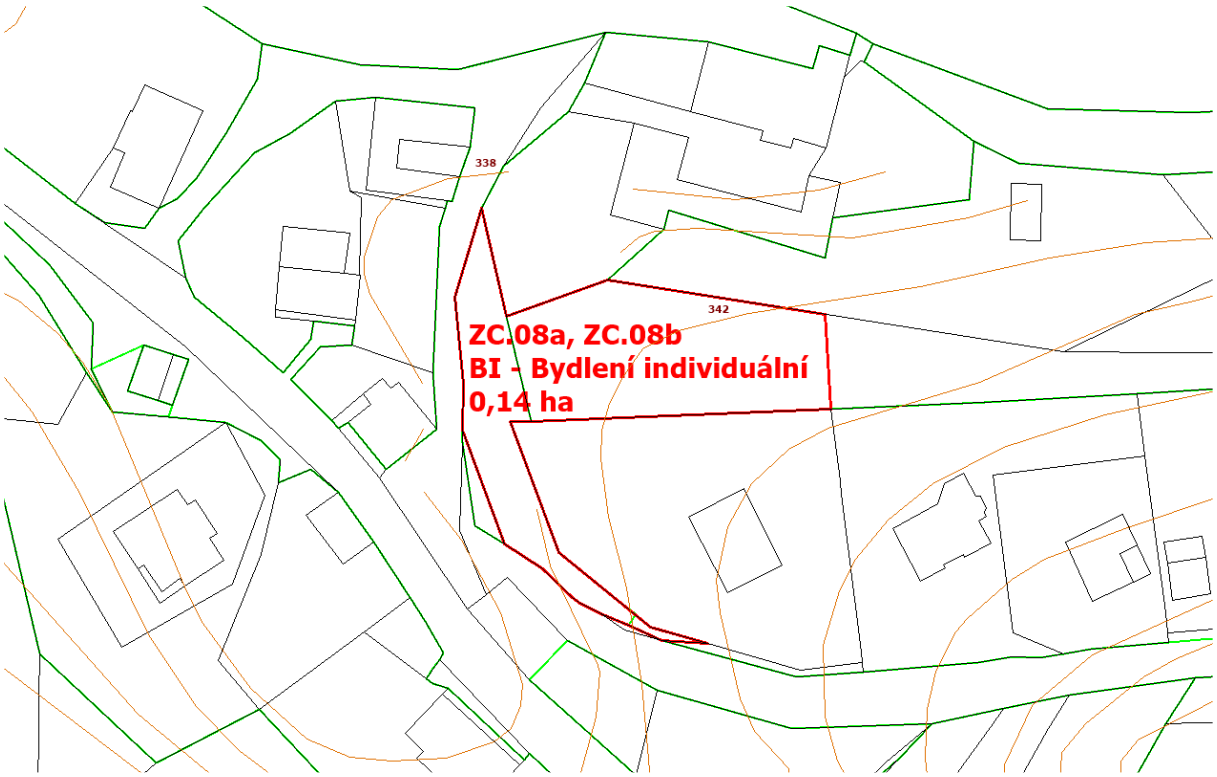
Fotografie březen 2026 – terasa pro umístění domu – pozemek p.č.167/1

Požadavek u obou pozemků:

- změna z plochy ZK - Zeleň krajinná a NU - Plochy přírodní všeobecné – do BI Bydlení individuální

Zdůvodnění řešení:

- oba pozemky jsou zařazeny do zastavitelných ploch označených **Z.C08a, Z.C08b**
- vzhledem k popsanému stavu území stanovila Změna č.5 ÚP podmínky pro výstavbu:
  - při výstavbě přístupu ke stavbě a inženýrských sítí na ploše **Z.C08a**, nesmí dojít k narušení existujících inženýrských sítí a k ohrožení stability svahu
  - na ploše **Z.C08b** může být realizován pouze jeden rodinný dům, který bude umístěn na pozemku p.č.167/1; důvodem je obtížný přístup k zastavitelnému pozemku
- musí být dodrženy podmínky stanovené pro plochy „BI – bydlení individuální“
- pro plochu není stanoven ve schématu S2 charakter a struktura zástavby, ale změna navrhuje specifické prostorové regulativy pro plochu, které stanoví maximální podlažnost 1 NP a podkroví, maximální zastavěnou plochu 200 m^2 a požadavek sedlové střechy; tyto podmínky odpovídají charakteru a struktuře zástavby v sousedství, zejména řady domů na pozemcích sousedících na jihu s novou zastavitelnou plochu Z.C08.b



Vymezení plochy změny

i.2.2 Zdůvodnění řešení podnětu v Horním Houžovci

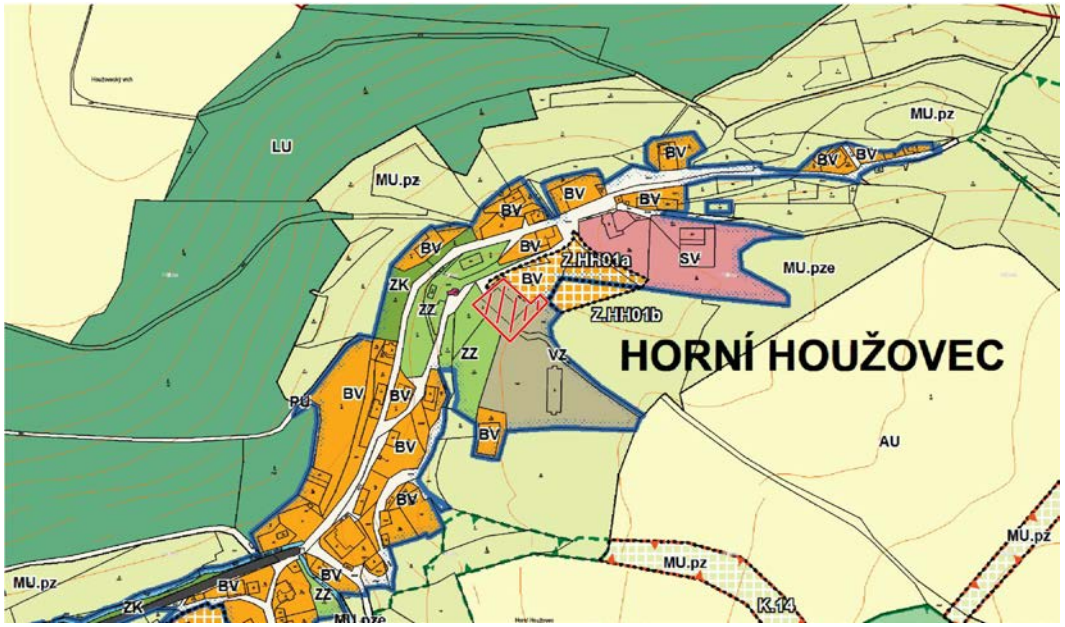
Znění podnětu v **Zadání**: „změna funkčního využití pozemku st.p.č. 64 v katastrálním území Horní Houžovec v obci Ústí nad Orlicí z území VZ – výroba zemědělská a lesnická do území SV – Plochy smíšené obytné – venkovské.“

Stav pozemku:

- pozemek v zastavěném území p.č. st.64, k.ú. Horní Houžovec, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, 0,194 ha

Zemědělská usedlost v rámci Horního Houžovce mimořádného významu. Výjimečná poloha nad údolím v sousedství stavební památky – dřevěného kostelíku Navštívení panny Marie se zvoničkou.
Usedlost není v dobrém stavebním stavu. Její obnova je žádoucí a je třeba ji podpořit.

Záměr je na následujících obrázcích vymezen šikmou červenou šrafou. První obrázek je výřez z platného Hlavního výkresu Územního plánu Ústí nad Orlicí. Druhý je průmětem mapy katastru nemovitostí do ortofotomapy.







Fotografie březen 2026 - Dřevěný kostelík se zvoničkou v sousedství



Fotografie březen 2026 - Pohled do dvora s průjezdem ke stáji Avena na poli za usedlostí.



Fotografie březen 2026 - Druhá obytná budova s výhodnou orientací k jihu a do dvora



Fotografie březen 2026 - Pohled od jihovýchodu, vlevo průjezd usedlostí



Fotografie březen 2026 - Stáj firmy Avena s hovězím dobytkem, od dvora cca 45 m.

Limity:

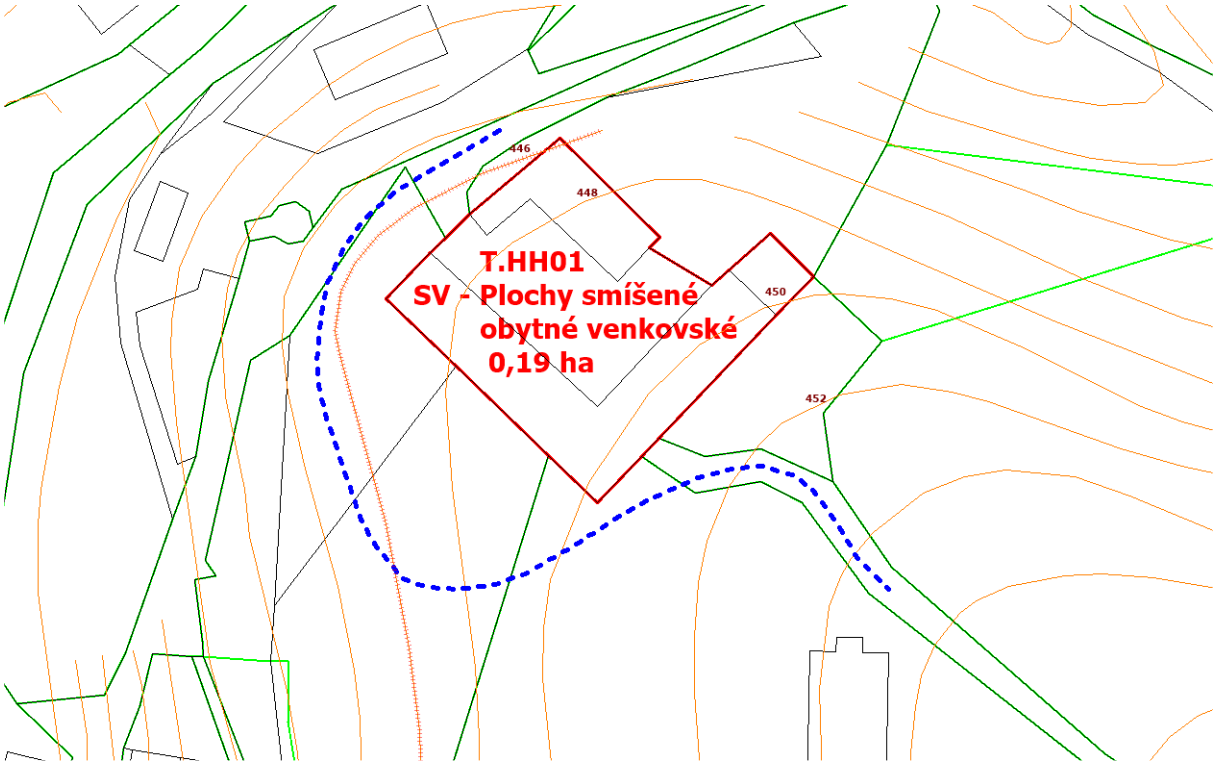
- ve vzdálenosti cca 20 m, na prostranství před usedlostí, stojí kulturní památka – dřevěný kostel Navštívení Panny Marie osmibokého půdorysu se zvoničkou, z 19. st. postavený na místě původního z roku 1730
- asi 45 m jihovýchodně na poli za usedlostí stojí funkční zemědělská stavba – stáj pro chov skotu (25 kusů + telata), současný přístup ke stáji je přes dvůr usedlosti

Požadavek:

- změna z plochy VZ – Výroba zemědělská a lesnická do SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

Zdůvodnění řešení:

- Pozemek p.č. st.64, k.ú. Horní Houžovec, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, 0,194 ha.
- Jde o změnu z funkční plochy VZ – Výroba zemědělská a lesnická do funkční plochy SV - Plochy smíšené obytné – venkovské za účelem využití stávající stavby statku částečně pro bydlení a částečně jako hospodářství
- pozemek je zařazen do transformačních ploch a označený **T.HH01**
- vzhledem k popsanému stavu území stanovila Změna č.5 ÚP podmínky pro výstavbu:
  - při přestavbě usedlosti bude zachován její současný charakter, zejména hmotové uspořádání, tvar střech, podlažnost a výška staveb; tento požadavek nevylučuje provedení demolice vybraných částí usedlosti, pokud jejich obnova nebude možná
  - při přestavbě usedlosti bude zohledněno sousedství kulturní památky, dřevěného kostela Navštívení Panny Marie
- pokud nedojde k jiné dohodě, pro přístup ke stáji s hovězím dobytkem na poli za usedlostí by měla být zřízena nová polní cesta, například jižně od usedlosti



Námět pro vybudování nového příjezdu ke stáji.

i.2.3 Zdůvodnění řešení podnětu v Knapovci

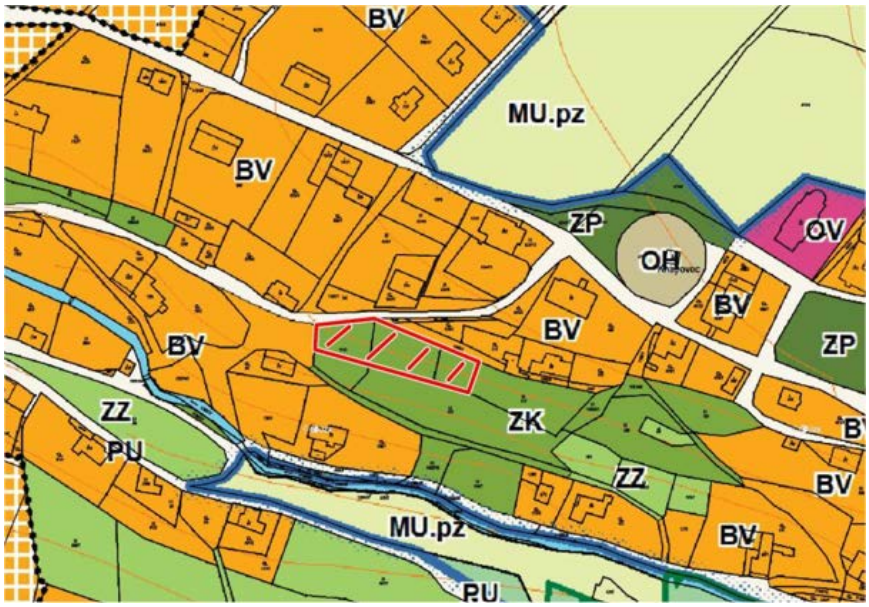
Znění podnětu v **Zadání**: „změna funkčního využití pozemků p.p.č. 1237 (část), p.p.č. 112 (část), p.p.č. 117 (část) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí z území ZK – zeleň krajinná do území BV – bydlení venkovské.“

Stav pozemků:

- pozemky v zastavěném území
- p.č.1237 k.ú. Knapovec - v katastru nemovitostí je vedený jako ostatní plocha (část 750 m^2)
- p.č.112 a p.č.117 k.ú. Knapovec - v katastru nemovitostí jsou vedené jako trvalý travní porost (části z obou pozemků - celkem 1360 m^2)

Pozemky jsou v zastavěném území na jižním svahu nad Knapoveckým potokem. Svah je porostlý stromy a křovinami, místy jsou patrné terásky, na kterých dříve stávaly menší stavby. Územní plán ponechal tento svah nezastavitelný, protože svah je příkrý, dopravní obsluha ploch poměrně obtížná (i když není vyloučená). Přitom ekostabilizující funkce zeleně (zadržování vody, stabilita svahu) byla původně upřednostněna před novou výstavbou.

Záměr je na následujících obrázcích vymezen šikmou červenou šrafou. První obrázek je výřez z platného Hlavního výkresu. Druhý je průmětem mapy katastru nemovitostí do ortofotomapy.







Fotografie březen 2026 - Pohled po vrstevnici na východ od přístupové komunikace



Fotografie březen 2026 - Teráska pod stavbou čp.13



Fotografie březen 2026 - Pohled po vrstevnici na západ směrem k přístupové komunikaci

Limity:

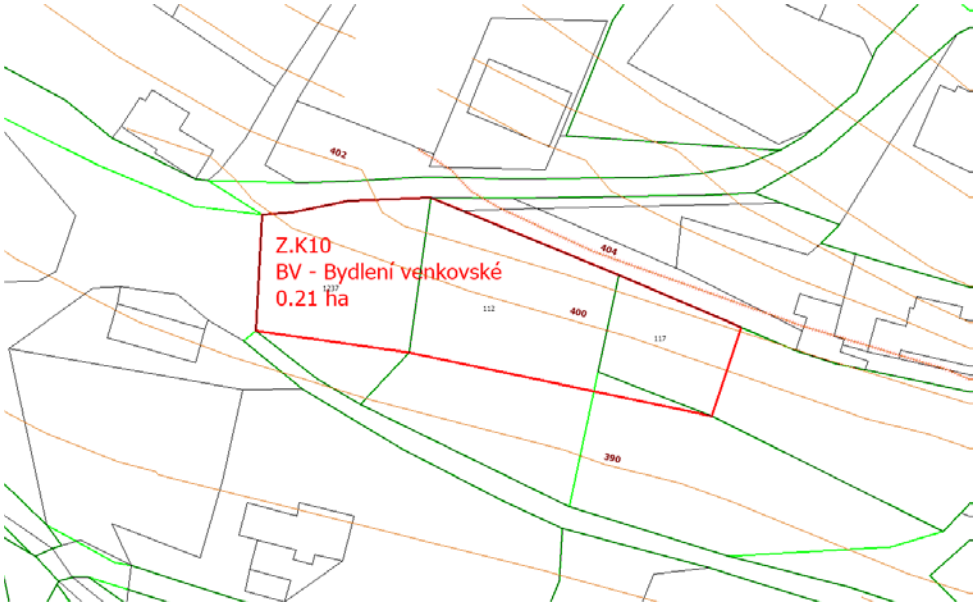
- nad plochou je osa vzletových a přistávacích koridorů a ochranné pásmo letiště s výškovým omezením; vzhledem k očekávané výšce objektů (max. cca 6m) nebude limitujícím faktorem
- nad plochu zasahuje ochranné pásmo hřbitova, což vzhledem k charakteru záměru nebude limitujícím faktorem
- na pozemcích a v jejich blízkosti se nacházejí mohutné lípy (podél přístupové komunikace)

Požadavek u všech pozemků (části pozemků):

- změna z plochy ZK – Zeleň krajinná do BV – Bydlení venkovské
- žadatelka má na jaře roku 2026 představu dvou malých rekreačních objektů s jednou společnou saunou

Zdůvodnění řešení:

- vzhledem k omezení záměru na stavby s malou zastavěnou plochou bylo požadavku vyhověno a všechny tři části pozemků jsou zařazeny do zastavitelné plochy označené **Z.K10**
- navržené využití: BV - Bydlení venkovské
- regulativy plochy BV – Bydlení venkovské - byly doplněny, aby s nimi byl záměr jednoznačně v souladu, takže do „Přípustného využití“ bylo doplněno: „stavby pro rodinnou rekreaci“
- vzhledem k popsanému stavu území stanovila Změna č.5 ÚP podmínky pro výstavbu:
  - na ploše Z.K10 mohou být realizovány maximálně dvě stavby pro individuální rekreaci o zastavěné ploše každá maximálně 30m^2 jako stavby hlavní a dále jedna vedlejší stavba o zastavěné ploše maximálně 20m^2,
  - maximální výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví,
  - při výstavbě nesmí dojít k narušení kořenových systémů zejména stávajících mohutných lip na dotčených pozemcích a v jejich blízkosti a k ohrožení stability svahu,
  - rozsah ploch, které nejsou schopné vsakování, musí být minimalizován,
  - při zpevňování ploch využívat přírodě blízké způsoby, které umožní alespoň částečné vsakování.
- důvodem pro stanovení těchto podmínek je snaha zachovat alespoň částečně ekostabilizující funkce dosud existujících ploch zeleně (jejich schopnost vsakování a estetické i další funkce existujících porostů) s důrazem na ochranu vzrostlých stromů, zejména mohutných lip.



Vymezení plochy změny

i.2.4 Zdůvodnění dalších provedených úprav

V rámci Změny č.5 byly provedeny další úpravy, které vyplývají ze změn legislativy, nebo byly dohodnuty s pořizovatelem s cílem upřesnit vybrané formulace použité v územním plánu.

Jedná se o tyto záležitosti

- Aktualizace zastavěného území - §116 odst. 3, 4 a §80 odst. 2a zákona č.283/2021 Sb.
- Kapitola o Zelené infrastruktuře - §10 odst. 1c a příloha č.8 k zákonu č.283/2021 Sb.
- Aktualizace údajů o územních studiích - příloha č.8 k zákonu č.283/2021 Sb.
- Sjednocení terminologie s platnými předpisy (např. změna pojmu plochy přestavby na transformační) - §80 odst. 2c zákona č.283/2021 Sb. a Vyhláška č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu
- Vypuštění plochy s předkupním právem - §327 odst.2 zákona č.283/2021 Sb.
- Upřesnění postupu stanovení výšky stavby na pozemku v kapitole f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání
- Upřesnění platnosti specifických podmínek stanovených pro zastavitelné a transformační plochy v kap. c. 3) a c.4). Cílem úpravy je, aby tyto podmínky platily i po té, co je plocha zastavěna a jako zastavitelná či transformační byla vypuštěna z územního plánu.

i.3 Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č.5 není dotčena základní koncepce rozvoje města ani koncepce uspořádání krajiny, stanovená platným územním plánem. Jednotlivé dílčí změny se nacházejí buď v zastavěném území nebo v návaznosti na něj.

i.4 Změna č.5 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci

Změna č.5 je v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí.

i.5 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená Územním plánem, není Změnou č.5 dotčena. Přístup na plochu v Černovíru, Horním Houžovci i Knapovci bude z místních komunikací.

i.6 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury, stanovená územním plánem, není Změnou č.5 dotčena.

Nově vymezené plochy budou napojeny na sítě technické infrastruktury v souladu s koncepcí navrženou pro danou místní část.

i.7 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení, stanovená Územním plánem, není Změnou č.5 dotčena.

i.8 Změna č.5 ve vztahu ke koncepci zelené infrastruktury

V rámci Změny č.5 byla zpracována kapitola d.4) Koncepce zelené infrastruktury. V Územním plánu Ústí nad Orlicí jsou plochy, které plní funkce zelené infrastruktury, vymezeny. Jedná se zejména o:

- plochy územního systému ekologické stability
- plochy systému sídelní zeleně
- vybrané plochy s rozdílným způsobem využití

Podstatné je, že tyto plochy mají regulativy využití stanovené tak, aby bylo zajištěno, že jejich ekosystémové služby a funkce budou zachovány a rozvíjeny. Znamená to především vyloučení nebo omezení zástavby, podmínky zajišťující zachování schopnosti vsakování a optimalizace vodního režimu.

Poznámky:

§10 odstavec (1) c) Stavebního zákona: „Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.“

i.9 Změna č.5 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. Tyto veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou Změnou č.5 dotčeny.

i.10 Změna č.5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V dosud platném ÚP Ústí nad Orlicí je vymezena jedna plocha, a to u hřbitova v Hylvátech, u které mohlo město uplatnit toto předkupní právo. V platném Územním plánu Ústí nad Orlicí – úplné znění po Změně č.4 - byla tato plocha ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření označena **PP.01.**

Změna č.5 na základě pokynu pořizovatele vypouští tuto plochu a tím je uvedena do souladu s novým stavebním zákonem, který ruší uplatnění předkupního práva na základě územního plánu.

i.11 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č.5 ÚP Ústí nad Orlicí nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv a respektuje dříve vymezené územní rezervy.

i.12 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna č. 5 ÚP Ústí nad Orlicí stanovuje pro níže uvedené zastavitelné plochy zpracování územích studií včetně termínu pro jejich pořízení. Pořízení těchto územních studií bylo stanoveno územním plánem a dosud nedošlo k jejich zpracování. Původní podmínky pro pořízení studií se nemění. Důvody pro zpracování studií trvají, i když se je dosud nepodařilo zpracovat a původně stanovené termíny vypršely.

Jedná se o tyto územní studie:

US.01 pro plochu K.04 rekreační plocha Kerhartice, u nádraží, rekreace na oddechových plochách (RO)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Regulativy plochy s rozdílným způsobem využití RO nejsou postačující pro zajištění optimálního využití této pro město významné plochy v blízkosti nádraží. Proto je třeba koordinovat využití plochy územní studií.
- 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 2031.

US.03 pro plochu T.U03 Ústí nad Orlicí, rozšíření nemocnice, občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství všeobecná (PU)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Regulativy plochy s rozdílným způsobem využití OV a PU nejsou postačující pro zajištění efektivního využití této strategicky významné plochy pro provoz a dopravní obsluhu nemocnice.
  - Proto je třeba koordinovat využití plochy územní studií.
- 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 2031.

US.04 pro plochu T.U05 Ústí nad Orlicí, autobusové nádraží, plochy smíšené obytné městské (SM)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Jedná se o velmi cennou plochu v centru města. Studie kromě funkce dopravní navrhne i prostorové uspořádání s důrazem na veřejná prostranství.
  - Regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SM nejsou postačující pro zajištění bezkolizního využití této strategicky významné plochy pro hromadnou dopravu.
  - Proto je třeba koordinovat využití plochy územní studií.
- 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 2031.

US.06 pro plochu Z.H02 Hylváty severozápad, Vrbová bydlení individuální (BI), veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Územní studie navrhne koncepci využití této rozsáhlé obytné plochy umístěné na mírném svahu orientovaném k severovýchodu. Vzhledem k velké rozloze plochy je třeba navrhnout optimální dopravní obsluhu plochy včetně návaznosti na sousední plochy zástavby i krajinu v zázemí. Dále veřejná prostranství a plochy zeleně a v případě potřeby i plochy pro občanskou vybavenost.
  - Bez zpracování územní studie hrozí postupné bezkoncepční zastavování plochy a z toho vyplývající problémy zejména v oblasti veřejné infrastruktury.
- 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 2031.

US.07 pro plochu Z.H05b Hylváty jih, Třebovská,
výroba lehká (VL), výroba drobná a služby (VD), veřejná prostranství všeobecná (PU)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Územní studie zkoordinuje využití této výrobní plochy umístěné v sousedství obytné zástavby.
  - Jedná se o poměrně rozsáhlou plochu, která vyžaduje podrobnější řešení funkčního i prostorového uspořádání zejména s ohledem na sousedství obytné zástavby a vhodné řešení dopravní obsluhy plochy.
- Podmínky pro pořízení studie:
  - obsahem studie bude:
    - upřesnění vymezení rozsahu ploch VL, VD a PU
    - 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 2031.

US.08 pro plochu Z.H05c Hylváty jih, Třebovská,
výroba drobná a služby (VD), plochy smíšené obytné městské (SM)

- Důvody pro pořízení územní studie:
  - Územní studie zkoordinuje využití této výrobní plochy umístěné v sousedství dalších výrobních ploch a navržené plochy smíšené obytné městské zástavby. Jedná se o plochu, která vyžaduje podrobnější řešení prostorového uspořádání a dopravního napojení zejména s ohledem na návaznost na sousední plochy.
- 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 2031.

Na závěr uvádíme přehlednou tabulku, která dokumentuje zpracování územních studií požadovaných Územním plánem Ústí nad Orlicí:

Územní studie požadované územním plánem vložené do evidence územně plánovací činnosti (NGÚP)			
kód ÚS	název ÚS	datum vložení do evidence ÚPČ/NGÚP (provedení záznamu)	datum potvrzení ověření aktuálnosti (provedení záznamu)
US.02	T.U02 Ústí nad Orlicí, Královéhradecká - bývalá Prefa	30.5.2024	
US.09	Z.H11 Hylváty jih, u silnice I/14	8.2.2024	
US.10	Z.U04 Ústí nad Orlicí, Cihelna	7.3.2024	
Územní studie požadované územním plánem dosud nevložené do evidence územně plánovací činnosti (NGÚP)			
		datum nabytí účinnosti ÚP, který podmínku stanovil	datum lhůty pro splnění podmínky
US.01	K.04 rekreační plocha Kerhartice, U nádraží	18.10.20217	31.12.2031
US.03	T.U03 Ústí nad Orlicí, rozšíření nemocnice	18.10.20217	31.12.2031
US.04	T.U05 Ústí nad Orlicí, autobusové nádraží	18.10.20217	31.12.2031
US.06	Z.H02 Hylváty severozápad, Vrbová	18.10.20217	31.12.2031
US.07	Z.H05b Hylváty jih, Třebovská	18.10.20217	31.12.2031
US.08	Z.H05c Hylváty jih, Třebovská	18.10.20217	31.12.2031

i.13 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Změna č.5 ÚP Ústí nad Orlicí nijak nemění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

j VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

k VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území města se v souladu s platným územním plánem účelně využívá.

Změna č.5 přináší možnost přestavby jedné plochy pro smíšené obytné využití v Horním Houžovci o rozloze cca 0,19 ha.

Změna č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí dále vymezuje nové zastavitelné plochy v zastavěném území na úkor ploch zeleně, a to v Černovíru cca 0,05 ha a v Knapovci cca 0,21 ha. Celkem tedy cca 0,26 ha.

V Černovíru navíc vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu mimo zastavitelné území o rozloze cca 0,89 ha.

Celkový rozsah nově navrhovaných ploch je minimální a svědčí o tom, že město využívá dříve navržených ploch a intenzifikuje využití zastavěného území.

l VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí takové prvky neobsahuje.

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

m.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 je jedna plocha v nezastavěném území a dvě plochy v zastavěném území.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je dokumentováno v následující tabulce a ve výřezu výkresu O2Z5 Předpokládané zábory půdního fondu.

Tabulka – zábor ZPF v nezastavěném území:

plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
Z.C08b	BI	0,089	orná půda	0,089	2	0,089	ne	ne	ne
celkem	---------	0,089	**----------**		**----------**		**---------**	**----------**	**----------**

Z.C08b: pozemek p.č.167/1 k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Tabulka – zábor ZPF v zastavěném území:

plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
Z.C08a	BI	0,046	trvalý travní porost	0,046	2	0,046	ne	ne	ne
Z.K10	BV	0.136	trvalý travní porost	0.136	5	0.136	ne	ne	ne
celkem	---------	0,182	**----------**		**----------**		**---------**	**----------**	**----------**

Z.C08a: pozemek p.č.172/1 k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Z.C08b: pozemek p.č.167/1 k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Celkem pozemek Z.C08 0,135 ha

Z.K10: pozemek p.č.112, p.č.117 k.ú. Knapovec …celkem 0,136 ha

Transformační plocha T.HH01

Pozemek p.č. st.64, k.ú. Horní Houžovec, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, 0,194 ha.

Jde o změnu z funkční plochy VZ – výroba zemědělská a lesnická do funkční plochy SV - plochy smíšené obytné – venkovské za účelem využití stávající stavby statku částečně pro bydlení a částečně jako hospodářství

**) plochy s rozdílným způsobem využití:*

- *BI bydlení individuální*
- *BV bydlení venkovské*
- *SV plochy smíšené obytné venkovské*

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

Změnou č. 5 jsou navrženy tyto plochy, které mají vliv na zemědělský půdní fond:

- **Z.C08b Černovír,** zastavitelná plocha v nezastavěném území, v návaznosti na zastavěné území, na zemědělské půdě (orná půda)
  navržené využití: bydlení individuální (BI)
- **Z.C08a Černovír,** zastavitelná plocha v zastavěném území na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení individuální (BI)
- **Z.K10 Knapovec,** zastavitelná plocha v zastavěném území na zemědělské půdě (trvalý travní porost) a na ostatní ploše
  navržené využití: bydlení venkovské (BV)

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

- **Z.C08b Černovír**, zastavitelná plocha v nezastavěném území, v návaznosti na zastavěné území, na zemědělské půdě (orná půda)
  navržené využití: bydlení individuální (BI)
  třída ochrany 2; **rozloha 0,089 ha**
- **Z.C08a Černovír**, zastavitelná plocha v zastavěném území na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
  navržené využití: bydlení individuální (BI)
  třída ochrany 2; rozloha 0,046 ha
- **Z.K10 Knapovec**, zastavitelná plocha v zastavěném území na zemědělské půdě (trvalý travní porost) a na ostatní ploše
  navržené využití: bydlení venkovské (BV)
  třída ochrany 5; **rozloha 0,136 ha**

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. 5 navrženy.

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

Celkem pro bydlení je navrženo 0,271 ha zemědělské půdy.

Z toho 0,135 ha zemědělské půdy třídy ochrany 2 a 0,136 ha zemědělské půdy třídy ochrany 5.

Pro bydlení individuální je navrženo celkem 0,135 ha zemědělské půdy třídy ochrany II.

Pro bydlení venkovské je navrženo celkem 0,136 ha zemědělské půdy třídy ochrany V.

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

Celkem je navržen zábor 0,271 ha zemědělské půdy.
Z toho 0,135 ha zemědělské půdy třídy ochrany 2 a 0,136 ha zemědělské půdy třídy ochrany 5.

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. 5 nejsou dotčeny žádné závlahy, odvodnění, 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

Změna č.5 má zcela minimální nároky na zemědělskou půdu.

U plochy Z.K10, kde část je trvalý travní porost, třída ochrany 5, je jedná o náletem zarostlý svažitý pozemek v zastavěném území, z hlediska zemědělské produkce se jeví nevyužitelný.

Plocha Z.C08a, trvalý travní porost, třída ochrany 2, v zastavěném území, je na příkrém svahu, zarostlá náletovými dřevinami, z hlediska zemědělské produkce se jeví nevyužitelná.

Plocha Z.C08b, trvalý travní porost, třída ochrany 2, v nezastavěném území, navazuje na pozemek Z.C08a, který je pro výstavbu rodinného domu nedostačující. Jeho zařazením do zastavitelných ploch bude umožněna výstavba jednoho rodinného domu současnému obyvateli Černovíru. Tím bude podpořena stabilizace obyvatel, což lze pokládat za veřejný zájem.

m.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 5 územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa je vymezena plocha ZC.08a a ZC.08b v Černovíru.

n VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání nebyly k návrhu Změny č. 5 územního plánu uplatněny připomínky.

Grafická část Odůvodnění Změny č.5 územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje následující výkresy vložené v textu:

O1Z5 Koordinační výkres, výřezy 1 : 2 000

O2Z5 Zábory půdního fondu, výřezy 1 : 1 000

P O U Č E N Í

Proti Změně č.5 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 14.9.2026

…….....…….. …….....…….

Petr Hájek
starosta města

Jiří Preclík
místostarosta města

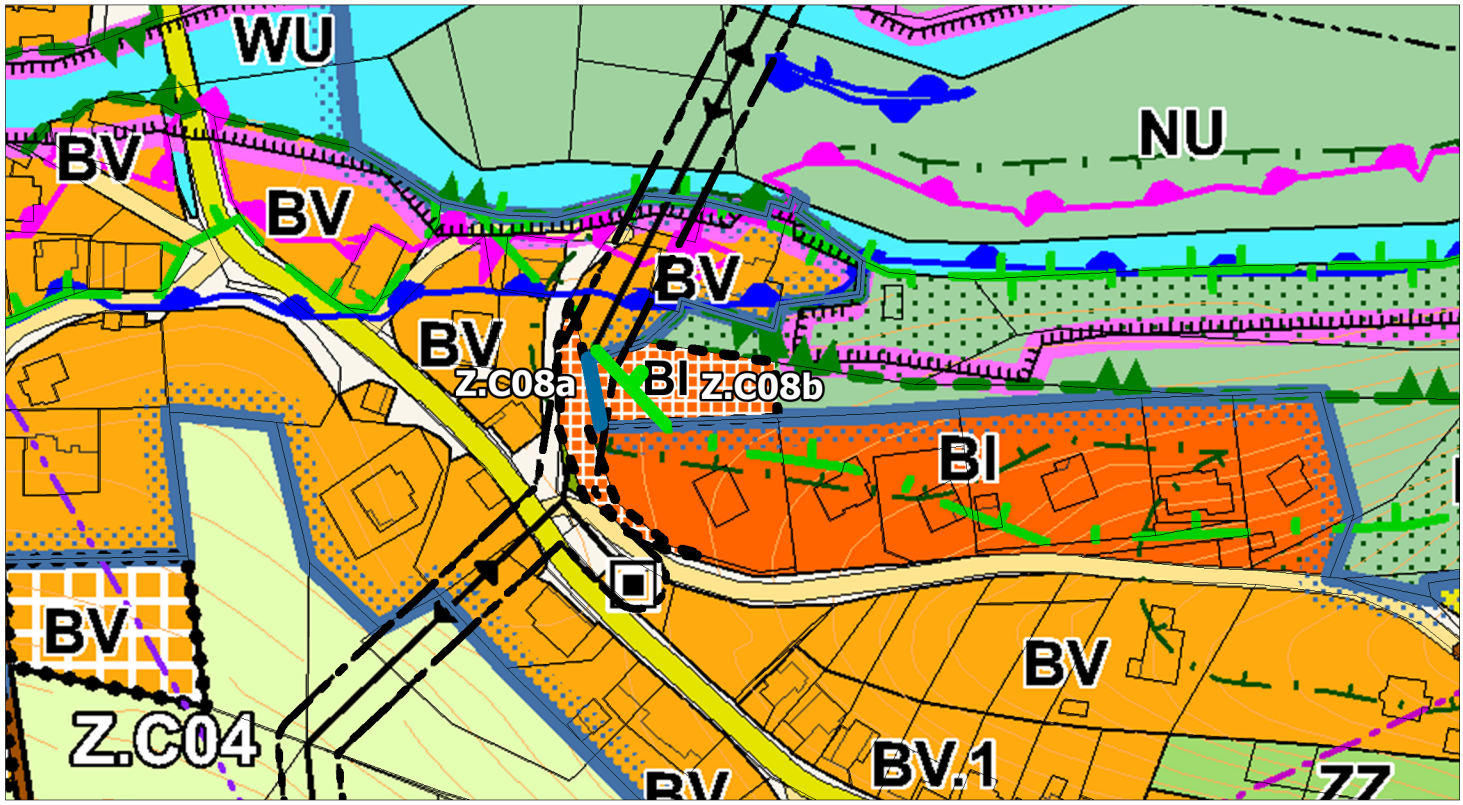
…….....…….. …….....…….

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.

Zastavitelná plocha v Černovíru
Z.C08 pro funkci BI - Bydlení individuální



LEGENDA ZMĚNY Č.5

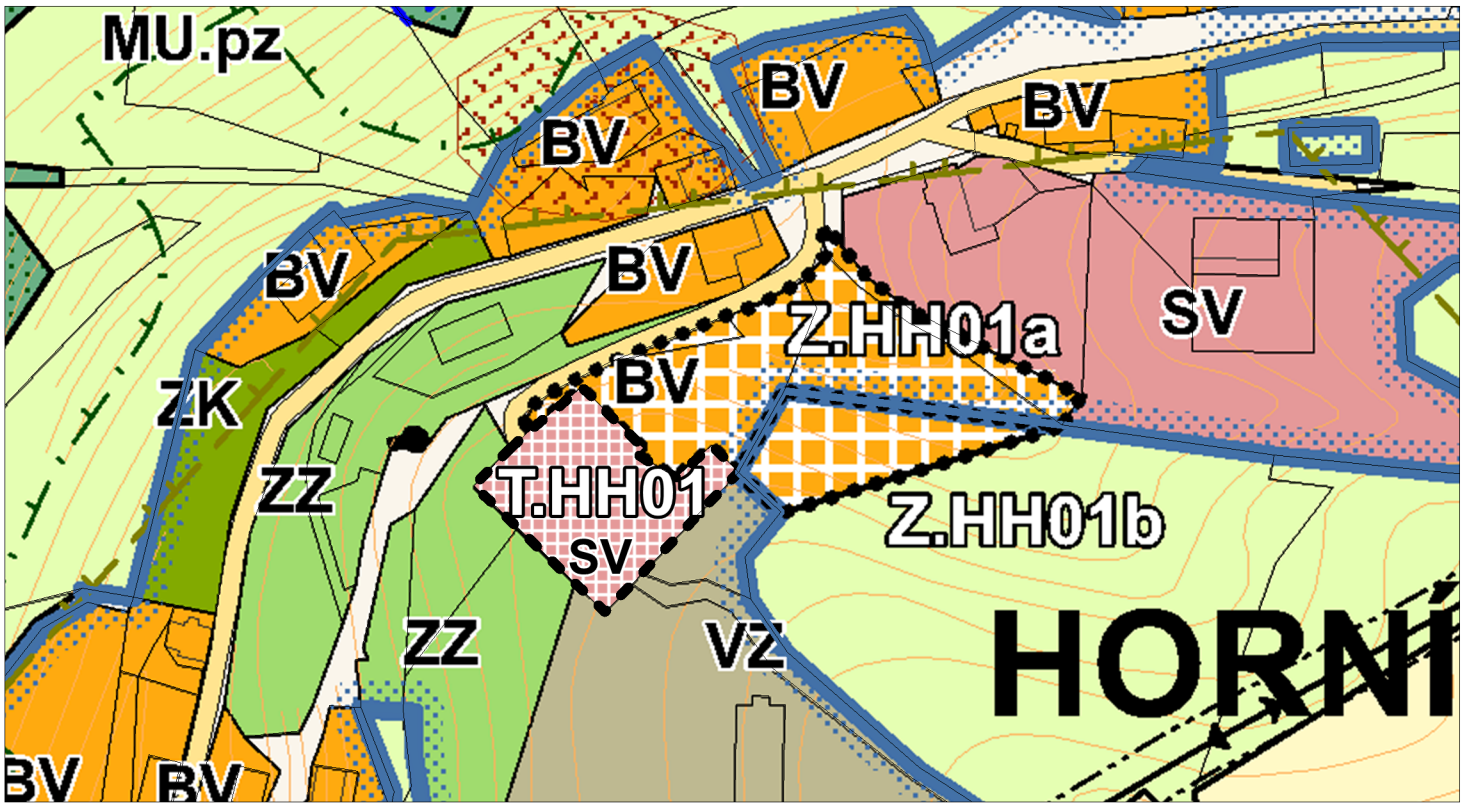
zastavěné územní, stav k 2.3.2026

BI Bydlení individuální

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O1Z5 KOORDINAČNÍ VÝKRES
VÝŘEZ
1 : 2 000

Transformační plocha v Horním Houžovci T.HH01 pro funkci SV - Plochy smíšené obytné venkovské



LEGENDA ZMĚNY Č.5

zastavěné územní, stav k 2.3.2026

SV Plochy smíšené obytné venkovské

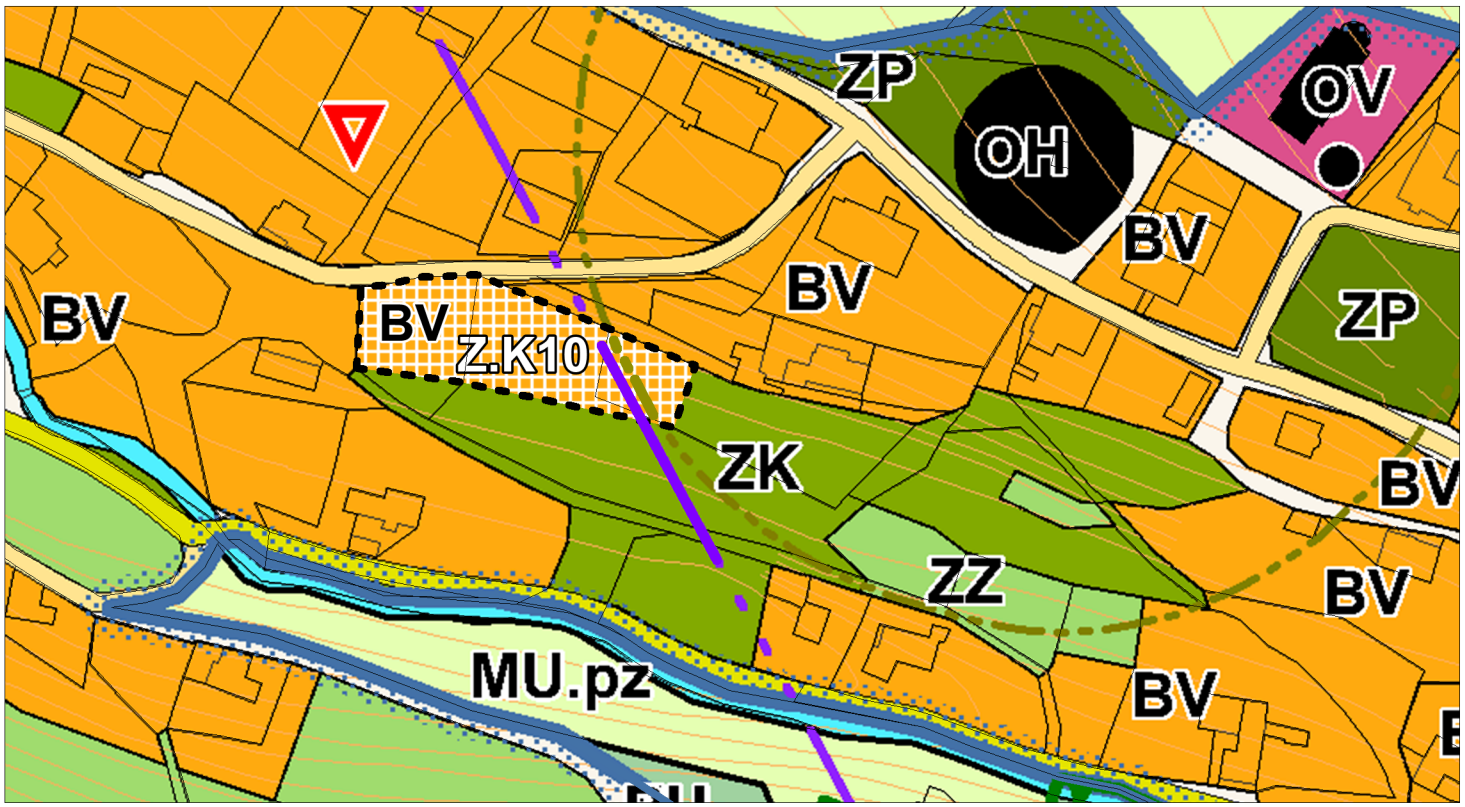
ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O1Z5 KOORDINAČNÍ VÝKRES

VÝŘEZ

1 : 2 000

Zastavitelná plocha v Knapovci
Z.K10 pro funkci BV - Bydlení venkovské



LEGENDA ZMĚNY Č.5

zastavěné územní, stav k 2.3.2026

BV Bydlení venkovské

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O1Z5 KOORDINAČNÍ VÝKRES

VÝŘEZ

1 : 2 000

O1Z5 KOORDINAČNÍ VÝKRES - LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	*plochy změn*	*územní rezervy*	
BH			BYDLENÍ hromadné
BH.1	BH.1		BYDLENÍ hromadné - specifické
BI	BI		BYDLENÍ individuální
BV	BV		BYDLENÍ venkovské
BV.1			BYDLENÍ venkovské - specifické
RH			REKREACE rekreace hromadná - rekreační areály
RZ			REKREACE zahrádkářské osady
RZ.1			REKREACE zahrádkářské osady - specifické
RO	RO		REKREACE oddechové plochy
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejné
OK.1	OK.1		OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 1
OK.2			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 2
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ sport
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
SC			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální
	SC.1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální - specifické
SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
	SM.1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské - specifické
SV	SV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SX	SX		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ jiné
DS	DS	R.01	DOPRAVA silniční
DD			DOPRAVA drážní
DL	DL		DOPRAVA letecká
DL.1			DOPRAVA letecká - specifická
TU	TU		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA všeobecná
VL	VL	R.03	VÝROBA lehká
VD	VD		VÝROBA drobná a služby
VZ	VZ		VÝROBA zemědělská a lesnická
VZ.1	VZ.1		VÝROBA zemědělská a lesnická - specifická
VE	VE		VÝROBA energie z obnovitelných zdrojů
PU	PU	R.02	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ všeobecná
	PX		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ jiná
ZP	ZP		ZELEŇ parky a parkově upravené plochy
	ZP.1		ZELEŇ parky a parkově upravené plochy - specifické
ZZ	ZZ		ZELEŇ zahrady a sady
ZO			ZELEŇ ochranná a izolační
ZK			ZELEŇ krajinná
XZ			PLOCHY SPECIFICKÉ zvláštního určení
WU	WU		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ všeobecné
AU			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ všeobecné
LU			PLOCHY LESNÍ všeobecné
NU	NU		PLOCHY PŘÍRODNÍ všeobecné
MU.i	MU.i		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Význam indexů funkcí zastoupených v plochách smíšených nezastavěného území:
p = přírodní priority
z = zemědělství extenzivní
l = lesnictví extenzivní
w = vodohospodářské zájmy
r = rekreace nepobytová
k = kulturně historické zájmy
e = erozně ohrožené

1 2

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A DALŠÍ LIMITUJÍCÍ JEVY

TECHNICKÉ LIMITY

- OCHRANNÁ A INTERFERENČNÍ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍCH TRAS A ZAŘÍZENÍ

stav *návrh*

KULTURNÍ LIMITY

- NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY - OBJEKTY - bodové, plošné
- MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 22 zákona č. 20/1987 Sb.

PŘÍRODNÍ LIMITY

- EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PARK
- MIGRAČNĚ VÝZNAMNÉ ÚZEMÍ
- PAMÁTNÉ STROMY
- VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY REGISTROVANÉ
- LESY
- OCHRANNÁ PÁSMA LESŮ

VODOHOSPODÁŘSKÉ LIMITY

- VODNÍ ZDROJE
- OCHRANNÁ PÁSMA VODNÍCH ZDROJŮ
- ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ Q100
- AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ Q100
- ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ
- PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Celé řešené území leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Východočeská křída.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANALIZACE

- ČERPACÍ STANICE VODOVODŮ
- VODOJEMY
- ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- NADZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ 35kV
- NADZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ 110kV
- TRAFOSTANICE

SPOJE

- ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ ANTÉNNÍCH PRVKŮ NA STANOVIŠTI ANDRLŮV CHLUM
- RADIORELÉOVÉ TRASY
- KORIDOR RR SMĚRŮ - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ PRO NADZEMNÍ STAVBY
- DÁLKOVÝ OPTICKÝ KABEL
- SDĚLOVACÍ OBJEKTY
- OP LETECKÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ MO
- OP PODZEMNÍHO ZAŘÍZENÍ MO

PLYNOVODY

- PLYNOVOD VYSOKOTLAKÝ
- REGULAČNÍ STANICE PLYNU
- STANICE KATODOVÉ OCHRANY
- ANODOVÉ UZEMĚNÍ

GEOLOGICKÉ LIMITY

- STARÁ EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ DLE DATABÁZE SEKM (MŽP)
- UKONČENÁ SKLÁDKA EVIDOVANÁ ČESKOU GEOLOGICKOU SLUŽBOU
- SESUVNÉ ÚZEMÍ - bodové, plošné

DALŠÍ LIMITY

- OCHRANNÁ PÁSMA HŘBITOVŮ
- OP OBJEKTŮ DŮLEŽITÝCH PRO OBRANU STÁTU

ZÁKLADNÍ INFORMACE

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ stav k 10. 4. 2024
- Z.H01 — ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- P.U01 — PLOCHY PŘESTAVBY
- K.01 — PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- CNZ.D100 — KORIDOR Z NADŘAZENÉ DOKUMENTACE

stav *návrh* *výhled*

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

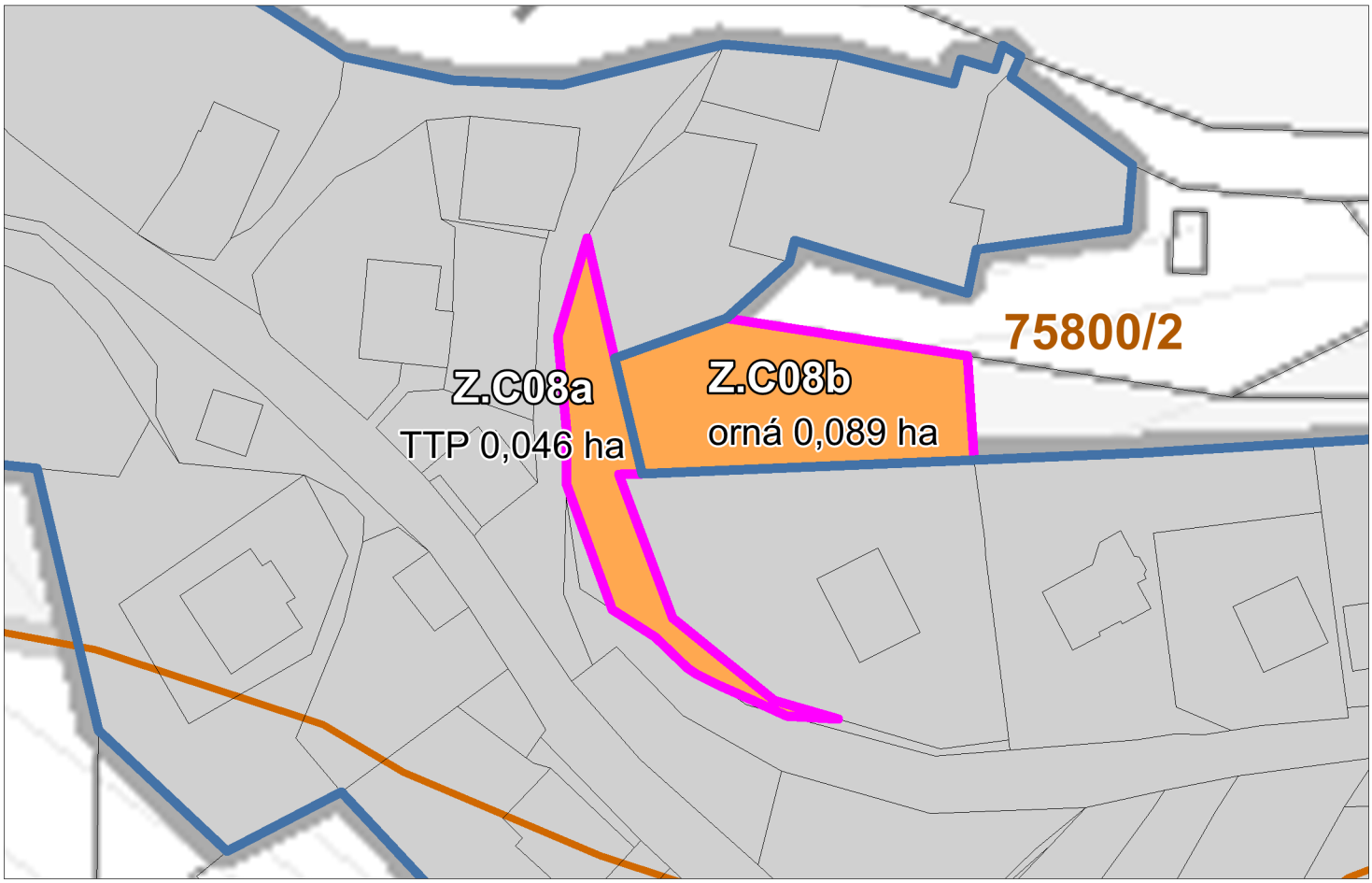
- SILNICE I. TŘÍDY
- SILNICE II. TŘÍDY
- SILNICE III. TŘÍDY
- KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU HLAVNÍ
- KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU VEDLEJŠÍ
- ÚČELOVÁ CESTA
- KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ (pouze návrh)
- CYKLOSTEZKY (pouze návrh)
- ŽELEZNIČNÍ TRAŤ A VLEČKA
- LETIŠTĚ
- OP LETIŠTĚ S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB
- OP LETIŠTĚ PRO VZDUŠNÉ ELEKTRICKÉ VEDENÍ VVN A VN
- OSA VZLETOVÝCH A PŘISTÁVACÍCH KORIDORŮ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- LOKÁLNÍ BIOKORIDORY
- LOKÁLNÍ BIOCENTRA
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDORY
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRA
- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDORY

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

Zastavitelná plocha Z.C08 v Černovíru



LEGENDA ZMĚNY Č. 5

zastavěné územní, stav k 2.3.2026

zastavitelná plocha Z.C08

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

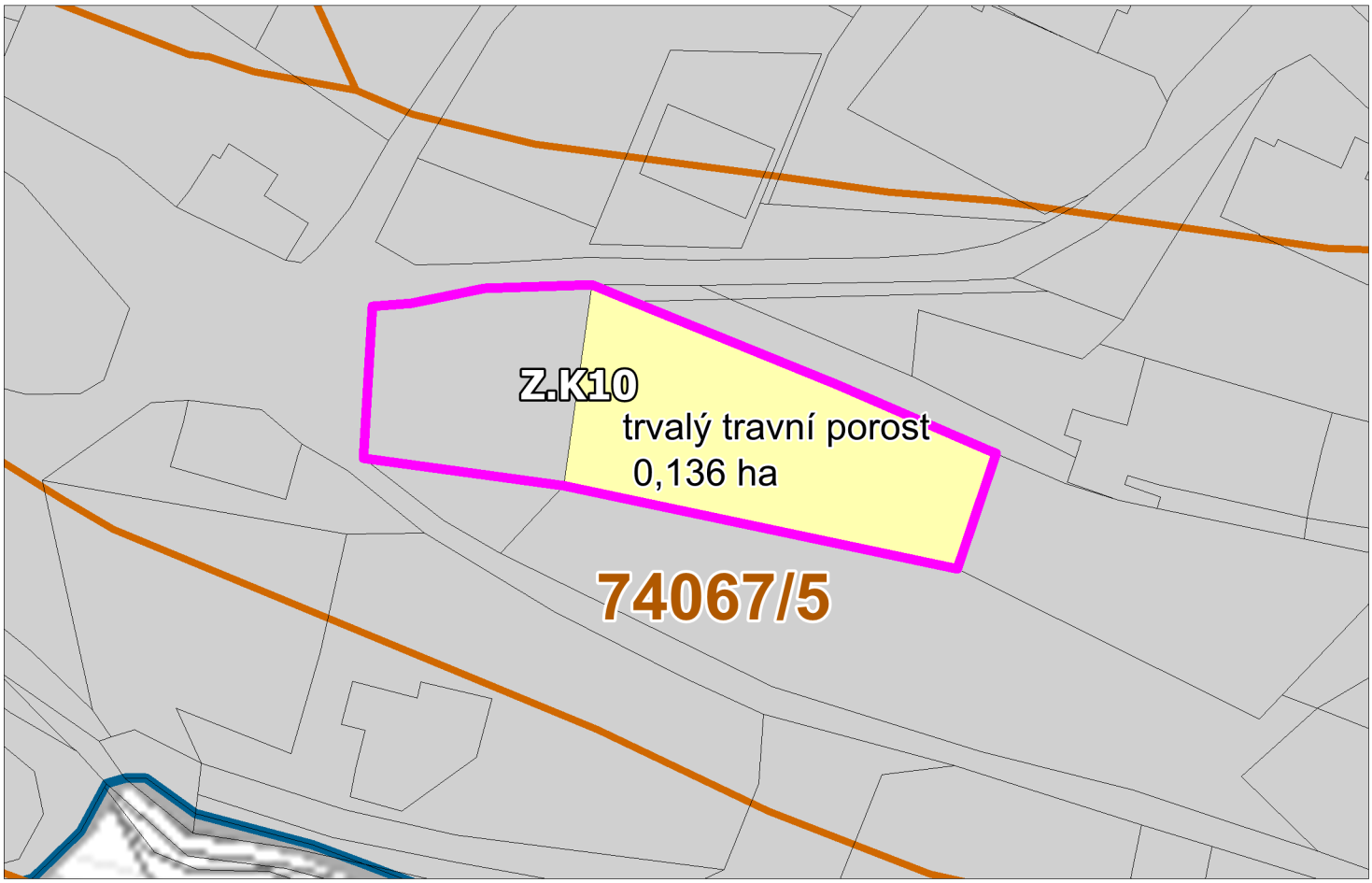
třída ochrany 2

hranice BPEJ

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O2Z4 ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU
VÝŘEZ
1 : 1 000

Zastavitelná plocha Z.K10 v Knapovci



LEGENDA ZMĚNY Č. 5

zastavěné územní, stav k 2.3.2026

zastavitelná plocha Z.K10

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

třída ochrany 5

hranice BPEJ

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O2Z4 ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU
VÝŘEZ
1 : 1 000