

ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU
ÚSTÍ NAD ORLICÍ
pořizovaná zkráceným postupem

listopad 2024

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



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.,
kterým se vydává

Změna č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška“), aplikovatelné na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

vydává

usnesením č., ze dne

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.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole a)** se v poslední větě nahrazuje datum „1.1.2023“ datem „10.4.2024“.
2. **V kapitole c.4)** se v tabulce „Plochy přestavby“ za řádek P.U09 vkládá nový řádek, tohoto znění:

| | | | | | |
|--------------|--|----|---------------------|----|--|
| P.U10 | Ústí nad Orlicí zahrádkářská osada Dukla | BI | ano US.05 | ne | rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové); rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení; maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva; je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit; při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy; při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji; při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí. |
|--------------|--|----|---------------------|----|--|

3. **V kapitole j)** se doplňuje odstavec tohoto znění:

„US.05 pro plochu P.U10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádkářská osada Dukla

- **bydlení individuální (BI)**

- Podmínky pro pořízení studie:

- o obsahem studie bude:
 - dopravní přístup k ploše
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - napojení na sítě technické infrastruktury
 - parcelace
 - návrh vzhledu oplocení
- o rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové);
- o rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení;

- maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva;
 - je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit;
 - při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy;
 - při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji;
 - při řešení bude prověřena a navržena peší propojka směrem do Wolkerova údolí.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 5.“

Následující body se týkají převedení Územního plánu Ústí nad Orlicí do jednotného standardu:

4. V grafické části celého územního plánu se mění způsob grafického zobrazení jevů v souladu s legislativními předpisy.
5. V textu i grafické části celého územního plánu se doplňují tečky v řetězcích kódů označujících jevy územního plánu v souladu s legislativními předpisy.
6. V textu i grafické části celého územního plánu se mění kód označující koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití, který je převzatý z nadřazené dokumentace. Původní označení C01 se nahrazuje označením CNZ.D100. Pojem „koridor nadmístního významu“ se mění na „koridor z nadřazené dokumentace“.
7. V textu i grafické části celého územního plánu se doplňuje označení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to v souladu s následující tabulkou:

| Označení územních studií | |
|---------------------------------|--|
| označení doplněné změnou | v územním plánu vymezené plochy (beze změny) |
| US.01 | K.04 |
| US.02 | P.U02 |
| US.03 | P.U03 |
| US.04 | P.U05 |
| US.05 | P.U10 |
| US.06 | Z.H02 |
| US.07 | Z.H05b |
| US.08 | Z.H05c |
| US.09 | Z.H11 |
| US.10 | Z.U04 |

8. 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 |
| | | B | Plochy bydlení |
| BH | bydlení - v bytových domech | BH | bydlení hromadné |
| BH1 | bydlení - v bytových domech - specifické | BH.1 | bydlení hromadné - specifické |
| BI | bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské | BI | bydlení individuální |
| BV | bydlení - v rodinných domech - venkovské | BV | bydlení venkovské |
| BV1 | bydlení - v rodinných domech - venkovské - specifické | BV.1 | bydlení venkovské - specifické |
| | | R | Plochy rekreace |
| RH | rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci | RH | rekreace hromadná - rekreační areály |
| RZ | rekreace – zahrádkové osady | RZ | rekreace - zahrádkářské osady |
| RZ1 | rekreace – zahrádkové osady specifické | RZ.1 | rekreace - zahrádkářské osady - specifické |
| RN | rekreace - na plochách přírodního charakteru | RO | rekreace - oddechové plochy |
| | | O | Plochy občanského vybavení |
| OV | občanské vybavení - veřejná infrastruktura | OV | občanské vybavení veřejné |
| OM | občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední | OK.1 | občanské vybavení komerční – specifické 1 |
| OK | občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá | OK.2 | občanské vybavení komerční – specifické 2 |
| OS | občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | OS | občanské vybavení - sport |
| OH | občanské vybavení - hřbitovy | OH | občanské vybavení - hřbitovy |
| | | S | Plochy smíšené obytné |
| SC | plochy smíšené obytné - v centrech měst | SC | smíšené obytné centrální |
| SC1 | plochy smíšené obytné - v centrech měst - specifické | SC.1 | smíšené obytné centrální - specifické |
| SM | smíšené obytné – městské | SM | smíšené obytné městské |
| SM1 | smíšené obytné – městské specifické 1 | SM.1 | smíšené obytné městské - specifické |
| SV | smíšené obytné – venkovské | SV | smíšené obytné venkovské |
| SK | smíšené obytné - komerční | SX | smíšené obytné jiné |
| | | D | Plochy dopravní infrastruktury |
| DS | dopravní infrastruktura - silniční | DS | doprava silniční |
| DZ | dopravní infrastruktura - železniční | DD | doprava drážní |
| DL | dopravní infrastruktura - letecká | DL | doprava letecká |
| DL1 | dopravní infrastruktura – letecká - specifická | DL.1 | doprava letecká - specifická |
| | | T | Plochy technické infrastruktury |
| TI | technická infrastruktura – inženýrské sítě | TU | technická infrastruktura všeobecná |

| | | | |
|------------|---|----------------|--|
| | | V | Plochy výroby a skladování |
| VL | výroba a skladování - lehký průmysl | VL | výroba lehká |
| VD | výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba | VD | výroba drobná a služby |
| VZ | výroba a skladování - zemědělská výroba | VZ | výroba zemědělská a lesnická |
| VZ1 | výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická | VZ.1 | výroba zemědělská a lesnická - specifická |
| VX | výroba a skladování - se specifickým využitím | VE | výroba energie z obnovitelných zdrojů |
| | | P | Plochy veřejných prostranství |
| PV | veřejná prostranství | PU | veřejná prostranství všeobecná |
| PV1 | veřejná prostranství - specifická | PX | veřejná prostranství jiná |
| | | Z | Plochy zeleně |
| ZV | veřejná prostranství – veřejná zeleň | ZP | zeleň - parky a parkově upravené plochy |
| ZV1 | veřejná prostranství – veřejná zeleň - specifická | ZP.1 | zeleň - parky a parkově upravené plochy – specifické |
| ZS | zeleň - soukromá a vyhrazená | ZZ | zeleň - zahrady a sady |
| ZO | zeleň - ochranná a izolační | ZO | zeleň ochranná a izolační |
| ZP | zeleň - přírodního charakteru | ZK | zeleň krajinná |
| | | W | Plochy vodní a vodohospodářské |
| W | plochy vodní a vodohospodářské | WU | plochy vodní a vodohospodářské všeobecné |
| | | A | Plochy zemědělské |
| NZ | plochy zemědělské | AU | plochy zemědělské všeobecné |
| | | L | Plochy lesní |
| NL | plochy lesní | LU | plochy lesní všeobecné |
| | | N | Plochy přírodní |
| NP | plochy přírodní | NU | plochy přírodní všeobecné |
| | | M | Plochy smíšené nezastavěného území |
| NSx | plochy smíšené nezastavěného území | MU | plochy smíšené nezastavěného území všeobecné |
| p | přírodní | MU.p... | - přírodní priority |
| z | zemědělská | MU.z... | - zemědělství extenzivní |
| l | lesnická | MU.l... | - lesnictví extenzivní |
| v | vodohospodářská | MU.w... | - vodohospodářské zájmy |
| r | rekreační nepobytová | MU.r... | - rekreace nepobytová |
| k | kulturně historická | MU.k... | - kulturně-historické zájmy |
| o | ochranná a protierozní opatření | MU.e... | - erozně ohrožené |
| | | X | Plochy specifické |
| X | plochy specifické (určené pro účely AČR a obranu státu) | XZ | plochy specifické zvláštního určení |

Údaje o počtu listů Změny č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí a počtu výkresů v připojené grafické části

Textová část Změny č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění. Výrok obsahuje 9 číslovaných stran.

Grafická část Změny č. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění.

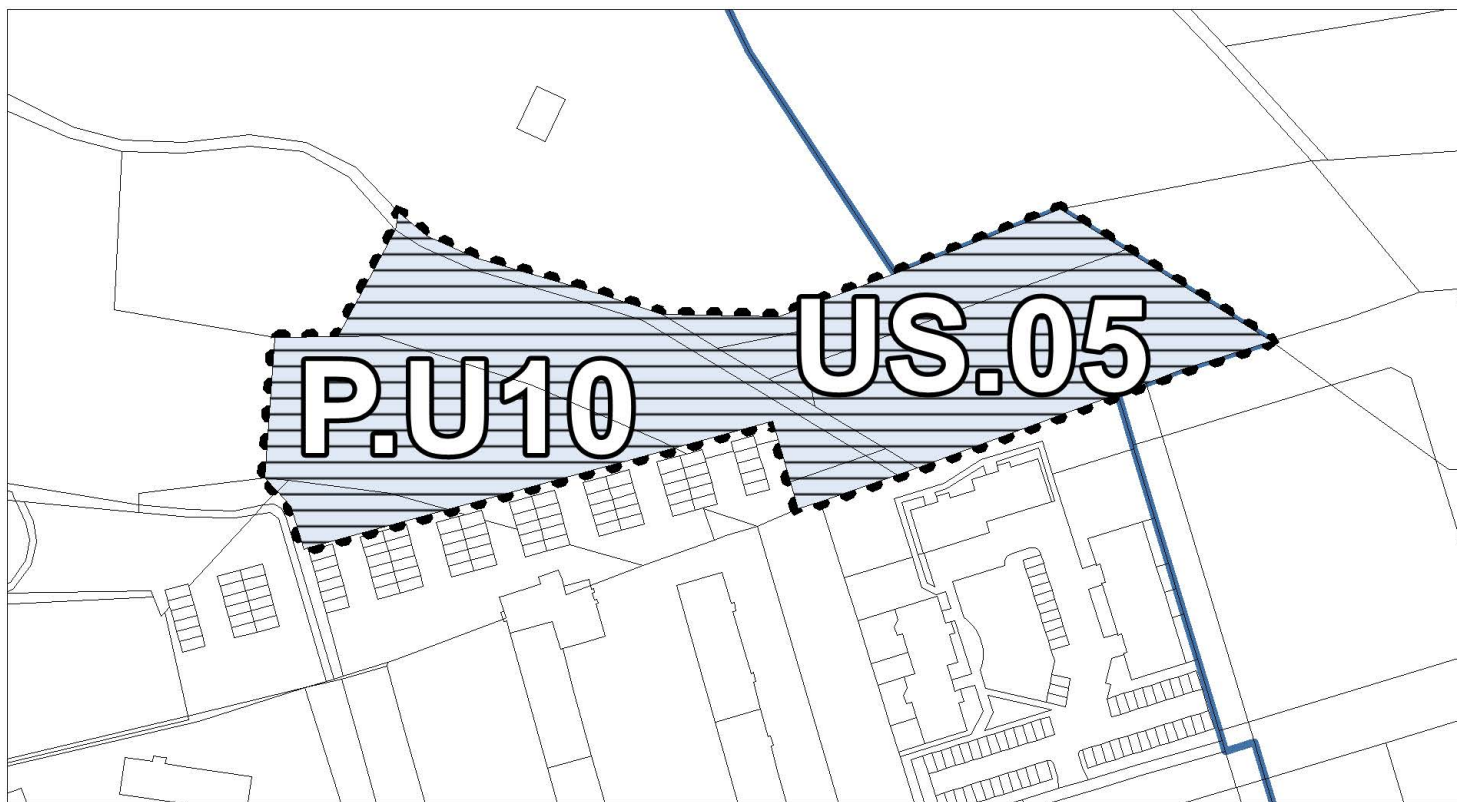
V textu Výroku jsou vloženy tyto výkresy, které dokumentují dílčí věcnou změnu:

| | |
|---|---------------|
| P1Z5 Základní členění území, výřez | 1 : 2 000; A4 |
| P2Z5 Hlavní výkres, výřez | 1 : 2 000; A4 |




V textu Odůvodnění jsou vloženy tyto výkresy, které dokumentují dílčí věcnou změnu:

| | |
|---|---------------|
| O1Z5 Koordinační výkres, výřez | 1 : 5 000; A3 |
| O2Z5 Zábory půdního fondu, výřez | 1 : 2 000; A4 |

Plocha přestavby P.U10
v Ústí nad Orlicí

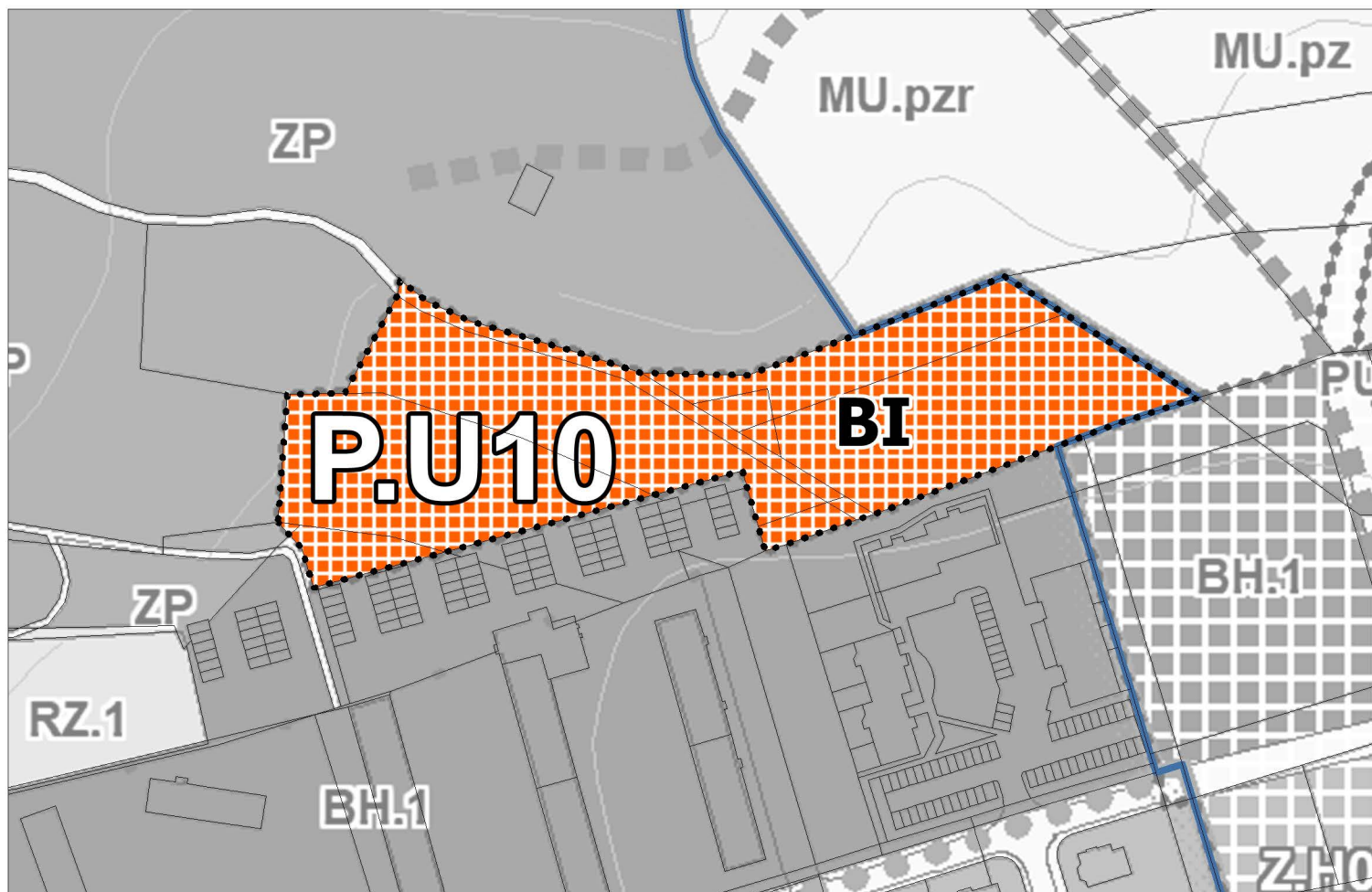


LEGENDA ZMĚNY Č.5


-  zastavěné území, stav k 10.4.2024
-  plocha přestavby navržená Změnou č.5
-  plocha s podmínkou zpracování územní studie

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ
P1Z5 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
VÝŘEZ
1 : 2 000

Plocha přestavby P.U10
Ústí nad Orlicí
nad Wolkerovým údolím



LEGENDA ZMĚNY Č.5

 zastavěné územní, stav k 10.4.2024

 plocha přestavby - návrh Změny č.5

 bydlení individuální

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

P2Z5 HLAVNÍ VÝKRES

VÝŘEZ

1 : 2 000

ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU
ÚSTÍ NAD ORLICÍ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

| | | |
|----|---|----|
| 1 | POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU..... | 13 |
| 2 | SOULAD ZMĚNY č. 5 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM | 14 |
| | 2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje | 14 |
| | 2.2 Soulad se ZÚR Pardubického kraje..... | 15 |
| 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 | 16 |
| 4 | SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ..... | 16 |
| 5 | SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ | 17 |
| | 5.1 Požadavky zvláštních právních předpisů..... | 17 |
| | 5.2 Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání Změny č. 5 | 17 |
| 6 | ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ | 18 |
| 7 | STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA..... | 18 |
| 8 | SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY | 18 |
| 9 | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ..... | 19 |
| | 9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území | 19 |
| | 9.2 Zdůvodnění řešení požadavku..... | 19 |
| | 9.2.1 Požadavek v usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí | 19 |
| | 9.2.2 Zdůvodnění změny navržené v Územním plánu Ústí nad Orlicí | 20 |
| | 9.3 Převod územního plánu do nového standardu | 22 |
| | 9.4 Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... | 23 |
| | 9.5 Změna č. 5 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci | 23 |
| | 9.6 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení koridorů z nadřazené dokumentace..... | 23 |
| | 9.7 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury..... | 23 |
| | 9.8 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury | 23 |
| | 9.9 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení..... | 23 |
| | 9.10 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 23 |
| | 9.11 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo..... | 24 |
| | 9.12 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv | 24 |
| | 9.13 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | 24 |
| | 9.14 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu | 24 |
| | 9.15 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany | 24 |
| 10 | VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH..... | 26 |
| 11 | VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ | 26 |
| 12 | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNY OBSAŽENÝCH V USNESENÍ ZASTUPITELSTVA | 26 |

| | | |
|------|--|----|
| 13 | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE | 27 |
| 14 | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA..... | 27 |
| 14.1 | Zemědělský půdní fond | 27 |
| 14.2 | Pozemky určené k plnění funkce lesa..... | 28 |
| 15 | ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ | 29 |
| 16 | VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK..... | 33 |

1 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 3 změny tohoto územního plánu. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 29.10.2010, Změna č. 2 nabyla účinnosti dne 17.04.2014 a Změna č. 3 nabyla účinnosti dne 29.6.2023.

Pořízení Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí probíhalo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

O pořízení Změny č. 5 rozhodlo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí na svém zasedání dne 11.12.2023 pod číslem usnesení 188/8/ZM/2023. Zároveň usnesením č. 195/8/ZM/2023 schválilo pana Mgr. Pavla Svatoše, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny územního plánu. Dále je v těchto usneseních uvedeno, že změna bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Pořizovatel zajistil před výše uvedeným rozhodnutím zastupitelstva města stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona tj. zaslal na Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství žádosti o stanoviska zda je možné vyloučit významný vliv obsahu změny na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality a zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Z uplatněných stanovisek nevyplývala potřeba zpracovat posouzení vlivu na životní prostředí. Tato stanoviska byla zohledněna při rozhodování zastupitelstva města o pořízení změny dne 11.12.2023.

Pořizovatelem Změny č. 5 je Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad. Zpracovatelem Změny č. 5 je Ing. arch. Vlasta Poláčková, Praha.

Na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva města vyhotovila zpracovatelka návrh Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí.

Návrh Změny č. 5 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. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele od 28.06.2024 do 12.08.2024, dále byl k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/navrh-zmena-5-usti/> Veřejné projednání se konalo 05.08.2024 od 15,30 hod. na Městském úřadu Ústí nad Orlicí v zasedací místnosti u stavebního úřadu (záznam z tohoto jednání je uložen ve spisu na stavebním úřadě MěÚ 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 byla uplatněna 1 námitka a 4 připomínky, 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 uplatněných v rámci veřejného projednání. Dne 22.10.2024 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. 5 územního plánu a doporučil tyto nedostatky napravit.

- 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 po konzultaci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a za použití § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzval dne 01.11.2024 dotčené orgány, aby k návrhu ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska. Doručená stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách neobsahují připomínky.
 - Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného 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. 2 je aktualizováno vyhodnocení souladu Změny č. 5 s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje,
 - v textové části – odůvodnění kap. 4 je doplněn popis souladu Změny č. 5 se stavebním zákonem,
 - v textové části – odůvodnění kap. 14.2 je opravena vzdálenost 50 m od okraje lesa, nově na 30 m, dle novelizovaného zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).
- Pořizovatel posoudil provedené úpravy a konstatuje, že na základě projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu Změny č. 5 územního plánu.
- Pořizovatel přezkoumal soulad Změny č. 5 územního plánu s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny územního plánu. Návrh na vydání Změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona dne 09.12.2024 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

2 SOULAD ZMĚNY č. 5 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 5 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7.

Návrh změny územního plánu svým návrhem koncepce respektuje podmínky a úkoly pro územní plánování stanovené v čl. 67, 68 a 75b PÚR ČR pro specifickou oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Návrh územního plánu **není v rozporu s republikovými prioritami**, a to i vzhledem k malému rozsahu (zastavitelná plocha pro dva rodinné domy, změna využití dvou ploch v zastavěném území a převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu s legislativou).

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

2.2 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 a převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu s legislativou) v souladu se ZÚR Pardubického kraje, úplné znění po vydání Aktualizace č. 4.

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

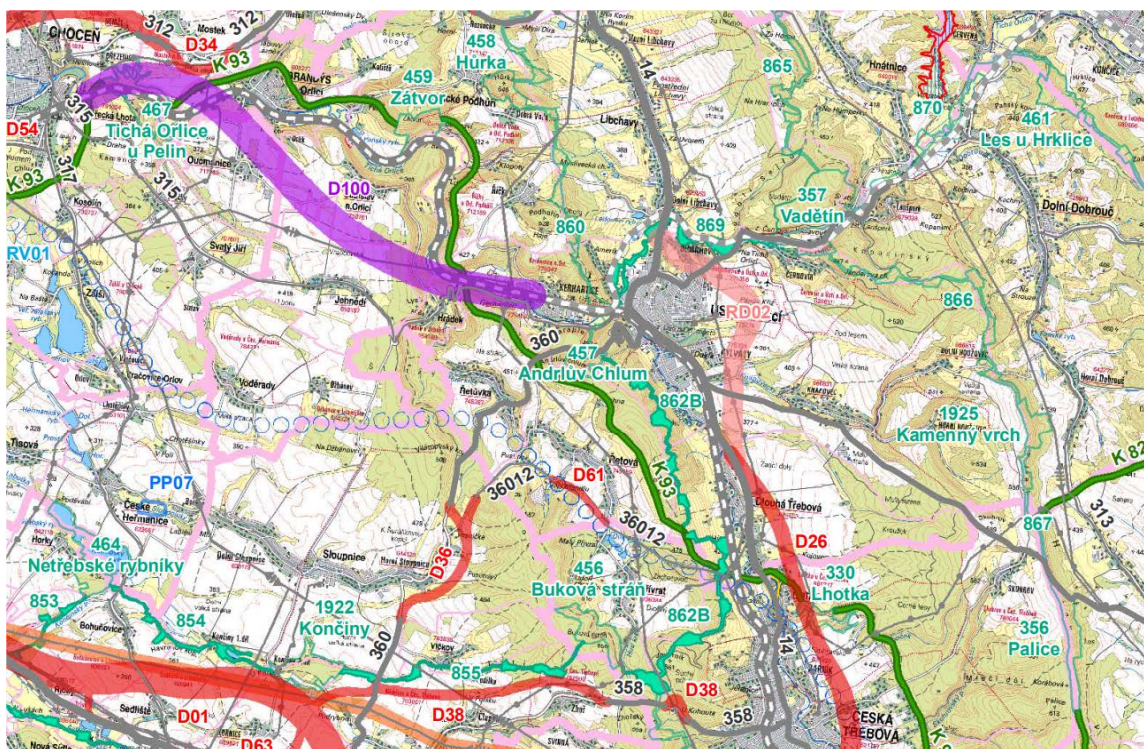
- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny

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 zvláště 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 stráž – 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.



Výřez z Výkresu ploch a koridorů včetně ÚSES Úplného znění ZÚR Pk po vydání aktualizace č.4

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. 5 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 5 je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů 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 účinném do 31. 12. 2023, aplikovatelné na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, 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 předpisů byl řešen v Územním plánu. Změna č. 5 je vzhledem ke svému rozsahu a charakteru s nimi v souladu.

5.2 Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání Změny č. 5

V rámci řízení o návrhu změny č. 5 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. **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.
3. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Pardubice** – stanovisko bez připomínek
4. **Ministerstvo životního prostředí, Hradec Králové** – stanovisko bez připomínek
5. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** – stanovisko bez připomínek
6. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – orgán ochrany zemědělského půdního fondu** - vydal nesouhlas k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 5, návrh“, s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu. K předloženým podkladům uplatnil tyto připomínky:

Lokalita se nachází na půdách II. třídy ochrany, ovšem předložené podklady neobsahují grafické podklady pro OZPF, aby bylo možno posoudit její prostorové umístění. Předložené podklady nejsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění (včetně tabulek z příloh).

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě uplatněného nesouhlasného stanoviska byla dotčenému orgánu zaslána společně se žádostí o vydání nového stanoviska dokumentace Změny č. 5 obsahující vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF včetně grafických podkladů. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 16.10.2024 stanovisko k návrhu změny č. 5 ÚP Ústí nad Orlicí, ve kterém udělal souhlas s vymezením lokality P.U10.
7. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, Pardubice** – stanovisko bez připomínek
8. **Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, pracoviště Ústí nad Orlicí** – stanovisko bez připomínek

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

Krajský úřad Pardubického kraje ve svém stanovisku k Návrhu na pořízení změny č. 5 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. 5 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo proto zpracováno.

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

Vyhodnocení Změny č. 5 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

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

Vyhodnocení Změny č. 5 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

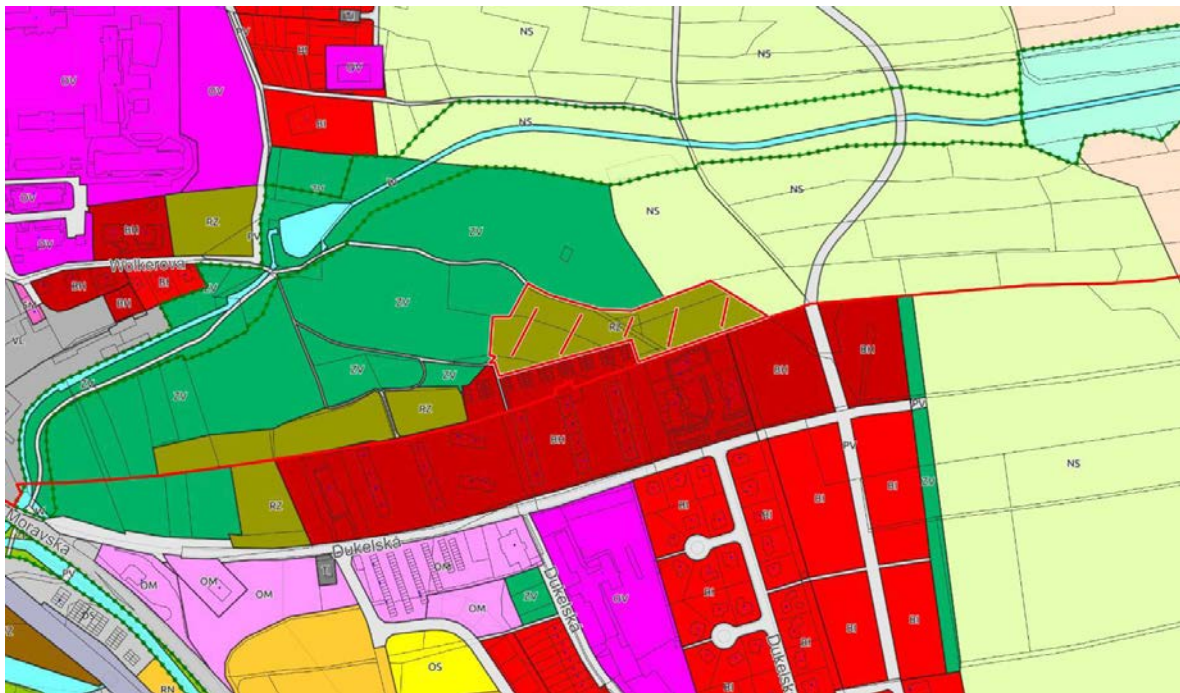
Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 odst.1) a 2) stavebního zákona (dále též SZ) v platném Územním plánu. Zastavěné území je aktualizováno o nově realizovanou zástavbu. Zastavěné území vykazuje stav k 10.4.2024.

9.2 Zdůvodnění řešení požadavku

9.2.1 Požadavek v usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí

Odsouhlasený požadavek k prověření Změnou č.5 v usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí dne 11.12.2023:

- Návrh č. 5 - 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 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí spočívající ve změně funkčního využití z území RZ1 - rekreace - zahrádkové osady - specifické do území BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (dle nového standardu Bydlení individuální) za účelem výstavby rodinných domů.



9.2.2 Zdůvodnění změny navržené v Územním plánu Ústí nad Orlicí



Pohled na navrženou plochu přestavby od cesty přicházející z Wolkerova údolí



Ulice v sídlišti Dukla – jedno z uvažovaných dopravních napojení



Pohled na navrženou plochu přestavby od okraje garáží

- **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 Ustí nad Orlicí
 - o z důvodu zarovnání obvodu navržené plochy přestavby byla do plochy zahrnuta i malá část pozemku č.1883/10 – druh pozemku ostatní plocha - o rozloze cca 10 m² v majetku města
- **druh pozemků:**
 - o ostatní plocha, trvalý travní porost, orná půda
- **požadavek:**
 - o změna funkčního využití z území RZ.1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické **do území BI Bydlení individuální** za účelem výstavby rodinných domů
- **situace:**
 - o zahrádkářská osada v zastavěném území na přechodu zástavby sídliště Dukla a ploch veřejné zeleně – Wolkerova údolí
- **limity:**
 - o nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
 - o plošné sesuvné území v severovýchodním okraji plochy o rozloze cca 350 m²
- **popis a zdůvodnění řešení:**
 - o **byla vymezena plocha přestavby o rozloze cca 12,4 ha označená P.U10;**
 - o pozemky leží na okraji Wolkerova údolí, do kterého spádují. Na pozemcích, které jsou v územním plánu v současnosti zařazeny do ploch RZ.1 – rekreace – zahrádkové osady – specifické, nejsou žádné stavby zapsané v katastru nemovitostí;
 - o plochy RZ.1 mají v současném územním plánu regulovanou výstavbu na minimum, možné jsou stavby do 12m²;
 - o Wolkerovo údolí a přilehlé plochy zahrádek jsou sice v územním plánu součástí zastavěného území, ale z hlediska koncepčního byly 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 předpokládán, takže zde nejsou vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu;
 - o přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení 22 kV;
 - o plocha je do změny zařazena na základě záměru vlastníků, kteří zde mají zájem o výstavbu RD;
 - o dopravní přístup do plochy je obtížný a je možný pouze přes sídliště Dukla a kolem garáží, případně přes zastavitelnou plochu ZH09, vymezenou na východním okraji Dukly.
- **stanovené podmínky:**
 - zpracování územní studie US.05, která by měla navrhnout zejména dopravní přístup k ploše, dopravní obsluhu uvnitř plochy, napojení na sítě technické infrastruktury, parcelaci, návrh vzhledu oplocení
 - o podmínky, které se uplatní i v územní studii i případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie:
 - rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové);
 - rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení;
 - maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva;
 - je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit;
 - při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy,
 - při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy

- na severovýchodním okraji;
- při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí.

9.3 Převod územního plánu do nového standardu

Dokumentace je zpracována v souladu s aktuálním stavebním zákonem, a to podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a od účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., podle § 59 Jednotný standard. Dokumentace je zpracována v souladu s příslušnými vyhláškami a metodickými pokyny, zejména s vyhláškou č. 418/2022 Sb. a podle metodického pokynu č.2, verze z 2.1.2023.

Předmětem této formální úpravy podle uvedených předpisů bylo následující:

Přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití.

To je patrné ve výkresech P2Z2 Hlavní výkres a O1Z2 Koordinační výkres. V kapitole f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ jsou také použity nové názvy ploch s rozdílným způsobem využití. Přitom vlastní podmínky využití (někdy nazývané též regulativy) zůstávají beze změn.

Ve všech kapitolách textu Územního plánu Ústí nad Orlicí včetně Odůvodnění jsou použity názvy ploch s rozdílným způsobem využití a všechny názvy jevů navrhovaných územním plánem v souladu s novým standardem.

Změna grafického vyjádření jevů územního plánu

V souladu s novým standardem bylo změněno grafické zobrazení těchto jevů územního plánu:

- plochy s rozdílným způsobem využití
- řešené území
- zastavěné území
- územní rezerva
- zastavitelná plochy
- plochy přestavby
- plocha změny v krajině
- plochy a koridory podmíněně zpracováním územní studie
- koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace
- vymezení prvků územního systému ekologické stability
- veřejně prospěšné stavby a opatření

Změna označování jevů navržených územním plánem

V textu i grafické části územního plánu se doplňují tečky v řetězcích kódů označujících jevy územního plánu v souladu s vyhláškou a metodikou v platném znění.

V textu i grafické části celého územního plánu se doplňuje označení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněně zpracováním územní studie, a to v souladu s jednotným standardem.

9.4 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. Plocha přestavby P.U10 se nachází v zastavěném území.

9.5 Změna č. 5 ve vztahu k navržené urbanistické koncepci

Plocha přestavby P.U10 se nachází na rozhraní mezi plochami zastavěnými obytnou zástavbou a hromadnými garážemi a Wolkerovým údolím, které je součástí systému sídelní zeleně.

9.6 Změna č. 5 ve vztahu k vymezení koridorů z nadřazené dokumentace

Změna č. 5 ÚP Ústí nad Orlicí respektuje dříve vymezené koridory z nadřazené dokumentace. Žádný nový koridor vymezen není.

9.7 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 5 dotčena. Většina ploch změn je přístupná ze stávajících komunikací.

U plochy přestavby P.U10 je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit mimo jiné i dopravní přístup k pozemkům a jejich dopravní obsluhu.

9.8 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury

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

Nově vymezená plocha přestavby bude napojena na síť technické infrastruktury v souladu s koncepcí navrženou v požadované územní studii.

9.9 Změna č. 5 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení

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

9.10 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. v souladu s § 170 stavebního zákona. Tyto veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou Změnou č. 5 dotčeny.

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

Změnou č. 5 není dotčeno žádné 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, nevyplývá z rozhodnutí Zastupitelstva o obsahu Změny ÚP ani v průběhu jejího zpracování.

9.12 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.

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

Změnou č. 5 je nově vymezena plocha **P.U10**, u které je stanovena podmínka zpracování územní studie. Její potřeba vyplynula v průběhu zpracování Změny č. 5 zejména z důvodu neexistence vhodných přístupových komunikací, a tudíž obtížné dopravní obsluhy této plochy, kterou není možné řešit na úrovni územního plánu. Studie by dále měla řešit napojení na síť technické infrastruktury a případnou přeložku nadzemního vedení VN nebo řešení přizpůsobit existenci vedení a jeho OP. Typ rodinných domů navržených v územní studii bude - samostatně stojící. Další podmínky, včetně omezení počtu rodinných domů a bytů, jsou stanoveny ve výrokové části. Cílem stanovení podmínek je zohlednit limity plochy a omezit zátěž území, které není pro výstavbu dobře dopravně dostupné.

Pro územní studii pro plochu přestavby P.U10 se stanovuje lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti **do 4 let** od nabytí účinnosti Změny č. 5.

V souladu s novým jednotným standardem se doplňuje označování těchto ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie navržená pro plochu P.U10 má označení **US.05**.

9.14 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

9.15 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.

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

Změna č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí vymezuje novou plochu přestavby v části města zvané Dukla, na okraji sídlištní zástavby.

Ve městě jsou postupně využívány nezastavěné plochy v zastavěném území. V období od ledna 2023 doposud (červen 2024) bylo ve městě postaveno několik nových rodinných domů (cca 5 RD) a dva středopodlažní bytové domy (cca 20 bytů). Z uvedeného je zřejmé, že je ve městě poptávka po plochách pro bydlení.

Nově navržená plocha přestavby umožní výstavbu několika rodinných domů.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 5 vzhledem ke svému charakteru a rozsahu neovlivní širší vztahy. Respektuje všechny nadmístní systémy.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNY OBSAŽENÝCH V USNESENÍ ZASTUPITELSTVA

Změna č. 5 je zpracována zkráceným postupem na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí ze dne 11.12.2023:

- Požadavek č. 5 - 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 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí spočívající ve změně funkčního využití z území RZ1 - rekreace - zahrádkové osady - specifické do území BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské za účelem výstavby rodinných domů (dle nového standardu Bydlení individuální).

Požadavek byl prověřen a zpracován do Změny č.5 Územního plánu Ústí nad Orlicí.

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

Změnou č. 5 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 je jedna plocha v zastavěném území, plocha **P.U10**.

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

Tabulka – zábor ZPF v zastavěném území:

| plocha | návrh využití *) | zábor (ha) | druh pozemku (ha) | | třída ochrany (ha) | | závlahy | odvodnění | protierozní opatření |
|---------------|------------------|--------------|------------------------|----------------------|--------------------|-------|---------------------|-----------|----------------------|
| | | | orná půda | trvalý travní porost | 1 | 2 | | | |
| P.U10 | BI | 0,827 | 0,353 | 0,474 | 2 | 0,827 | ano na cca 0,065 ha | ne | ne |
| celkem | ----- | 0,827 | zemědělská půda | | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |

*) *plochy s rozdílným způsobem využití:*
BI bydlení individuální

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

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

- **P.U10 Ústí nad Orlicí** u sídliště Dukla, plocha přestavby, v územním plánu stabilizovaná plocha Rekreace - zahrádkové osady specifické; dotčena zemědělská půda (orná půda a trvalý travní porost), zbytek plochy na ostatních plochách
navržené využití: bydlení individuální (BI)

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

P.U10 Ústí nad Orlicí u sídliště Dukla, plocha přestavby
navržené využití: bydlení individuální (BI)
třída ochrany 2; rozloha 0,83 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**

Pro **bydlení individuální** je navrženo celkem 0,83 ha zemědělské půdy třídy ochrany 2.

- 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. 5 předpokládá **0,83 ha záboru půdního fondu** půdy třídy ochrany 2 v nové ploše přestavby P.U10.

- 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 jsou dotčeny závlahy na východním okraji plochy P.U10. Odvodnění, ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody dotčeny nejsou. Pro využití plochy P.U10 je stanovena podmínka zohlednění těchto závlah. Využití plochy nesmí znemožnit fungování závlah na sousedním pozemku, ze kterého sem zasahují.

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

P.U10 plocha přestavby Dukla (celková rozloha 12,4 ha, z toho 0,83 ha zemědělské půdy)
Navržené využití:

- bydlení individuální (BI)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- plocha přestavby bude určena pro výstavbu RD
- jde o plochu v zastavěném území, v platném územním plánu zařazenou do ploch rekreace – zahrádkové osady specifické RZ.1
- změna spočívá ve změně funkčního využití plochy na bydlení individuální – BI
- plocha navazuje na plochy hromadného bydlení – sídliště Dukla a tvoří přechod mezi intenzivní zástavbou a plochami zeleně ve Wolkrově údolí
- dotčena je zemědělská půda - 0,83 ha (orná půda a trvalý travní porost) zařazená do třídy ochrany 2, část plochy je vymezena na nezemědělské půdě – 0,41 ha
- využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací

14.2 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 nejsou vymezeny žádné nové plochy.

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. 5 územního plánu uplatněny následující námitky:

Oprávněný investor:

1. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem – námitka doručená dne 01.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 64137/2024

Znění námítky:

Věc: Projednání návrhu Změny č. 5 ÚP Ústí nad Orlicí

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny č. 5 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.

Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy zemního plynu.

V územním plánu požadujeme:

Respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.

K návrhu změny územního plánu máme následující námitky:

Do koordinačního výkresu doplňte stanici katodické ochrany a anodového uzemnění včetně interferenčního pásma, příloha č. 2. Stanice katodické ochrany – SKAO se skládá z kiosku, kabelové přípojky NN, anodového uzemnění, kabelových rozvodů malého napětí k VTL plynovodu a k anodovému uzemnění.

Pozn. pořizovatele: Námitka obsahuje grafickou přílohu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Stanice katodické ochrany včetně příslušenství je do koordinačního výkresu doplněna.

2. 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 06.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 65952/2024

Znění námítky:

NÁMITKA PROTI NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Věc: Námitka vlastníků pozemků a stavby dotčených návrhem řešení proti návrhu Změny č. 5 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. 5 Územního plánu Ústí nad Orlicí, o které rozhodlo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí dne 11. 12. 2023 a příslušný stavební úřad zveřejnil veřejnou vyhláškou dne 27. 6. 2024 oznámení o zahájení řízení k této změně č. 5. V zákonné lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného jednání, které proběhlo dne 5. 8. 2024, tímto podáváme následující námitku ke Změně č. 5:

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. 188/8/ZM/2023 dne 11. 12. 2023. 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. 5 Územního plánu města Ústí nad Orlicí nebyly doplněny tyto části:

• v kapitole a) se v poslední větě nahradil datum „1.1.2023“ datem „10.4.2024“, v kapitole c.4) v tabulce „Plochy přestavby“ za řádek PU08 nový řádek:

| | |
|---|--|
| PU10 Ústí n. Orlicí zahr. osada BI ano US.05 ne | Rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové); rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení; maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva; je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit; při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy; při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji; při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí. |
|---|--|

• v kapitole j) se doplňuje odstavec tohoto znění:

„US.05 pro lochu P.U10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádkářská osada Dukla – bydlení individuální (BI)

Podmínky pro pořízení studie:

- obsahem studie bude:

- dopravní přístup k ploše
- dopravní obsluha uvnitř plochy
- napojení na sítě technické infrastruktury
- parcelace
- návrh vzhledu oplocení

- rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové);

- rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení;

- maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva;

- je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit;

- při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy;

- při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji;

- při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí.

- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 5.“

Závěrem můžeme shrnout, že požadujeme, aby Změna č. 5 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 námítky:

Tato změna je předmětem k projednání už po několikáté i přes to, že odborníci na tuto problematiku stále trvají na svém nedoporučujícím stanovisku. Autorka samotného územního plánu Ing. arch. Vlasta Poláčková uvedla: „ ... jedná se pozemky ležící 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 regulovanou výstavbu na minimum, možné jsou stavby do 12 m². 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. Dopravní přístup do plochy je obtížný a je možný pouze přes sídliště Dukla a kolem garáží. Z výše uvedených důvodů tuto změnu nedoporučuji." Doplnila ji i architektka města Ing. arch. Petra Coufal Skalická, která uvedla na jednání zastupitelstva dne 11. 12. 2023, že by se v této lokalitě stavět nemělo, protože se jedná o dost exponované místo ve vazbě na Wolkerovo údolí, které je navíc dopravně těžko přístupné. Stejný názor zastávají i odborníci z Komise pro urbanismus, architekturu a regeneraci městské památkové zóny, kteří se tímto požadavkem na změnu opakovaně zabývali dne 24. 11. 2024 a opětovně doporučují změnu neschválit. Připomínáme, že 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 odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Stále není prokázán jasný veřejný záměr, který by převažoval zájem ochrany. Je tu pouze záměr soukromý, a to tří vlastníků pozemků za účelem vybudovat si vlastní bydlení, takže by tento zábor neměl být umožněn. Opět bychom rádi upozornili na znění vyplývající 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. Výše uvedená změna územního plánu bude mít negativní dopad na naši kvalitu života v území, dopravní situaci v území, hodnotu naší vlastních nemovitostí v území, kvalitu našeho bydlení v nemovitostech v území a upozorňujeme, že poměry, které by schválením této navržené změny územního poměru byly nastoleny, by kvůli zvýhodnění několika jedinců — vlastníků pozemků, které vědomě zakoupili v území územním plánem neupraveném jako území pro bydlení, znevýhodnily širokou skupinu vlastníků bytových jednotek a nájemníků v území dlouhodobě žijících, kteří vědomě své bytové jednotky zakoupili nebo si je pronajali s tím, že územní plán další stavby pro bydlení v

jejich těsném sousedství nepřipouští. V neposlední řadě musíme upozornit na fakt, že část pozemků této změny spadá do plošného sesuvného území. Pokud vezmeme v potaz tuto skutečnost a nutnost společně s tím vybudovat infrastruktury, přeložení elektrického vedení, vybudování příjezdové cesty a stavbu samotných rodinných domů, tak můžeme jen očekávat narušení statiky našeho domu a tím spojené škody na našem majetku.

Závěrem bychom chtěli upozornit na skutečnost, že se změnou nesouhlasí většina obyvatel místní části Dukla, což dokládá petice podaná dne 10. 7. 2024, která je podpořena 156 podpisy proti této změně.

Pokud i přes námi podanou námitku, bude Změna č. 5 schválena, tak jako dotčení vlastníci požadujeme doplnění těchto podmínek:

- Bude se jednat pouze o rodinné domy výhradně samostatně stojící, které budou pouze jednopodlažní bez možnosti podsklepení.
- Maximální počet domů na těchto parcelách bude počet 3 rodinné domy a maximální počet bytů v každém domě — jeden.
- Příjezdová cesta k rodinnému domu na pozemku p.p.č. 1872/1, který bude v blízkosti našeho domu čp. 548-549 (p.p.č. 976/78) bude vzdálena minimálně 15 metrů od našeho pozemku.
- Žádáme o zajištění znaleckého posouzení výchozího stavu našeho domu čp. 548-549, a to žadateli, kteří žádají o změnu územního plánu s ohledem na možná rizika a možné poškození našeho domu v důsledku budování infrastruktury a stavby rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uplatněná námitka se vztahuje k ploše **P.U10**, navržený způsob využití **BI – bydlení individuální**, kdy podatelé nesouhlasí s vymezením této plochy.

Pravomoc rozhodovat o pořízení a následném vydání změny územního plánu je svěřena dle stavebního zákona Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí. Vyjádření městské architektky paní Ing. arch. Petry Coufal Skalické, autorky územního plánu paní Ing. arch. Vlasty Poláčkové a Komise pro urbanismus jsou doporučující a jsou jedním z podkladů sloužících k rozhodnutí zastupitelstva města.

Ochrana zemědělského půdního fondu je plně v kompetenci Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (orgánu ochrany ZPF), který je dotčeným orgánem v procesu pořízení změny územního plánu. Tento dotčený orgán vydává stanoviska, za jejichž obsah zodpovídá a zároveň je plně v jeho kompetenci posoudit, zdali převažuje jiný veřejný zájem nad zájmen ochrany zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 16.10.2024 souhlas dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 5, nové podklady, návrh“ s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je popsáno v textové části – odůvodnění v kap. 10. Pořizovatel konstatuje, že změnou č. 5 není vymežována nová zastavitelná plocha, jde o plochu přestavby pro výstavbu 6 RD, která se nachází v zastavěném území.

V současné době nelze vlivy případné příjezdové cesty posoudit. Změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch, proto změna č. 5 stanovuje pro využití plochy P.U10 podmínku pořízení územní studie. Zároveň pro pořízení této studie stanovila následující podmínky: obsahem studie bude:

dopravní přístup k ploše, dopravní obsluha uvnitř plochy, napojení na sítě technické infrastruktury, parcelace, návrh vzhledu oplocení. Dalšími podmínkami jsou: rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové); rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení; maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva; je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit; při řešení

budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy; při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji; při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí.

Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území a bez jejího zpracování není možné výstavbu v ploše P.U10 realizovat. Lhůta pro zpracování studie je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 5, kdy tuto lhůtu je možné prodloužit změnou územního plánu.

Podmínky na podobu zástavby jsou změnou stanoveny (RD izolované, max. počet RD 6, podlažnost max. 1 N.P.), umístění příjezdové komunikace a zajištění znaleckého posudku není předmětem řešení změny územního plánu (změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch).

Závěrem pořizovatel uvádí, že územní plán stanovuje způsob využití území, kdy poměry v území nemohou být navždy konzervovány. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejruznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání dle § 55b za použití § 52 odst. 3 stavebního zákona byly k návrhu změny č. 5 územního plánu uplatněny následující připomínky:

1. Věra Svobodová, Dukelská 324, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 09.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 68012/2024

Znění připomínky:

Námítka/Připomínka k návrhu změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí

Podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s ust. § 52 odst. 1 a 2 zákona č.183/2006 Sb. aplikovatelného na základě přechodných ust. Zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) může každý do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. V souladu s těmito ustanovením podávám následující námítku/připomínku a vlastnictví podle katastru dokládám informacemi o parcelách.

jméno a příjmení Věra Svobodová
datum narození XXXXXXXXXX
adresa trvalého pobytu Dukelská 324, Ústí nad Orlicí
kontaktní údaje XXXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného námítkou/připomínkou:

plocha přestavby P.U10 (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 námítky/připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí a vlastník nemovitosti v lokalitě Dukla v katastrálním území Hylváty, jehož práva mohou být dotčena, uplatňuji následující námítku/připomínku. Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby P.U10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., Požaduji ponechat předmětné pozemky ve stávající ploše s rozdílným způsobem využití RZ1 Rekrece - zahrádkové osady — specifické, případně ji připojit k ploše s funkčním využitím veřejná prostranství - veřejné zeleni ZV.

Odůvodnění:

Dané pozemky plynule navazují na Wolkerova 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, svoji základnu zde mají i skauti a pořádají se zde různé rodinné aktivity. Novou výstavbou by se příznivé podmínky v

území změnil. 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 s 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 chráněni živočichové 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. Jsem přesvědčena, že vymezení plochy přestavby P.U10 není v souladu s koncepcí v území stanovenou platným územním plánem města ani se zájmy chráněnými zvláštními zákony, zejména zákona o ochraně přírody a krajiny. 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 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.

Pozn. pořizovatele: Přípomínka obsahuje výpis z katastru nemovitostí.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **P.U10**, navržený způsob využití **BI – bydlení individuální**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Územní plán stanovuje způsob využití území, kdy poměry v území nemohou být navždy konzervovány. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti. Pravomoc rozhodovat o pořízení a následném vydání změny územního plánu je svěřena dle stavebního zákona Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí. Změna v ploše P.U10 probíhá na základě žádosti vlastníků dotčených pozemků, které se zastupitelstvo města rozhodlo vyhovět.

Na základě tohoto rozhodnutí byl zahájen proces pořízení změny územního plánu, který probíhá v souladu se stavebním zákonem. V rámci tohoto procesu je změna projednána s dotčenými orgány, které chrání zájmy na úseku veřejného zdraví, ochrany přírodních hodnot apod. Stanoviska dotčených orgánů jsou pro pořizovatele závazná viz § 4 odst. 2 stavebního zákona a neobsahovala žádné připomínky k řešení plochy P.U10.

Mezi dotčenými orgány v procesu pořízení změny územního plánu jsou vždy odbory životního prostředí Krajského úřadu Pk a Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Uplatněná stanoviska těchto orgánů neobsahují žádné připomínky k řešení plochy P.U10. Krajský úřad Pk uvedl „Z hlediska zájmů orgánu ochrany přírody a krajiny svěřených zákonem, tj. územní systém ekologické stability (všech úrovní), významné krajinné prvky, přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, památné stromy a

zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému návrhu žádné připomínky.“ Městský úřad Ústí nad Orlicí se ke změně nevyjádřil.

Zpracování biologického průzkumu nebylo dotčenými orgány v rámci procesu pořízení změny č. 5 územního plánu požadováno. Průzkum je případně možné zpracovat na základě požadavku příslušného orgánu ochrany krajiny a přírody v dalších fázích projektové přípravy. Změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch, proto v současné době není znám např. rozsah budoucích terénních úprav apod.

Současně změna č. 5 podmiňuje využití plochy P.U10 zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluha uvnitř plochy, napojení na sítě technické infrastruktury a parcelaci. Výstavbu v předmětné ploše je možné zahájit až po zpracování této studie. Dále jsou změnou pro využití plochy P.U10 stanoveny závazné specifické podmínky (RD izolované, max. počet RD 6, podlažnost max. 1 N.P.).

2. Vlastimil Franc, Dukelská 312, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 09.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 68010/2024

Znění připomínky:

Námítka/Připomínka k návrhu změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí

Podle ustanovení § 55b odst 2 ve spojení s ust. § 52 odst 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. aplikovatelného na základě přechodných ust. zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) může každý do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. V souladu s těmito ustanovením podávám následující námitku/připomínku a vlastnictví podle katastru nemovitosti dokládám informacemi o parcelách.

jméno a příjmení Vlastimil Franc
datum narození XXXXXXXXXX
adresa trvalého pobytu Dukelská 312
kontaktní údaje XXXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou/připomínkou:

plocha přestavby P.U10 (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 námítky/připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí a vlastník nemovitosti v lokalitě Dukla v katastrálním území Hylváty, jehož práva mohou být dotčena, uplatňuji následující námitku/připomínku. Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby P.U10 v katastrálním území a obci Ústí nad Ort, resp. se změnou funkčního využití plochy území RZ1 Rekrece - zahrádkové osady - specifické na území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (dle nového standardu Bydlení individuální) 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, včetně chráněných druhů rostlin (např. bledule jarní) a chráněná fauna (např. slepyši, žáby a ropuchy, veverka). Výskyt těchto chráněných druhů, kteří zde byli pozorováni a kterým vyhovují místní podmínky, tj. podmáčený svah Wolkerova údolí by potvrdil biologický průzkum lokality. Požadujeme jeho provedení před zahájením jakékoliv stavební činnosti. Biotopem pro tyto chráněné druhy jsou právě i zahrádky v této kolonii. Navíc výstavba v sesuvném území je problematická i z hlediska statky objektů samotných. Tento problém je patrný i na zástavbě stávajících řadových garáží i bytových domů „Nová Dukla“, kde na fasádě objektů i v jednotlivých bytech objevují vodorovně trhliny a praskliny. Vhodné podmínky pro sesuv umocňuje i fakt, že v poslední době, kdy se opakují prudké příválové deště, stéká velké množství srážkové vody vlivem přirozené modelace terénu právě do této plochy a dále pak do Wolkerova údolí. Provedení terénních úprav velkého rozsahu a

umístění 6 RD s možnými 12-ti bytovými jednotkami by mohlo statické problémy na stávajících objektech ještě zhoršit. Komplikované zakládání staveb by se rovněž mohlo odrazit na vodním režimu a stavu území ve svahu pod ním. Vymezení plochy přestavby se tudíž jeví 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. Domnívám se, že tento veřejný zájem převažuje nad soukromým zájmem výstavby RD, které navíc nebudou sloužit pouze pro potřeby vlastníků, ale jsou určeny k prodeji. Převažujícím veřejným zájmem je také ochrana stávajících nemovitostí před činnostmi, které by mohly vést ke zhoršení stavu v území se sesuvy půdy a tím dalším poškozování stávajících nemovitostí. 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 zadržetí vody v krajině. Vzhledem ke skutečnosti, že vymezení plochy přestavby P.U10 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, proto by zde nová plocha pro výstavbu rodinných domů neměla být vymezována. Nutno podotknout, že se nejedná o plochu přestavby jak takovou, ale o spíše o novou zastavitelnou plochu. Plocha se sice nachází v zastavěném území, ale jedná se o plochu zeleně — plochy zahrádek, nikoliv o plochu zastavěnou stavbami. Dle definice plochy přestavby se nejedná o opětovné využití území, ale o nové využití fakticky nezastavěného území. Když byl v červnu roku 2022 projednáván návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí za uplynulé období, 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%. Změnou č. 3 územního plánu byly vymezeny další zastavitelné plochy a změna č. 4 a č. 5 územního plánu navrhuje plochy další. Ani jedna ze zmíněných změn územního plánu neprokazuje počtem vycházejícím ze statistických dat ve městě, zda je skutečně nutné vymezovat další zastavitelné plochy, když nebylo doposud k danému účelu využito cca 90% zastavitelných ploch. Tato povinnost vyplývá ze stavebního zákona. Pořizování dalších změn územního plánu, které navrhuje nové zastavitelné plochy je proto, dle mého názoru, v rozporu se zákonem č. 183/2006, jehož ustanovení jsou aplikovatelná na základě přechodných ustanovení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. K tomu dodávám, že i v samotné lokalitě Dukla se nachází větší množství zastavitelných ploch, které doposud nebyly ke svému účelu zcela využity (ZH09, ZH18a, ZH10). Vymezování ploch pro výstavbu na úkor zeleně jako nežádoucí, v rozporu s urbanistickou koncepcí i s přiměřeným rozvojem lokality. Dle cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem 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. Domnívám se, že vymezení plochy P.U10 k zastavění rodinnými domy je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Pokud by pořizovatel a zastupitelstvo vyhodnotili všechny limity území a ověřili před vydáním změny její soulad se s ustanoveními výše jmenovaných zákonů a stanovisky dotčených orgánů ve smyslu ust. § 54 odst. 2

stavebního zákona a posoudili vliv na dotčené veřejné zájmy, došli by k závěru, že návrh je s nimi v rozporu. Závěrem se tedy domnívám, že vymezení plochy P.U10 není opodstatněné, návrh změny č. 5 územního plánu není ve vztahu k této lokalitě dostatečně odůvodněn, a proto je zpracován v rozporu s ustanoveními platného stavebního zákona. To, že předmětná plocha není vhodná k zastavění, dokládá i její nedoporučení městskou architektkou, zpracovatelkou územního plánu i její neodsouhlasení zastupitelstvem v rámci vydání změny č. 3 územního plánu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **P.U10**, navržený způsob využití **BI – bydlení individuální**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Plocha P.U10 zasahuje do evidovaných sesuvných území okrajově, a to v severovýchodní rohu. Jde o plochu cca 250 m², kdy tento minimální zásah nemá vliv na využití předmětné plochy.

Způsob zakládání staveb není předmětem řešení změny územního plánu. Změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch.

V rámci procesu pořízení změny územního plánu je změna projednána s dotčenými orgány, které chrání zájmy na úseku veřejného zdraví, ochrany přírodních hodnot apod. Stanoviska dotčených orgánů jsou pro pořizovatele závazná viz § 4 odst. 2 stavebního zákona a neobsahovala žádné připomínky k řešení plochy P.U10.

Mezi dotčenými orgány v procesu pořízení změny územního plánu jsou vždy odbory životního prostředí Krajského úřadu Pk a Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Uplatněná stanoviska těchto orgánů neobsahují žádné připomínky k řešení plochy P.U10. Krajský úřad Pk uvedl „Z hlediska zájmů orgánu ochrany přírody a krajiny svěřených zákonem, tj. územní systém ekologické stability (všech úrovní), významné krajinné prvky, přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, památné stromy a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému návrhu žádné připomínky.“ Městský úřad Ústí nad Orlicí se ke změně nevyjádřil.

Zpracování biologického průzkumu nebylo dotčenými orgány v rámci procesu pořízení změny č. 5 územního plánu požadováno. Průzkum je případně možné zpracovat na základě požadavku příslušného orgánu ochrany krajiny a přírody v dalších fázích projektové přípravy. Ochrana zemědělského půdního fondu je plně v kompetenci Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (orgánu ochrany ZPF), který je dotčeným orgánem v procesu pořízení změny územního plánu. Tento dotčený orgán vydává stanoviska, za jejichž obsah zodpovídá a zároveň je plně v jeho kompetenci posoudit, zdali převažuje jiný veřejný zájem nad zájmen ochrany zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 16.10.2024 souhlas dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 5, nové podklady, návrh“ s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je popsáno v textové části – odůvodnění v kap. 10. Pořizovatel konstatuje, že Změnou č. 5 není vymezována nová zastavitelná plocha, jde o plochu přestavby pro výstavbu 6 RD, která se nachází v zastavěném území.

Změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch, proto v současné době není znám např. rozsah budoucích terénních úprav apod.

Současně změna č. 3 podmiňuje využití plochy P.U10 zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluha uvnitř plochy, napojení na sítě technické infrastruktury a parcelaci. Výstavbu v předmětné ploše je možné zahájit až po zpracování této studie. Dále jsou změnou pro využití plochy P.U10 stanoveny závazné specifické podmínky (RD izolované, max. počet RD 6, podlažnost max. 1 N.P.).

3. Halina Abrahamová, Dukelská 317, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 09.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 68011/2024

Znění připomínky:

Námítka/Připomínka k návrhu změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí

Podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s ust. § 52 odst. 1 a 2 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) aplikovatelného na základě přechodných ust. zákona č. 283/2021 Sb. může každý do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. V souladu s těmito ustanovením podávám následující námítku/připomínku a vlastnictví podle katastru dokládám informacemi o parcelách.

jméno a příjmení Halina Abrahamová

datum narození XXXXXXXXX

adresa trvalého pobytu Ústí nad Orlicí, Dukelská 317

kontaktní údaje XXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného námítkou/připomínkou:

plocha přestavby P.U10 (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 námítky/připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí a vlastník nemovitosti v lokalitě Dukla v katastrálním území Hylváty, jehož práva mohou být dotčena, uplatňuji následující námítku/připomínku. Požaduji ponechat pozemky výše jmenované ve stávající ploše s rozdílným způsobem využití RZ1 Rekrece - zahrádkové osady specifické a nevymezovat zde plochu přestavby v rozporu s celkovou koncepcí území, jeho limity i ustanoveními právních předpisů. Nesouhlasím s variantami uvažovaných dopravních napojení jednosměrnou obslužnou komunikací vedoucí kolem bytového domu č.p. 322 — 325 ani po chodníku do Wolkerova údolí vedoucím mezi řadovými garážemi.

Odůvodnění:

Lokalita Dukla je stabilizované území vyvíjející se od 60. let 20. století. V návaznosti na výstavbu sídliště Dukla vznikly řadové garáže pro parkování automobilů a lokalita zahrádek, kde hospodaří vlastníci bytových jednotek blízkých bytových domů. Tyto pozemky tvoří přirozený přechod do Wolkerova údolí, zahrnutého do ploch veřejné zeleně, jak zmiňuje v návrhu změny č. 5 územního plánu i jeho zpracovatelka. Problematické se jeví mj. napojení plochy přestavby P.U10 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) jsou dopravně obsluhovány 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 výjezdu do stávajících řadových garáží. Věc byla konzultována i s dopravním specialistou, který sdělil, že pro dopravní obsluhu takové lokality je nutné navrhnout obousměrnou komunikaci šíře min. 5 m, která výrazně přesahuje šířkové parametry stávajících jednosměrných komunikací. Případně je možné vést další okružní jednosměrnou komunikaci. S touto variantou nesouhlasím, protože na jedné z teoreticky možných přístupových bydlím a obávám se dlouhodobých výše nastíněných problémů, které by obyvatele dlouhodobě obtěžovaly již v průběhu stavby v důsledku příjezdu těžké techniky a následně při užívání staveb zvýšenou frekvencí příjezdu vozidel zimní i letní údržby, svozu odpadů a členů dalších až 12-ti bytových jednotek a jejich návštěv apod. 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

vzhledem k výškovému rozdílu (problém se spádem kanalizace), včetně přeložení nadzemního vedení VN se jeví jako neekonomické. Zpracovatelka stanovila podmínku územní studie, která bude dopravní obslužnost řešit, ale až po odsouhlasení této změnové lokality zastupitelstvem města vydáním změny č. 5 územního plánu. Otázkou zůstává, jak bude zastupitelstvo města postupovat, pokud územní studie nenajde vhodnou, dostatečně kapacitní přístupovou komunikaci napojující tuto již vymezenou návrhovou plochu pro výstavbu RD? Logičtější a ekonomicky únosnější postup, by bylo nejprve zpracovat územní studii, která prověří, zda je lokalita vůbec napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní situace v lokalitě byla vytvořena, jak již bylo zmíněno, jako systém jednosměrných komunikací. V roce 2023 byla na podnět osadního výboru schválena a provedena výstavba parkovacích stání pro stávající bytové domy. Jedno z parkovišť se nachází právě podél stávajícího chodníku vedoucího do Wolkerova údolí, které je dle dostupných informací jedno z možných uvažovaných napojení. Obdobná situace je na druhé z možných variant napojení lokality kolem bytového domu č.p. 322 - 325. Ani zde nejsou šířkové parametry dostatečné a uspořádání uličního profilu vhodné. 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 řešení 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 v této lokalitě již zahájilo výstavbu technické infrastruktury. Domnívám se, že návrh plochy přestavby pro 6 RD s 12-ti bytovými jednotkami řešená změnou č. 5 UP, je značně nekonceptní, 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 6-tř 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 nekonceptní výstavby. Výstavbou 6-ti RD, tj. až s 12 bytovými jednotkami 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. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, návrh plochy přestavby P.U10 se jeví jako nekonceptní v rozporu s charakterem území a jeho kapacitou nesouhlasím s vymezením této plochy.

To, že předmětná plocha není vhodná k zastavění, dokládá i její nedoporučení městskou architektkou, zpracovatelkou územního plánu i její neodsouhlasení zastupitelstvem v rámci vydání změny č. 3 územního plánu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **P.U10**, navržený způsob využití **BI – bydlení individuální**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Územní plán stanovuje způsob využití území, kdy poměry v území nemohou být navždy konzervovány. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti. Pravomoc rozhodovat o pořízení a následném vydání změny územního plánu je svěřena dle stavebního zákona Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí. Změna v ploše P.U10 probíhá na základě žádosti vlastníků dotčených pozemků, které se zastupitelstvo města rozhodlo vyhovět.

Zpracovatelka změny č. 5 si je vědoma skutečnosti, že plocha P.U10 vyžaduje podrobnější prověření a proto podmiňuje využití této plochy zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluhu uvnitř plochy, napojení na síť technické infrastruktury, parcelaci, dále musí být respektováno nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo případně bude navrženo jeho přeložení. Výstavbu v ploše P.U10 je možné zahájit až po zpracování této studie. Dále jsou změnou pro využití plochy P.U10 stanoveny závazné specifické podmínky (RD izolované, max. počet RD 6, podlažnost max. 1 N.P.).

V rámci procesu pořízení změny územního plánu je změna projednána s dotčenými orgány, které chrání zájmy na úseku veřejného zdraví, ochrany přírodních hodnot apod. Stanoviska dotčených orgánů jsou pro pořizovatele závazná viz § 4 odst. 2 stavebního zákona a neobsahovala žádné připomínky k řešení plochy P.U10.

Mezi dotčenými orgány v procesu pořízení změny územního plánu jsou vždy odbory životního prostředí Krajského úřadu Pk a Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Uplatněná stanoviska těchto orgánů neobsahují žádné připomínky k řešení plochy P.U10. Krajský úřad Pk uvedl „Z hlediska zájmů orgánu ochrany přírody a krajiny svěřených zákonem, tj. územní systém ekologické stability (všech úrovní), významné krajinné prvky, přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, památné stromy a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému návrhu žádné připomínky.“ Městský úřad Ústí nad Orlicí se ke změně nevyjádřil.

4. Martin Kovář, Dukelská 316, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 09.08.2024, zaevidovaná pod č.j. 68009/2024

Znění připomínky:

Námítka/Připomínka k návrhu změny č. 5 územního plánu Ústí nad Orlicí

Podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s ust. § 52 odst. 1 a 2 zákona č.183/2006 Sb. aplikovatelného na základě přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) může každý do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. V souladu s těmito ustanovením podávám následující námítku/připomínku a vlastnictví podle katastru dokládám informacemi o parcelách.

jméno a příjmení Martin Kovář
datum narození XXXXXXXXX
adresa trvalého pobytu Dukelská 316, Ústí nad Orlicí
kontaktní údaje XXXXXXXXX

Popis nebo vezení území dotčeného námítkou/připomínkou:

plocha přestavby P.U10 (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 námítky/připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí a vlastník nemovitosti v lokalitě Dukla v katastrálním území Hylváty, jehož práva mohou být dotčena, uplatňuji následující námítku/připomínku. Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby P.U10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., resp. se změnou funkčního využití daných pozemků z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické na území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (dle nového standardu Bydlení individuální) 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 kompenzací 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 předpokládán, takže zde nejsou ani vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení 22 kV. Technicky komplikované je i napojení plochy na stávající kanalizační řad vedený lokalitou vzhledem značnému výškovému rozdílu mezi plochou a sídlištěm Dukla. Dopravní přístup do plochy je obtížný vzhledem k existující síti stávajících jednosměrných komunikací. 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 variant přes některou stávající přístupovou komunikaci nevyhoví. Ani s napojením plochy přes zastavitelnou plochu ZH09, která je nyní ve výstavbě, nebylo uvažováno a napojení vedené z této plochy by si vyžádalo změnu regulačního plánu. Zpracovatel jako podmínku využití plochy k navrhovanému účelu stanovuje zpracování územní studie, která bude napojení na technickou a dopravní infrastrukturu řešit. Otázkou pak zůstává skutečnost, co bude pro město Ústí nad Orlicí 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 z rozpočtu města za schválenou a následně zrušenou zastavitelnou plochu dle ust. § 102 stavebního zákona. Což by znamenalo zbytečné plýtvání prostředků městského rozpočtu. Proto s navrženou plochou přestavby P.U10 dle návrhu změny č. 5 ÚP za stanovených podmínek nesouhlasím, protože se domnívám, že je navržena v rozporu s koncepcí nastavenou územním plánem, se stavebním zákonem i jeho prováděcími vyhláškami. Jelikož zastupitelstvo města již předmětnou plochu zamítlo při pořizování změny č. 3 územního plánu v roce 2023 a nedošlo od té doby ke změně podmínek v území ani rozsahu vymezení plochy, měl by být závěr jejich posouzení návrhu změny územního plánu obdobný. V opačném případě by bylo možné považovat takový postup za projev libovůle.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **P.U10**, navržený způsob využití **BI – bydlení individuální**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Územní plán stanovuje způsob využití území, kdy poměry v území nemohou být navždy konzervovány. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti. Pravomoc rozhodovat o pořízení a následném vydání změny územního plánu je svěřena dle stavebního zákona Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí. Změna v ploše P.U10 probíhá na základě žádosti vlastníků dotčených pozemků, které se zastupitelstvo města rozhodlo vyhovět.

Jak uvádíte v připomínce, zpracovatel si je vědom skutečnosti, že plocha P.U10 vyžaduje podrobnější prověření a proto podmiňuje využití této plochy zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluhu uvnitř plochy, napojení na síť technické infrastruktury, parcelaci, dále musí být respektováno nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo případně bude navrženo jeho přeložení. Výstavbu v ploše P.U10 je možné zahájit až po zpracování této studie. Dále jsou změnou pro využití plochy P.U10 stanoveny závazné specifické podmínky (RD izolované, max. počet RD 6, podlažnost max. 1 N.P.).

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

O1Z5 Koordinační výkres, výřez 1 : 5 000; A4
O2Z5 Zábory půdního fondu, výřez 1 : 2 000; A4

POUČENÍ

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

.....
Petr Hájek
starosta města

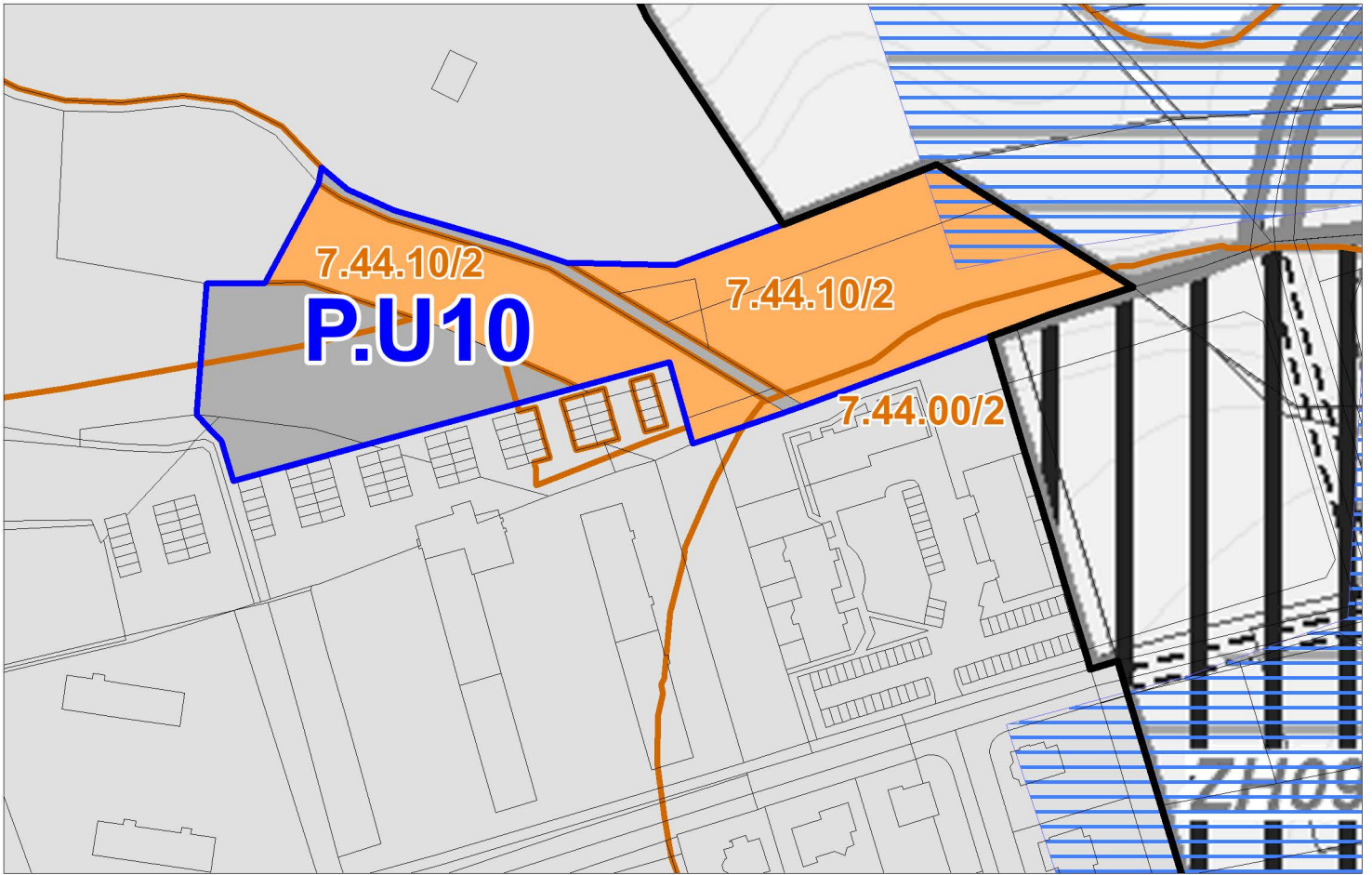
.....
Jiří Preclík
místostarosta města

.....
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.

Poloha přestavby P.U10
Ústí nad Orlicí
nad Wolkerovým údolím



LEGENDA ZMĚNY Č. 5

 zastavěné územní, stav k 10.4.2024

 plocha přestavby - návrh Změny č.5

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

 třída ochrany 2

 hranice BPEJ

INVESTICE V PŮDĚ

 odvodnění plošné

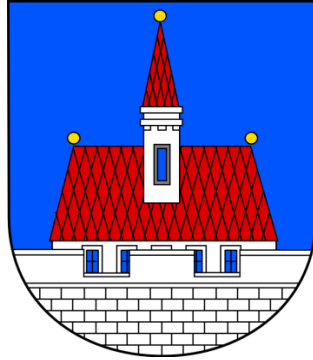
 nezemědělská půda v ploše změny

ZMĚNA č. 5 ÚP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

O2Z5 ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

VÝŘEZ

1 : 2 000



ÚZEMNÍ PLÁN

ÚSTÍ NAD ORLICÍ

VYZNAČENÍ ZMĚN č.5

listopad 2024

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 z nadřazené dokumentace | 25 |
| d) | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ .. | 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 | 69 |
| g.1) | Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit | 69 |
| g.2) | Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit | 70 |

| | | |
|----|--|----|
| h) | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO..... | 70 |
| i) | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV | 71 |
| j) | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE..... | 71 |
| k) | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU | 74 |
| l) | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI | 75 |

Seznam použitých zkratk

| | |
|------------------|---|
| 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 |

Vysvětlivky

V následujícím textu jsou:

- ~~modře a přeškrtnutě~~ vyznačeny části textu, které se vypouštějí;
- **červeně** jsou vyznačeny části textu, které se doplňují;
- **žlutě** jsou zvýrazněny všechny věcné změny, které se týkají Změny č.5,
- ostatní nevyžlucené změny se týkají převedení dokumentace do jednotného standardu

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 **1.1.2023. 10.4.2024.**

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 prostředí, 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 bariér 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:
 - Jádru města
 - Širší město
 - Předměstí
 - Samostatná sídla
 - Rozptýlené osídlení – části zástavby mimo sídel
- Pro **jádru 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, nejužěji 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 jádra**, které z něho vyrůstá
 - zástavba je z **části kompaktní, zejména ve starší části širšího města**
 - umístované **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 pátešní 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 umístování 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, zahrádkářská 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 (lokality 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 návsi 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 komunikací 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 nevyplýval 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 umístění 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 Z.H17.
- 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 oddechových** plochách **(RO) 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 **ploch** drobné výroby a **služeb** (VD), pro lehký průmysl je navržena část plochy Z.H05 v Hylvátech přiléhající k přivaděči ze silnice I/14.
- Areály zemědělské výroby jsou stabilizovány zejména v Knapovci, kde je navržen i jejich rozvoj (plocha Z.K09), 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, Kubincův 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~~
 - ~~ZV.1 Veřejná prostranství – veřejná zeleň – specifická~~
 - ~~ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená~~
 - ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy
 - ZP.1 Zeleň - parky a parkově upravené plochy – specifické
 - ZZ Zeleň - zahrady a sady
 - ZO Zeleň ochranná a izolační
 - ~~ZP Zeleň – přírodního charakteru~~
 - ZK Zeleň krajinná
- 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 **Z.U01** - U Letiště a v ploše **Z.H17** – naproti Automobilní škole)
 - v přestavbových plochách (v ploše **Z.U04** – Cihelna a v ploše **P.U01** – 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 | | | | | |
| Z.C01 | Černovír jih | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.C02 | Černovír sever, pod chatami | BV, PV PU | ne | ne | při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Z.C03 | Černovír sever, za hasičárnou | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.C04 | Černovír, nad školkou | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.C05 | Černovír, Václavov | <i>plocha vypuštěna po společném jednání</i> | | | |
| Z.C06 | Černovír, za letištěm | TI TU | ne | ne | při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Z.C07 | Černovír, západ | BV | ne | ne | při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Kerhartice | | | | | |
| Z.E01 | Kerhartice sever, Karpatská | BV | ne | ne | při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m; výskyt chráněných živočichů |
| Z.E02 | Kerhartice, za tratí | <i>plocha vypuštěna po společném jednání</i> | | | |
| Z.E03 | 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 |
| Z.E04 | 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 |

| | | | | | |
|----------------|---|---|--------------|----|--|
| Z.E05 | Gerhartice – obchvat silnice II/315 | DS | ne | ne | při umístování 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. |
| Z.E06 | Gerhartice jihozápad | BV, PV PU | 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 |
| Z.E07 | Kerhartice za rozvodnou | VX VE | ne | ne | realizace záměru podléhá vyjádření správce vodního toku, souhlasu vodoprávního úřadu a vyjádření orgánu ochrany lesa |
| Hylváty | | | | | |
| Z.H01 | Hylváty severozápad, Vrbová | VD, SK SX, PV PU | 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 umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Z.H02 | Hylváty SZ, Vrbová | BI, PV PU, ZV ZP | ano US.06 | ne | nestanoveny |
| Z.H03 | Hylváty, Janderova | VD, PV PU | 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 |
| Z.H04 | 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 |
| Z.H05a | 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. |
| Z.H05b | Hylváty jih, Třebovská | PV PU, VD, VL | ano US.07 | 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 Z.H05a od tohoto přivaděče; na ploše Z.H05b 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 |
| Z.H05c | Hylváty jih, Třebovská | SM, VD | ano US.08 | ne | nákladní dopravní obsluha plochy nesmí být z ulice Třebovské, musí být řešena od přivaděče na silnici I/14, to jest přes plochu Z.H05a; 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 |
| Z.H05d | Hylváty jih, Třebovská | BI, PV PU | 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. |
| Z.H06 | Hylváty jih, za hřbitovem | VD | ne | ne | nestanoveny |

| | | | | | |
|------------------|--|--|--------------|----|---|
| Z.H07 | Hylváty jih, Sluneční | BI, ZS ZZ | 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 |
| Z.H08 | Hylváty, Dukelská | PV PU, OM | ne | ne | bydlení v ploše je nepřipustné |
| Z.H09 | Hylváty, Nová Dukla | BH.1, BI, PV PU, ZV ZP | ne | ne | dodržení vydaného regulačního plánu Nová Dukla |
| Z.H10 | Hylváty, Dukla jih | BI, PV PU | ne | ne | nestanoveny |
| Z.H11 | Hylváty jih, u silnice I/14 | VL | ano US.09 | ne | nestanoveny |
| Z.H12 | Hylváty, Třebovská jih | OM OK.1 | ne | ne | bydlení v ploše je nepřipustné |
| Z.H13 | Hylváty, mezi tratí a silnicí | VD | ne | ne | nestanoveny |
| Z.H14 | 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 |
| Z.H15 | Hylváty, ulice Za Vodou | BI | ne | ne | nestanoveny |
| Z.H16 | Pod Duklou, nové zahradnictví | PV PU, VZ1 | ne | ne | nestanoveny |
| Z.H17 | Dukla, pod Automobilní školou | OS, PV PU, SM, ZV ZP | ne | ne | nestanoveny |
| Z.H18a Z.H18b | pod Duklou | BI, PV PU | ne | ne | nestanoveny |
| Knapovec | | | | | |
| Z.K01a | 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 Z.K01a musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Z.K01b | | BV | ne | ne | |
| Z.K01c | | BV | ne | ne | |
| Z.K01d | | BV | ne | ne | |
| Z.K02 | 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. |

| | | | | | |
|------------------------|---|--|----|----|---|
| Z.K03 | Knapovec jih, u zemědělského areálu | VZ | ne | ne | nestanoveny |
| Z.K04 | Knapovec sever | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.K05 | Knapovec sever | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.K06 | Knapovec sever | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.K07 | <i>Knapovec, SV u hřbitova</i> | <i>plocha vypuštěna po společném jednání</i> | | | |
| Z.K09 | Knapovec – rozšíření zemědělského areálu | VZ | ne | ne | vyloučení živočišné výroby; při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Oldřichovice | | | | | |
| Z.001 | 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 umístovány ve vzdálenosti od hranice koridoru dle predikčního modelu hlukové zátěže z plánované přeložky (výpočet dle údajů ze sčítání dopravy na komunikaci I/14) |
| Z.002 | Oldřichovice, u silnice | VD, ZS | ne | ne | respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZS ZZ nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky |
| Z.003 | Oldřichovice | OM, ZS | ne | ne | respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZS ZZ nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky; bydlení v ploše je nepřípustné |
| Z.004 | Oldřichovice, k Černovíru | BV | ne | ne | při umístování nových trvalých staveb do ochranného pásma lesa musí být zachována vzdálenost těchto staveb od okraje lesa minimálně 25 m |
| Ústí nad Orlicí | | | | | |
| Z.U01 | Ústí nad Orlicí, U Letiště | BH.1, BI, PV PU, ZV ZP | ne | ne | respektování „Regulačního plánu obytné plochy U Letiště“ respektování územní rezervy pro výstavbu přeložky silnice I/14, na ploše ZV-ZP nesmí být realizovány žádné stavby, které |

| | | | | | |
|--------------|---|-------------------------|--------------|----|--|
| | | | | | by znemožnily budoucí realizaci přeložky, |
| Z.U02 | Ústí nad Orlicí, východ, propojení Dukly a Štěpnice | PV PU | ne | ne | nestanoveny |
| Z.U03 | Ústí nad Orlicí sever, Královéhradecká | OM OK.1 | 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 nepřipustné |
| Z.U04 | Ústí nad Orlicí, Cihelna | SM1, ZV ZP.1 | ano US.10 | 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 ZV ZP.1 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 |
| Z.U05 | Ústí nad Orlicí, letiště | DL | ne | ne | nestanoveny |
| Z.U06 | Ústí nad Orlicí, pod Kubincovým vrchem | TU TU | ne | ne | nestanoveny |
| Z.U07 | Ústí nad Orlicí, Cihlářská | PV PU | ne | ne | nestanoveny |
| Z.U08 | Ústí nad Orlicí Pod Horou | PV PU | 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 |
| Z.U09 | Ústí nad Orlicí Pod Horou I | BV | ne | ne | realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa |
| Z.U10 | Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů | PV PU | ne | ne | rozšíření a úprava stávající komunikace pro přístup k ploše P.U09 |
| Dolní Houžovec | | | | | |
| Z.DH01 | Dolní Houžovec | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.DH02 | Dolní Houžovec sever | BV | ne | ne | realizace záměru podléhá vyjádření orgánu ochrany lesa |
| Horní Houžovec | | | | | |
| Z.HH01a Z.HH01b | Horní Houžovec | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Z.HH02 | 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 | | | | | |
| P.C01 | Černovír jih | VX VE | ne | ne | nestanoveny |
| Hylváty | | | | | |
| P.H01 | Hylváty severozápad, Vrbová | PV PU, SK SX | ne | ne | vedení komunikace místního významu po východním okraji plochy provádění staveb nebo terénních úprav je možné pouze na základě kladného souhlasu vodoprávního úřadu |

| | | | | | |
|------------------------|--|-----------|---------------------|--------------|--|
| P.H02 | Hylváty severozápad, Andělov | PV PU, 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) |
| P.H03 | Hylváty u hřbitova | PV PU | ne | ne | nestanoveny |
| P.H04 | Wolkerova | BH.1, 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 |
| P.H05 | Třebovská, Perla | SM | ne | ne | v ploše musí být dodrženy hygienické limity pro bydlení |
| P.H06 | Hylváty jih | OV | ne | ne | nestanoveny |
| Knapovec | | | | | |
| P.K01 | Knapovec sever | BV | ne | ne | nestanoveny |
| Ústí nad Orlicí | | | | | |
| P.U01 | Ústí n. Orlicí, Perla 01 | SC.1 | ne | RP je vydaný | propojení mezi ulicemi Špindlerova a 17. listopadu komunikace místního významu |
| P.U02 | Ústí n. Orlicí, Královéhradecká (bývalá Prefa) | SM | ano US.02 | 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 |
| P.U03 | Ústí n. Orlicí, rozšíření nemocnice | OV, PV PU | ano US.03 | ne | nestanoveny |
| P.U04 | Ústí n. Orlicí, U Cihlářské | BI, PV PU | 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 |
| P.U05 | Ústí n. Orlicí, autobusové nádraží | SM | ano US.04 | ne | v případě návrhu funkce bydlení v ploše bude doloženo splnění hlukových limitů |
| P.U06 | Ústí n. Orlicí, Hakenova - u pošty | PV, PU, PV1, PX, SC | ne | RP je vydaný | nestanoveny |
| P.U07 | Ústí n. Orlicí, Lochmanova - Písečník | SM | ne | ne | nestanoveny |
| P.U08 | Ústí n. Orlicí – za nemocnicí | BI, PV, PU | ne | ne | minimální šířka veřejného prostranství, na kterém bude komunikace místního významu pro obsluhu jednotlivých stavebních parcel: 8 m |
| P.U09 | Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů | BH.1 | ne | ne | rozšíření a úprava stávající přístupové komunikace (zastavitel. plocha Z.U10) |
| P.U10 | Ústí nad Orlicí zahrádkářská osada Dukla | BI | ano US.05 | ne | rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové); rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení; maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva; je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit; při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy; při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji; při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí. |

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

c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu z nadřazené dokumentace

Územní plán Ústí nad Orlicí upřesňuje:

- koridor nadmístního významu z nadřazené dokumentace 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 **C04 CNZ.D100**,
- koridor **pro územní rezervu pro přeložku silnice I/14** dle ZÚR Pardubického kraje označený **R.01**.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

viz výkres P4 Koncepce Dopravy

d.1.1) **Železniční doprava**

- **Železniční trať 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 (**CNZ.D100**). V tomto koridoru není navrhována žádná zástavba ani jiné záměry.
- Železniční trať **č. 024** Ústí n. Orlicí - Letohrad - Lichkov - Mlýnský 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 (**R.01**) 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 **Z.E05**).
- Územní plán navrhuje nový úsek od křížení se silnicí I/14, směrem na Knapovec (plocha **Z.H14**).

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 (**Z.U02**)
 - propojení pod Duklou - z ulice Dukelská jižním směrem k zahrádkové osadě Hylváty a na Moravskou (**Z.H17, Z.H18**)

- propojení centra (ulice Andrlíkovy) se severní částí města (s Cihlářskou) (**Z.U07**)
- 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 **R.02**)

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 (**Z.E04** 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 **P.U05**).
- 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 úrovně,
 - 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 Z.H01 a Z.H02 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 Z.H10).

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) Koncepce technické infrastruktury

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 Z.U01 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 letiště

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 Z.H03
 - NTS2 - trafostanice pro zastavitelné plochy výroby a smíšeného využití Z.H05 a Z.H06 a Z.H07
 - NTS3 - trafostanice pro zastavitelné plochy bydlení v RD a zahradnictví Z.H10 a Z.H16
 - NTS4 - trafostanice pro zastavitelné plochy smíšeného využití a výroby Z.H11, Z.H12 a Z.H13
- b) možnost rozšíření horkovodní sítě pro zastavitelnou plochu Z.U01
- 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) Koncepce občanského vybavení

- 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 **P.U03**).
- 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 všeobecné (NZ AU)** - 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 všeobecné (NL LU)** - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Plochy přírodní všeobecné (NP NU)** - 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 všeobecné (NS_x MUX)** - 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 |
| K.01 | protipovodňová opatření, Kerhartice | NP NU, NSpve MU pwe | ne | ne | nestanoveny |
| K.02 | protipovodňová opatření, Ústí n. Orlicí | NP NU, W WU | ne | ne | nestanoveny |
| K.03 | <i>rekreační plocha Ústí n. Orlicí v nivě řeky Tiché Orlice</i> | <i>plocha byla vypuštěna na základě výsledů společného jednání</i> | | | |
| K.04 | rekreační plocha Kerhartice, u nádraží | RN RO | ano US.01 | ne | nestanoveny |
| K.05 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NP NU | ne | ne | nestanoveny |
| K.06 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NP NU | ne | ne | nestanoveny |
| K.07 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.08 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz , W WU | ne | ne | nestanoveny |
| K.09 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.10 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.11 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.12 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.13 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.14 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pz | ne | ne | nestanoveny |
| K.15 | založení nefunkčních prvků ÚSES | NS MU pze e, PV PU | 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 NRBK.93 "Uhersko – NRBK.132" osa mezofilní hájová

Regionální biocentrum 457 "Andrlův Chlum" vložené v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.93

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 stráž - Andrlův Chlum" propojuje regionální biocentra RBC.456 "Buková stráž" 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 NRBK.82 "Boršov, Loučský les – NRBK.80"

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.09 "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 NRBK.93,
- **LBC.26 "Janderova vyhlídka"** lokální biocentrum funkční / částečně funkční vložené v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.93
- **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 jíílů č. P9054100 Lanšperk.
- V lokalitě Cihelna (ložisko s ukončenou těžbou) navrhuje územní plán realizaci nové smíšené městské a sportovně rekreační plochy veřejné zeleně (Z.U04).
- V řešeném území se nachází 29 evidovaných sesuvných území, z nichž 7 je aktivních. Sesuvná území zasahují do částí některých rozvojových lokalit – Z.H08 a Z.H16 (potenciální sesuv), Z.H02 (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 **Z.E03**, která bude ochráněna navrženým protipovodňovým opatřením) a dále plocha **Z.U06** (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“~~). (**MU – plochy smíšené nezastavěného území všeobecné s indexem „e“**)
- 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)~~ **MUz... (funkce z – zemědělství extenzivní v kombinaci s funkcemi p – přírodní priority, e - erozně ohrožené, w vodohospodářské zájmy)** ; 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 krajinnotvorným, 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 struktury 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~~ hromadné
BH.1 Bydlení ~~-v bytových domech~~ hromadné - specifické
BI Bydlení ~~-v rodinných domech~~ městské a příměstské individuální
BV Bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské
BV.1 Bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské - specifické

Plochy rekreace

- RH Rekreace ~~-plochy staveb pro hromadnou rekreaci~~ hromadná – rekreační areály
RZ Rekreace - zahrádkové osady
RZ.1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické
RN Rekreace ~~-na plochách přírodního charakteru~~ oddechové plochy

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení ~~-veřejná infrastruktura~~ veřejné
OM OK.1 Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - specifické 1
OK OK.2 Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - specifické 2
OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - sport
OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SC Plochy smíšené obytné ~~-v centrech měst~~ centrální
SC.1 Plochy smíšené obytné ~~-v centru měst~~ centrální - specifické
SM Plochy smíšené obytné městské
SM.1 Plochy smíšené obytné městské - specifické
SV Plochy smíšené obytné venkovské
SK SX Plochy smíšené obytné ~~-komerční~~ jiné

Plochy dopravní infrastruktury

- DS ~~Dopravní infrastruktura~~ Doprava silniční
DZ-DD ~~Dopravní infrastruktura~~ železniční Doprava drážní
DL ~~Dopravní infrastruktura~~ Doprava letecká
DL.1 ~~Dopravní infrastruktura~~ Doprava letecká - specifická

Plochy technické infrastruktury

- TI TU Technická infrastruktura ~~-inženýrské sítě~~ všeobecná

Plochy výroby a skladování

- VL Výroba ~~a skladování~~ lehký průmysl lehká
VD Výroba ~~a skladování~~ drobná a řemeslná výroba a služby
VZ Výroba ~~a skladování~~ zemědělská a lesnická výroba
VZ.1 Výroba ~~a skladování~~ zemědělská a lesnická výroba - specifická
VX-VE Výroba ~~a skladování~~ - se specifickým využitím z obnovitelných zdrojů

Plochy veřejných prostranství

- PV PU Veřejná prostranství všeobecná
PV1 PX Veřejná prostranství jiná
ZV ~~Veřejná prostranství~~ veřejná zeleň
ZV1 ~~Veřejná prostranství~~ veřejná zeleň - specifická

Plochy zeleně

- ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy
ZP.1 Zeleň – parky a parkově upravené plochy - specifické
ZS ZZ Zeleň ~~-soukromá a vyhrazená~~ zahrady a sady
ZO Zeleň ochranná a izolační
ZP ZK Zeleň ~~-přírodního charakteru~~ krajinná

Plochy vodní a vodohospodářské

~~W~~ ~~WU~~ ~~Plochy~~ Vodní a vodohospodářské **všeobecné**

Plochy nezastavěného území

~~NZ~~ ~~AU~~ Plochy zemědělské **všeobecné**

~~NL~~ ~~LU~~ Plochy lesní **všeobecné**

~~NP~~ ~~NU~~ Plochy přírodní **všeobecné**

~~NSx~~ ~~MU~~ Plochy smíšené nezastavěného území **všeobecné**

Plochy specifické

~~X~~ ~~XZ~~ Plochy specifické ~~–určené pro účely AČR a obranu státu~~ **zvláštního určení**

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

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení –v bytových domech–hromadné

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 obsluhu 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 umísťovat 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 hranici 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).

BH.1 Bydlení –v bytových domech hromadné - 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, opravy, 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 obsluhu 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 hranici 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 P.U09 : 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 individuální

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 m²,
- 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 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100m²,
- 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 dvojdůmů se stanoví:
 - o maximální výšková hladina zástavby: 2 N.P. + podkroví,
 - o výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - o minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 600 m², minimální velikost pozemku pro jeden dvojdům: 500 m² (2 x 500 m²)
 - o koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
 - o maximální výšková hladina zástavby: 2 N.P. + podkroví,

- výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - minimální velikost pozemku pro jeden řadový dům: 250 m²,
 - 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 úroveň 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 m²,
- 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 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
- 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 hranici 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 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- 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).

BV.1 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 100m² 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 hranici 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 Rekreační plochy pro hromadnou rekreaci hromadná – rekreační areály

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 Rekreační plochy - 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 R.01 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:
 - o 30 m² na pozemcích menších než 500m²,
 - o 50 m² na pozemcích větších než 500m²,
- maximální zastavěná plocha dalších staveb na pozemku: 12m²,
- 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).

RZ.1 Rekreace zahrádkové osady - specifické

Hlavní využití:

- plochy zahrádkových osad bez staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- pergoly, kůlny do 12m² 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 12m².

Charakter a struktura zástavby:

- nestanoveny.

RN Rekreace - na plochách přírodního charakteru – oddechové plochy

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 veřejné

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 OK.1 Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - specifické 1

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 Z.H08, Z.O03, Z.U03*);
podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití - bydlení:
 - o hygienické podmínky v lokalitě musí splňovat příslušné právní předpisy pro plochy bydlení,
- v koridoru územní rezervy R.01 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-OK.2 Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - specifické 2

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 úroveň 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 - sport

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-centrální

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).

SC.1 Plochy smíšené obytné -v centru měst centrální - 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, opravy, 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 m²,
- 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, výroby potravin a nápojů a podobně,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- parkovací domy;

podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

- o 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,
- o řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- v koridoru územní rezervy R.01 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).

SM.1 Plochy smíšené obytné městské - specifické (plocha Z.U04 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 m²,
- 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 studii.

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 m²,
- 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 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600m²,
- maximální velikost pozemku občanského vybavení: 1000 m²,
- 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 SX Plochy smíšené obytné – komerční jiné

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:

- o 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,
- o 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 R.01 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:
 - o maximální výšková hladina zástavby: 12 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - o 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 – Doprava 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 R.01 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-DD Dopravní infrastruktura – železniční Doprava drážní

Hlavní využití:

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť 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 – Doprava letecká

Hlavní využití:

- plocha letiště se zázemím staveb sloužících pro provozu letiště.

Přípustné využití:

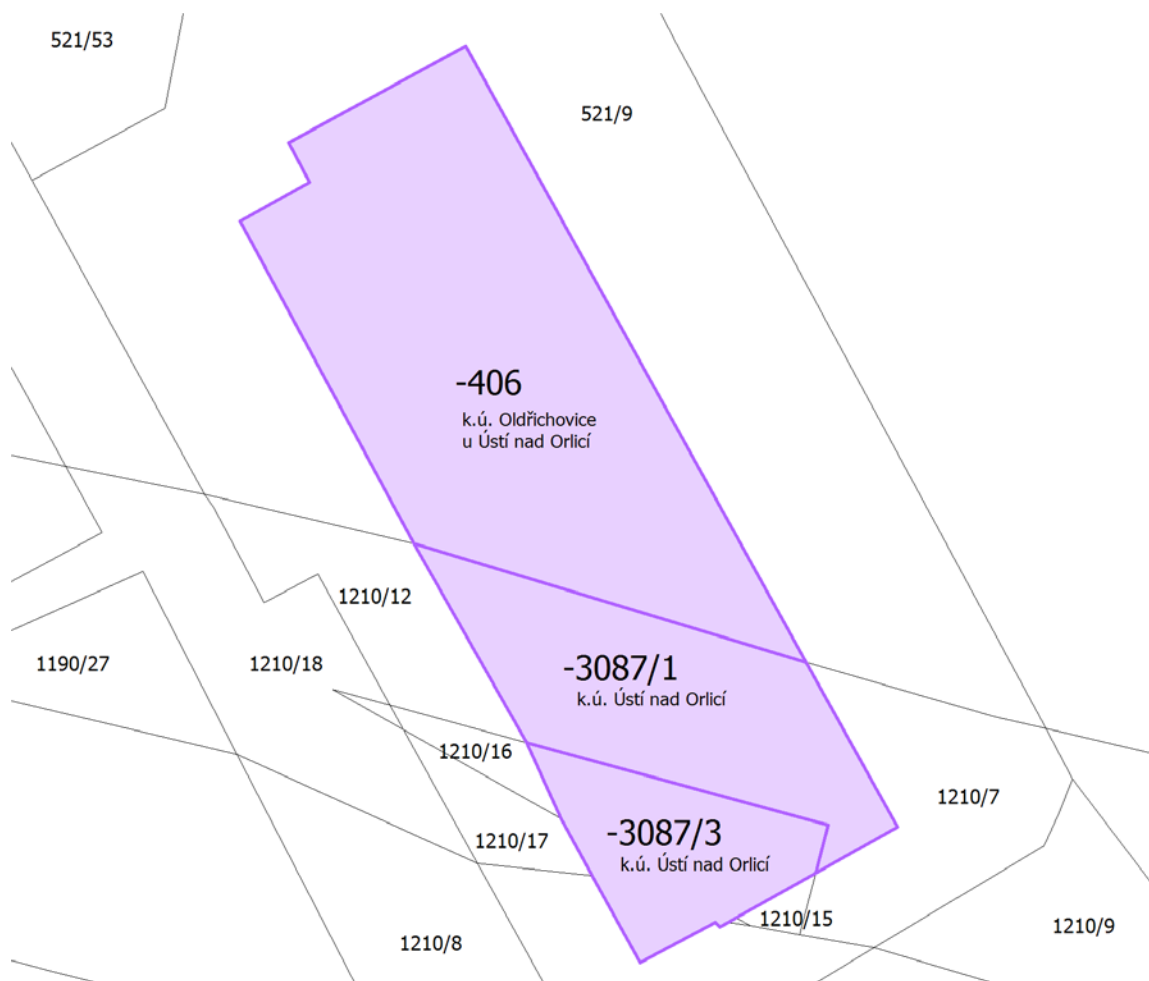
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura,
- parkoviště, garáže,
- doprovodná a izolační zeleň,
- pěší cesty, cyklostezky.

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~~ – Doprava 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 TU Technická infrastruktura – inženýrské sítě všeobecná

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 – lehká

průmysl

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- plochy staveb pro drobnou výrobu, 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 úroveň 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 a služby

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejichž 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 a lesnická

Hlavní využití:

- ve stávajících plochách stavby pro zemědělskou výrobu včetně živočišné výroby
- v navržených plochách v Knapovci Z.K03 a Z.K09 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).

VZ.1 Výroba a skladování – zemědělská a lesnická 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 R.01 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-VE Výroba a skladování – se specifickým využitím z obnovitelných zdrojů

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 PU Veřejná prostranství všeobecná

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 PX Veřejná prostranství specifická jiná

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 P.U01 a P.U06

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.

PLOCHY ZELENĚ

ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy

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 R.01 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

ZP.1 Zeleň – parky a parkově upravené plochy - specifické

plocha Z.U04 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:

- o stavby a činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- o stavby a činnosti nesní narušit pohodu prostředí a jejich vliv nesmí překročit zákonem stanovené normy,
- v koridoru územní rezervy R.01 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.

ZS ZZ Zeleň –soukromá a vyhrazená - zahrady a sady

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 m² 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:

- o podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území,
- v koridoru územní rezervy R.01 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 úroveň 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 ZK Zeleň –přírodního charakteru krajinná

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 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W WU Plochy Vodní a vodohospodářské všeobecné

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 využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ AU Plochy zemědělské všeobecné

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 R.01 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 umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NL LU Plochy lesní všeobecné

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 umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NP NU Plochy přírodní všeobecné

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 umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

NSx MU Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

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 priority:

přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z - zemědělská zemědělství extenzivní:

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 lesnictví extenzivní:

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 w - vodohospodářská vodohospodářské zájmy:

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

r - rekreační rekreace nepobytová:

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

k - kulturně historická – historické zájmy:

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

e e - ochranná a protierozní erozně ohrožené:

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:
- o veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
 - o veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- v koridoru územní rezervy R.01 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 umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY SPECIFICKÉ

X XZ Plochy specifické –určené pro účely AČR a obranu státu zvláštního určení

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).

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 lodžii 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 m² až 2 500 m².

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 a služby

- 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. Vysokopodlažní zástavba sídlišť

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 nepřipustné 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 nepřipustné 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 čarou. 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 P.U01 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 svažitéch 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 sloužící 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, měřítka 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 umístování 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 umístování 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

- **VD.01** přeložka silnice II/315 - křižovatka se silnicí I/14 směrem ke Knapovci
- **VD.02** přeložka silnice II/315 - obchvat Gerhartic
- **VD.03** propojení Dukly se Štěpnicí
- **VD.04** nové propojení od hřbitova do centra (do ulice Andrlíkovy)
- **VD.05** nové pěší propojení od Cihelny do centra (do ulice Na Výsluní)
- **VD.06** komunikace místního významu v lokalitě Z.H10 (Dukla - jihovýchod)
- **VD.07** komunikace místního významu - propojení do ulice Vrbová
- **VD.08** komunikace místního významu pro obsluhu lokalit Z.H01 a Z.H02 a propojení se silnicí II/360 (ulice Lázeňská)
- **VD.09** komunikace místního významu pro přístup k lokalitě Z.C02
- **VD.10** komunikace místního významu - propojení ulic Janderova a Andělov
- **VD.11** komunikace pod Duklou - propojení ulice Dukelská s cestou k chatám v údolí Knapoveckého potoka, která vede na I/14
- **VD.12** cesta pro pěší z údolí k severnímu okraji zahrádkové osady Na Americe
- **VD.13** cesta pro pěší od ústeckého hřbitova do zahrádkové osady Za Hřbitovem
- **VD.14** cesta pro pěší a cyklisty od sportovního areálu k řece, nová lávka přes řeku a napojení na stávající cestu
- **VD.15** Ústí n. Orlicí, pěší propojení Kostelní - Husova
- **VD.16** Ústí n. Orlicí, pěší propojení Hradební - Husova
- **VD.17** Ústí nad Orlicí, pěší propojení Příkopy Malé Hamry (průchod v místě ZŠ)
- **VD.18** Kerhartice - pěší propojení v Herzánkách
- **VD.19** Gerhartice - cesta pro pěší po levém břehu řeky
- **VD.20** Gerhartice - cesta pro pěší k lesu - vykřížení obchvatu II/315
- **VD.21** pěší propojení nad nádražím v Kerharticích k cestám na Kubincův vrch a do zahrádkové osady Na Americe
- **VD.22** Mendrik, pěší propojení Pod Horou
- **VD.23** Hylváty - cesta pro pěší na loukách pod lesem pod Andrlovým Chlumem
- **VD.24** Hylváty - pěší propojení Vrbová - Pod Lesem
- **VD.25** Hylváty - cesta pro pěší Potoční - Švermova podél tratě
- **VD.26** Hylváty - cesta pro pěší k lesu z ulice Za Vodou
- **VD.27** cesta pro pěší od Letohradské k fotovoltaické elektrárně (napojení na cestu od ánova Kříže k letišti)
- **VD.28** cesta pro pěší a cyklisty od Pánova Kříže k letišti
- **VD.29** cesta pro pěší a cyklisty z Wolkerova údolí na východ do krajiny
- **VD.30** cesta pro pěší přes Wolkerovo údolí ze Štěpnice (z ulice Jižní) na Duklu
- **VD.31** cesta pro pěší a cyklisty od Popradské ulice na Štěpnici do Wolkerova údolí - k rybníčku s pokračováním do Wolkerovy ulice
- **VD.32** cesta pro pěší z ulice J. a J. Kovářů (od garáží) do Wolkerova údolí
- **VD.33** cesta pro pěší ve Wolkerově údolí
- **VD.34** cesta pro pěší a cyklisty z Dukly podél Sojčího potoka
- **VD.35** cesta pro pěší krajinou z Dolního Houžovce směrem k letišti
- **VD.36** cesta pro pěší krajinou severně od Dolního Houžovce

- **VD.37** koridor pro železniční trať Choceň - Ústí nad Orlicí včetně souvisejících staveb a opatření
- **VD.38** rozšíření komunikace místního významu pro přístup k ploše P.U09

Technická infrastruktura

- **VT.01** vodojem Ústí nad Orlicí
- **VT.03** vodojem Černovír, za letištěm
- **VT.04** připojení průzkumného vrtu UO-03 na vodojem JV od letiště
- **VT.05** připojení stávajícího průzkumného HG vrtu UO-04 na Skupinový vodovod Ústí nad Orlicí.
- **VT.06** 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

- **VK.01** protipovodňová opatření Kerhartice
- **VK.02** protipovodňová opatření Ústí nad Orlicí

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

- **VU.LBC.01**
- **VU.LBC.25**
- **VU.LBC.26**
- **VU.LBC.27**
- **VU.LBK.06-34**
- **VU.LBK.17-32**
- **VU.LBK.33-34**
- **VU.LBK.34-(17-32)**
- **VU.LBK.34-39**
- **VU.LBK.35-36**
- **VU.LBK.36-06**
- **VU.LBK.36-37**
- **VU.LBK.37-42**
- **VU.LBK.39-42**
- **VU.RBC.457**
- **VU.RBK.860**
- **VU.RBK.869**
- **VU.NBK.93**

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 **PP.01** ve výkresu P3.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

R.01 Koridor územní rezervy pro obchvat silnice I/14 dle ZÚR PK

- **dopravní infrastruktura silniční doprava 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

R.02 Územní rezerva pro propojení k nemocnici

- **veřejná prostranství všeobecná (PV PU)**

Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- prověřit trasu s ohledem na stávající zástavbu a terén

R.03 Územní rezerva pro výrobní plochy v Hylvátech

- **výroba a skladování – lehký průmysl lehká (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:

US.05 pro plochu P.U10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádkářská osada Dukla

- bydlení individuální (BI)

- Podmínky pro pořízení studie:

- o obsahem studie bude:
 - dopravní přístup k ploše
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - napojení na sítě technické infrastruktury
 - parcelace
 - návrh vzhledu oplocení
 - o rodinné domy výhradně samostatně stojící – jsou vyloučeny jiné typy rodinných domů (například řadové);
 - o rodinné domy budou jednopodlažní s plochou střechou, je možné realizovat podsklepení;
 - o maximální počet rodinných domů šest a maximální počet bytů v každém rodinném domě - dva;
 - o je třeba respektovat stávající nadzemní elektrické vedení, nebo jej přeložit;
 - o při řešení budou zohledněny plošné závlahy na východním okraji plochy;
 - o při řešení bude zohledněno plošné sesuvné území zasahující do plochy na severovýchodním okraji;
 - o při řešení bude prověřena a navržena pěší propojka směrem do Wolkerova údolí.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 5.

US.06 pro plochu Z.H02 Hylváty severozápad, Vrbová

- bydlení ~~v rodinných domech příměstské a městské~~ **individuální (BI)**, veřejná prostranství **všeobecná (PV PU)**, **veřejná zeleň zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZV ZP)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - parcelace
 - o 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

US.07 pro plochu Z.H05b Hylváty jih, Třebovská

- výroba ~~a skladování – lehký průmysl~~ **lehká (VL)**, výroba drobná a **řemeslná služby (VD)**, veřejná prostranství **všeobecná (PV PU)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - upřesnění vymezení rozsahu ploch VL, VD a **PV PU**
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - vymezení veřejných prostranství **všeobecná** 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
 - o 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

US.08 pro plochu Z.H05c Hylváty jih, Třebovská

- výroba drobná a **řemeslná služby (VD)**, plochy smíšené obytné městské (SM)
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o obsahem studie bude:
 - upřesnění vymezení rozsahu ploch VD a SM
 - přístup k ploše
 - dopravní obsluha uvnitř plochy
 - o 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

US.09 pro plochu Z.H11 Hylváty jih, u silnice I/14

- výroba ~~a skladování – lehký průmysl~~ **lehká (VL)**,
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o 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.

US.10 pro plochu Z.U04 Ústí nad Orlicí, Cihelna

- **plochy smíšené obytné městské, specifické (SM.1), zeleň veřejná, specifická (ZV ZP.1)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o studie bude zpracována pro obě části (zařazené do SM1 a ZV-ZP.1) jako celek
 - o obsahem studie bude:
 - upřesnění vymezení zastavitelných ploch (SM.1) a ploch veřejné zeleně (ZV-ZP 1) 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
 - o musí být respektován koridor územní rezervy R.01 pro obchvat silnice I/14 - nesmí v něm být umístěny stavby a využití, které by v budoucnu znemožnilo realizaci obchvatu a souvisejících staveb
 - o 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 umístovány 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

US.02 pro plochu P.U02 Ústí nad Orlicí, Královéhradecká - bývalá Prefa

- **plochy smíšené obytné městské (SM)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o 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
 - o část plochy bude určena pro rozšíření sportovního areálu
 - o 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

US.03 pro plochu P.U03 Ústí nad Orlicí, rozšíření nemocnice

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura veřejné (OV), veřejná prostranství všeobecná (PV PU)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o 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

US.04 pro plochu P.U05 Ústí nad Orlicí, autobusové nádraží

- **plochy smíšené obytné městské (SM)**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o 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

US.01 pro plochu K.04 rekreační plocha Kerhartice, u nádraží

- **rekreace ~~na plochách přírodního charakteru~~ - oddechové plochy RN-RO**
- Podmínky pro pořízení studie:
 - o 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.

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

Textová část územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje 75 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