



Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad

Vaše č.j.:
Ze dne:

Naše č.j.: **MUUO/51766/2022/SÚ/franz**
Číslo spisu: 12719/2022
Spis. značka: Z3/12719/2022
Poč. stránek: 12
Poč. příloh: 0
Poč. lis. př.: 0

Vyřizuje: Lukáš Franz
Tel: 465 514 253
E-mail: franz@muuo.cz
Datum: 13.06.2022
Místo: Ústí nad Orlicí

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTÍ NAD ORLICÍ
za období 10/2017 – 12/2021
obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3
ÚP Ústí nad Orlicí**

zpracovaná dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

1. Úvod,
2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí,
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje,
5. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,
7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast,
8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
9. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod čísly 2 až 5 vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
11. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje,
12. Závěr.

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 DIČ: CZ00279676
email: podatelna@muuo.cz
web: <http://www.ustinadorlici.cz>

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcbwmg

1. ÚVOD

Územní plán Ústí nad Orlicí byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Ústí nad Orlicí vydalo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí formou opatření obecné povahy dne 25.09.2017 pod číslem usnesení 463/19/ZM/2017, s nabytím účinnosti od 18.10.2017. Dále byly pořízeny 2 změny tohoto územního plánu. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 08.10.2020 a změna č. 2 nabyla účinnosti dne 26.10.2021.

Zpracovatel územního plánu včetně změn: Ing. arch. Vlasta Poláčková, K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha, ČKA 00841

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor stavebního úřadu, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Orlicí vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pověřený Městský úřad předloží jednou za 4 roky zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením přistoupil odbor stavebního úřadu, Městského úřadu Ústí nad Orlicí, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Ústí nad Orlicí.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ SDĚLENÍ, ZDA NEBYLY ZJIŠTĚNY NEGATIVNÍ DOPADY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, A NEBY-LI ZJIŠTĚNY NÁVRHY NA JEJICH ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI

2.1 Vyhodnocení uplatňování ÚP

Územní plán Ústí nad Orlicí je uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje, jsou respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby.

Správní území města Ústí nad Orlicí leží na katastrech Ústí nad Orlicí, Hylváty, Oldřichovice u Ústí nad Orlicí, Černovír u Ústí nad Orlicí, Kerhartice nad Orlicí, Gerhartice, Knapovec, Dolní Houžovec a Horní Houžovec.

V územním plánu jsou vymezovány tyto 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 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 barrier v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu města před záplavami (navržená protipovodňová opatření) i pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání, 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.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby:

Územním plánem a jeho změnami je vymezeno 51 zastavitelných ploch a 15 ploch přestavby, které jsou zařazeny v následujících funkčních plochách:

BH Bydlení - v bytových domech

BH1 Bydlení - v bytových domech - specifické

BI Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst

SC1 Plochy smíšené obytné - v centru města - specifické

SM Plochy smíšené obytné - městské

SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

SK Plochy smíšené obytné - komerční

DS Dopravní infrastruktura - silniční

DL Dopravní infrastruktura - letecká

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

VL Výroba a skladování - lehký průmysl

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - specifická

PV Veřejná prostranství

PV1 Veřejná prostranství - specifická

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

ZV1 Veřejná prostranství - veřejná zeleň - specifická

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

Zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Funkce	Plocha ha	Informace o lokalitě	Návrh 1ha/8 RD	Realizace
Černovír					
ZC01	BV	1,78	Černovír jih	14	nerealizováno
ZC02	BV	0,67	Černovír sever, pod chatami	5	nerealizováno
ZC03	BV	0,29	Černovír sever, za hasičárnou	2	nerealizováno
ZC04	BV	0,17	Černovír, nad školkou	1	nerealizováno
ZC06	TI	0,10	Černovír, za letištěm	-	nerealizováno
ZC07	BV	0,15	Černovír západ	1	nerealizováno
Kerhartice					
ZE01	BV	1,5	Kerhartice sever, Karpatská	12	nerealizováno
ZE03	SM	0,91	Kerhartice, východ	-	nerealizováno
ZE04	DS	0,78	Kerhartice, u nádraží - autobusové nádraží	-	nerealizováno
ZE05	DS	0,69	Gerhartice - obchvat silnice II/315	-	nerealizováno
ZE06	BV	0,25	Gerhartice jihozápad	2	nerealizováno
Hylváty					
ZH01	VD, SK, PV	5,11	Hylváty severozápad, Vrbová	-	nerealizováno
ZH02	BI, PV, ZV	1,54	Hylváty severozápad, Vrbová	12	nerealizováno
ZH03	VD, PV	1,85	Hylváty, Janderova	-	nerealizováno
ZH04	VD	2,15	Hylváty, Andělov	-	částečně realizováno
ZH05a, b, c	VL, VD, SM, PV	7,39	Hylváty jih, Třebovská	-	nerealizováno
ZH06	VD	0,78	Hylváty jih, za hřbitovem	-	nerealizováno
ZH07	BI, ZS	0,56	Hylváty jih, Sluneční	2	realizace 1 RD
ZH08	OM, PV	0,92	Hylváty, Dukelská	-	nerealizováno
ZH09	BI, BH, PV	4,65	Hylváty, Nová Dukla	23 RD (dle platného regulačního plánu)	nerealizováno
ZH10	BI, PV	3,05	Hylváty, Dukla jih	24	nerealizováno
ZH11	VL	6,94	Hylváty jih, u silnice I/14	-	částečně realizováno
ZH12	OM	1,08	Hylváty, Třebovská jih	-	nerealizováno
ZH13	VD	2,01	Hylváty, mezi tratí a silnicí	-	nerealizováno
ZH14	DS	1,88	Hylváty, napojení Knapovce - přeložka silnice II/315	-	nerealizováno

ZH15	BI	0,51	Hylváty, ulice Za Vodou	4	nerealizováno
ZH16	VZ1, PV	2,57	Pod Duklou, nové zahradnictví	-	nerealizováno
ZH17	OS, SM, PV, ZV	1,18	Dukla, pod Automobilní školou	-	nerealizováno
ZH18a, b	BI, PV	1,53	pod Duklou	12	nerealizováno
Knapovec					
ZK01a, b, c, d	BV	5,06	Knapovec jih, severně od silnice	40	nerealizováno
ZK02	BV	0,30	Knapovec jihozápad, jižně od silnice	2	nerealizováno
ZK03	VZ	1,08	Knapovec jih, u zemědělského areálu	-	nerealizováno
ZK04	BV	0,64	Knapovec sever	5	nerealizováno
ZK05	BV	0,65	Knapovec sever	5	nerealizováno
ZK06	BV	0,80	Knapovec sever	6	realizace 1 RD
ZK09	VZ	4,39	Knapovec - rozšíření zemědělského areálu	-	
Oldřichovice					
ZO01	SV	1,47	Oldřichovice, za garážemi	-	nerealizováno
ZO02	VD, ZS	0,84	Oldřichovice, u silnice	-	realizováno
ZO03	OM, ZS	0,25	Oldřichovice	-	nerealizováno
ZO04	BV	0,81	Oldřichovice, k Černovíru	6	nerealizováno
Ústí na Orlicí					
ZU01	BI, BH1, ZV, PV	9,97	Ústí nad Orlicí, U Letiště	53 RD (dle platného regulační ho plánu)	realizace 9 RD
ZU02	PV	0,39	Ústí nad Orlicí, východ, propojení Dukly a Štěpnice	-	nerealizováno
ZU03	OM	0,63	Ústí nad Orlicí sever, Královéhradecká	-	nerealizováno
ZU04	SM1, ZV1	10,77	Ústí nad Orlicí, Cihelna	-	nerealizováno
ZU05	DL	3,94	Ústí nad Orlicí, letiště	-	nerealizováno
ZU06	TI	0,08	Ústí nad Orlicí, pod Kubincovým vrchem	-	realizováno
ZU07	PV	0,08	Ústí nad Orlicí, Cihlářská - Andrlíkova	-	nerealizováno
ZU08	PV	0,11	Ústí nad Orlicí, Pod Horou	-	nerealizováno
Dolní Houžovec					
ZDH01	BV	1,00	Dolní Houžovec	8	nerealizováno
Horní Houžovec					
ZHH01 a, b	BV	0,49	Horní Houžovec	3	nerealizováno
ZHH02	BV	0,42	Horní Houžovec	3	nerealizováno
Celkem				245	Realizace 11 RD

Plochy přestavby:

Číslo plochy	Funkce	Plocha ha	Informace o lokalitě	Návrh 1ha/8 RD	Realizace
Hylváty					
PH01	SK, PV	0,23	Hylváty severozápad, Vrbová	-	nerealizováno
PH02	VD, PV	0,56	Hylváty severozápad, Andělov	-	nerealizováno
PH03	PV	0,06	Hylváty u hřbitova	-	nerealizováno
PH04	BH1, VL	1,17	Wolkerova, u zahradnictví	-	nerealizováno
PH05	SM	0,6	Třebovská, Perla	-	nerealizováno
PH06	OV	0,12	Hylváty, jih	-	nerealizováno
Knapovec					
PK01	BV	1,44	Knapovec sever	11	nerealizováno
Ústí nad Orlicí					
PU01	SC1	4,53	Ústí n. Orlicí, Perla 01	-	částečně realizováno dle regulačního plánu
PU02	SM	1,33	Ústí n. Orlicí, bývalá Prefa	-	navrhovaná přestavba areálu Prefy - nerealizováno
PU03	OV, PV	1,38	Ústí n. Orlicí, rozšíření nemocnice	-	nerealizováno
PU04	BI, PV	0,80	Ústí n. Orlicí, U Cihlářské	6	nerealizováno
PU05	SM	0,50	Ústí n. Orlicí, autobusové nádraží	-	navrhovaná přestavba autobusového nádraží - nerealizováno
PU06	PV1, PV, SC1	0,32	Ústí nad Orlicí, Hakenova - u pošty	-	nerealizováno
PU07	SM	1,64	Ústí n. Orlicí, Lochmanova - Písečník	-	realizováno
PU08	BI, PV	0,64	Ústí n. Orlicí – za nemocnicí	5	nerealizováno
Celkem				22	Realizace 0 RD

Ve sledovaném období byla pořízena změna č. 1 (2020) a změna č. 2 (2021) územního plánu. Pořizovatel obdržel v termínu zpracování zprávy o uplatňování návrhy na pořízení změny č. 3 územního plánu, které byly odsouhlaseny Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí. Vzhledem k tomuto obsahuje zpráva o uplatňování pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí, v rozsahu zadání změny. Podrobněji je tato problematika řešena v kapitolách níže.

V průběhu sledovaného období nebyla zaznamenána žádná změna podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. V rámci pořízení změny č. 3 bude provedeno ověření souladu územního plánu s platnými právními předpisy.

2.2. Udržitelný rozvoj území

V aktualizovaných územně analytických podkladech ORP Ústí nad Orlicí 2020 bylo provedeno hodnocení vyváženosti územních podmínek obcí na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel - hospodářské podmínky - podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem charakterizovat především dosažený stav, existující problémy

a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnocené obce. Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek.

Město Ústí nad Orlicí je dle Územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí 2020 zařazeno do kategorie 1, obec s dobrým stavem všech tří pilířů udržitelného rozvoje území. Způsob hodnocení obce je uveden v následující tabulce:

Obec	kategorie zařazení obce	územní podmínky			vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území	
		příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	dobrý stav	špatný stav
		Z	H	S		
Ústí nad Orlicí	1	+	+	+	Z,H,S	žádné

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ ORP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností Ústí nad Orlicí byly aktualizovány v roce 2020.

ÚAP pro území města identifikovaly problémy k řešení v územním plánu, které budou posouzeny v rámci zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Platná Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 4 (dále jen „PÚR ČR“), závazné od 01.09.2021 pro pořizování a vydávání územních plánů, zařazuje řešené území města do rozvojové osy OS8 Hradec Králové/Pardubice – Moravská Třebová – Mohelnice – Olomouc/Přerov ve vazbě na železniční trať a do specifické oblasti republikového významu SOB9 (oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem). Dále je řešené území města dotčeno vymezením koridoru dopravní infrastruktury ŽD7 Choceň – Ústí nad Orlicí.

Lze konstatovat, že platný Územní plán Ústí nad Orlicí není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 2 PÚR ČR. Soulad s PÚR ČR bude prověřen v rámci pořízení změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z platných Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění aktualizace č. 3 (dále jen „ZÚR Pk“), která nabyla účinnosti dne 12.09.2020, vyplývají pro územní plánování řešeného území zejména následující požadavky:

- respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou oblast krajského významu OBk 2 Česká Třebová – Ústí nad Orlicí ve čl. 25 a ve čl. 26 ZÚR Pk,

- respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje, které jsou stanoveny pro centra osídlení v kapitole 2.5 ZÚR Pk a úkoly pro územní plánování stanovené pro střední centrum,
- respektovat 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,
- respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami regionálního významu stanovené v kapitole 5 ZÚR Pk,
- respektovat základní zásady pro péči o krajinu při plánování změn v území stanovené v čl. 122 ZÚR Pk,
- upřesnit zásady pro krajinný typ lesní dle čl. 127, lesozemědělský dle čl. 131 a sídelní dle čl. 135 ZÚR Pk a pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny 05 Svitavsko – Orlickoústecko, které jsou stanoveny v kapitole 6 ZÚR Pk.
- vymezit a zpřesnit koridor územní rezervy RD02 pro umístění stavby přeložky silnice I/14 Ústí nad Orlicí dle podmínek stanovených v čl. 82 písm. c) ZÚR Pk,
- vymezit 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,
- vymezit a zpřesnit skladebné části územního systému ekologické stability nadregionálního biokoridoru K 93, regionálních biokoridorů RK 860, 862B, 866, 867, 869 a regionálních biocenter RBC 457 a 1925 při respektování čl. 110, 111 až 113 ZÚR Pk.

Lze konstatovat, že platný Územní plán Ústí nad Orlicí není v rozporu s výše uvedenými zásadami a úkoly, které vyplývají ze ZÚR Pk, ve znění aktualizace č. 3. Soulad se ZÚR Pk bude prověřen v rámci pořízení změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí.

5. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel obdržel v termínu zpracování zprávy o uplatňování návrhy na pořízení změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí, které byly odsouhlaseny Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí. S ohledem na tuto skutečnost obsahuje zpráva pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí, v rozsahu zadání změny.

Územní plán Ústí nad Orlicí vymezil zastavitelné plochy pro realizaci 267 rodinných domů. Ve vymezených zastavitelných plochách je realizováno 11 rodinných domů. Celkově bylo na území města ve sledovaném období realizováno 23 rodinných domů (v zastavitelných plochách i v zastavěném území).

Vyhodnocení: V rámci Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí bude prověřeno vymezení nových ploch pro výstavbu 25 RD, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města.

Plocha *OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické* nebyla doposud v Územním plánu Ústí nad Orlicí vymezena, proto nebyla potřebnost vymezení této plochy řešena.

6. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí se stanovují následující požadavky:

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

str. 8

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 DIČ: CZ00279676
email: podatelna@muuo.cz
web: <http://www.ustinadorlici.cz>

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcbwmg

V návrhu změny č. 3 budou prověřeny tyto požadavky:

- **požadavek č. 1)** – část pozemku p.p.č. 372/1 v katastrálním území Dolní Houžovec v obci Ústí nad Orlicí o výměře cca 2000 m². Jedná se o změnu z funkční plochy NS - plochy smíšeného nezastavěného území do funkční plochy **BV - bydlení v rodinných domech - venkovské**.
- **požadavek č. 2)** – pozemky p.p.č. 536/1, p.p.č. 1357, p.p.č. 535, p.p.č. 1356, p.p.č. 533/2 v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí o celkové výměře 18000 m². Jedná se o změnu z funkční plochy VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba a PV - veřejná prostranství do funkční plochy **BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**.
- **požadavek č. 3)** – pozemky p.p.č. 2199/2, p.p.č. 2199/8 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí o celkové výměře 959 m². Jedná se o změnu z funkční plochy ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená do funkční plochy **BV - bydlení v rodinných domech - venkovské**.
- **požadavek č. 4)** – pozemky st.p.č. 2884, p.p.č. 1745/3 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí o celkové výměře 2280 m². Jedná se o změnu z funkční plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura do funkční plochy **BH1 - bydlení v bytových domech - specifické**.
- **požadavek č. 5)** - části pozemků p.p.č. 1245/4, p.p.č. 1246/1, p.p.č. 1243/3, p.p.č. 185/1, p.p.č. 188, p.p.č. 184/2 v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí o celkové výměře 1500 m². Jedná se o změnu z funkční plochy ZP - zeleň - přírodního charakteru a BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské do funkční plochy **OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické**.
- **požadavek č. 6)** - pozemky p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3, p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí o celkové výměře 12430 m². Jedná se o změnu z funkční plochy RZ1 - rekreace - zahrádkové osady - specifické do funkční plochy **BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**.

Současně bude v rámci změny č. 3 prověřeno příp. aktualizováno zastavěné území a budou použity aktuální podklady (katastrální mapa, aktualizované územně analytické podklady atd.).

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

V rámci změny č. 3 bude prověřeno šest požadavků na změnu funkčního využití území.

Požadavek č. 1 se nachází mimo zastavěné území a prověří změnu funkčního využití do ploch pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu.

Požadavek č. 2 se nachází mimo zastavěné území (ve vymezené zastavitelné ploše) a prověří změnu funkčního využití do ploch pro bydlení za účelem výstavby rodinných domů.

Požadavek č. 3 se nachází v zastavěném území a prověří změnu funkčního využití do ploch pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu.

Požadavek č. 4 se nachází v zastavěném území a prověří změnu funkčního využití do ploch pro bydlení v bytových domech za účelem provedení změny užívání stávajícího objektu občanského vybavení na bytový dům. Pro tento požadavek budou v rámci změny č. 3 nadefinovány podmínky prostorového uspořádání zástavby, a to maximální koeficient zastavění pozemků a maximální výšková hladina zástavby.

Požadavek č. 5 se nachází v zastavěném území a prověří vymezení plochy **OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické**. Důvodem jejího vymezení je možnost využití dotčeného území pro jezdecký sport. Funkční plocha **OS1** není v územním plánu obsažena, proto v

str. 9

rámci návrhu změny č. 3 budou stanoveny funkční regulativy této plochy (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmínky prostorového uspořádání). Stanovené funkční využití plochy OS1 bude vycházet z požadovaného účelu užívání dané plochy.

Požadavek č. 6 se nachází v zastavěném území a prověří změnu funkčního využití do ploch pro bydlení za účelem výstavby rodinných domů. Jako součást tohoto požadavku bude vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční, která zajistí dopravní obslužnost navrhované plochy.

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

V návrhu změny č. 3 bude navržena koncepce dopravní obsluhy nových ploch. Napojení bude přednostně řešeno prostřednictvím místních komunikací. Dále návrh změny č. 3 navrhne koncepci napojení nových ploch na technickou infrastrukturu (vodu, elektro atd.). Návrh změny č. 3 bude respektovat technickou a dopravní infrastrukturu včetně jejích ochranných pásem.

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

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bude zpracováno v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb.

V rámci změny č. 3 nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

V rámci změny č. 3 nedojde k přímému zásahu do prvků ÚSES.

Požadavky na změnu č. 3 se nenachází v oblasti s existencí ložisek nerostných surovin, ani geologických staveb. Požadavek č. 5 se nachází v záplavovém území Q100 vodního toku Třebovka.

V návrhu změny č. 3 budou uvedeny limity a zájmy Ministerstva obrany ČR.

V rámci změny č. 3 bude aktualizována hranice záplavového území a aktivní zóny záplavového území vodního toku Tichá Orlice, která byla nově vymezena v roce 2022.

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

V rámci změny č. 3 nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv předpokládány.

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací není v rámci změny č. 3 předpokládáno.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou.

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

Změna č. 3 bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Návrh změny č. 3 pro veřejné projednání bude vyhotoven v 1 paré. Čistopis změny č. 3 bude vyhotoven ve 3 paré, včetně předání dokumentace ve standardní digitální podobě.

Uspořádání Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí:

část I. Změna č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí:

Textová část (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část:

Výkres základního členění území M 1 : 5 000

Hlavní výkres M 1 : 5 000

část II. Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí:

Textová část odůvodnění (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část odůvodnění:

Koordinační výkres M 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5 000

Širší vztahy M 1 : 25 000

Součástí návrhu odůvodnění textové části změny územního plánu bude srovnávací text s vyznačením změn oproti platnému Územnímu plánu Ústí nad Orlicí.

S návrhem změny pro vydání budou vyhotoveny 3 paré územního plánu zahrnující úplné znění po vydání jeho změny.

Změna č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

7. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Na území města se nachází evropsky významná lokalita (EVL) CZ0530028 Vadětín – Lanšperk. Tato lokalita je vymezena v nezastavěném území a nebude změnou č. 3 dotčena. Ptačí oblast není na území města vymezena.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Ústí nad Orlicí předložil pořizovatel k posouzení podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku ze dne 01.06.2022 došel k závěru, že k „návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí“ není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dále Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 16.05.2022 stanovisko, ve kterém sdělil, že koncepce „pokyny pro zpracování změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí“ nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality.

Na základě výše uvedeného a vzhledem k tomu, že nebyl vznesen požadavek pořizovatele ani zastupitelstva města na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci návrhu změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí zpracováno.

8. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Požadavek na zpracování variant řešení není.

9. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD ČÍSLY 2 AŽ 5 VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh na pořízení nového ÚP se nepodává. Pořizovaná změna podstatně neovlivní stanovenou koncepci územního plánu Ústí nad Orlicí.

10. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj města Ústí nad Orlicí.

11. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje se nepodává.

12. ZÁVĚR

Zpráva o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu a byla ve smyslu § 55 odst. 1 a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před předložením ke schválení zastupitelstvu města projednána s dotčenými orgány, sousedními obcemi, Krajským úřadem Pardubického kraje a obcí, pro kterou je zpracována. Současně bylo vyvěšeno oznámení o projednání zprávy, a to na úřední desce MěÚ Ústí nad Orlicí. Dále byl v době projednávání návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Městského úřadu Ústí nad Orlicí www.ustinadorlici.cz (sekce Úřad - Úřední deska), aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost. Projednaný a upravený návrh zprávy byl předložen Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí.

Petr Marčík
vedoucí stavebního úřadu

Lukáš Franz
oprávněná úřední osoba

Schvalovací doložka

Zpráva byla dle § 6 odst. 5 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů schválena Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 13.06.2022 pod číslem usnesení 550/20/ZM/2022.

Petr Hájek v.r.
starosta města