

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU
ÚSTÍ NAD ORLICÍ
pořizovaná zkráceným postupem

duben 2023

Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad

Projektant Změny č. 3 Územního plánu:

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



Autorský kolektiv:

Koordinace:

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant

Urbanismus:

Ing. arch. Vlasta Poláčková
Ing. arch. Zuzana Hrochová

Digitální zpracování:

Ing. Jindřich Poláček,
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

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

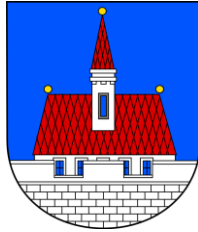
Datum nabytí účinnosti:

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

oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Lukáš Franz**

podpis a otisk úředního razítka:

Město Ústí nad Orlicí



Opatření obecné povahy č.,
kterým se vydává

Změna č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí

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

vydává

usnesením č., ze dne

Změnu č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí

(dále jen „Změna č. 3“)

Územní plán Ústí nad Orlicí vydalo zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti od 18.10.2017.

Dne 21.9.2020 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č.1 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 08.10.2020.

Dne 13.9.2021 byla Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí vydána Změna č. 2 Územního plánu Ústí nad Orlicí, která nabyla účinnosti dne 26.10.2021. Toto opatření obecné povahy se mění takto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Černovír					
PC01	Černovír jih	PX	ne	ne	nestanoveny

8. V kapitole c.4) se v tabulce „Plochy přestavby“ za řádek PU08 vkládají dva nové řádky, které znějí:

PU09	Ústí n. Orlicí Jana a Jos. Kovářů	BH1	ne	ne	rozšíření a úprava stávající přístupové komunikace (zastavitel. plocha ZU10)
PU10	Ústí n. Orlicí zahrádková osada Dukla	BI	ano	ne	rodinné domy výhradně samostatně stojící, zpracování územní studie

9. V kapitole f.2) se do odstavce BH1 Bydlení – v bytových domech specifické, do podmínek prostorového uspořádání, na konec první odrážky vkládá text, který zní:

„v ploše přestavby PU09: 3 N.P. + ustupující podlaží“.

10. V kapitole g.1) se v odstavci Dopravní infrastruktura za poslední odrážku doplňuje nová odrážka, která zní:

- „VD38 rozšíření komunikace místního významu pro přístup k ploše PU09“.

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

12. V kapitole j) se za odstavec PU05 vkládá nový odstavec, který zní:

„PU10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádková osada Dukla

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

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

Textová část Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje Výrok a Odůvodnění. Výrok obsahuje 7 číslovaných stran.

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

V textu Výroku jsou vloženy tyto výkresy:

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

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

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

.....	28
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH VE ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ A V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	29
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	32
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	32
14.1. Zemědělský půdní fond	32
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa	36
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	37
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	42
Znění připomínky:	42

Výkresová část Odůvodnění:

O1	Koordinační výkres, výřezy	1 : 5 000; A3
O2	Zábory půdního fondu, výřezy	1 : 5 000; A3

Další přílohy Odůvodnění:

- Schéma Přehled dílčích změn
- Text ÚP Ústí nad Orlicí s vyznačením změn provedených Změnou č. 3

Seznam použitých zkratk:

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

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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

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

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

Určeným zastupitelem, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny č. 3 územního plánu byl schválen místostarostova města Mgr. Pavel Svatoš. Zpracováním návrhu Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí byla pověřena Ing. arch. Vlasta Poláčková, Praha.

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

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

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

Dále v tomto stanovisku v rámci metodické činnosti upozornil na nedostatky v návrhu změny č. 3 územního plánu a doporučil tyto nedostatky napravit. Zpracovatel uvedené nedostatky napravit, v jednom případě je uvedeno odůvodnění, proč nebylo v celém rozsahu splněno zadání pro řešení plochy PU10 u sídliště Dukla.

- Stanoviska dotčených orgánů a stanovisko krajského úřadu předal pořizovatel zpracovateli. Tyto podklady byly využity jako pokyny k úpravě návrhu změny č. 3 územního plánu.
- Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zajistil úpravu návrhu změny č. 3 územního plánu v souladu s výsledky projednání. V návrhu změny č. 3 je upraveno následující:
 - je vypuštěna plocha ZH19 (rekreace – specifická) na základě oznámení navrhovatele,
 - do textové části – odůvodnění kap. 14 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* v písm. g) je u ploch ZH05d (bydlení) a PC01 (fotovoltaická elektrárna) doplněno zdůvodnění převahy jiného veřejného zájmu nad zájmy ochrany ZPF,
 - do textové části – odůvodnění je doplněna kap. 9.14 *Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR*,
 - do textové části bodu 4 je doplněna specifická podmínka „K územnímu řízení.....“.Pořizovatel posoudil provedené úpravy a konstatuje, že na základě projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 3 územního plánu.
- Pořizovatel přezkoumal soulad změny č. 3 územního plánu s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny územního plánu. Návrh na vydání změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona dne 24.04.2023 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

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

2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

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

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

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

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

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

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

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny v maximální možné míře. Kvalitní zemědělské půdy se však nacházejí v bezprostřední návaznosti na zastavěné území i přímo v zastavěném území, proto se nelze vyhnout jejich záborům.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

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

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

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

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

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

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

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

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

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

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

hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

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

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

Tato priorita se netýká zpracování Změny č. 3.

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

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

2.2. Soulad se ZÚR Pardubického kraje

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

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

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

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

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

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

5.1. Požadavky zvláštních právních předpisů

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

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

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

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

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko obsahuje požadavky vyplývající z platné legislativy a je vzato na vědomí.

- 5. Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, Orgán státní správy lesů** – Uplatňuje k předloženému Návrhu změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí pro veřejné projednání toto stanovisko: Navržená využití se dotýkají zájmů zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen „lesní zákon“), je tedy nutné v plné míře tento zákon respektovat.

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

Vyhodnocení stanoviska:

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

Samospráva

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

Vyhodnocení stanoviska:

Pravomoc rozhodovat o pořizování změn územního plánu a jejich následném vydání je podle § 6 odst. 5 stavebního zákona svěřena zastupitelstvu obce, v tomto případě Zastupitelstvu města Ústí nad Orlicí.

S ohledem na uvedené pořizovatel konstatuje, že samosprávu zastupuje v procesu pořizování změny územního plánu zastupitelstvo města a uplatněné stanovisko je tedy z pohledu stavebního zákona irelevantní.

6. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí – souhlasí s „Návrhem změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí“ za předpokladu splnění této podmínky:

- Plocha pro bydlení ZH05d, která je situována v těsné blízkosti ploch výroby a skladování (ZH05a a ZH05b) a nachází se poblíž železničního koridoru (úsek trati Praha – Česká Třebová) a komunikace I. třídy (I/14), bude zařazena do podmíněně přípustného využití, zejména jejich funkční využití pro bydlení, z důvodu negativního ovlivnění hlukem (stacionární zdroje a dopravní hluk). K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předložena hluková studie, která bude hodnotit hlukovou zátěž ze silniční a železniční dopravy včetně hlukové zátěže z ploch výroby a skladování, k chráněnému venkovnímu prostoru staveb a v případě potřeby i navrhnout protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Vyhodnocení stanoviska:

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

7. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – Orgán ochrany zemědělského půdního fondu – vydal k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, návrh“ souhlas s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., k lokalitám PU10, ZDH022, ZU09 (bydlení), ZH19 (občanskou vybavenost), ZU10 (veřejné prostranství) a nesouhlas k lokalitám ZH05d (bydlení) a PC01 (výroba a skladování – FVE).

K předloženým podkladům máme tyto připomínky:

- U lokality č. ZH05d (bydlení) nacházející se na půdách II. třídy ochrany nebyla dostatečným způsobem odůvodněna převaha jiného veřejného zájmu (viz zákonný požadavek § 4 odst. 5 zákona). V dotčených katastrech je pro navrhované funkční využití schváleno dostatečné množství jiných dosud nevyužitých ploch (není proto

splněna podmínka nezbytnosti, viz § 4 odst. 2 zákona). Záměr se nachází i na ucelených zemědělsky obhospodařovatelných plochách [rozpor s § 4 odst. 1 písm. c) zákona, tj. narušování organizace zemědělského půdního fondu]. Zábor lokality proto není ve veřejném zájmu. Návrh je také v rozporu se Společným metodickým výkladem (viz Věstník MŽP), který blíže definuje veřejný zájem.

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

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě uplatněného nesouhlasného stanoviska je do textové části – odůvodnění kap.14 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* písmene g) u ploch ZH05d a PC01 doplněno odůvodnění převahy jiného veřejného zájmu nad zájmy ochrany ZPF.

Doplněná textová část návrhu změny č. 3 byla zaslána dotčenému orgánu společně se žádostí o vydání nového stanoviska. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 11.04.2023 k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, nové podklady, návrh“ **souhlas** s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na ochranu zemědělského půdního fondu ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., k lokalitám PU10, ZDH02, ZH05d, ZU09 (bydlení), ZH19 (občanská vybavenost), ZU10 (veřejné prostranství), PC01 (fotovoltaická elektrárna).

Orgán státní správy lesů

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

Vyhodnocení stanoviska:

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

Vodoprávní úřad

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

- Návrhová plocha č. ZE07 leží v záplavovém území významného vodního toku Tichá Orlice. Je navrženo využití této plochy VX – výroba a skladování. Plocha leží na okraji záplavového území. Navržené využití této plochy je možné za podmínek, které stanoví vodoprávní úřad v souhlasu podle ust. § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- Návrhová plocha ZH19 s využitím OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení leží v záplavovém území významného vodního toku Třebovka. Navržené využití této plochy je možné za podmínek, že záměr nezhorší odtokové poměry. Podmínky stanoví vodoprávní úřad v souhlasu podle ust. § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Vyhodnocení stanoviska:

Uvedená podmínka je u plochy ZE07 uvedena - viz textová část bod 2.

Plocha ZH19 je ze změny č. 3 vypuštěna.

8. Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Praha – Do správního území obce zasahují vymezená území Ministerstva obrany:

- **Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

V části koridoru RR 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR 50-100, 100-150, 150-200, 200-250 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

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

- **Zájmové území anténních prvků na stanovišti Andrlův Chlum, ve kterém do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm.**

V tomto vymezeném zájmovém území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

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

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

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

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

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

- **Objekty důležité pro obranu státu je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, vymezené území MO ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.**

Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím. Jedná se o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany v souladu s ustanovením §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu.

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

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního

výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Požadavky MO-ČR jsou zpracovány do textové části – odůvodnění do kap. 9.14 *Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR*.

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

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

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

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

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

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

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

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

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

9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **pozemky**
 - p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3 a p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí
- **druh pozemků:**
 - ostatní plocha, trvalý travní porost, orná půda
- **požadavek:**
 - změna funkčního využití z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické **do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské** za účelem výstavby rodinných domů
- **situace:**
 - zahrádkářská osada v zastavěném území na přechodu zástavby a ploch veřejné zeleně
- **limity:**
 - nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
- **popis a zdůvodnění řešení:**
 - Pozemky leží na okraji Wolkerova údolí, do kterého spadují. 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 12m². 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 předpokládán, takže zde nejsou ani vhodné podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení 22 kV.
 - plocha je do změny zařazena na základě záměru vlastníků, kteří zde mají zájem o výstavbu RD

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

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

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

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

- **pozemky**
 - pozemek p.č. 365/24 v k.ú. Kerhartice nad Orlicí
- **druh pozemků:**
 - orná půda
- **požadavek:**
 - změna z funkční plochy NS Plochy smíšené nezastavěného území do funkční plochy **VX Výroba a skladování – se specifickým využitím** za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny
 - záměr souvisí s trendem stoupajícího zájmu o výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a je v souladu s PÚR ČR (priorita č. 31)
- **situace:**
 - nevyužívaný pozemek (ostatní plocha) v sousedství rozvodny a blízkosti vojenského areálu
- **limity:**
 - nadzemní vedení VN s ochranným pásmem
 - záplavové území Q₁₀₀ v okraji plochy
 - území zvláštní povodně

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

9.2.9. Další úpravy provedené v rámci Změny č. 3

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

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

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

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

Změnou č. 3 není dotčena navržená urbanistická koncepce.

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

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

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

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

U plochy přestavby PU10 je stanovena podmínka zpracování územních studií, které budou řešit mimo jiné i dopravní přístup k těmto plochám a jejich dopravní obsluhu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Změnou č. 3 je nově vymezena plocha **PU10**, u které je stanovena podmínka zpracování studie. Její potřeba vyplynula v průběhu zpracování Změny č.3 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.

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

Pro územní studii pro plochu přestavby PU10 se stanovuje lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti **do 4 let** od nabytí účinnosti Změny č. 3.

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

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

9.14. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

- **Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.
V části koridoru RR 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
V části koridoru RR 50-100, 100-150, 150-200, 200-250 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Zájmové území anténních prvků na stanovišti Andrlův Chlum**, ve kterém do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm (zasahuje pouze do okraje řešeného území).
V tomto vymezeném zájmovém území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.
- **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení** - trasy mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny). V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.
- **Koridor podzemních sítí** - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona

č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.

- **Objekty důležité pro obranu státu** je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, vymezené území MO ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím. Jedná se o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany v souladu s ustanovením §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu.
- Na celém správním území města je zájem MO posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 175 zák. č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).
Na celém správním území města je možné umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

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

Jak dokládá **Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Orlicí** v kapitole 5. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst.4 Stavebního zákona, na území města jsou pro výstavbu v Ústí nad Orlicí využívány jak plochy v zastavěném území, tak i dříve vymezené zastavitelné plochy (celkem postaveno za sledované období 23 rodinných domů, z toho 11 v zastavitelných plochách a 12 v zastavěném území). Ve Zprávě o uplatňování je stanoven požadavek „prověřit změnou územního plánu možnost **„vymezení nových ploch pro dalších cca 25 rodinných domů, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města“**“.

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

Vymezil dvě plochy přestavby určené pro bydlení. **PU09** (nevyužívaná plocha občanského vybavení) bude využita pro 1 bytový dům (3NP + ustupující podlaží) a **PU10** (zahrádkářská osada) bude využita pro výstavbu **cca 9 samostatně stojících RD**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V rámci Změny č. 3 byly prověřeny následující požadavky:

- **Požadavek č. 1:** pozemek p.p.č. 372/1 (část) v k.ú. Dolní Houžovec; změna z funkční plochy NS – plochy smíšeného nezastavěného území do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZDH02**.
- **Požadavek č. 2:** pozemky p.p.č. 536/1, p.p.č. 1357, p.p.č. 535, p.p.č. 1356, p.p.č. 533/2 v k.ú. Hylváty; změna z funkční plochy VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba do funkční plochy **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** za účelem výstavby rodinných domů. Požadavek byl prověřen a uvedené pozemky byly vyjmuty z dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b a zařazeny do plochy **ZH05d**. Nejde o nově vymezenou zastavitelnou plochu, ale změnu navrženého využití dříve vymezené zastavitelné plochy
- **Požadavek č. 3:** pozemky p.p.č. 2199/2, p.p.č. 2199/8 v k.ú. Ústí nad Orlicí; změna z funkční plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZU09**.
- **Požadavek č. 4:** pozemky st.p.č. 2884, p.p.č. 1745/3 v k.ú. Ústí nad Orlicí; změna z funkční plochy OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura do funkční plochy **BH1 – bydlení v bytových domech – specifické**. Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby **PU09**, v souvislosti s tím je nutné rozšířit přístupovou komunikaci (nová zastavitelná plocha **ZU10**).
- **Požadavek č. 5:** pořízení změny územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1245/4, p.p.č. 1246/1, p.p.č. 1243/3, a částí p.p.č. 185/1, p.p.č. 188, p.p.č. 184/2 (o celkové výměře 1500 m²) v k.ú. Hylváty; změna funkčního využití z území ZP – zeleň – přírodního charakteru do území **OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifické** za účelem zřízení jízdárny pro koně. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha v zastavěném území. Na základě oznámení navrhovatele v průběhu projednání návrhu Změny č. 3 byla plocha z návrhu vypuštěna.
- **Požadavek č. 6:** pořízení změny Územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3, p.p.č. 1874/5, o celkové výměře 12 430 m² v katastrálním území Ústí nad Orlicí; změna funkčního využití z území RZ1 - rekreace - zahrádkové osady - specifické do území **BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**. Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby **PU10**.

Pro plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie, jejímž předmětem bude zejména řešení dopravní obsluhy plochy. Návrh změny územního plánu nesplnil v tomto bodě v plném rozsahu zadání změny územního plánu, která byla součástí zprávy o uplatňování územního plánu. V tomto zadání bylo stanoveno, že jako součást požadavku č. 6, kterým se vymezuje plocha přestavby PU10, bude vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční, která zajistí dopravní obslužnost navrhované plochy. Projektant Změny č.3 Územního plánu Ústí nad Orlicí plochu dopravní infrastruktury v návrhu změny územního plánu pro tuto plochu nevymezil vzhledem k tomu, že podrobnost územního plánu neumožňuje v této lokalitě, kde v současné době nejsou vhodné přístupové komunikace, optimální dopravní řešení v územním plánu navrhnout. Stanovena byla podmínka pro zpracování územní studie, která bude v podrobnějším měřítku napojení na dopravní a technickou infrastrukturu řešit. Ačkoliv Krajský úřad jako nadřízený orgán doporučuje (stanovisko z 15.3.2023, číslo jednací: KrÚ 30457/2023, spisová zn.: SpKrÚ 62088/2013 OR OUP) stanovit řešení již v územním plánu, projektant se domnívá, že v rámci územní studie bude větší prostor pro hledání uspokojivého řešení, a to i ve více variantách.

- **Požadavek SÚ/4:** část pozemku p.p.č. 74/2 v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí o výměře cca 2200 m²; změna z funkční plochy BV – bydlení v rodinných domech - venkovské do funkční plochy VX – výroba a skladování – se specifickým využitím za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny. Požadavek byl prověřen a vymezen jako plocha přestavby **PC01**.
- **Požadavek SÚ/5:** pozemek p.p.č. 365/24 v k.ú. Kerhartice nad Orlicí o výměře 7205 m²; změna z funkční plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území do funkční plochy VX – výroba a skladování – se specifickým využitím za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny. Požadavek byl prověřen a vymezen jako nová zastavitelná plocha **ZE07**.

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

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

Většina zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených Změnou č. 3 je přístupná ze stávajících komunikací. Pro přístup k ploše PU09 je nutné rozšíření stávající komunikace (nová zastavitelná plocha ZU10). Přístup a dopravní obsluha plochy přestavby PU10 bude předmětem územní studie.

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

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

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

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

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

Požadavky nebyly uplatněny.

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

Požadavky nebyly uplatněny.

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

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

Požadavek nebyl uplatněn.

V průběhu zpracování Změny č. 3 vyplynula potřeba stanovení podmínky zpracování územní studie pro plochu **PU10**.

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

Obsah Změny č. 3 odpovídá uvedeným požadavkům.

Další požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu:

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

Hlavní střety vyplývající z ÚAP, řešitelné na úrovni ÚP:

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

Kap 4: Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR a ZÚR

Je uvedeno v kapitole 2. tohoto Odůvodnění.

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

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

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

14.1. Zemědělský půdní fond

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

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

Tabulka – nové zábory ZPF:

plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
ZDH02	BV	0,217	trv. travní porost	0,217	5	0,217	ne	ne	ne
ZU09	BV	0,096	zahradka	0,096	5	0,096	ne	ne	ne
ZU10	PV	0,047	orná půda	0,028	2	0,047	ne	ne	ne
			trv. travní porost	0,019					
PC01	VX	0,216	orná půda	0,216	2	0,153	ne	ano - okraj	ne
					5	0,063			
PU10	BI	0,827	orná půda	0,351	2	0,827	ne	ne	ne
			trv. travní porost	0,476					
celkem	-----	1,403	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Tabulka – změna využití dříve vymezených ploch, dotýkající se ZPF

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

*) plochy s rozdílným způsobem využití:

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

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

- **PU09** plocha přestavby na nezemědělské půdě
- **ZE07** plocha vymezená na nezemědělské půdě
- část plochy **PU10** vymezená na nezemědělské půdě

Plocha ZH 19 byla z návrhu vypuštěna na základě oznámení navrhovatele v průběhu projednání Změny č. 3.

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

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

- **ZDH02 Dolní Houžovec**, zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
- **ZU09 Ústí nad Orlicí, Pod Horou**, zastavitelná plocha v zastavěném území na zemědělské půdě (zahradka);
navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
- **ZU10 Ústí nad Orlicí**, zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území na zemědělské půdě (orná půda, trvalý travní porost)
navržené využití: veřejná prostranství (PV) – rozšíření komunikace k ploše PU09
- **PC01 Černovír**, plocha přestavby, v územním plánu stabilizovaná plocha pro bydlení v RD venkovské, jde o ornou půdu využívanou jako zahrada související s RD
navržené využití: Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)
- **PU10 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), zbytek plochy na ostatních plochách
navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)
- **ZH05d Hylváty**, změna využití části dříve vymezené plochy pro drobnou výrobu (VD) a plochy smíšené obytné městské (SM)
změna se týká zemědělské půdy (trvalý travní porost)
navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)

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

- **ZDH02 Dolní Houžovec**, zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území na zemědělské půdě (trvalý travní porost)
navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
třída ochrany 5; rozloha 0, 0,217 ha
- **ZU09 Ústí nad Orlicí, Pod Horou**, zastavitelná plocha v zastavěném území
navržené využití: bydlení v RD – venkovské (BV)
třída ochrany 5; rozloha 0,217 ha
- **ZU10 Ústí nad Orlicí**, zastavitelná plocha v návaznosti na zastavěné území
navržené využití: veřejná prostranství (PV) – rozšíření komunikace k ploše PU09
třída ochrany 2; rozloha 0,047 ha
- **PC01 Černovír**, plocha přestavby
navržené využití: Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)
třída ochrany 2; rozloha 0,153 ha
třída ochrany 5; rozloha 0,063 ha
- **PU10 Ústí nad Orlicí** u sídliště Dukla, plocha přestavby
navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)
třída ochrany 2; rozloha 0,827 ha

- **ZH05d Hylváty**, změna využití části dříve vymezené plochy pro drobnou výrobu (VD)) a plochy smíšené obytné městské (SM); nejde o nový zábor
změna se týká zemědělské půdy (trvalý travní porost)
navržené využití: bydlení v RD – příměstské a městské (BI)
třída ochrany 2; rozloha 2,031 ha

Podrobněji v tabulkách v úvodu kapitoly 14.1.

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

Rekultivace nejsou Změnou č. 3 navrženy.

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

Pro **bydlení v rodinných domech** je navrženo celkem 1,14 ha zemědělské půdy, z toho 0,313 ha půdy třídy ochrany 5 a 0,827 ha třídy ochrany 2.

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

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

Podrobněji v tabulce v úvodu kapitoly 14.1.

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

Změna č. 3 předpokládá **1,636 ha záboru půdního fondu** v nových plochách změn, z toho:

- 1,100 ha třídy ochrany 2**
- 0,376 ha třídy ochrany 5**

A dále **2.031 ha třídy ochrany 2** v ploše dříve vymezené, ve které dochází pouze ke změně navrženého využití.

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

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

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

ZDH02 zastavitelná plocha Dolní Houžovec (0,22 ha)

Navržené využití:

- bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

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

ZH05d změna využití části (2,031 ha) dříve vymezené zastavitelné plochy ZH05b Hylváty
Navržené využití:

- bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a veřejná prostranství (PV); původně drobná výroba (VD) a plochy smíšené obytné městské (SM)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- jde o plochu, která je obklopena místní komunikací, železniční tratí a obytnou zástavbou a je tedy v terénu ze tří stran ohraničena stávající dopravní infrastrukturou a zástavbou, z tohoto pohledu je reálná zemědělsky využitelná kvalita dané plochy s ohledem na její konkrétní dispozice nízká a případné využití pro pěstování zemědělských plodin se jeví jako problematické,
- dotčená plocha je v platném územním plánu součástí rozsáhlé zastavitelné plochy s funkčním využitím VD (výroba a skladování), kdy změnou je navrhována změna části této plochy na bydlení,
- důvodem jejího vymezení je to, že ve městě Ústí nad Orlicí dochází k úbytku počtu obyvatel a v dané části města se nenachází rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech,
- je veřejným zájmem umožnit mladým rodinám výstavbu ve městě, aby nepokračoval nepříznivý úbytek obyvatel,
- plochou nejsou dotčeny ani hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

ZU09 zastavitelná plocha Ústí n. Orlicí, Pod Horou (0,096 ha)

Navržené využití:

- bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

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

ZU10 zastavitelná plocha Ústí n. Orlicí (0,047 ha)

Navržené využití:

- veřejná prostranství (PV)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

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

PC01 plocha přestavby Černovír (0,83 ha)

Navržené využití:

- plocha výroby a skladování – se specifickým využitím (VX), určená pro fotovoltaickou elektrárnu

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- plochou je dotčena oplocená zahrada v zastavěném území tvořící jeden funkční celek s rodinným domem tj. dle definice uvedené v § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), se jedná o zastavěný stavební pozemek,
- vlastníci mají zájem na své zahradě vybudovat fotovoltaickou elektrárnu,

- dotčena je zemědělská půda (orná půda) zařazená do třídy ochrany 2 a 5,
- protože jde o část oploceného (ohraňčeného) pozemku, jeho využitím pro daný účel nebude narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací,
- do plochy zasahuje okrajová část odvodnění, které však navrhovaným využitím nebude dotčeno,
- v současné době jde o stabilizovanou plochu zařazenou do bydlení venkovského (BV) a dle stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zde možná výstavba staveb trvalého charakteru,
- změna územního plánu navrhuje plochu využít výhradně k umístění fotovoltaické elektrárny, kdy životnost této stavby je časově omezena, proto se bude jednat o dočasný zábor s následným návratem pozemků do zemědělského půdního fondu.

PU10 plocha přestavby Dukla (0,83 ha)

Navržené využití:

- bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- plocha přestavby bude určena pro výstavbu RD
- jde o plochu v zastavěném území, zařazenou do ploch rekreace – zahrádkové osady – specifické RZ1
- změna spočívá ve změně funkčního využití plochy na bydlení v rodinných domech – městské a příměstské 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 (orná půda a trvalý travní porost) zařazená do třídy ochrany 1, část plochy je vymezena na nezemědělské půdě
- 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. 3 územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

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

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

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

1. **Jakub Jansa, Dukelská 549; Karina Jansa, Dukelská 549; Pavla Horáková, Dukelská 549; Michal Horák, Dukelská 549; Jan Vojvodík, Dukelská 548; Markéta Vojvodíková, Dukelská 548, vše 562 01 Ústí nad Orlicí – společná námitka doručená dne 08.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 20230/2023**

Znění námítky:

NÁMITKA PROTI NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Věc: Námitka vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí

My, níže uvedení a podepsaní, jsme vlastníci nemovitosti, č. p. 549-8, která se nachází na pozemku s parc. č. 1135, dále jsme vlastníci pozemku parc. č. 976/78 v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí. Zmíněnou nemovitost (bytový dům) užíváme k bydlení.

Jako vlastníci výše uvedených pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme námitku proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Ústí nad Orlicí, o které rozhodlo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí dne 11. 4. 2022 a příslušný stavební úřad zveřejnil veřejnou vyhláškou dne 2. 2. 2023 oznámení o zahájení řízení k této změně č. 3. V zákonné lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného jednání, které proběhlo dne 6. 3. 2023, tímto podáváme následující námitku k požadavku č. 6: plocha přestavby PU10 (1,24 ha): přesněji nesouhlasíme s pořízením změny Územního plánu Ústí nad Orlicí na pozemcích p.p.č. 1883/7 (část), p.p.č. 1892/23, p.p.č. 1868/2, p.p.č. 1874/3, p.p.č. 1872/2, p.p.č. 1873/1, p.p.č. 1868/1, p.p.č. 1872/1, p.p.č. 1873/3, p.p.č. 1874/5 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí spočívající ve změně funkčního využití území RZ1 rekreace — zahrádkové osady — specifické do území BI — bydlení v rodinných domech — městské a příměstské, kterou schválilo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí usnesením č. 514/19/ZM/2022 dne 11. 4. 2022.

Požadujeme, aby k této změně na výše uvedených parcelách nedošlo a bylo zachováno současné funkční využití pouze jako území RZ1 rekreace zahrádkové osady — specifické. Touto změnou bychom byli omezeni na svých vlastnických právech, jelikož náš pozemek 976/78 přímo sousedí s parcelami č. 1874/5, 1873/3 a 1872/1.

Žádáme, aby v navrhované Změně č. 3 Územního plánu města Ústí nad Orlicí nebyly doplněny tyto části:

- v kapitole c.4) v tabulce „Plochy přestavby“ za řádek PU08 nový řádek:
PU10 Ústí n. Orlicí BI ano ne Rodinné domy výhradně samostatně
zahr. osada Dukla stojící, zpracování územní studie

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

„PU10 Ústí nad Orlicí, bývalá zahrádková osada Dukla

- bydlení v rodinných domech příměstské a městské (BI)

o podmínky pořízení studie:

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

o musí být respektován nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, případně bude navrženo jeho přeložení

o musí být zachován pěší přístup do Wolkerova údolí

o rodinné domy výhradně samostatně stojící

- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 3". A veškeré další související změny, které souvisejí s požadavkem č.6.

Závěrem můžeme shrnout, že požadujeme, aby Změna č. 3 Územního plánu města Ústí

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

Odůvodnění námítky:

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

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

Nutno vzít v potaz znění vyplývající přímo z § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“. Zmíněny jsou sice explicitně „zastavitelné plochy“, ale důvodně se lze domnívat, že zákonodárce tím měl na mysli obecně vymezování nových, dosud stavbou významně nedotčených ploch v území (v rámci stávající zahrádkářské kolonie není v katastru nemovitostí evidována jediná stavba a území je de facto nezastavěné). Domníváme se, že touto změnou není prokázáno, že značná část stávajících zastavitelných ploch je již zastavěna a byla by tak potřeba vymezit nové zastavitelné plochy.

Tyto parcely nejsou nikterak uzpůsobené a připravené na výstavbu rodinných domů, a proto bude nutné zajistit napojení vodovodní přípojky, kanalizace, tak zajištění dopravní obslužnosti. Je však naprosto patrné, že to bude nelehký úkol a bude se jednat o velký zásah do dané zelené plochy. Přeci jen bude potřeba vybudovat několik metrů nového kabelového vedení nízkého napětí a jednotlivá odběrná místa budou připojena novými přípojkovými pilíři. Bude nutné vytvořit nové připojení vodovodu a vyřešení napojení kanalizace. Jak je z těchto informací patrné, tak budou potřeba výkopové práce a těžká stavební technika. Jelikož se jedná o pozemky ve svahu, především pozemky č. 1868/1, 1872/1, 1872/2 a 1868/1, na kterých bude nutné i případné narovnání pozemku. Pozemky č. 1874/5, 1873/3 a 1872/1 přímo sousedí s našim pozemkem 976/78, na kterém je náš bytový dům, tudíž je předpoklad do zásahu našich vlastnických práv. Nutno podotknout, že v roce 2019 se objevily velké praskliny po domě, což si vyžádalo provedení instalace/zhotovení trhacích terčů jako kontrola pohybu budovy. Na přelomu letošního roku se nám objevily další nové praskliny, takže budeme požadovat nové posouzení statikem.

Obecně známou informací je, že statiku domu mohou zhoršit výkopové práce prováděné v blízkosti poškozeného domu. Cítíme tedy velké ohrožení z plynoucích stavebních pracích, jak úprav samotného pozemku, tak při realizaci příjezdové cesty k rodinným domům.

Příjezdová cesta k rodinným domům plánovaných na parcelách č. 1874/5, 1873/1, 1873/3, 1872/1, 1872/2 a 1868/1 je navržena přímo u našeho pozemku č. 976/78, tedy blízko našeho domu, což přinese zvýšení prašnosti a především hluku. Obyvatelé bytů mají v této zadní části domu klidové místnosti (ložnice, dětské pokoje), což bude také značně omezující. Dalším omezujícím faktorem je případné vytápění domů, kdy jelikož se jedná o rodinné domy, kde bude značný výškový rozdíl, tak kouř z komínů těchto domů se ponese nahoru, tedy do našich oken. Kvůli nadměrné vlhkosti v této lokalitě jsme nuceni větrat celoročně, protože máme velké problémy s plísněmi v bytech. I v současné době v letních měsících musíme zavírat okna, když „zahrádkáři“ grilují, máme tedy potvrzené, že se kouř táhne naším směrem. Toto omezení se však dá snést, protože je to jen na pár hodin týdně během letních měsíců. Navíc při koupi bytů jsme si byli vědomi toho, že tu je tato zahrádkářská osada (viz přiložené fotografie). Výstavbou rodinných domů a vzniku nové příjezdové cesty dojde k rapidnímu zvýšení hlukových a pachových emisí vnikající na náš pozemek.

Jelikož se změna nedotýká pouze nás, ale i dalších obyvatel v této části Dukly, tak se domníváme, že dalším argumentem proti je i příjezdová cesta k pozemkům č. 1883/7, 1892/23 a 1874/3, kdy je sice navržen příjezd k rodinným domům formou jedné samostatné silnice. Ta ovšem ústí do chodníku (p.p.č. 1883/6) a není to zde nijak řešeno. Tento vstup je totiž do Wolkerova údolí jediným a hlavním přístupem. Tím, že v této oblasti vzniká Nová Dukla, která bude mít svou vlastní komunikaci, tak autor projektu tuto skutečnost nevzal nijak v potaz. Na tuto skutečnost upozornil i jeden ze zastupitelů našeho města na zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí dne 11. 4. 2022, což je zaznamenáno i v zápise z tohoto jednání. Zastáváme názor, že navrhovaná změna pro změnu územního plánu, je značně nedotažená a neúplná. Regulační plán „Nová Dukla“, který byl dne 31. 5. 2010 schválen Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí, tak již zahrnuje rozšíření obytné zóny v této lokalitě. V únoru 2023 začala další etapa výstavby a zahájilo se budování infrastruktury. V průběhu tohoto roku by mělo město nabízet k prodeji několik desítek parcel pro výstavbu nových rodinných domů, které budou již připravené na stavbu. Navíc v oblasti chodníku, který funguje jako hlavní vstup do Wolkerova údolí, tak v jeho levé části před garážemi vzniklo nové dětské hřiště (p.p.č. 1883/5). Domníváme se, že změnou územního plánu, vytvořením příjezdové silnice, by došlo k rapidnímu zvýšení provozu. Tudíž by už tato oblast nebyla klidová a vhodná pro pohyb dětí, které pobíhají i v širším okolí hřiště. Finance města, které posloužili na zhotovení tohoto dětského hřiště, by přišli vniveč. Současně tato část slouží jako biokoridor pro lesní zvěř a výstavbou rodinných domů dojde k jeho zrušení. Což je v rozporu s cílem Zeleného města Ústí nad Orlicí: „Vzhledem k množství zeleně ve městě je třeba dbát na prostupnost obydleného území s krajinou, chránit a udržovat přírodní koridory ...“.

Naše odůvodnění námitek je v souladu s názory odborníků z Komise pro urbanismus, architekturu a regeneraci městské památkové zóny, kteří se touto změnou zabývali dne 11.3.2022 a taktéž doporučili neschválit. Jako názor širší veřejnosti a vlastně hlas obyvatelů Dukly můžeme považovat Osadní výbor pro část města Hylváty a Dukla, který také nedoporučil tuto změnu schválit. Nutno podotknout, že tento návrh na změnu nebyl předem projednán v osadním výboru, jako je zvykem, ale až dodatečně dne 12. 5. 2022.

Pozn. pořizovatele: Námitka obsahuje přílohy, a to zákres v mapě, fotografie zahrádek a výpis z katastru nemovitostí.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uplatněná námitka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, 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 tehdejšího městského architekta pana Ing. arch. Milana Košáře a autorky územního plánu paní Ing. arch. Vlasty Poláčková 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 11.04.2023 souhlas dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, 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 zapracováno v textové části – odůvodnění v kap. 10. Z tohoto vyhodnocení vyplývá, že ve sledovaném období bylo realizováno celkem 23 rodinných domů (11 v zastavitelných plochách a 12 v zastavěném území).

V rámci Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí jsou vymezeny zastavitelné plochy pro výstavbu cca 17 RD a plochy přestavby (v zastavěném území) pro výstavbu cca 9 RD, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města a současně je respektována původně navrhovaná kapacita rozvojových ploch k bydlení.

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. 3 stanovuje pro využití plochy PU10 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 síť technické infrastruktury, parcelace; dále musí být respektováno nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, případně bude navrženo jeho přeložení; musí být zachován pěší přístup do Wolkerova údolí; rodinné domy výhradně samostatně stojící.

Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území a bez jejího zpracování není možné výstavbu v ploše PU10 realizovat. Lhůta pro zpracování studie je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 3, kdy tuto lhůtu je možné prodloužit změnou územního plánu.

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 nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti.

2. Roman Pilař, Dukelská 325, 562 01 Ústí nad Orlicí – námítka doručená dne 10.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 21040/2023

Znění námítky:

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

Dovolujeme si reagovat na připomínky, které zazněly v rámci veřejného projednání změny územního plánu číslo 3, ke změně PU 10 na Dukle. V uvedené lokalitě jsme zažádali o změnu využití pozemků, a to k výstavbě maximálně 9 rodinných domů na ploše o celkové rozloze cca 13 000 m². Tímto dopisem bychom rádi doplnili informace ohledně budoucí výstavby rodinných domů. Jak bylo uvedeno, lokalita aktuálně slouží v neorganizované formě k rekreaci a zahradničení. Část pozemku není nijak udržovaná, na pozemcích dochází k potulování problémových obyvatel a opakované využívání pozemků bez povolení vlastníků.

- Charakter lokality a pozemků zůstane i po změně v podstatě nezměněný. Navíc bude kultivovanější a klidnější. Bude se jednat o minimálně zastavěné parcely s velkými zahradami, každá o ploše větší než 1500 m².
- Podle ÚP se jedná o zastavěné (zastavitelné) území, a nejen podle našeho názoru jsou

právě takovéto lokality vhodné pro rozumnou a citlivou realizaci, která dává smysl, podporuje rozvoj bydlení ve městě a kterou právě ze zmíněných důvodů podpořilo v drtivé většině i zastupitelstvo města ÚO.

- Dopravní zatížení lokality by touto změnou nebylo nijak zvýšené (jednotky aut za den), ba naopak by bylo menší než v případě vzniku několika desítek zahrádek, na které by jezdili jejich nájemci či majitelé, nehledě na jejich parkování v přilehlých ulicích. Existují zde různé varianty dopravní obslužnosti s minimálním dopravním zatížením a nejlepší možnost dopravního napojení bude součástí budoucí vyžádané studie napojení infrastruktury a parcelace.
- Samotná budoucí výstavba několika nízkopodlažních RD zatíží tuto lokalitu minimálně a krátkodobě. V této souvislosti bychom chtěli upozornit na nesrovnatelně a X násobně větší projekt, který právě vzniká na sousedním městském pozemku, kde bude ve výstavbě i několik vícepodlažních bytových domů.

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

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Uplatněná námitka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, kdy podatel je vlastníkem části pozemků v ploše PU10 a zároveň je jedním z navrhovatelů této změny. Podání neobsahuje žádné námitky k řešení návrhu změny č. 3. Plocha PU10 je součástí změny č. 3.

Oprávněný investor

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

Znění námitky:

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

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

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

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

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

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

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

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

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

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

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

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

Znění připomínky:

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

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

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

Jméno a příjmení Halina Abrahamová

datum narození XXXXXXXXXX

adresa trvalého pobytu Ústí nad Orlicí, Dukelská 317

kontaktní údaje XXXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

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

Text připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.

Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, resp. se změnou funkčního využití z území RZ1 Rekreace - zahrádkové osady - specifické do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské za účelem výstavby rodinných domů.

Odůvodnění:

Dané pozemky navazující na Wolkerovo údolí zasahují do sesuvného území, stahuje se zde voda, což dokládají četné tůňky v parku, na které je navázána specifická vegetace a chráněná fauna (slepýši, žáby). Biotopem pro tyto některé chráněné druhy jsou právě i zahrádky v této kolonii. Navíc výstavba v sesuvném území je problematická i z hlediska statiky objektů samotných. Tento problém je patrný i na výstavbě bytových domů „Nová Dukla“, kde na fasádě objektů i v jednotlivých bytech objevují vodorovně trhliny. Komplikované zakládání staveb by se rovněž mohlo odrazit na vodním režimu a stavu území ve svahu pod ním. Vymezení plochy přestavby se tudíž její v rozporu s veřejným zájmem, kterým je ochrana přírody a krajiny ve smyslu ust. §§ zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Dané pozemky jsou zařazeny do II. třídy BPEJ, je zde kvalitní orná půda, která byla zahrádkáři využívána právě pro pěstování zeleniny, květin a ovocných stromů. Dle ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je m.j. stanoveno, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Vzhledem ke skutečnosti, že vymezení plochy přestavby PU10 je požadavek, který byl do návrhu změny územního plánu zařazen na základě požadavku soukromého vlastníka, nejedná se tudíž o veřejný zájem. Z toho vyplývá, že veřejný zájem na ochranu zemědělského půdního fondu převažuje, pro by zde nová plocha pro výstavbu rodinných domů neměla být vymezována.

Když byl v červnu roku 2022 projednáván Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí, byly jeho součástí požadavky na prověření změn v území resp. zadání změny č. 3 ÚP. Zpráva o uplatňování schválená zastupitelstvem města zkonstatovala, že Územní plán Ústí nad Orlicí již vymezil zastavitelné plochy pro realizaci 267 rodinných domů. Celkově bylo na území města ve sledovaném období, tj. 4 roky, realizováno 23 rodinných domů, což představuje pouze 8%. Změna č. 3 územního plánu měla prokázat, zda je skutečně nutné vymezovat další zastavitelné plochy, když nebylo doposud k danému účelu využito více jak 90% zastavitelných ploch. Tato povinnost vyplývá z ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. K tomu dodávám, že i v samotné lokalitě Dukla se nachází větší množství zastavitelných ploch, které doposud nebyly ke svému účelu využity (ZH09, ZH18a, ZH10). Proto se jeví další vymezování ploch pro výstavbu na úkor zeleně jako nežádoucí a v rozporu s celkovou koncepcí ÚP, přiměřeným rozvojem lokality. Jelikož není v návrhu změny č. 3 nijak prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, případně ploch přestavby, kde dochází ke změně z funkčního využití s charakterem zeleně na plochu zastavitelnou. Dle cílů a úkolů územního plánování stanovených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona se mají zastavitelné plochy se vymezovat právě s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Pokud by pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a dotčenými orgány objektivně vyhodnotil všechny limity území a soulad se s ustanoveními výše jmenovaných zákonů došli by k závěru, že vymezení plochy PU10 je s nimi v rozporu, jak bylo popsáno v odstavcích výše. Závěrem se tedy domnívám, že vymezení plochy PU10 není opodstatněné, návrh změny č. 3 územního plánu není ve vztahu k této lokalitě dostatečně odůvodněn, a změna je tudíž zpracována v rozporu s ust. platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Plocha PU10 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.

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 11.04.2023 souhlas dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu k uvedené věci „ÚP Ústí nad Orlicí, změna č. 3, 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 zpracováno v textové části – odůvodnění v kap. 10. Z tohoto vyhodnocení vyplývá, že ve sledovaném období bylo realizováno celkem 23 rodinných domů (11 v zastavitelných plochách a 12 v zastavěném území).

V rámci Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí jsou vymezeny zastavitelné plochy pro výstavbu cca 17 RD a plochy přestavby (v zastavěném území) pro výstavbu cca 9 RD, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města a současně je respektována původně navrhovaná kapacita rozvojových ploch k bydlení.

2. Vlastimil Franc, Dukelská 312, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18047/2023

Znění připomínky:

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

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

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

jméno a příjmení Vlastimil Franc

datum narození XXXXXXXXX

adresa trvalého pobytu Ústí nad Orlicí, Dukelská 312

kontaktní údaje XXXXXXXXX

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

Text připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.

Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orl., Požaduji ponechat předmětné pozemky ve stávající ploše s rozdílným způsobem využití RZ1 Rekrece - zahrádkové osady – specifické.

Odůvodnění:

Dané pozemky plynule navazují na Wolkerovo údolí, zahrnuté do ploch veřejné zeleně, kterými prochází lokální biokoridor, území je biotopem různých druhů rostlin a živočichů, kteří využívají klidu, absence dopravy a světelného znečištění. Zároveň je místem častých vycházek pro rodiny s dětmi a psími mazlíčky z velké části města. Novou výstavbou by se příznivé podmínky v území změnily. Přírodní charakter území by se výrazně zmenšil. Výstavba rodinných domů by vyžadovala rozsáhlé terénní úpravy, navážky a vyrovnání svahu, protože se jedná o svažitě a podmačené pozemky. Hloubení základů by sebou neslo riziko změny vodního režimu v blízkém údolí, a s tím možnou změnu charakteru území přírodního typu (např. vysychání tůní, změnu půdního pokryvu, vliv na vzrostlou zeď 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 jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Jelikož se ve Wolkerově údolí nachází velké množství vzrostlé starší zeleně, je pravděpodobný tlak budoucích uživatelů nových stavebních parcel na její kácení z důvodu clonění nebo možného ohrožení pádu větví či celých stromů. Orgány územního plánování by měly postupem podle stavebního zákona koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Domnívám se, že vymezení plochy přestavby PU10 není v souladu s koncepcí v území stanovenou platným územním plánem města ani se zájmy chráněnými zvláštními zákony. V daném případě dle mého názoru převažuje veřejný zájem občanů města Ústí nad Orlicí na zachování ploch veřejné zeleně Wolkerova údolí v současné podobě a to nejen z důvodu, že se jedná o biotop chráněných druhů živočichů, ale také proto, že ploch přírodního charakteru ubývá a

dále zde město investuje nemalé finanční obnosy na údržbu tohoto parku, výsadby zeleně, doplňování mobiliáře a herních prvků. Tyto zájmy převažují nad soukromým zájmem vymezení zastavitelné plochy (plochy přestavby) za účelem následného prodeje stavebních parcel. Tyto skutečnosti by si měli pořizovatel i zastupitelé města uvědomit, protože vymezení takto rozsáhlé plochy pro výstavbu v tomto přírodě blízkém prostředí by mohlo nevratně poškodit rozsáhlý přírodní biotop a významně změnit podmínky v něm, což je v rozporu se zákonem o ochraně přírody. Jelikož jsem častým návštěvníkem tohoto parku, milovníkem přírody a trávím zde volný čas se svou rodinou, stejně jako desítky dalších občanů, nesouhlasím s vymezením plochy přestavby na okraji Wolkerova údolí, právě proto, že si dobře uvědomuji možná rizika a svým nesouhlasem se snažím Škodám předejít. Má tvrzení by s největší pravděpodobností potvrdilo i biologické hodnocení, kdyby bylo pro Wolkerovo údolí i navazující pozemky se zahrádkami provedeno.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Změna v ploše PU10 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 projednávána 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 PU10.

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 PU10. 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, ptáčích oblasti, památné stromy a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému návrhu žádné připomínky.“ Městský úřad Ústí nad Orlicí uvedl: Městský úřad Ústí nad Orlicí jako příslušný orgán ochrany přírody uplatňuje k návrhu změny č. 3

územního plánu Ústí nad Orlicí toto stanovisko: Navržená využití území jsou možná. Podmínky realizace případných nových objektů budou z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění řešeny v rámci jednotlivých správních řízení.

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 PU10 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.

3. Věra Svobodová, Dukelská 324, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18048/2023

Znění připomínky:

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

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

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

uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

jméno a příjmení Věra Svobodová

datum narození XXXXXXXXX

adresa trvalého pobytu Dukelská 324, Ústí nad Orlicí

kontaktní údaje XXXXXXXXX

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

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

Text připomínky:

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

Odůvodnění:

Jedná se o stabilizované území vyvíjející se od 60. let 20. století, kdy v návaznosti na výstavbu sídliště Dukla vznikly řadové garáže pro parkování automobilů a lokalita zahrádek, kde hospodaří vlastníci bytových jednotek blízkých bytových domů. Pozemky tvoří přirozený přechod do Wolkerova údolí, zahrnutého do ploch veřejné zeleně. Problematické se jeví i napojení plochy přestavby PU10 na dopravní infrastrukturu. Vzhledem k modelaci terénu a existenci parku je vyloučeno napojení od severozápadu, ze zbývajících stran je lokalita odcloněna stávajícími bytovými domy a řadovými garážemi, cestou pro pěší s vyznačenou turistickou značkou. Lokalita Dukla (bytové domy) je dopravně obsluhována úzkými jednosměrnými komunikacemi, již v současné době je zde nedostatečná kapacita parkování, nedokončené linie komunikací pro pěší (chodníky). Prodloužení některé ze stávajících úzkých komunikací na nově plánovanou lokalitu RD by představovalo značné navýšení dopravní zátěže, kolizi s pěšími cestami včetně turistické značky, omezení parkování a vjezdu do stávajících řadových garáží. Vymezení nové lokality rodinných domů mezi plochou pro bytové domy a plochou zeleně je jeví z pohledu územního plánu jako nekoncepční, tato lokalita nenavazuje na žádnou plochu obdobného způsobu využití. Napojení na technickou infrastrukturu, včetně přeložení nadzemního vedení VN se jeví neekonomické. Výstavbou 9 RD by došlo ke změně charakteru území a rázu krajiny ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění při přechodu ze stabilizovaného území s bytovými domy do plochy parku a volné krajiny východně od Ústí nad Orlicí. Ve zprávě o uplatňování územního plánu Ústí nad Orlicí bylo v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny v odst. a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch u požadavku č. 6, což představuje plochu přestavby PU10, že jako součást této plochy bude vymezena plocha dopravní infrastruktury — silniční, která zajistí dopravní obslužnost navrhované plochy. K vymezení plochy dopravní infrastruktury pro dopravní obsluhu této plochy však nedošlo, návrh změny č. 3 je v tomto bodě zpracován v rozporu se zadáním. Nelogicky stanovil zpracovatel podmínku územní studie, která bude dopravní obslužnost řešit, a to až po odsouhlasení této změnové lokality zastupitelstvem města, na druhou stranu sám vyjadřuje pochybnost, zda bude napojení vzhledem k situování plochy přestavby vůbec možné.

Dopravní situace v lokalitě byla vymezena jak již bylo zmíněno jako systém jednosměrných komunikací. V loňském roce byla na podnět osadního výboru schválena a zahájena výstavba parkovacích stání pro stávající bytové domy. Jedno z parkovišť se nachází právě podél stávajícího chodníku vedoucího do Wolkerova údolí, po které je dle dostupných informací uvažováno napojení. Když se Město Ústí nad Orlicí zabývalo dopravní situací v lokalitě Dukla, nepočítalo s rozšiřováním zástavby v této již stabilizované části sídliště. V opačné případě by totiž navrhované 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 činí kroky k zahájení výstavby. Domnívám se, že návrh plochy přestavby pro 9 RD řešený změnou č. 3 ÚP, 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 9-ti rodinných domů, ale i z důvodu následné dopravní obslužnosti, vzhledem ke složitosti vyřešení konfliktů v lokalitě se jeví tento záměr pro Město Ústí nad Orlicí jako značně neekonomický a v rozporu s veřejným zájmem jeho občanů, kterým je právo na klidné bydlení, možnost užívání stávajících garáží bez omezení, jistota bezpečnosti při pohybu po veřejných prostranstvích, dostatek ploch pro krátkodobou rekreaci, nezmenšování ploch veřejné zeleně na sídlišti a v prostoru přírodního areálu Wolkerova údolí na úkor nové urbanisticky nekonceptní výstavby. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh změny územního plánu není zpracován plně v souladu se zadáním, nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, návrh plochy přestavby PU10 se jeví jako nekonceptní v rozporu s charakterem území a jeho kapacitou nesouhlasím s vymezením této plochy.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, 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 nejruznějších 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 PU10 probíhá na základě žádosti vlastníků dotčených pozemků, které se zastupitelstvo města rozhodlo vyhovět.

Zpracovatel změny č. 3 si je vědom skutečnosti, že plocha PU10 vyžaduje podrobnější prověření, kdy ve fázi pořízení změny územního plánu i s ohledem na podrobnost jejího zpracování nelze konkrétně definovat umístění příjezdové komunikace (změnou územního plánu nejsou umísťovány konkrétní stavby, ale je řešena změna funkčního využití jednotlivých ploch).

Zpracovatel se tedy odchýlil od pokynu uvedeného ve zprávě o uplatňování územního plánu a stanovil pro využití plochy PU10 zpracování podrobnější dokumentace – územní studie v rámci které bude mj. dopravní napojení řešeno. Výstavbu v ploše PU10 je možné zahájit až po zpracování této studie.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je zpracováno v textové části – odůvodnění v kap. 10. Z tohoto vyhodnocení vyplývá, že ve sledovaném období bylo realizováno celkem 23 rodinných domů (11 v zastavitelných plochách a 12 v zastavěném území).

V rámci Změny č. 3 ÚP Ústí nad Orlicí jsou vymezeny zastavitelné plochy pro výstavbu cca 17 RD a plochy přestavby (v zastavěném území) pro výstavbu cca 9 RD, což představuje přiměřený počet potřebný pro další rozvoj města a současně je respektována původně navrhovaná kapacita rozvojových ploch k bydlení.

4. Martin Kovář, Dukelská 316, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 01.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 18049/2023

Znění připomínky:

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

Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30

dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

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

jméno a příjmení Martin Kovář

datum narození XXXXXXXXXX

adresa trvalého pobytu Dukelská 316, Ústí nad Orlicí

kontaktní údaje XXXXXXXXXX

Popis nebo vezení území dotčeného připomínkou:

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

Text připomínky:

Jako občan města Ústí nad Orlicí, obyvatel lokality Dukla v katastrálním území Hylváty uplatňuji následující připomínku.

Nesouhlasím s vymezením výše vymezené plochy přestavby PU10 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, resp. se změnou funkčního využití daných pozemků z území RZ1 Rekreační - zahrádkové osady - specifické do území BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské za účelem výstavby rodinných domů.

Odůvodnění:

Jedná se o stabilizované území vyvíjející se od 60. let 20. století, kdy v návaznosti na výstavbu sídliště Dukla vznikly řadové garáže pro parkování automobilů a lokality 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. Dopravní přístup do plochy je obtížný. Dle ust. § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace min. 8 m. Domnívám se, že tomuto ustanovení návrh přístupové komunikace nevyhoví. Zpracovatel jako podmínku využití plochy k navrhovanému účelu stanovuje zpracování územní studie, která bude napojení na technickou a dopravní infrastrukturu řešit. Odkud by toto napojení mělo být řešeno však již návrh změny neřeší. Otázkou pak zůstává skutečnost, co bude pro město Ústí nad Orlicí a občany lokality Dukla a návštěvníky parku Wolkerovo údolí znamenat, pokud územní studie prokáže, že tato plocha přestavby není napojitelná na inženýrské sítě ani komunikací odpovídající požadavkům normy i všech dotčeným orgánům a správcům infrastruktury ve smyslu ust. § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění? Domnívám se, že daná studie by měla být zpracována ještě před schválením plochy přestavby ve změně územního plánu, aby se předešlo dopravním závadám a nepřiměřenému snížení pohody bydlení v lokalitě, což není v souladu s veřejným zájmem a také aby se předešlo možnému nárokování vlastníků pozemků na vyplacení náhrady za schválenou a následně zrušenou zastavitelnou plochu dle ust. § 102 stavebního zákona, v platném znění. Proto s navrženou plochou přestavby PU10 dle návrhu změny č. 3 ÚP Za stanovených podmínek nesouhlasím, protože se domnívám, že je navržena v rozporu se stavebním zákonem i jeho prováděcími vyhláškami.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, 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 nejruznějších 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 PU10 probíhá na základě žádosti vlastníků dotčených pozemků, které se zastupitelstvo města rozhodlo vyhovět.

Jak uvádíte v připomínce, zpracovatel si je vědom skutečnosti, že plocha PU10 vyžaduje podrobnější prověření a proto podmiňuje využití této plochy zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluha 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 PU10 je možné zahájit až po zpracování této studie.

5. Jan Hlavsa, Dukelská 310, 562 01 Ústí nad Orlicí – připomínka doručená dne 08.03.2023, zaevidovaná pod č.j. 20369/2023**Znění připomínky:**

Nesouhlas s výstavbou na Dukle – Wolkerovo údolí

Dovoluji si vyjádřit nesouhlas s plánovanou výstavbou bytových jednotek či rodinných domů na Dukle v těsné blízkosti Wolkerova údolí.

Domnívám se, že toto je zóna přirozeného oddechu, území, které po léta patřilo zahrádkářům, plynulé pokračování parku, který volně přechází v rušnou zástavbu činžovních domů s nesnadnou dopravní obsluhou. Další výstavba by byla jistě předimenzovaná.

I z laického pohledu je patrné, že pro výstavbu není ideální stavební podklad (navážka hlíny). Komplikací může být překládka elektrického vedení, nemluvě i o dopadu ekologickém (kácení stromů, ztráta přirozeného úkrytu pro hnízdící ptactvo, atd.).

Své odmítavé stanovisko jsem písemně předložil i Osadnímu výboru Dukla a Hylváty. Byl jsem vyrozuměn, že nebylo jediné. Dále se proslýchá, že v létě 2022 byl širší nesouhlas podpořen i protestní peticí.

Na Dukle jsem prožil své dětství i podstatnou část svého života, bydleli zde mí rodiče (Hlavsovi) i prarodiče (Juřicovi). Troufám si tvrdit, že s touto lokalitou jsem citově velmi spjat, a proto mi další osud této krásné lokality není lhostejný.

Prosím Vás tedy o prozkoumání celé záležitosti.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka není akceptována.

Uplatněná připomínka se vztahuje k ploše **PU10**, navržený způsob využití **BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, kdy podatel nesouhlasí s vymezením této plochy.

Změna v ploše PU10 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 veřejností a 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 PU10.

Současně změna č. 3 podmiňuje využití plochy PU10 zpracováním územní studie, která bude řešit mj. dopravní přístup k ploše, dopravní obsluha uvnitř plochy, napojení na síť technické infrastruktury a parcelaci. Výstavbu v předmětné ploše je možné zahájit až po zpracování této studie.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Grafická část Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Ústí nad Orlicí obsahuje následující výkresy vložené v textu:

O1 Koordinační výkres, výřezy	1 : 5 000; A3
O1 Koordinační výkres, legenda	A4
O2 Zábory půdního fondu, výřezy	1 : 5 000; A3

Příloha

Text Územního plánu Ústí nad Orlicí po Změně č. 3 s Vyznačením provedených změn.

POUČENÍ

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

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

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

V Ústí nad Orlicí dne.....

.....
Petr Hájek
starosta města

.....
Jiří Preclík
místostarosta města

.....
Mgr. Pavel Svatoš
místostarosta města

.....
Matouš Pořícký
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.