

MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ
SYCHROVA 16, 562 24

**ZMĚNA Č. 1
REGULAČNÍHO PLÁNU
OBYTNÉ PLOCHY
„U LETIŠTĚ“
ÚSTÍ NAD ORLICÍ**

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 3/2012

Pořizovatel:

Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad – Lukáš Franz
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí

Zhotovitel:

Ing. arch. Karel Blank
autorizovaný architekt ČKA: 00 830
Na Ostrově 1165
562 01 Ústí nad Orlicí

LISTOPAD 2012

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 3/2012

o vydání Změny č. 1 regulačního plánu obytné plochy „U Letiště“ Ústí nad Orlicí.

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 62 odst. 1 a § 71 odst. 2 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto **Změnu č. 1 regulačního plánu obytné plochy „U Letiště“** (dále jen „změna regulačního plánu“) schváleného usnesením Zastupitelstva města č. 812/2006 dne 11.9.2006, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006.

Obsah a členění dokumentace změny RP dle přílohy 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.:

- (1) *Textová část změny regulačního plánu***
- (2) *Textová část změny regulačního plánu***
- (3) *Grafická část změny regulačního plánu***
 - 3a1 Hlavní výkres**
 - 3a2 Regulativy výstavby**
- (5) *Textová část odůvodnění změny regulačního plánu***
- (6) *Grafická část odůvodnění změny regulačního plánu***

(1) Textová část změny regulačního plánu

Poznámka: Změna regulačního plánu se netýká těchto bodů uvedených v příloze 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- a) vymezení řešené plochy
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) podmínky pro utváření příznivého životního prostředí
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje

- rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů a staveb souvisejících, umístěných na pozemcích RD

Poznámka: územní rozhodnutí o umístění bytových domů RP nenahrazuje, budou projednána v samostatných řízeních

(2) Textová část změny regulačního plánu

a) druh a účel umisťovaných staveb

Území je členěno na plochy s odlišnými typy nízkopodlažní zástavby:

čtyřpodlažní bytové domy

Plocha navazuje na stávající výstavbu bytových domů. Domy s parkováním osobních automobilů na terénu jsou situovány v parkovém prostoru charakteru veřejné zeleně.

rodinné domy izolované

Rodinné domy s možností umístění občanské vybavenosti a služeb jsou situovány na parcelách výměry cca 860 - 2500 m².

rodinné domy řadové

RD jsou situovány na parcelách o ploše 356 - 619 m².

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

b.1) Plochy pro rodinné domy

Jsou umístěny na východním a jižním okraji řešeného území.

- **přípustné využití:** rodinné domy s garáží pro osobní automobily s možností umístění vestavěné drobné nevýrobní provozovny (kanceláře, ordinace, maloprodejny, služby obyvatelstvu), drobné stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní s výjimkou staveb

nepřípustného využití, bazény a vodní nádrže, soukromá zeleň

- **nepřípustné využití:** všechny druhy výrobních, skladovacích nebo chovatelských činností a staveb, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým zápachem narušují pohodu prostředí.

b.1.1) Parcely pro rodinné domy dle kat. mapy změněné na základě RP 1. etapa

497/1, 501/97, 501/79, 501/97, 501/130, 501/120, 501/87, 501/140, 501/132, 501/133, 501/134, 501/135, 501/136, 501/126, 501/13, vše k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí

923/207, 923/82, 923/188, 923/84, 923/210, 1020/3, 923/205, 923/189, 923/88, 1044/3, 923/190, 923/192, 923/193, 923/194, 923/155, 923/195, 923/196, 923/197, 923/198, 923/199, 923/172, 1159/1, 1159/10, 2424, 1159/9, 1159/11, 1159/7, 1159/6, 923/25, 923/95, 923/20, 923/88, 923/104, 923/208, 923/85, vše k.ú. Ústí nad Orlicí

b.2) Plochy pro bytové domy

Plochy pro bytové domy je situovány v centrální části řešeného území.

- **přípustné využití:** domy s více byty o čtyřech nadzemních podlažích s možností umístění vestavěné občanské vybavenosti a služeb (kanceláře, ordinace, maloprodejny, služby obyvatelstvu), parkovací a odstavná stání pro osobní automobily, pěší a účelové komunikace, hřiště, veřejná zeleň, drobné prodejní stánky, které svým počtem, měřítkem a formou musí respektovat charakter a kontext okolního prostředí.

- **nepřípustné využití:** všechny druhy výrobních, skladovacích nebo chovatelských činností a staveb, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým zápachem narušují pohodu prostředí, výrobní a zemědělské provozovny.

b.2.1) Parcely pro bytové domy dle kat. mapy změněné na základě RP 1. etapa

923/151 k.ú. Ústí nad Orlicí

b.3) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

b.3,1) Regulační čáry

Poloha RD na pozemku je vymezena systémem regulačních čar - uliční a na ní kolmých stavebních čar. Přípustná poloha domu nesmí překročit tyto čáry směrem k veřejné komunikaci a sousedům. Uliční čára pro RD je obecně vedena ve vzdálenosti 6m od kraje parcely ke komunikaci. Průčelí RD musí být rovnoběžné s touto čarou a situované na ní nebo za ní až do maximální vzdálenosti 4 m. Průčelí RD budou tedy situována ve vzdálenosti 6 - 10 m od hranice parcely u komunikace.

- **uliční čáry** se obecně stanovují 6 m od hranice stavebního pozemku pro rodinné domy, pro bytové domy je uliční čára definována od okraje vozidlové komunikace

- **stavební čáry** se u rodinných domů stanovují 3 m a 5 (8) m od společných hranic.

Tyto obecné zásady včetně odlišností ve speciálních případech stanovuje výkres 3a2 Regulativy výstavby.

b.3.2) Výška a objemy zástavby

rodinné domy izolované

Domy bez tvarové regulace splňující požadavky rodinného domu dle vyhlášky 501/2006 Sb. Mohou být podsklepeny.

rodinné domy řadové

Domy s jedním nebo dvěma nadzemními (v případě podkroví třemi) podlažími. Mohou být podsklepeny. Tvarově ani plošně nejsou tyto domy regulovány.

bytové domy

Bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích s plochou střechou. V jednom bytovém domě musí být umístěno minimálně 15 bytových jednotek.

Ukazatele využití území

Pro rodinné domy se stanovuje max. zastavěná plocha stavebního pozemku do 30%.
Velikost stavebních pozemků rodinných domů je 360 – 2500 m².

Poznámka: Změna regulačního plánu se netýká těchto bodů uvedených v příloze 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu

d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu na využití území

e) podmínky pro vymezená ochranná pásma

f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

(3) Grafická část změny regulačního plánu

3a1 Hlavní výkres

M 1 : 1000 – 1 list

3a2 Regulativy výstavby

M 1 : 1000 – 1 list

(5) Textová část odůvodnění změny regulačního plánu

a) údaje o způsobu pořízení změny regulačního plánu

Pro řešenou lokalitu je zpracován regulační plán obytné plochy „U Letiště“ Ústí nad Orlicí, který byl schválen Zastupitelstvem města dne 11.09.2006 pod č. usnesení 812/2006 a byl zpracován podle předchozího stavebního zákona. Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 23.04.2012 pod č. usnesení 309/2012 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 tohoto regulačního plánu a určilo Ing. Vladislava Fajtu, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny č. 1 regulačního plánu. Na základě tohoto usnesení byl pořizovatelem vypracován návrh zadání změny č. 1 regulačního plánu, který byl projednán v souladu s § 64 stavebního zákona, veškeré připomínky a požadavky dotčených orgánů a města byly do návrhu zadání zapracovány, připomínky veřejnosti nebyly vzneseny. Zadání regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 18.6.2012 pod č. usnesení 335/2012.

Na základě objednávky byl vypracováním návrhu změny regulačního plánu pověřen Ing. arch. Karel Blank, Ústí nad Orlicí. Návrh byl odevzdán v srpnu r. 2012.

Návrh změny regulačního plánu byl projednán podle § 65 a 67 - 69 stavebního zákona:

- Ve smyslu § 65 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 18.9.2012 společné jednání s dotčenými orgány. Textová i grafická část změny regulačního plánu byla vystavena k nahlédnutí u pořizovatele od 4.9.2012 do 18.10.2012 a také byla k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-regulacni-plan/> Po ukončeném projednání bylo pořizovatelem zpracováno vyhodnocení uplatněných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a ostatních subjektů. Toto bylo předáno projektantovi jako pokyn k úpravě návrhu změny č. 1 regulačního plánu.
- Upravený návrh změny regulačního plánu byl projektantem předán pořizovateli v říjnu r. 2012. Ve smyslu § 67 stavebního zákona byl upravený a posouzený návrh změny regulačního plánu vystaven k nahlédnutí u pořizovatele od 23.10.2012 do 27.11.2012 a také byl k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-regulacni-plan/>.
- Veřejné projednání se konalo 27.11.2012 od 14,00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu v Ústí nad Orlicí (zápis z tohoto jednání je uložen ve spisu na stavebním úřadě Městského úřadu Ústí nad Orlicí).
- V rámci řízení o změně regulačního plánu nebyly podány žádné námítky ani připomínky z řad veřejnosti, uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla pořizovatelem vypořádána. Pořizovatel přezkoumal soulad změny regulačního plánu s požadavky dle § 68 odst. 1 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny regulačního plánu. Návrh na vydání změny regulačního plánu s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 69 odst. 1 stavebního zákona dne 10.12.2012 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem

Územní plán města Ústí nad Orlicí byl schválen Zastupitelstvem města dne 9.10.2006 pod č. usn. 846/2006. V územním plánu města je řešené území vedeno jako rozvojové území obytné (je určeno k umísťování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících). Na základě tohoto lze konstatovat, že změna regulačního plánu respektuje schválený ÚP města Ústí nad Orlicí.

c) údaje o splnění zadání změny regulačního plánu

Zadání pro zpracování Změny č. 1 regulačního plánu obytné plochy „U Letiště“, schválené 18.6.2012 Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí, je v návrhu respektováno.

d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

požadavky kladené pořizovatelem na změnu RP:

- odstranit veškerou tvarovou regulaci rodinných domů,
- uvolnit uliční čáru (umožnit volbu odstupu domů od komunikace v určitém rozsahu),
- zmenšit plochu pro bytové domy,
- aktualizovat formu bytových domů,
- plochu po původně uvažovaných bytových domech rozčlenit na parcely pro rodinné domy,
- nabídku parcel pro RD rozšířit o řadové domy.

Uvedené podněty pro změnu regulačního plánu vycházejí především z požadavků většiny investorů, týkajících se současných trendů v oblasti bydlení a v neposlední řadě také ze současné ekonomické situace. Urbanistická koncepce se oproti původnímu řešení zásadně nemění, pouze v části řešeného území je hromadné bydlení v bytových domech nahrazeno individuální zástavbou rodinnými domy včetně nově navržené formy řadových rodinných domů. Počet bytů v bytových domech je díky intenzivnějšímu způsobu zástavby zachován. Maximální počet nadzemních podlaží u bytových domů je 4 N.P., stejně jako v původním RP. Změna nekoliduje s již realizovanou výstavbou resp. s vydanými stavebními povoleními.

e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí

K zadání změny regulačního plánu se vyjádřil KrÚ Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb. a vydal závěr zjišťovacího řízení podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona.

Dokumentace změny regulačního plánu **nebyla** na základě tohoto stanoviska posuzována ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna regulačního plánu se této oblasti nedotýká.

g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

g.1) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území

Navrhovaná změna regulačního plánu je v souladu se stavebním zákonem (SZ) č. 183/2006 Sb., stejně jako s vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Postup při pořízení změny regulačního plánu je uveden v kapitole 1 odůvodnění.

g.2) vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Navržené řešení změny regulačního plánu se ztotožňuje s cíly a úkoly územního plánování a vytváří předpoklady pro novou výstavbu a udržitelný rozvoj území, řešení není v rozporu s místními indikátory udržitelného rozvoje ani s architektonicko – urbanistickými hodnotami území.

g.3) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna regulačního plánu se této oblasti nedotýká.

h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

h.1) vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu změny regulačního plánu

Oznámení o společném jednání o návrhu změny regulačního plánu bylo zasláno následujícím subjektům:

Ministerstvo dopravy ČR, odbor dopravní politiky, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha – bez připomínek

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, 110 15 Praha – bez připomínek

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy, Resslova 1229/2a, 500 02 Hradec Králové – bez připomínek

Dále vydalo stanovisko k řízení o změně regulačního plánu – bez připomínek

Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad, Smetanova 43, 562 01 Ústí nad Orlicí – bez stanoviska

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Smetanova 1390, 562 01 Ústí nad Orlicí – bez připomínek

Dále vydala stanovisko k řízení o změně regulačního plánu – bez připomínek

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice – bez stanoviska

Městský úřad, odbor životního prostředí, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí – bez připomínek

Městský úřad, odbor dopravy a správních agend, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí – bez stanoviska

Městský úřad, odbor ŠKCP, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí – bez stanoviska

Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, Hylváty 5, 562 03 Ústí nad Orlicí – bez připomínek

Dále vydal stanovisko k řízení o změně regulačního plánu – bez připomínek

Obvodní báňský úřad v Trutnově, pracoviště Wonkova 1142, 500 02 Hradec Králové – bez připomínek

Dále vydal stanovisko k řízení o změně regulačního plánu – bez připomínek

Státní energetická inspekce, územní inspektorát, Wonkova 1143, 500 02 Hradec Králové – bez stanoviska

Dále vydala stanovisko k řízení o změně regulačního plánu – bez připomínek

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, regionální centrum, Piletická 57, 500 03 Hradec Králové – bez stanoviska

Vojenská ubytovací a stavební správa, Teplého 1899, 530 02 Pardubice – bez připomínek

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor strategického rozvoje kraje a evropských fondů, oddělení územního plánování, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice – bez stanoviska

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha – bez připomínek

h.2) rozhodnutí o námitkách uplatněných při projednání návrhu změny regulačního plánu

Při veřejném projednání a v rámci řízení o změně regulačního plánu nebyly podány žádné námitky ze strany oprávněných osob uvedených v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Rozhodnutí o námitkách nebylo vydáno.

h.3) vyhodnocení připomínek veřejnosti

Při veřejném projednání a v rámci řízení o změně regulačního plánu nebyly z řad veřejnosti vzneseny žádné připomínky.

(6) Grafická část odůvodnění změny regulačního plánu

Grafická část odůvodnění změny regulačního plánu neobsahuje žádné výkresy.

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 regulačního plánu obytné plochy „U Letiště“ 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. 2 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 10.12.2012

Petr Hájek v.r.
starosta města

JUDr. Zdeněk Ešpandr v.r.
místostarosta

Ing. Vladislav Fajt v.r.
místostarosta

Mgr. Jiří Holubář v.r.
místostarosta

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 tj. 28.12.2012.