



Regulační plán obytné plochy „U letiště“  
Ústí nad Orlicí

*Úplné znění po změně č.4*

## **OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

### **1) Identifikační údaje**

### **2) Textová část regulačního plánu**

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

### **3) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí**

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změnu využití území,
- e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- h) stanovení pořadí změn v území (etapizace),
- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

### **4) Grafická část regulačního plánu**

## 1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

Název: **Regulační plán obytné plochy „U letiště“**

Místo: **město Ústí nad Orlicí**  
kraj Pardubický

Zadavatel: **Město Ústí nad Orlicí**  
Sychrova 16  
562 24 Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: **Městský úřad Ústí nad Orlicí**  
Stavební úřad  
Lukáš Franz, odborný referent – územní plánování  
Sychrova 16  
562 24 Ústí nad Orlicí  
tel.: +420 736 516 262  
franz@muuo.cz

Nadřízený orgán  
územního plánování: **Krajský úřad Pardubického kraje**  
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: **Archforma s.r.o.**  
Nad Šárkou 782/60  
Dejvice, 160 00 Praha  
IČ: 07 96 28 86  
DIČ: CZ 07 96 28 86

Odborný garant:  
Ing. arch. Tomáš Harom, autorizovaný architekt ČKA 04056  
tel.: +420 608 421 132, harom@ateliervas.cz

Spoluautoři:  
Ing. arch. Tomáš Harom  
Ing. arch. Vojtěch Bis  
www.ateliervas.cz

Datum zpracování: **září 2022**

## 2) TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

---

### a) vymezení řešené plochy,

Řešené území se nachází v katastrálním území Ústí nad Orlicí a z části v katastrálním území Oldřichovice. Území je vymezeno ze západu obytným souborem Štěpnice, z východu vedením vysokého napětí, z jihu polní cestou k letišti a ze severu pozemkem 518/7 při ulici Letohradská. Směrem západním se dále rozšiřuje o část původně zpracovanou urbanistickou studií Štěpnice-východ a jih z roku 1994 k zástavbě rodinnými domky. Tuto část zmíněné US je nutno s ohledem na nové urbanistické vazby v území dané změnou č.6/2001 ÚPSÚ Ústí nad Orlicí přepracovat a zahrnout do tohoto regulačního plánu.

Plošná výměra území je cca 12 ha. Takto určené území je určeno ÚP Ústí nad Orlicí především pro nízkopodlažní a vícepodlažní bytovou zástavbu a zeleň.

Přesné vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické příloze tohoto RP.

### b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

V řešeném území jsou v souladu s Územním plánem navrženy zastavitelné plochy pro výstavbu bytových (BH1) a rodinných domů (BI) a nezastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV). Regulační plán v rámci ploch pro bydlení v rodinných domech rozlišuje plochy pro výstavbu soliterních a řadových rodinných domů; plochy se liší rozdílnými podmínkami pro vymezení pozemků specifikovanými v této kapitole a podmínkami pro umístění a prostorové řešení staveb, které jsou specifikovány v kapitole 3.b). Přesné umístění a rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačeno v grafické příloze tohoto RP.

Při vymezení parcel pro rodinné domy budou dodrženy minimální výměry dle Územního plánu – 600 m<sup>2</sup> pro izolované rodinné domy, 250 m<sup>2</sup> pro řadové rodinné domy.

Společné hranice mezi zastavitelnými pozemky budou vedeny kolmo k uliční čáře a budou přímé; zalomení je možné pouze v případě zadních hranic mezi parcelami s mimoběžnými uličními čarami. V případě parcel pro rodinné domy řadové je možné společnou hranici mezi pozemky v celé délce nebo částečně rovnoběžně uskočit, a to maximálně o 0,5 m.

Podmínky pro využití pozemků:

#### Plochy bydlení v rodinných domech izolovaných

a

#### Plochy bydlení v rodinných domech řadových

*Jsou umístěny na východním a jižním okraji řešeného území.*

- **hlavní využití:** bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu

- **přípustné využití:** nezbytná související technická infrastruktura

- **podmíněně přípustné využití:** garáže 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.

#### Plochy bydlení v bytových domech

*Plochy pro bytové domy jsou situovány v centrální části řešeného území.*

- **hlavní využití:** bydlení v bytových domech

- **přípustné využití:** pěší a obslužné komunikace, hřiště, veřejná zeleň, nezbytná související technická infrastruktura

- **podmíněně přípustné využití:** umístění vestavěné občanské vybavenosti a služeb (kanceláře, ordinace, maloprodejn, služby obyvatelstvu), parkovací a odstavná stání pro osobní automobily, 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.

#### Plochy veřejných prostranství

- **hlavní využití:** pozemky veřejných prostranství

- **přípustné využití:** náměstí, návsi, ulice, chodníky; parky a další veřejná zeleň; ostatní prostory přístupné bez omezení; komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, in-line dráhy; parkovací stání; autobusové zastávky; prvky drobné architektury (např. altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány apod.); telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému; dětská hřiště; místa pro tříděný odpad; vodní plochy; protipovodňová opatření, nezbytná související technická infrastruktura

- **nepřípustné využití:** veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s přípustným využitím

#### Plochy veřejné zeleně

- **hlavní využití:** významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích většinou parkově upravené

- **přípustné využití:** pěší, eventuálně cyklistické stezky; drobná dětská hřiště; vodní plochy; prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému apod.); veřejné osvětlení; nezbytné liniové stavby technické infrastruktury

- **podmíněně přípustné využití:** v koridoru územní rezervy R01 pro přeložku silnice I/14 je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky silnice I/14

- **nepřípustné využití:** veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s přípustným využitím

### **c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,**

#### Dopravní infrastruktura

V území je vybudována část páteřní komunikace, která je kolmými propojkami spojena s ulicemi Kladská, Na Pláni a Popradská. Regulačním plánem je navrženo slepé prodloužení páteřní komunikace severním směrem a propojení směrem na jih k ulici U Letiště. V jižní části území, v blízkosti stávající trafostanice je navržena slepá obytná ulice přístupná z ulice U Letiště. Navrhují se místní obslužné komunikace tř. C2 dvoupruhové doplněné oboustrannými nebo jednostrannými chodníky pro pěší š. 2 m a 1,5 m a zelenými pásy. V chodnících a zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě. Komunikace se navrhují tak, aby každý objekt byl dopravně přístupný jak z motoristické, tak pěší komunikace. Na obslužné komunikace navazují odstavné a parkovací plochy. Z hlediska §6, odst.3c) Zákona c.13/1997 Sb. v platném znění se navrhované místní obslužné komunikace zařazují do III. třídy.

Hlavní komunikační systém je doplněn trasami obslužných a peších komunikací sloužících k propojení jednotlivých objektů a ploch s ostatními komunikacemi, jak navrhovanými, tak stávajícími.

Na každém pozemku RD budou umístěna minimálně dvě parkovací stání.

V části lokality určené pro výstavbu bytových domů bude navrženo odpovídající normové množství parkovacích míst.

V území není navrhována samostatná cyklostezka. Návrh byl upraven tak, aby byl v souladu s dopravním řešením konceptu nového ÚP města. Dopravní řešení tohoto ÚP předpokládá vedení cyklostezky v souběhu s východním obchvatem státní silnice I/14. Trasa je mimo řešené území RP. V souladu s požadavky formulovanými v Souborném stanovisku pořizovatele ke konceptu RP

se navrhuje komunikační propojení – stezka pro pěší a cyklisty – vedená východním směrem a propojující prostor východně od řešeného území s ulicí Popradskou.

#### Vodovod

V minulé etapě byl vodovod řešen tak, aby bylo v budoucnosti umožněno zásobování výhledového sídliště Cihelna. Tuto strategii zachováváme i nadále.

Pro zásobování navržené obytné skupiny navrhujeme vodovodní řad přibližné délky 470 m, předpokládaného profilu PVC 110. V jižní části území bude napojen na stávající vodovod v blízkosti trafostanice, v severní části rovněž na stávající potrubí v blízkosti Letohradské ulice. Vodovodní síť bude tímto propojením zokruhována.

Nově navrhovaná výstavba v ulici Kladské bude zásobena z vodovodu PVC 225 délky asi 100 m, který propojí stávající potrubí stejného profilu od nových bytových domu k domům s pečovatelskou službou. Tím bude rovněž doplněna část trasy pro budoucí napojení sídliště Cihelna.

#### Kanalizace

Návrh odkanalizování území vychází z logiky stávajícího řešení stok. Jedná se o kombinaci oddílné a dešťové kanalizace. Z tohoto důvodu je nové řešené území rozděleno na tři zóny – severní, střední a jižní.

Severní zóna je odkanalizována oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace je stávající v blízkosti Letohradské ulice, kterou splaškové vody dále odtékají do stávající čerpací stanice, odkud jsou vody čerpány do městské kanalizace. Dešťová kanalizace bude vyústěna do vodoteče tekoucí od letiště.

Ve střední zóně navrhujeme rovněž oddílnou kanalizaci. Splašková kanalizace bude napojena na stávající v blízkosti křižovatky ulic Na Pláni a Nová, odkud budou vody gravitačně odváděny do systému městské kanalizace. Dešťová kanalizace navazuje na severní zónu. Jižní zónu doporučujeme řešit jednotnou kanalizací. To vyplývá z toho, že i stávající kanalizace v území používá tento systém a nebylo by ekonomické na poměrně malém nově napojovaném území tento systém měnit. Splaškové i dešťové vody budou odváděny společným potrubím napojeným na stávající v blízkosti přechodové trafostanice. Řešení likvidace dešťových vod bude podléhat platné legislativě.

Předpokládané délky, profily:

DN 300 ... 370 m

DN 500 ... 490 m

#### Záchytný příkop

Území bude chráněno před přítokem povrchových vod záchytným příkopem. Území severně od rozvodí bude chránit příkop zaústěný do recipientu vedoucího od letiště. Jižní část je v současné době odvodněna příkopem do stávající kanalizace "JIH", kam navrhujeme napojit i jednotnou kanalizaci. Nově navrhovaný příkop je možno do této kanalizace napojit rovněž, neboť k nárůstu odtoku oproti současnému stavu nedojde. Jako další variantu je možné posoudit odvedení povrchových vod ze záchytného příkopu do recipientu ve Wolkerové údolí.

#### Zásobování elektrickou energií

V zájmovém území se nachází vrchní vedení VN, linka č. 825–35kV, jejíž ochranné pásmo (7 m od krajního vodiče) tvoří hranici navrhované zástavby.

Územím dále prochází linka VN č. 825, na niž jsou napojeny stávající trafostanice č. 1272 (UO Štěpnice – přechodová), 1131 (UO Štěpnice IX) a č. 545.

Napojení nových rodinných a bytových domu o soudobém příkonu 450 kW se navrhuje kabelovým vedením NN, které se vyvede ze stávajících TS č. 1272, 1131 a 545. Vedení bude zokruhováno přes jednotlivé domy. Zokruhované napájení zvýší spolehlivost dodávky el.energie v řešené lokalitě.

**Bilance příkonu:**

82 rodinných domů  
 90-130 bytových jednotek v bytových domech  
 tj. 172-212 bytových jednotek celkem  
 soudobý příkon pro 1 byt: 11 kW  
 instalovaný soudobý příkon pro 418 bytů: 2332 kW  
 soudobost beta: 0,28  
 celkový soudobý příkon: 653 kW

**Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení v řešeném území je možné napojit ze stávajících rozvaděčů veřejného osvětlení umístěných u trafostanic. Celkový příkon nové soustavy musí být rozdělen mezi jednotlivá odběrná místa tak, aby splňoval kapacitní možnosti a rezervy napojovaných rozvaděčů.

Budoucí konkrétní technický návrh veřejného osvětlení musí být v souladu se schváleným generelem VO.

**Zásobování teplem**

Základní kapacita zástavby dle RP:

Počet RD: 82  
 Počet BD: 6  
 Počet bytů v BD: 90-130  
 Počet BJ celkem: 172-212  
 Počet obyvatel: 602-742 (3,5 obyv./1 BJ)  
 Tepelná potřeba pro obytnou část ... 212 BJ x 7,5 kW 1590 kW  
 Tepelná spotřeba pro společné prostory ... 6 BD x 25 kW 150 kW  
 Celková spotřeba tepla pro vytápění: 1740 kW  
 Tepelná spotřeba pro ohřev TUV ... 742 obyvatel x 35 l = 26 m<sup>3</sup> 1118 kW

V případě RD a bytů v bytových domech doporučujeme instalovat plynové kotle s nízkým obsahem emisí, tj. 59 mg/kW s průtokovým ohřevem TUV nebo tepelná čerpadla. Alternativně lze uvažovat s blokovými kotelny pro každý BD vybavené kondenzačními kotli a nepřímo topenými zásobníky TUV.

Navrhované řešení nevyklučuje možnost navázat na stávající rozvody CZT a řešit vytápění i přípravu TUV pomocí stávající centrální teplárny Na Štěpnici.

**Zásobování plynem**

Základní kapacity zástavby podle RP:

Počet RD: 82  
 Počet BJ v rodinných domech: 82  
 Počet obyvatel: 287  
 Počet BD: 6  
 Počet bytů: 90-130  
 Počet obyvatel: 315-455  
 Celkový počet BJ: 172-212  
 Celkový počet obyvatel: 602-742  
 Spotřeba plynu pro RD:  
 Vytápění, ohřev TUV a vaření  
 - 82 bytů x 4 m<sup>3</sup> /hod = 328 m<sup>3</sup>/hod

---

Celkem: 82 bytů 328 m<sup>3</sup>/hod  
 Koeficient současnosti: 0,6 197 m<sup>3</sup> /hod  
 Max. hodinová spotřeba pro RD: 197 m<sup>3</sup>/hod  
 Spotřeba plynu pro RD za rok: 171 390 m<sup>3</sup> tj. 1 713 900 kW  
 Spotřeba plynu pro bytové domy  
 Vytápění, ohřev TUV a vaření –130 bytů x 3 m<sup>3</sup>/hod = 390 m<sup>3</sup>/hod  
 Koeficient současnosti 0,5 195 m<sup>3</sup>/hod

---

Max. hodinová spotřeba pro BD: 195 m<sup>3</sup>/hod  
Spotřeba plynu pro BD za rok: 155 730 m<sup>3</sup> tj. 1 557 300 kW  
Celková rekapitulace spotřeby plynu:  
Celková spotřeba ZP za hodinu: 523 m<sup>3</sup> tj. 5 230 kW  
Spotřeba plynu pro BD za rok: 327 120 m<sup>3</sup> tj. 3 271 200 kW

#### Telekomunikace

Město Ústí nad Orlicí má vybudovanou kabeláž z let 1996 až 1998. Kabeláž je napojena na digitální ústřednu v Lochmanově ulici. V těsné blízkosti řešené lokality vedou stávající podzemní kabely místních telefonních linek.

Navrhované bytové domy bude možno napojit z rezervních vývodů u č.p. 1282 až 1285. Možnost napojení nových rodinných domů je z rezervy u stávající lokality Štěpnice – Jih.

#### Radiokomunikace

Jižním a severním okrajem řešeného území procházejí trasy optických kabelů, které je třeba respektovat a učinit opatření proti jejich poškození, případně provést jejich přeložení.

Nad řešeným územím procházejí RR trasy Litický Chlum – Ubytovna ČD Česká Třebová a TVP Hnátnice – Zdravotní pojišťovna MV, Tvardkova ulice 1191, které je rovněž nutno respektovat.

#### Nakládání s odpady

Město Ústí nad Orlicí má vypracován program odpadového hospodářství, jehož součástí je pravidelný svoz komunálního odpadu z popelnicových nádob a kontejnerů. Dále je prováděn svoz objemného odpadu velkoobjemovými kontejnery, svoz tříděného odpadu a sběr nebezpečného odpadu.

#### **d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,**

Řešené území navazuje na rozvojové plochy rodinných a bytových domů v současné době již realizovaných. Lokalita se nachází na východním okraji města. Regulační podmínky respektují stávající hodnoty území tak, jak jsou vymezeny Územním plánem sídelního útvaru Ústí nad Orlicí a jeho Změnami č. 1 a 2. Veškeré limity území vycházející z územně analytických podkladů jsou respektovány. Napojení jednotlivých ulic a prostranství respektuje současnou strukturu města a zajišťuje prostupnost území.

Stanovené regulační podmínky respektují měřítko staveb a zvyklosti v uspořádání území, na které plánovaná zástavba navazuje.

Regulační plán obsahuje návrh veřejné zeleně.

#### **e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,**

Regulační plán navrhuje splaškovou kanalizaci a stanovuje režim odvodu dešťových vod v kapitole 2 bodě c. Ochrana půdy je řešena v kapitole 2 bodě b a c. Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude v navazující dokumentaci staveb zajištěno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Regulační plán stanovuje podmínky pro odpadové hospodářství v kapitole 2 bodě c.

#### **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,**

Nejsou stanoveny žádné zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a platného krizového plánu Pardubického kraje. Zdravotní zabezpečení zajišťuje Orlickoústecká nemocnice v Ústí nad Orlicí a zdravotní střediska obvodních a specializovaných lékařů. V případě znehodnocení zdrojů pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren nebo balené vody.

Požadavky civilní ochrany obyvatelstva jsou v regulačním plánu řešeny v souladu s platnými zákony a předpisy. Jedná se o problematiku varování, informování a ukrytí obyvatelstva a o případnou evakuaci z rizikových lokalit.



- varování: v Ústí nad Orlicí je dostatečný počet sirén, jejichž dosah bez problému pokrývá řešené území

- ukrytí: v Ústí nad Orlicí jsou stávající kryty civilní ochrany, které lze v případě potřeby využít. Nejbližší řešeného území jsou kryty v Blažkově ulici č.p. 1123, Mazánkově ulici č.p. 1118 a v Polské ulici č.p. 1120.

Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,**

V území je navržena veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění – dopravní infrastruktura. Veřejně prospěšná stavba je rozdělena do dvou částí, které se týkají následujících pozemků v níže uvedených katastrálních územích:

VPS.1

- k.ú. Ústí nad Orlicí

parc.č. 1159/10, 1159/11, 1159/16, 2424, 2436/39

VPS.2

- k.ú. Oldřichovice:

parc.č. 501/154, 497/18

**h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,**

V území jsou navržena veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, se týkají následujících pozemků v níže uvedených katastrálních územích:

VP.1

- k.ú. Ústí nad Orlicí

parc.č. 923/104

VP.2

- k.ú. Oldřichovice:

parc.č. 497/13, 497/18, 497/19, 518/14, 518/19, 518/22

Předkupní právo je zřizováno ve prospěch města Ústí nad Orlicí.

**i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.**

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

### 3) TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ROZSAHU NAVRŽENÉ REGULACE, ZEJMÉNA PODLE JÍM NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

---

#### a) druh a účel umísťovaných staveb,

Regulační plán řeší umístění 82 izolovaných a řadových rodinných domů a 90-130 bytových jednotek umístěných v bytových domech. Dalšími stavbami jsou stavby inženýrské k naplňování funkce technického vybavení a stavby dopravní k zajištění komunikačního propojení a prostupnosti území.

**b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),**

#### Nepřekročitelné stavební čáry

Poloha RD na pozemku je vymezena systémem nepřekročitelných stavebních čar. Přípustná poloha domu nesmí překročit tyto čáry směrem k veřejné komunikaci a sousedům. Uliční průčelí RD musí být rovnoběžné s touto čarou.

#### **Nepřekročitelná stavební čára:**

- **směrem k ulici** se stanovuje 6 m od hranice stavebního pozemku pro rodinné domy izolované, 4 a 6 m pro rodinné domy řadové, od stavebních čar s rodinnými domy ustoupit max o 4 m směrem do hloubky pozemku; pro bytové domy je uliční čára definována individuálně od okraje vozidlové komunikace

- **směrem k sousedním pozemkům** se u rodinných domů izolovaných stanovuje 3 m a 5 m od společných hranic, u rodinných domů řadových se nestanovuje

Tyto obecné zásady včetně odlišností ve speciálních případech stanovuje výkres č.1 – Hlavní výkres.

#### Výšky a objemy zástavby

#### **rodinné domy izolované a rodinné domy řadové**

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

#### **bytové domy**

Bytové domy o čtyřech plných nadzemních podlažích a jednom ustupujícím s plochou střechou, výška atiky od upraveného terénu nesmí překročit 16,5 m. V jednom bytovém domě musí být umístěno minimálně 15 bytových jednotek.

#### Ukazatele využití území

Pro rodinné domy izolované se v souladu s územním plánem stanovuje maximální zastavěná plocha stavebního pozemku na 25 %, pro rodinné domy řadové na 45 %.

Pro pozemky bytových domů se stanovuje minimální podíl veřejné zeleně na 40 %.

Minimální velikost stavebních pozemků rodinných domů izolovaných je 600 m<sup>2</sup>, rodinných domů řadových 250 m<sup>2</sup>.

#### **c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,**

Každá stavba rodinného domu (resp. jejich stavební pozemky) musí být přístupná z navrhovaných nebo stávajících veřejných obslužných komunikací a veřejných chodníků. Všechny stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci, a rozvody NN.

Bytové domy budou napojené na veřejnou komunikační síť účelovými komunikacemi umožňujícími příjezd ke společným garážím v suterénech objektů. Dále budou napojené na veřejné chodníky dimenzované tak, aby umožňovaly příjezd vozidel do 3,5t k hlavním vstupům. Pro napojení na inženýrské sítě platí předchozí ustanovení.

**d) podmínky pro změnu využití území,**

Regulační plán nestanovuje podmínky pro změnu využití území.

**e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,**

Regulační plán nestanovuje podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území.

**f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,**

Ochranná pásma silniční

Ochranná silniční pásma se zřizují mimo souvisle zastavěné území a je v nich omezena stavební činnost. Do řešeného území tato ochranná pásma nezasahují.

Ochranná pásma hluková

V řešeném území nejsou stanovena žádná hluková PHO. Podle požadavku krajské hygienické stanice Pardubického kraje – Územní pracoviště Ústí nad Orlicí byl již ke konceptu regulačního plánu doložen výpočet očekávaných hladin hluku z letiště na hranici plochy určené k výstavbě (č. protokolu 2410/H-105/Ing.AJ/05 ze dne 23.5.2005).

K překročení přípustných hodnot hladin hluku nedojde.

Ochranná pásma vodních toků a vodních zdrojů

Severní částí řešeného území protéká bezejmenná vodoteč bez evidenčních údajů. V návrhu zástavby bude respektován volný pruh v š. 6 m od břehové hrany. Řešené území spadá do CHOPAV Východočeská křída.

Záplavová území

Řešené území je mimo dosah záplavového území vodních toků Tiché Orlice a Třebovky.

Ochranná pásma inženýrských sítí

- vodovodní zásobovací řady: 2 m od povrchu potrubí
- kanalizační stoky: 3 m od povrchu potrubí
- venkovní vedení VN 35 kV: 7 m od krajního vodiče
- podzemní vedení do 110 kV včetně: 1 m
- stožárové trafostanice: jako vrchní vedení VN
- podzemní telekomunikační sítě: 1,5 m
- VTL plynovod DN 200: 4 m od povrchu potrubí volný pruh 20 m od povrchu potrubí bez zástavby

Podmínky pro ochranná pásma vodovodů a kanalizací jsou dána předpisem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a rozvodů elektrické energie jsou dána předpisem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ochranná pásma PUPFL, rezervací apod.

Ochranná pásma pozemků určených k plnění funkce lesa, rezervací a ochranná pásma zemědělská do řešeného území nezasahují.

### Ochranná pásma letiště Ústí nad Orlicí

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního letiště s výškovým omezením staveb a zároveň zasahuje do ochranného pásma s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN; umístění nových vzdušných vedení VN a VVN podléhá souhlasu Úřadu pro civilní letectví.

### Ochranné pásmo radiolokačního zařízení

Celé území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, 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 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.

### Koridor radioreléových spojů

Řešeným územím prochází 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 tomto vymezeném území 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. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

### Území trasy mikrovlnného spoje

Řešené území sousedí s územím trasy Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Suchý Vrch – Andrlův Chlum lze vydat územní rozhodnutí 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.

### Další zájmy Ministerstva obrany

Na celém řešeném 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 lze 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 (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### **g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,**

Řešení regulačního plánu se nedotýká prvků ÚSES.

### **h) stanovení pořadí změn v území (etapizace),**

Pořadí změn v území není stanoveno.

**i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.**

Podmínky požární bezpečnosti staveb (odstupy) jsou splněny. Bude postupováno podle zákona č. 23/2008 Sb., podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a podle zákona č. 133/85 a jeho novel (62/2001 Sb.) §4, §15 a novela č. 237/2000 Sb.

**j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část obsahuje 14 listů.

Obsah regulačního plánu bude doplněn celkem 4 výkresy.

#### 4) GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

---

##### Výrok

Výkres č.1	Hlavní výkres	1:1000
Výkres č.2	Dopravní infrastruktura	1:1000
Výkres č.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:1000

##### Odůvodnění

Výkres č.4	Koordinační výkres	1:1000
------------	--------------------	--------