

1/2006

M Ě S T O Ú S T Í N A D O R L I C Í

***Obecně závazná vyhláška města Ústí nad Orlicí
č. 1/2006 o závazné části regulačního plánu „Obytná
plocha U Letiště“***

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí vydalo dne 11. 09. 2006, v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, následující obecně závaznou vyhlášku:

**Č Á S T P R V N Í
Ú V O D N Í U S T A N O V E N Í**

**Článek 1
Účel vyhlášky**

Tato obecně závazná vyhláška vymezuje závaznou část regulačního plánu „Ústí nad Orlicí – obytná plocha U letiště“, schváleného Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 11. 09. 2006 pod číslem usnesení 812/2006.

**Článek 2
Rozsah platnosti**

1. Tato obecně závazná vyhláška (dále jen „vyhláška“) platí pro území místní části města Ústí nad Orlicí – Štěpnice – obytná plocha U letiště, které je součástí katastrálního území Ústí nad Orlicí a Oldřichovice a je vymezeno ve výkrese č. 2.A – hlavní výkres a 2.B.g – širší vztahy dokumentu regulačního plánu. Řešené území má rozlohu 12,372 ha.

2. Vymezením závazné části regulačního plánu nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a předpisů souvisejících.

**Článek 3
Lhůty aktualizace**

Aktualizace bude prováděna s přihlédnutím na intenzitu poptávky na rozvoj a využití

území v návaznosti na společensko ekonomické poměry, platnou legislativu a v dané době aktuální územní plán města Ústí nad Orlicí, nejdéle však po 5 letech.

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÁ ČÁST

Vysvětlení pojmů

uliční čára - čára rovnoběžná s komunikací, která musí být respektována podstatnou částí objektu a nesmí být překročena žádnou částí objektu ve směru ke komunikaci

stavební čára - rovnoběžka s hranicí parcely kolmou na komunikaci

- **stavební čára povinná** probíhá ve vzdálenosti 3m od severní hranice parcely a musí být respektována podstatnou částí objektu, přičemž žádná část objektu ji nesmí přesahovat ve směru k sousedovi

- **stavební čára nepřekročitelná** definuje maximální možnou hranici výstavby ve směru k sousedovi na slunné straně

městská vila – rodinný dům s jedním až třemi byty na vyznačené parcele umožňující nadstandardní zastavěnou plochu a objem stavby bez regulace podlažnosti a tvaru střechy

Článek 4 Vymezení zastavitelného území

Zastavitelné území je vymezeno v hlavním výkresu a v příloze 2.B.i – regulativy výstavby. Celková plocha zastavitelného území činí 12,372 ha. Navazuje na současně zastavěné území obce.

Článek 5 Vymezení jednotlivých stavebních pozemků

Jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy a městské vily jsou vymezeny v hlavním výkresu a v příloze 2.B.i – regulativy výstavby.

Hranice stavebních pozemků bytových domů se vymezují ve vzdálenosti 1m od vnějších půdorysných obrysů bytových domů.

Rodinné domy se umísťují na parcely č. 1 až 4 a 17 až 36 na následujících pozemcích nebo jejich částech:

katastrální území Ústí nad Orlicí

p.p.č. 923/81, 923/96, 1159/1, 1159/10

katastrální území Oldřichovice

p.p.č. 497/1, 501/97, 501/98, 501/99

Městské vily se umísťují na parcely č. 5 až 16 a 37 až 42 na následujících pozemcích nebo jejich částech:

katastrální území Ústí nad Orlicí

p.p.č. 923/1, 923/79, 923/80, 923/81, 923/82, 923/84, 923/85, 923/88, 923/91,

923/96, 1029, 1044, 1089, 1120

katastrální území Oldřichovice
p.p.č. 501/87, 501/97, 501/99

Bytové domy jsou umístěny na následujících pozemcích nebo jejich částech:
katastrální území Ústí nad Orlicí
p.p.č. 923/1, 923/15, 923/16, 923/17, 923/18, 923/20, 923/23, 923/24, 923/25,
923/91, 923/93, 923/95, 923/100, 923/104, 1120, 1159/1, 1159/5, 1159/6, 1159/7,
1159/9, 1159/10, 1159/11, 1120, 2424, 2436/38, 2436/39, 2436/41

Článek 6 **Funkční využití území**

6.1 Plochy pro rodinné domy

Jsou umístěny na severním a jižním okraji řešeného území.

- **přípustné využití:** rodinné domy s vestavěnou nebo přistavěnou (tj. nesamostatně stojící) garáží, 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.

6.2 Plochy pro městské vily

Jsou umístěny v centru řešeného území.

- **přípustné využití:** domy s jedním nebo více byty s vestavěnou, přistavěnou nebo samostatně stojící garáží, s možností umístění vestavěné občanské vybavenosti a služeb (kanceláře, ordinace, maloprodejny, služby obyvatelstvu), 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.

6.3 Plochy pro bytové domy

Plochy pro bytové domy jsou umístěny do centrální a jižní části řešeného území.

- **přípustné využití:** domy s více byty s hromadnou vestavěnou garáží v suterénu, 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.

Článek 7

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

7.1 Uliční a stavební čáry

Vymezuje se vzájemná poloha navrhovaných objektů a jejich vztah ke komunikaci pomocí stavebních a uličních čar.

- **uliční čáry** se stanovují 10 m a 6 m od hranice stavebního pozemku pro rodinné domy i městské vily

- **stavební čáry** se stanovují 3 m a 7 m od společných hranic pozemků u rodinných domů a 3 m a 10 m od společných hranic pozemků u vil

U bytových domů se stanovují pouze jejich odstupy od veřejných komunikací nebo odstavných a parkovacích ploch a činí 13 až 20 m.

Poznámka:

Poloha stavebních čar zaručuje tyto minimální vzájemné odstupy objektů:

rodinné domy: 10 m

městské vily: 13 m

Tyto regulativy jsou patrné z přílohy č. 2.B.i – regulativy výstavby.

7.2 Výška a objemy zástavby

7.2.1 rodinné domy

Domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, sedlovou střechou se štítů a hřebenem kolmo k ose komunikace. Minimální sklon střešních rovin bude 35 °. Mohou být podsklepeny.

7.2.2 městské vily

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

7.2.3 bytové domy

Pětipodlažní bytové domy (suterén a čtyři obytné podlaží) s plochou střechou. Společná garáž je umístěna v suterénu. Spodní byty mají terasu, byty v dalších podlažích loggii.

Článek 8

Ukazatele využití území

Pro rodinné domy a městské vily se stanovuje max. zastavěná plocha stavebního pozemku do 30%.

Velikost stavebních pozemků rodinných domů je 850 – 1100 m². Velikost stavebních pozemků pro městské vily je 1500 – 2500 m².

Z celkové plochy určené k výstavbě bytových domů se stanovuje minimální podíl veřejné zeleně a hřišť na 60%.

Článek 9

Řešení dopravy a technického vybavení

9.1 doprava

Dopravní osu řešené plochy bude tvořit místní obslužná komunikace třídy C2 dle ČSN 73 6110 (III.tř. dle zákona č. 13/1997Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů), která navazuje na stávající dopravní systém v širším území a je navržena neprůjezdná. Je ukončena v severní části řešené plochy, kde navazuje cyklistickou a pěší komunikací napojenou na stávající cestu k letišti.

Závazně se stanovuje směrové řešení a příčné uspořádání komunikací, jak je uvedeno na výkrese 2.B.a

9.2 technické vybavení

Technické vybavení řešené plochy budou tvořit tyto inženýrské sítě:

- veřejné vodovodní řady
- veřejné kanalizační stoky oddílné i jednotné kanalizace
- středotlaké (STL) plynovodní řady
- podzemní kabelové rozvody NN
- podzemní kabelové rozvody slaboproudu

Standard technického vybavení je zřejmý z přílohy 2.B.b. Vedení tras je směrné.

Článek 10

Limity využití území

V řešeném území budou respektovány tyto limity využití území:

- ochranné pásmo venkovního vedení VN 35 kV probíhajícího východně od území
- ochranná pásma vysokotlakého (VTL) plynovodu DN 200 na východní straně území
- východní nepřekročitelnou hranici řešené plochy tvoří navrhovaný záchytný příkop povrchových vod.

Tyto limity využití území jsou vyznačeny v hlavním výkresu a v příloze 2.B.i – regulativy výstavby

Článek 11

Přístupy ke stavbám jejich napojení na inženýrské sítě

11.1 rodinné domy a městské vily

Každá stavba rodinného domu a městské vily (resp. jejich stavební pozemky) musí být přístupná z navrhovaných veřejných obslužných komunikací a veřejných chodníků. Všechny stavební pozemky musí mít možnost napojení se na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod, rozvody NN a telefonu.

11.2 bytové domy

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.

Článek 12

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou se stanovuje navrhovaná místní obslužná komunikace tř. C2 vedená řešeným územím severojižním směrem a její propojení se stávajícím komunikačním systémem v místě stávajících staveb "K klubu" a penzionu pro seniory. Podrobné údaje jsou uvedeny v kapitole B.i) textové části a v samostatné grafické příloze č. 2.B.c – vymezení veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšná stavba se dotýká následujících pozemků:

katastrální území Ústí nad Orlicí

p.p.č. 923/1, 923/15, 923/59, 923/68, 923/80, 923/81, 923/85, 923/88, 923/91, 923/93, 923/96, 923/100, 1029, 1120, 1159/1, 1159/10, 2424, 2436/39

katastrální území Oldřichovice

p.p.č. 497/1, 501/97, 501/98, 501/99

ČÁST TŘETÍ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 13

Změny regulačního plánu

Změny regulačního plánu projednává a schvaluje zastupitelstvo města. Změny závazných ustanovení se musí vždy vyhlásit obecně závaznou veřejnou vyhláškou.

Článek 14

Uložení dokumentace

Regulační plán je uložen na Městském úřadě Ústí nad Orlicí - odboru regionálního rozvoje, na stavebním úřadě Městského úřadu Ústí nad Orlicí a na Krajském úřadě Pardubického kraje - odboru strategického rozvoje kraje.

Článek 15

Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. října 2006.

.....

Jiří Čepelka
starosta města

.....

Mgr. Luboš Bäuchel
místostarosta

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: