



Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad



ustivp25v0108l

Vaše č.j.:
Ze dne:

Naše č.j.: **MUUO/75859/2025/SÚ/franz**
Číslo spisu: 17082/2025
Spis. značka: RPOP/17082/2025
Poč. stránek: 1
Poč. příloh: 1
Poč. lis. př.: 5

Vyřizuje: Lukáš Franz
Tel: 465 514 253
E-mail: franz@muuo.cz
Datum: 15.09.2025
Místo: Ústí nad Orlicí

V E Ř E J N Á V Y H L Á Š K A

OZNÁMENÍ O ZVEŘEJNĚNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ

Stavební úřad Městského úřadu Ústí nad Orlicí, jakožto úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval v souladu s § 87 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona návrh zadání Regulačního plánu „Z9/BV – U Borku II“ Orlické Podhůří a v souladu s ust. § 88 odst. 1 stavebního zákona oznamuje

ZVEŘEJNĚNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU „Z9/BV – U BORKU II“ ORLICKÉ PODHŮŘÍ.

Návrh zadání Regulačního plánu „Z9/BV – U Borku II“ Orlické Podhůří je vystaven k veřejnému nahlédnutí na stavebním úřadu Městského úřadu Ústí nad Orlicí a na Obecním úřadu v Orlickém Podhůří

od 15. 09. 2025 do 30. 10. 2025.

Dále je po tuto dobu návrh zadání regulačního plánu vystaven na internetové adrese **<https://www.ustinadorlici.cz>** (sekce Úřad a občan – Úřední deska) a **<https://www.orlickepodhuri.cz>** (sekce Obecní úřad – Úřední deska).

V souladu s § 89 odst. 5 písm. b) stavebního zákona může každý písemně doručit pořizovateli ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení svůj podnět.

Toto oznámení se považuje, v souladu s § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za doručené patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Toto oznámení se zveřejňuje vyvěšením na více úředních deskách. Za den vyvěšení se v souladu s § 25 odst. 3 správního řádu, považuje den vyvěšení na úřední desce pořizovatele.

Petr Marčík
vedoucí stavebního úřadu

Lukáš Franz
oprávněná úřední osoba

Tato vyhláška byla vyvěšena na úřední desce, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup, což tímto potvrzujeme.

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

Razítko, podpis:.....

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

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

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



NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU „Z9/BV – U BORKU II“ ORLICKÉ PODHŮŘÍ

Za pořizovatele: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad
Určená zastupitelka: Ing. Mgr. Marie Kršková, starostka obce
V Ústí nad Orlicí, září 2025

Návrh zadání Regulačního plánu „Z9/BV – U Borku II“ Orlické Podhůří obsahuje:

1. Vymezení řešeného území
2. Požadavky na vymezení a využití pozemků
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu
6. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci
7. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Grafická příloha návrhu zadání:

- vymezení řešeného území

Úvod

Zastupitelstvo obce Orlické Podhůří rozhodlo na svém zasedání dne 03.09.2025 usnesením číslo 8/31/2025, o pořízení Regulačního plánu „Z9/BV – U Borku II“ Orlické Podhůří (dále jen „regulační plán“). Pořizovaný regulační plán bude řešit využití a uspořádání zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Orlické Podhůří pod označením Z9/BV s funkčním zařazením bydlení venkovské (BV) v katastrálním území Dobrá Voda u Orlického Podhůří v obci Orlické Podhůří.

Jedná se o pořízení regulačního plánu z podnětu Zastupitelstva obce Orlické Podhůří, kdy požadavek na pořízení regulačního plánu pro zastavitelnou plochu Z9/BV je stanoven v platném územním plánu pod označením RP.1.

1. Vymezení řešeného území.

Řešené území se nachází na pozemcích p.p.č. 152/5, p.p.č. 148/2, p.p.č. 148/3, p.p.č. 126/8, p.p.č. 152/8, p.p.č. 152/2, p.p.č. 152/9, p.p.č. 152/17, p.p.č. 152/26, p.p.č. 152/18, p.p.č. 152/19, p.p.č. 152/20, p.p.č. 152/21, p.p.č. 152/22 v katastrálním území Dobrá Voda u Orlického Podhůří v obci Orlické Podhůří. Území je vymezeno na severu stávající zástavbou rodinných domů „Borek“, na východě a jihu volnou krajinou a na západě silnicí III/3121. Plošná výměra území je cca 3 ha. Hranice řešeného území může být překročena, pokud to bude potřebné zejména z důvodu napojení území na veřejnou infrastrukturu.

Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno v příloze tohoto návrhu zadání.

2. Požadavky na vymezení a využití pozemků.

V řešeném území budou regulačním plánem vymezeny:

- pozemky pro bydlení v rodinných domech,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky dopravní infrastruktury,
- pozemky technické infrastruktury,
- pozemky zeleně.

Jednotlivé stavební pozemky pro budovy budou napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a budou navrženy tak, aby na nich bylo možné vyřešit umístění odstavných parkovacích stání dle příslušné technické normy.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, zastavitelné části pozemků, popřípadě podrobnější regulativy využití pozemků, polohy staveb a architektonické detaily. Řešení regulačního plánu bude respektovat požadavky vyplývající z Územního plánu Orlické Podhůří, ve znění změny č. 2.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

Regulační plán navrhne dopravní obsluhu nové obytné zástavby s napojením na stávající komunikační systém. Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování a vjezdu na pozemky. Dále bude počítáno s možností komunikačního propojení směrem k místní části Dobrá Voda z důvodu případného budoucího rozšíření obytné zástavby.

Regulační plán navrhne technickou infrastrukturu nezbytnou pro obsluhu řešeného území včetně potřebných zařízení (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií), veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení). Pátevní rozvody technické infrastruktury budou umístěny v rámci veřejných prostranství (v komunikacích).

5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky v území a zároveň bude formulovat základní architektonické požadavky na řešení staveb, které budou respektovat venkovský charakter zástavby.

Funkční využití řešeného území vychází z platného Územního plánu Orlické Podhůří, ve znění změny č. 2. V územním plánu jsou stanoveny dvě specifické podmínky pro území řešené regulačním plánem, a to „bude prověřeno splnění hygienických limitů hluku vzhledem k sousedství silnice III/3121“ a „vzdálenost objektů pro bydlení (stanovení a vytýčení hranice pozemku) bude určena na základě měření hluku ze silniční dopravy“.

Zpracovatel vyhodnotí v návrhu regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude regulačním plánem dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

Jedním z podkladů pro zpracování regulačního plánu jsou pravidelně aktualizované územně analytické podklady, které budou zpracovateli předány v dohodnutém formátu.

6. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci.

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Bude se jednat zejména o stavby dopravní a technické infrastruktury.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části.

7. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

Regulační plán navrhne etapizaci – pořadí změn ve využití řešeného území.

8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění.

Regulační bude zpracován formou opatření obecné povahy podle správního řádu a v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Regulační plán bude zpracován v digitální podobě v podrobnosti nad aktuální katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK). Regulační plán bude dle § 59 stavebního zákona zpracován v jednotném standardu.

Textovou část regulačního plánu

Grafickou část regulačního plánu:

Hlavní výkres M 1 : 1 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku katastrální mapy

Výkres pořadí změn v území (etapizace) M 1 : 1 000

Textovou část odůvodnění regulačního plánu

Grafickou část odůvodnění regulačního plánu:

Koordinační výkres M 1 : 1 000

Výkres širších vztahů M 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 1 000.

Regulační plán bude pro potřeby pořizovatele v průběhu projednávání vedle tištěné podoby předáván v elektronické podobě. Regulační plán pro vydání bude odevzdán v počtu 2 paré a současně také v digitální podobě.

Grafická příloha návrhu zadání:

Vymezení řešeného území - výřez z výkresu základního členění území platného Územního plánu Orlické Podhůří:

