

Územní plán Dolní Rychnov

Změna č. 4

Pořizovatel: Městský úřad Sokolov
odbor stavební a územního plánování
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

Zpracovatel: Ing. arch. Miroslav Míka
autorizovaný architekt
Franze Kafky 835, 353 01 Mariánské lázně
IČ: 10 33 70 75
č. autorizace ČKA: 1929

- Části řešené změny č.3: **část 4/1** - se týká pozemku p.č. 842, v k.ú. Dolní Rychnov
- plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI)
 - do plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
- část 4/2** - se týká pozemku p.č. část 827/1, v k.ú. Dolní Rychnov
- z plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
 - do plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)
- část 4/3** - se týká pozemku p.č. část 827/1, v k.ú. Dolní Rychnov
- z plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)
 - do plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
- část 4/4** - se týká zastavitelného území Z9, Z10 a okolí, např. pozemků p.č. 982/3, 982/10, 982/1, 982/13, 1090 atd. v k.ú. Dolní Rychnov
- jedná se o úpravu definice a regulativů prostorového využití u plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX), dále je řešeno sloučení zastavitelných území a aktualizace dle stavu
 - dále je v části řešeno převedení z plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) do plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)
- část 4/5** - se týká pozemku p.č. 389/1, v k.ú. Dolní Rychnov (nové zastavitelné území Z12)
- z zemědělské - orné (NZ2)
 - do plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)
- část 4/6** - se týká pozemku p.č. část 1004/16, v k.ú. Dolní Rychnov, jedná se pouze o aktualizaci stávajícího stavu
- z plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)
 - do plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)
- část 4/7** - se týká pozemků p.č. 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 772/4, 778/90 v k.ú. Dolní Rychnov
- z plochy občanského vybavení -komerční zařízení malá a střední (OM)
 - do plochy smíšené obytné - městské (SM)
- část 4/8** - se týká zejména pozemků p.č. 1068/2, 1068/3, 1068/7, 1068/8, 1068/9, 1068/10, 1068/12, 1068/18, 1068/19, 1068/21, v k.ú. Dolní Rychnov
- z výroby a skladování - lehký průmysl (VL)
 - do plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)
- část 4/9** - se týká pozemků p.č. část 389/3, 389/4 a 389/5, v k.ú. Dolní Rychnov, jedná se pouze o aktualizaci zastavěného území
- z zemědělské - orné (NZ2)
 - do plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)
- část 4/10** - se týká zejména pozemků p.č. 666, 682/1, 682/2, 682/15, 682/16, 682/17, 682/18, 682/20, 682/21, 682/22, 682/24, 682/25, 682/26, 672/2, 683/1, 683/2, 684, 697/2, 697/3, 824/2, 824/3, 824/7, 824/8, 824/9, 824/10, v k.ú. Dolní Rychnov
- z výroby a skladování - lehký průmysl (VL)
 - do plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)
- část 4/11** - se týká zejména pozemků p.č. 996/3, 996/4, 996/5, 996/6, 996/10, 996/16, 996/21, 996/27, 996/28, v k.ú. Dolní Rychnov
- z výroby a skladování - lehký průmysl (VL)
 - do plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)
- V rámci změny č.4 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 5.4.2023 - původně stanovené hranice byly upraveny.

Termín zpracování: duben 2023

Obec Dolní Rychnov

Č. j.:

V Dolním Rychnově dne

Změna č. 4, kterou se mění Územní plán Dolní Rychnov

Zastupitelstvo obce Dolní Rychnov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 4 územního plánu Dolní Rychnov,

kterou se mění Územní plán Dolní Rychnov takto:

I. Textová část

1. Vymezení zastavěného území

V kapitole A.1. se první věta:

„Zastavěné území je aktualizováno ke dni 8.3.2021.“

nahrazuje větou:

„Zastavěné území je aktualizováno ke dni 5.4.2023.“

2. Základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou se nemění.

3. Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V kapitole A.3.3. se ruší text:

„Z10 Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX) - jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov“

V kapitole A.3.3. se doplňuje text:

„Z12 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) - východ sídla Dolní Rychnov“

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Změnou se nemění.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změnou se nemění.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V kapitole A.6.1.3. se tabulka:

Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)

značka	charakteristika	poznámka
(NSr)	<p>Krajinná zóna s využitím obsahující plochy pro sport a rekreaci nepobytovou. Přípustné jsou nekryté plochy sportovních areálů, sluneční louky, piknikové louky, plochy pro volnou jízdu na koních, kynologická cvičiště, trasy pro pěší turistiku, cyklistiku, areály zdraví a přírodní hřiště.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení (např. dřevěné přístřešky pro úkryty osob při nepříznivých klimatických podmínkách, přístřešky a ustájení pro dobytek a obsluhu vymezeného území).</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

nahrazuje tabulkou:

Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)

značka	charakteristika	poznámka
(NSr)	<p>Krajinná zóna s využitím obsahující plochy pro sport a rekreaci nepobytovou. Přípustné jsou nekryté plochy sportovních areálů, sluneční louky, piknikové louky, plochy pro volnou jízdu na koních, výběhy pro zvířata, kynologická cvičiště, areály pro turistiku s interaktivními prvky, cyklistiku, areály zdraví a přírodní hřiště.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení (např. dřevěné přístřešky pro úkryty osob při nepříznivých klimatických podmínkách, přístřešky a ustájení pro zvířata a obsluhu vymezeného území).</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

V kapitole A.6.4. se tabulka:

„Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BH	50	40	4+p
BI	40	50	2+p
BV	40	50	2+p
SV	40	50	2+p
SM	60	30	4+p
SX	40	50	2+p
RI	30	70	1+p
RZ	10	90	1+p
OV	40	40	2+p
OM	40	40	2+p
OS	70	30	1+p
OH	10	80	1+p
OX	10	0	1+p
VD	60	30	2+p
VZ	30	70	2+p
VL	70	30	3+p
VL1	90	10	3+p
VL2	50	30	3+p
VT	80	20	3+p
DS	100	0	1+p
DZ	100	0	1+p
TI	60	10	2
ZV	10	90	1+p

nahrazuje tabulkou:

„Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BH	50	40	4+p
BI	40	50	2+p
BV	40	50	2+p
SV	40	50	2+p
SM	60	30	4+p
SX	60	30	4
RI	30	70	1+p
RZ	10	90	1+p
OV	40	40	2+p
OM	40	40	2+p
OS	70	30	1+p
OH	10	80	1+p
OX	10	0	1+p
VD	60	30	2+p
VZ	30	70	2+p
VL	70	30	3+p
VL1	90	10	3+p
VL2	50	30	3+p
VT	80	20	3+p
DS	100	0	1+p
DZ	100	0	1+p
TI	60	10	2
ZV	10	90	1+p

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou se nemění.

8. 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,

Změnou se nemění.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou se nemění.

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů

5

Grafická část změny obsahuje výřezy výkresů:

Výkres základního členění území

M 1:10000

Hlavní výkres (západ)

M 1:5000

Hlavní výkres (východ)

M 1:5000

Odůvodnění

II. Textová část odůvodnění Změny č. 4 územního plánu Dolní Rychnov

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Obec Dolní Rychnov má platnou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Dolní Rychnov, který byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 06.06.2016 usnesením č. 1 a nabyl účinnosti dne 23.06.2016. Změna č. 1 Územního plánu Dolní Rychnov byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 11.07.2018 usnesením č. 1, formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 21.08.2018. Změna č. 2 Územního plánu Dolní Rychnov byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 31.10.2019 usnesením č. 5, formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 17.12.2019. Změna č. 3 Územního plánu Dolní Rychnov byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Rychnov dne 27.04.2022, formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 27.05.2022. Po vydání Změny č. 3 Územního plánu Dolní Rychnov bylo vyhotoveno Úplné znění Územního plánu Dolní Rychnov po vydání Změny č. 1, 2 a 3.

Záměr pořídit Změnu č. 4 Územního plánu Dolní Rychnov (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem včetně jejího obsahu schválilo zastupitelstvo obce Dolní Rychnov na svém zasedání dne 20.12.2022 usnesením č. 4/2022. Určeným zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem se na základě rozhodnutí zastupitelstva obce stala p. Anna Klímová, starostka obce Dolní Rychnov.

Na základě tohoto usnesení a žádosti o pořízení pořizovatel zajistil stanoviska dotčených orgánů v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Z těchto stanovisek vyplynulo, že není potřeba posouzení koncepce změny ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Poté pořizovatel předal pokyny pro vypracování návrhu změny ÚP zpracovateli, kterým je Ing. arch. Miroslav Míka.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (poslední aktualizace – č.4 byla schválena dne 12.07.2021 a nabyla účinnosti dne 01.09. 2021). Změnou řešená území respektuje kritéria, podmínky a úkoly vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše uvedený dokument.
- Pro řešenou změnu nevyplývají z Politiky územního rozvoje žádné požadavky. Změna nemá vliv a nadále chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Změna respektuje podmínky ochrany přírody, ZPF, nezasahuje ÚSES. Změna zachovává sídelní strukturu území. Změna nenavrhuje žádnou novou rozvojovou plochu.
- Řešené území leží v Rozvojové oblasti Karlovy Vary OB12 vymezené PÚR ČR.
- Řešené území leží ve Specifické oblasti SOB9 vymezené PÚR ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V rámci územně plánovací činnosti je v této oblasti úkolem:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní síť (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
- Změna územního plánu respektuje „Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje“ (dále jen „ZÚR KK“). Tato územně plánovací dokumentace byla vydána dne 16.09.2010 zastupitelstvem Karlovarského kraje usnesením č. ZK 223/09/10, účinnosti nabyla dne 16.10.2010. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše

uvedený dokument. Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury a krajinné vazby, ani limity využití území nadmístního významu, včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.

- Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje byla vydána zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 21.06.2018, usnesením č. ZK 241/06/18, s nabytím účinnosti dne 13. července 2018.
- Změna č.4 ÚP Dolní Rychnov respektuje veřejně prospěšné stavby ze ZÚR KK.
- Změna č.4 ÚP Dolní Rychnov ani její dílčí části nemají vliv na podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti nadregionálního významu OB12 Karlovy Vary.
- Změna č.4 ÚP Dolní Rychnov ani její dílčí části nemají vliv na průmyslovou zónu Dolní Rychnov – Silvestr (5)
- Dle Aktualizace č. 1 ZÚR KK se území Dolního Rychnova nachází ve vlastní krajině Sokolovská pánev (B.3) a Slavkovský les - sever (C.3).
- Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury, krajinné vazby ani limity využití území nadmístního významu včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.
- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.
- Význam a funkce obce ve struktuře osídlení se změnou nezmění.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

- Změna č.4 Územního plánu Dolní Rychnov je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- Změna č. 4 ÚP Dolní Rychnov byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- Navrženou změnou nedochází ke změně koncepce platného územního plánu. V území řešeném změnou se nenachází evropsky významná lokalita či ptačí oblast, území NATURA 2000. Řešené části změny jsou malého rozsahu. Předmětná změna umožní přirozený vývoj v řešené části obce.
- S ohledem na charakter navržené změny byl dotčenými orgány vyloučen vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a dotčené orgány neměly požadavky na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území ani na zpracování variantního řešení.
- Změna č.4 nemění požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality, v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, jak jsou stanovené v platném územním plánu.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- V rámci změny č.4 byla provedena **aktualizace zastavěného území** ke dni 5.4.2023 v celém správním území obce - původně stanovené hranice byly upraveny dle aktuálního stavu.
- Změnou 4/1 - jsou navrženy **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI) na OV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší doplnění potřebných ploch pro vybavenost obce. Změna se nachází v zastavěném území a je dobře přístupná ze stávající komunikace. Změna se týká pozemku p.č. 842 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/2 - jsou navrženy **plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy smíšené obytné - venkovské (SV) na NSr. Změna 4/2 úzce souvisí se změnou 4/3 a řeší přesunutí navržených ploch NSr na vhodnější místo. Touto úpravou dojde k úpravě, kdy změna 4/2 řeší změnu z SV na NSr - náhradou je využita sousední vhodnější plocha - změna 4/3 z NSr na SV. Změnou dojde i k úpravě hranice zastavěné plochy Z4. Změna se týká části pozemku p.č. 827/1 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/3 - jsou navrženy **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr) na SV. Změna 4/3 úzce souvisí se změnou 4/2 a řeší přesunutí navržených ploch SV na vhodnější místo. Touto úpravou dojde k úpravě, kdy změna 4/3 řeší změnu z NSr na SV - náhradou je využita sousední vhodnější plocha - změna 4/2 z SV na NSr. Změnou dojde i k úpravě hranice zastavěné plochy Z4. Změna se týká části pozemku p.č. 827/1 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/4 - se týká všech ploch smíšených obytných - se specifickým využitím (SX). Je zde navrženo zvětšení procenta maximálního zastavění, zmenšení minimálního ozelenění a zvýšení podlažnosti dle aktuálních potřeb areálu. Dále je řešeno sloučení zastavitelných území a aktualizace území dle současného stavu v areálu. V malé části je řešeno převedení z plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) do plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX), tak aby byla umožněna případná úprava stávajících parkovacích ploch. Změna se týká zastavitelného území Z9, Z10 (nově sloučeno do plochy Z9) a okolí, např. pozemků p.č. 982/3, 982/10, 982/1, 982/13, 1090 atd. v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/5 - jsou navrženy **plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské - orné (NZ2) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha navazuje na stávající zástavbu. Je zde vymezena nové zastavitelné území Z12. Nová plocha pro bydlení nahradí již využitě části zastavitelných ploch. Změna se týká části pozemku p.č. 389/1 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/6 - jsou navrženy **plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha je obklopena stávající zástavbou. Jedná se pouze o drobnou aktualizaci stávajícího stavu v platném zastavěném území (dle stávajícího vymezení pozemku v k.ú., na kterém se již nachází RD). Změna se týká části pozemku p.č. 1004/16 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/7 - jsou navrženy **plochy smíšené obytné - městské (SM)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) na SM. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší plochu SM z důvodu umožnění rozšíření současného využití a případné potřebné dostavby ve stávajících objektech. Změna se týká pozemků p.č. 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 772/4, 778/90 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/8 - jsou navrženy **plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) na VL1. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší novou plochu VL1 z důvodu umožnění potřebné dostavby v stávajícím areálu výroby, která zajistí rozšíření pracovních příležitostí. Řešené území je z velké části zastavěno objekty. Změna se týká zejména pozemků p.č. 1068/2, 1068/3, 1068/7, 1068/8, 1068/9, 1068/10, 1068/12, 1068/18, 1068/19, 1068/21 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/9 - jsou navrženy **plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské - orné (NZ2) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Řešená plocha navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o aktualizaci stávajícího stavu v území (dle stávajících vymezených pozemků v k.ú., na kterých se již nachází RD), současně dojde k úpravě vymezeného zastavěného území. Změna se týká částí pozemků p.č. 389/3, 389/4 a 389/5 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 4/10 - jsou navrženy **plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) na VL1.

Urbanistická koncepce navržená změnou řeší novou plochu VL1 z důvodu umožnění potřebné dostavby v stávajícím areálu výroby, která zajistí rozšíření pracovních příležitostí. Řešené území je z velké části zastavěno objekty. Změna se týká zejména pozemků p.č. 666, 682/1, 682/2, 682/15, 682/16, 682/17, 682/18, 682/20, 682/21, 682/22, 682/24, 682/25, 682/26, 672/2, 683/1, 683/2, 684, 697/2, 697/3, 824/2, 824/3, 824/7, 824/8, 824/9, 824/10 v k.ú. Dolní Rychnov.

- Změnou 4/11 - jsou navrženy **plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) na VL1. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší novou plochu VL1 z důvodu umožnění potřebné dostavby v stávajícím areálu výroby, která zajistí rozšíření pracovních příležitostí. Řešené území je z velké části zastavěno objekty. Změna se týká zejména pozemků p.č. 996/3, 996/4, 996/5, 996/6, 996/10, 996/16, 996/21, 996/27, 996/28 v k.ú. Dolní Rychnov.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Návrh změny umožňuje doplnění zastavěného území. Je řešeno vhodné a účelné využití zastavěného území a zastavitelných ploch dle obecných požadavků na urbanistickou strukturu.
- Návrhem změny územního plánu budou zajištěny potřebné plochy pro občanskou vybavenost a budou upraveny plochy pro výrobu (tak, aby byla umožněna dostavba v areálech), čímž se zajistí rozšíření pracovních příležitostí a dosáhne se lepší stabilizace sídla. Důsledky navrženého řešení nejsou v rozporu s ochranou přírody a krajinného rázu.
- Rozvoj je v posledních letech pozitivně ovlivněn blízkostí Sokolova a z toho vyplývajícího zájmu o práci a bydlení. Z tohoto důvodu je také navržena jedna nová zastavitelná plocha, která umožní pokrýt zájem o bydlení a nahradí již využitě části zastavitelných ploch.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.
- Město Sokolov má platný Územní plán Sokolov a jeho vydanou Změnu č. 1, 2 a 3.
- Město Březová má platný Územní plán Březová.
- Návrh Změny ÚP **nekoliduje** s územně plánovací dokumentací sousedních měst.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3
- stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního
- zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě
- postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- Návrh řešení změny územního plánu je zpracován v rozsahu stanovených požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva obce Dolní Rychnov o obsahu Změny územního plánu.
- Schválený Obsah změny č.4 Územního plánu Dolní Rychnov byl splněn.
- Bylo prověřeno umístění např. ploch pro BV, OM, OV (plochy pro občanskou vybavenost mohou být součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využití; změna 4/1 a 4/7 - řeší úpravu dle aktuálních potřeb sídla).

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR KK.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhované změny č.4 na zemědělský půdní fond dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Zemědělská půda je hodnocena na základě „bonitovaných půdně ekologických jednotek, - BPEJ (455 v ČR) při rovnocennosti všech hodnocených složek.

změna číslo	Lokality ZPF
4/1	pouze změna funkce u lokality 51 (na 57)
4/2	<i>rušená zastavitelná plocha - nevyhodnocuje se ZPF</i>
4/3	<i>ostatní plochy - nevyhodnocuje se ZPF</i>
4/4	<i>pouze úprava regulativů funkce (ostatní plochy, zastavěné plochy) - nevyhodnocuje se ZPF</i>
4/5	nová lokalita (58)
4/6	<i>pouze drobná aktualizace stávajícího stavu v platném zastavěném území - nevyhodnocuje se ZPF, (úprava dle stávajícího vymezení pozemku v k.ú., na kterém se nachází RD z funkce ZV na BV)</i>
4/7	<i>pouze změna funkce v území se stávající zástavbou - nevyhodnocuje se ZPF, (úprava funkce OM na SM, která umožní nástavbu stávajícího objektu)</i>
4/8	<i>pouze drobná změna funkce z VL na VL1 - z hlediska ZPF stále funkce výroba a skladování - nevyhodnocuje se ZPF - bylo řešeno v platném ÚP, (stávající zastavěný areál - převážně ostatní plochy)</i>
4/9	<i>pouze změna funkce v důsledku aktualizace zastavěného území - nevyhodnocuje se ZPF, (úprava dle stávajícího vymezení pozemků v k.ú., na kterých se nachází RD z funkce NZ2 na BV)</i>
4/10	<i>pouze drobná změna funkce z VL na VL1 - z hlediska ZPF stále funkce výroba a skladování - nevyhodnocuje se ZPF - bylo řešeno v platném ÚP, (stávající zastavěný areál - převážně ostatní plochy)</i>
4/11	<i>pouze drobná změna funkce z VL na VL1 - z hlediska ZPF stále funkce výroba a skladování - nevyhodnocuje se ZPF - bylo řešeno v platném ÚP, (stávající zastavěný areál - převážně ostatní plochy)</i>

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - NOVÝ ZÁBOR																			
Číslo změny	Číslo lokality ZPF	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾
				Orná půda	Chmel.	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.					
4/5	58	Plochy bydlení	0,55	0,55							0,55					ne	ne	ne	
ZÁBOR ZPF CELKEM			0,55	0,55							0,55								

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - ZMĚNA VYUŽITÍ																			
Číslo změny	Číslo lokality ZPF původní / nové	Způsob využití plochy původní / nové	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾
				Orná půda	Chmel.	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.					
4/1	54	Plochy smíšené nezastavěného území	0,34				0,34							0,34		ne	ne	ne	
	57	Plochy občanského vybavení	0,34				0,34							0,34		ne	ne	ne	
NÁVRAT DO ZPF CELKEM			0,34				0,34							034					

Lokalita 58 (zábór celkem 0,55ha) je využita pro rozvoj plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské , zábór orné půdy = 0,55ha ve II.třídě ochrany - jedná se o plochu, která navazuje na současně zastavěné území.

- Urbanistická koncepce řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními.
- Plocha navazuje na zastavěné území.
- Významná část pozemků v zastavěném území a v jeho bezprostřední návaznosti je zařazena do třídy ochrany II.. Území vhodná pro výstavbu jsou vzhledem k umístění průmyslových areálů na západě a severu sídla vhodná převážně na východě sídla. Východní část obce se bohužel nachází ve II. třídě ochrany. Z tohoto důvodu je pro novou výstavbu nutné využití i kvalitnějších půd. Vzhledem ke stávajícímu využití a charakteru území je zemědělské využití této lokality nepravděpodobné.
- V obci dochází k dostavbě v zastavěném území (v současné době téměř zcela využito), ale také k plynulému využití navržených zastavitelných ploch. Nově vymezená plocha pro bydlení nahradí již využitou část zastavitelných ploch.
- Obec je pro bydlení díky své poloze (blízkosti Sokolova) atraktivní. Trvalý obyvatel v sídle zajistí vyvážený rozvoj obce, vzhledem k novým pracovním příležitostem v rozvíjejících se stávajících areálech výroby.
- Z databáze poskytnutých územně analytických podkladů ORP Sokolov vyplývá, že na území obce Dolní Rychnov nejsou provedena opatření proti vodní erozi (§ 2 odst. 2 písm. f) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

Lokalita 57 (zábór celkem 0,34ha) je využita pro rozvoj ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura, zábór orné půdy = 0,34ha ve V.třídě ochrany - jedná se o plochu v platném současně zastavěném území, která je dobře přístupná ze stávající příjezdové komunikace vedoucí k centru obce.

- Jedná se o zemědělskou půdu méně kvalitní zařazenou do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Vzhledem ke stávajícímu charakteru území je zemědělské využití této lokality nepravděpodobné.
- Zábór této zemědělské půdy byl již odsouhlasen pro využití smíšené nezastavěného území - lesnické (původní lokalita záboru 51). Nejedná se tedy o novou rozvojovou plochu. Jedná se o zastavitelnou plochu dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF.
- Plocha se nachází v současně zastavěném území.
- Plocha se nachází v blízkosti centra obce u přístupové komunikace vedoucí do centra, proto je z urbanistického hlediska vhodná pro doplnění potřebných ploch pro veřejnou vybavenost..
- Z databáze poskytnutých územně analytických podkladů ORP Sokolov vyplývá, že na území obce Dolní Rychnov nejsou provedena opatření proti vodní erozi (§ 2 odst. 2 písm. f) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

Ze změn vyplývající zábór zemědělského a lesního půdního fondu v plném rozsahu respektuje „ÚSES,, a nedotýká se jeho prvků a ploch.

Meliorované plochy:

Na ploše navrhované změny nejsou meliorované plochy.

Objekty zemědělské prvovýroby:

Na území navrhované změny nejsou objekty zemědělské prvovýroby.

Stanovené dobývací prostory:

V území řešeném změnou nejsou stanoveny dobývací prostory.

V zájmovém území je evidováno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

Chráněná ložisková území:

Číslo CHLÚ	Název	Surovina	IČ	Organizace
08170000	Tisová I.	Uhlí hnědé, stopové a vzácné prvky	26348349	Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Sokolov

Navrhovaný nový zábór (0,55 ha) zemědělského půdního fondu i zábór změny využití (0,34 ha) zasahující do chráněného ložiskového území.

Ve výkresové části změny č.4 jsou hranice zastavěného území aktualizovány ke dni 5.4.2023.

V celém správním území obce byly původně stanovené hranice upraveny dle aktuálního stavu.

Do zastavěného území byly nově zahrnuty pouze pozemky, na kterých stojí objekt a okolní pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (jednoznačně k objektu patří), nebo pozemky, na které je vydáno územní rozhodnutí. Dále byly do zastavěného území zahrnuty pozemní komunikace (nebo jejich části), ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Jedná se o území:

- zastavitelná plocha Z3/2 - p.p.č. 968/25 (včetně st.p. 968/43 - RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část

- zastavitelná plocha Z3/2 - zejména p.p.č. 968/18, 968/19, 968/20, 968/21, 968/22 atd. (stojí zde RD nebo probíhá výstavba) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část

- severovýchod sídla - část p.p.č. 389/3, 389/4, 389/5 (jedná se o pozemky okolo stávajících RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část

V souladu s ustanovením § 58 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), v platném znění, se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Pozemky nově zastavěné (převedené do zastavěného území)

Umístění	Využitá výměra (ha)	Třída ochrany
Původní zastavitelná plocha Z3/2 (2 lokality)	0,75	II.
Využití plochy v platném zastavěném území (severovýchod - 2 lokality)	0,18	II.
Využití plochy v platném zastavěném území (západ - 2 lokality)	0,19	III.
Celkem	1,12	

Závěr

V návrhu změny č.4 byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

U změny č. 4 je navrhované řešení přijatelné z následujících důvodů:

- V místě navrhované změny č. 4/1 ÚP se nachází V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Řešené území je z hlediska ZPF již řešeno (vyhodnoceno) v platném územním plánu.
- V místě navrhované změny č.4/5 jsou sice pozemky zařazeny II. třídy ochrany, ale jedná se o náhradu za již využitou zastavitelnou plochu tak, aby byl zajištěn plynulý rozvoj obce z hlediska přírůstku stálých obyvatel a s tím spojených nároků na bydlení. Rozvoj bydlení je z urbanistického hlediska možný převážně ve východní části obce, která se ovšem nachází ve II. třídě ochrany.
- V místě ostatních navrhovaných změn není nutné posouzení z hlediska ZPF, vzhledem k tomu, že se lokality nacházejí např. na pozemcích zařazených do ostatních ploch, jsou v zastavěném území a nachází se zde již stávající objekty.
- Na základě rozboru změn je možné konstatovat, že rozsah záboru zemědělského půdního fondu je přijatelný.
- Souhlas se zábořem pro územní plán nenahrazuje souhlas při odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Dotčené pozemky PUPFL

Lesní pozemky nejsou změnou č.4 dotčeny.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude řešeno a doplněno až v další fázi zpracování změny.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude řešeno a doplněno až v další fázi zpracování změny.

17. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě 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 terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

18. Srovnávací text s vyznačením změn je uveden v samostatné příloze

Srovnávací text přiložen v rozsahu návrhu pro zpracování úplného znění:

Doplněné texty jsou vyznačeny kurzívou s podtržením (modře), rušené kurzívou s přeškrtnutím (modře).

Změnou je dotčena kapitola A.1. strana 4 :

A.1. Vymezení zastavěného území

~~Zastavěné území je aktualizováno ke dni 8.3.2021.~~

~~Zastavěné území je aktualizováno ke dni 5.4.2023.~~

Zastavěná území jsou vyznačena v grafické příloze:

- A.1. - Výkres základního členění
- A.2. - Hlavní výkres
- A.3. - Koncepce dopravní infrastruktury
- A.4. - Koncepce technické infrastruktury

Změnou je dotčena kapitola A.3.3. strana 5-6 :

A.3.3. Přehled zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy vymezuje územní plán v grafické příloze A.1. - Výkres základního členění.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

- Z1 Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný VL2
a plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI) - sever sídla Dolní Rychnov
- Z2 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL),
plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM),
a plochy vodní a vodohospodářské (W) - severovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- Z3/1 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV),
a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - východ sídla Dolní Rychnov
- Z3/2 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV),
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - východ sídla Dolní Rychnov
- Z4 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV),
plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - jih sídla Dolní Rychnov
- Z5 Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - jihozápad sídla Dolní Rychnov
- Z6 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL) - jihozápad sídla Dolní Rychnov
- Z7 Plochy smíšené obytné - městské (SM)
a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - jižně od sídla Dolní Rychnov
- Z8 Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
a plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) - jižně od sídla Dolní Rychnov
- Z9 Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX) - jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- ~~Z10 Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX) - jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov~~
- Z11 Plochy smíšené obytné - venkovské (SV) - jih řešeného území
- Z12 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) - východ sídla Dolní Rychnov

Změnou je dotčena kapitola A.6.1.3 strana 19-21 :

A.6.1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

značka	charakteristika	poznámka
(W)	Jsou určeny pro plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch (vodních nádrží, rybníků, přehrad), koryt vodních toků, (vodotečí, potoků, řek), mokřin a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy lesní - hospodářské (NL1)

značka	charakteristika	poznámka
(NL1)	Jsou určeny k plnění funkcí lesa - s převažujícím využitím pro lesní produkci. Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy lesní - ochranné (NL2)

značka	charakteristika	poznámka
(NL2)	Jsou určeny k plnění funkcí lesa - s upřednostněním mimoprodukčních funkcí (ochranné, ekologické apod.). Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy přírodní (NP)

značka	charakteristika	poznámka
(NP)	Jsou určeny pro plochy s převažující přírodní funkcí - vymezené za účelem stabilizace krajiny, popřípadě zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES apod. V rámci zemědělského půdního fondu jsou přípustné změny druhu pozemku (kultury). Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy zemědělské - travní (NZ1)

značka	charakteristika	poznámka
(NZ1)	Jsou určeny pro pozemky zemědělského půdního fondu pro převažující zemědělské využití – převážně pro trvalý travní porost. V rámci zemědělského půdního fondu jsou přípustné změny druhu pozemku (kultury). Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení, to jest stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy zemědělské - orné (NZ2)

značka	charakteristika	poznámka
(NZ2)	Jsou určeny pro pozemky zemědělského půdního fondu pro převažující zemědělské využití – převážně pro ornou půdu. V rámci zemědělského půdního fondu jsou přípustné změny druhu pozemku (kultury). Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení, to jest stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI)

značka	charakteristika	poznámka
(NSI)	Tyto plochy jsou vymezeny pro lesopark. Jsou určeny pro nezastavitelné plochy lesní a sídelní zeleně s charakterem lesoparku, s vysokým podílem přirozené vegetace, včetně vodních ploch s funkcí okrasnou a relaxační. Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení a cyklistických a pěších cest. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy smíšené nezastavěného území – rekreační nepobytové (NSr)

<u>značka</u>	<u>charakteristika</u>	<u>poznámka</u>
<u>(NSr)</u>	<i>Krajinná zóna s využitím obsahující plochy pro sport a rekreaci nepobytovou. Přípustné jsou nekryté plochy sportovních areálů, sluneční louky, piknikové louky, plochy pro volnou jízdu na koních, kynologická cvičiště, trasy pro pěší turistiku, cyklistiku, areály zdraví a přírodní hřiště. Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení (např. dřevěné přístřešky pro úkryty osob při nepříznivých klimatických podmínkách, přístřešky a ustájení pro dobytek a obsluhu vymezeného území). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</i>	

Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)

<u>značka</u>	<u>charakteristika</u>	<u>poznámka</u>
<u>(NSr)</u>	<u><i>Krajinná zóna s využitím obsahující plochy pro sport a rekreaci nepobytovou. Přípustné jsou nekryté plochy sportovních areálů, sluneční louky, piknikové louky, plochy pro volnou jízdu na koních, výběhy pro zvířata, kynologická cvičiště, areály pro turistiku s interaktivními prvky, cyklistiku, areály zdraví a přírodní hřiště. Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení (např. dřevěné přístřešky pro úkryty osob při nepříznivých klimatických podmínkách, přístřešky a ustájení pro zvířata a obsluhu vymezeného území). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</i></u>	

Plochy občanského vybavení - sport - golfová hřiště (OS1)

<u>značka</u>	<u>využití</u>	<u>poznámka</u>
<u>(OS1)</u>	<i>Jsou určeny pro sport – činnosti spojené s aktivní nebo pasivní regenerací lidského organismu - pro golfová hřiště. Jsou nezastavitelné plochy určené pro golfová hřiště, sluneční louky, piknikové louky, plochy pro volnou jízdu na koních, areály zdraví, naučné stezky. Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení (např. mobiliář a prvky pro zajištění golfové hry). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</i>	

Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

Nezastavěným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takový účel obecně závaznými právními předpisy nebo územně plánovací dokumentací.

V nezastavěných územích není dovoleno umísťovat stavby s výjimkou doplňkového vybavení, které je určeno pro funkční využití těchto ploch a dále staveb drah a na dráze, pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení včetně příslušných stanic (trafostanice, regulační stanice, čerpací stanice kanalizace apod.), meliorací zemědělské a lesní půdy a úprav vodních toků.

Změnou je dotčena kapitola A.6.4. strana 23-24 :

A.6.4. Regulativy prostorového využití

Pro regulaci prostorového využití území jsou stanoveny tyto regulativy prostorového využití území:

- maximální procento zastavění pozemku - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- minimální procento ozelenění pozemku - udává minimální procentní podíl neznepevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- maximální podlažnost - udává maximální počet nadzemních podlaží objektu, přičemž posuzovaná konstrukční výška podlaží je stanovena max. 4,2 m. Stavby s vyšší konstrukční výškou nesmí svým součtem konstrukčních výšek překročit násobek maximální posuzované konstrukční výšky a počtu nadzemních podlaží.

Pro účely stanovení maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění pozemku určeného pro výstavbu se rozlišuje:

- a) zastavěná část pozemku a vodními plochami
- b) ozeleněná část pozemku
- c) ostatní nezastavěná část pozemku (např. zpevněná plocha, odstavné stání, manipulační plocha atd.)

Pro jednotlivé druhy území se stanoví:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální% ozelenění pozemku	Maximální podlažnost
BH	50	40	4+p
BI	40	50	2+p
BV	40	50	2+p
SV	40	50	2+p
SM	60	30	4+p
SX	40	50	2+p
SX	60	30	4
RI	30	70	1+p
RZ	10	90	1+p
OV	40	40	2+p
OM	40	40	2+p
OS	70	30	1+p
OH	10	80	1+p
OX	10	0	1+p
VD	60	30	2+p
VZ	30	70	2+p
VL	70	30	3+p
VL1	90	10	3+p
VL2	50	30	3+p
VT	80	20	3+p
DS	100	0	1+p
DZ	100	0	1+p
TI	60	10	2
ZV	10	90	1+p

Při posuzování procenta ozelenění pozemku je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.).

V případě, že území, kde je povolena maximální podlažnost 2 a více, bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 15m.

19. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část odůvodnění změny obsahuje výřez výkresu:

Koordinacní výkres (západ)	M 1:5000
Koordinacní výkres (východ)	M 1:5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1:5000

Poučení

Proti Změně č. 4 územního plánu Dolní Rychnov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce