

# Územní plán Dolní Rychnov

## Úplné znění ÚP po vydání Změny č. 1, 2, 3 a 4

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Úplné znění Územního plánu Dolní Rychnov po vydání změny č. 1, 2, 3 a 4  
**Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal:**

Zastupitelstvo obce Dolní Rychnov

**Datum nabytí účinnosti poslední změny:**

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Petra Šoupalová Haranzová, referent územního plánování  
Městský úřad Sokolov, Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

Razítko:

Podpis:

## Textová část

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

Zpracovatel: Projektová kancelář MARKANT  
ing. arch. Miroslav Míka  
Franze Kafky 835  
Mariánské Lázně

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

<b>A.</b>	<b>Řešení územního plánu.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1.</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>A.2.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>4</b>
A.2.1.	Rozvoj území obce.....	4
A.2.1.1.	Struktura osídlení území .....	4
A.2.2.	Ochrana a rozvoj hodnot.....	4
A.2.2.1.	Ochrana kulturních památek .....	4
<b>A.3.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</b>	<b>4</b>
A.3.1.	Návrh urbanistické koncepce.....	4
A.3.2.	Zásady vytváření území z hlediska urbánního typu.....	5
A.3.2.1.	Zastavěná území.....	5
A.3.2.2.	Zastavitelné plochy .....	5
A.3.2.3.	Nezastavěná území.....	5
A.3.3.	Přehled zastavitelných ploch.....	5
A.3.4.	Návrh jednotlivých funkčních složek sídla .....	6
A.3.4.1.	Občanská vybavenost.....	6
A.3.4.2.	Výroba a sklady .....	6
A.3.4.3.	Obyvatelstvo a bytový fond.....	6
A.3.4.4.	Zeleň .....	6
<b>A.4.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....</b>	<b>7</b>
A.4.1.	Koncepce dopravy .....	7
A.4.1.1.	Automobilová doprava.....	7
A.4.1.2.	Nemotoristická doprava .....	8
A.4.1.3.	Doprava v klidu .....	8
A.4.1.4.	Hromadná doprava.....	8
A.4.2.	Koncepce odkanalizování .....	8
A.4.3.	Koncepce zásobování vodou.....	8
A.4.4.	Koncepce zásobování teplem.....	8
A.4.5.	Koncepce zásobování plynem.....	9
A.4.6.	Koncepce zásobování elektrickou energií.....	9
A.4.6.1.	Rozvoj sítí VN .....	9
A.4.7.	Spojovací zařízení.....	9
A.4.7.1.	Pozemní telefonní síť.....	9
A.4.8.	Občanské vybavení .....	9
A.4.9.	Veřejná prostranství.....	9
A.4.10.	Nakládání s odpady.....	9
<b>A.5.</b>	<b>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, rereace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</b>	<b>9</b>
A.5.1.	Koncepce uspořádání krajiny.....	9
A.5.2.	Územní systém ekologické stability .....	10
A.5.2.1.	Nadregionální ÚSES .....	10
A.5.2.2.	Regionální ÚSES .....	10
A.5.2.3.	Místní ÚSES .....	10
A.5.2.4.	Tabulky biocenter a biokoridorů.....	11
A.5.3.	Prostupnost krajiny, protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....	12
A.5.4.	Rekreace .....	12
A.5.5.	Dobývání ložisek nerostných surovin .....	12
<b>A.6.</b>	<b>Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití</b>	

**(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)..... 13**

A.6.1.	Funkční uspořádání území.....	13
A.6.1.1.	Funkční uspořádání území.....	13
A.6.1.2.	Plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách.....	14
A.6.1.3.	Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.....	19
A.6.1.4.	Definice některých použitých pojmů.....	21
A.6.2.	Regulace funkčního využití území.....	22
A.6.3.	Regulace prostorového využití území.....	22
A.6.4.	Regulativy prostorového využití.....	22

**A.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..... 23**

A.7.1.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb.....	24
A.7.1.1.	Dopravní infrastruktura.....	24
A.7.1.2.	Technická infrastruktura.....	24
A.7.2.	Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření.....	24
A.7.2.1.	ÚSES.....	24
A.7.3.	Vymezení ploch asanací.....	24

**A.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 ..... 24**

A.8.1.1.	Veřejná prostranství.....	24
----------	---------------------------	----

**A.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření ..... 25**

**A.10. Počet listů územního plánu a počet výkresů ..... 25**

## **A. Řešení územního plánu**

### **A.1. Vymezení zastavěného území**

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

### **A.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **A.2.1. Rozvoj území obce**

##### **A.2.1.1. Struktura osídlení území**

Sídlo bude rozvíjeno jako souvisle urbanizovaná území. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla ani sídelní lokality.

Obec Dolní Rychnov je a zůstane centrem převážně bydlení v symbióze s ostatními funkcemi – vybavenost, výroba, služby a sport. Důraz je kladen zejména na zdravý a spokojený život obyvatel a vytvoření podmínek pro zlepšení života v sídle. K dosažení prosperity je potřeba zajistit nezbytné investice do dopravy, inženýrských sítí a na ochranu všech složek životního prostředí. Návrhem jsou vytvořeny podmínky pro postupné zlepšení parametrů životního prostředí.

Návrh ÚP řeší funkční využití celého správního území a stanovuje zásady jeho organizace. Dále řeší zabezpečení trvalého souladu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot v území. Přitom však jsou respektovány celospolečenské požadavky, stávající struktura osídlení, rozmístění základních fondů a funkční využití území. Důraz je kladen také na péči o životní prostředí a ochranu půdy, vody a ovzduší.

Urbanistická koncepce vychází ze současného historicky vzniklého stavu. Nová zástavba bude korespondovat se stávající zástavbou jak v hmotovém, tak i v architektonickém ztvárnění.

#### **A.2.2. Ochrana a rozvoj hodnot**

Návrh ÚP respektuje stávající historicky cenné objekty v řešeném území. Území pro výstavbu jsou navrhována s ohledem na charakter sídla.

Návrh ÚP respektuje přírodní podmínky správního území obce Dolní Rychnov.

Návrh ÚP respektuje zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma, stávající vodní plochy a vzrostlou zeleň, které vytváří významné hodnoty z hlediska životního prostředí.

Nově navrženým řešením územního plánu nedojde k ohrožení přírodních, civilizačních ani kulturních hodnot území.

Návrhy nových objektů budou z hlediska vazby na stávající dominanty posuzovány tak, aby nenarušovaly jejich celkově dominantní působení.

V návrhu přestaveb a přístaveb jednotlivých domů bude respektován urbanistický a hmotový charakter okolní zástavby.

##### **A.2.2.1. Ochrana kulturních památek**

V rámci návrhu ÚP není navržena žádná nová stavba k památkové ochraně.

### **A.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **A.3.1. Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce rozvoje sídla sleduje historicky založené trendy, reaguje na nové podmínky společenského, hospodářského a územního vývoje a v neposlední řadě ve funkčním uspořádání klade důraz na vytváření podmínek pro rozvoj hlavních funkcí v území.

Návrh urbanistické koncepce zachovává relativní ucelenost sídla. Zachovalou strukturu obce navrhujeme doplnit o výrobní plochy a plochy smíšené, které umožní realizovat rozšířenou nabídku služeb a drobné nerušící přidružené výroby. Původní sídlo tvořené bytovými i rodinnými domy zůstává zachováno. Nově jsou doplněny plochy převážně rodinného bydlení umístěné v jihovýchodní části sídla, která není rušena stávající výrobou. Většina původních výrobních ploch je zachována. Západní část obce se stávající výrobou je doplněná o nové plochy výroby a smíšená obytná území, které oddělují výrobu od bydlení. V severozápadní části řešeného území, jsou v blízkosti sídla a v návaznosti na silnice II/210, umístěny nové smíšené obytné plochy. V jižní část řešeného území, jsou v návaznosti na dálnici D6, umístěny nové smíšené obytné plochy. Část přirozeného centra obce a okolí přístupové komunikace je převedeno do ploch smíšených obytných venkovských umožňujících kombinaci služeb nerušící obsluhy území včetně podílu bydlení.

Novým prvkem v řešeném území jsou plochy NSI plochy smíšené nezastavěného území – lesnické určené pro lesopark, které jsou v blízkosti stávajícího centra obce.

Hlavním urbanistickým cílem bylo vymezit zastavitelné území sídla, zkoordinovat investiční zájmy, řešit dopravní závady v území, zajistit ochranu přírodních a kulturních hodnot a najít nové využití pro nevyužitá území.

### **A.3.2. Zásady vytváření území z hlediska urbánního typu**

Územní plán člení řešené území na:

- a) zastavěná území
- b) zastavitelné plochy
- c) nezastavěná území

#### **A.3.2.1. Zastavěná území**

Zastavěným územím se rozumí jedno nebo více oddělených zastavěných území (vyznačených v grafické příloze A.1.-Výkres základního členění, A.2.-Hlavní výkres, A.3.-Koncepce dopravní infrastruktury a A.4.-Koncepce technické infrastruktury).

Zastavěné území je území, ve kterém se struktura zastavění a funkční využití mění pouze částečně nebo se nemění.

#### **A.3.2.2. Zastavitelné plochy**

Zastavitelnými plochami se rozumí plochy nezastavěné, avšak k zastavění určené touto územně plánovací dokumentací, které jsou vymezeny hranicí zastavitelné plochy (vyznačených v grafické příloze A.1.-Výkres základního členění, A.2.-Hlavní výkres, A.3.-Koncepce dopravní infrastruktury a A.4.-Koncepce technické infrastruktury). Jsou to vhodné plochy k zastavění určené pro rozvoj urbanizovaného území.

Zastavitelné plochy jsou územním plánem vymezené plochy, ve kterých dojde k podstatné změně ve funkčním využití pozemků a ke změně charakteru území.

#### **A.3.2.3. Nezastavěná území**

Nezastavěným územím jsou zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, zemědělský půdní fond, ochranná pásma a chráněná území vymezená správními rozhodnutími v souladu s obecně závaznými právními předpisy, nezastavitelné části pozemků, popřípadě parcel a ostatní části správního území obce, o nichž to výslovně stanoví platná územně plánovací dokumentace.

### **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
Z11	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	- jih řešeného území

### A.3.4. Návrh jednotlivých funkčních složek sídla

Ve všech funkčních územích budou respektovány požadavky na stavby z hlediska jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně řešení přístupu do těchto staveb, požadavků na komunikace, konstrukce a zařízení.

#### A.3.4.1. Občanská vybavenost

Ordinace nebo malá soukromá zdravotnická zařízení mohou být mimo ploch občanského vybavení součástí ploch bydlení a všech ploch smíšených obytných.

Na úseku obchodu budou nová zařízení realizována dle zájmu investorů. Drobná zařízení maloobchodu a služeb jsou uvažována v rámci přestaveb domů. Obchodní vybavenost ve smíšených zónách obytných, městských i venkovských stejně tak v plochách občanského vybavení.

V rámci návrhu územního plánu Dolní Rychnov je řešena stabilizace ploch se zaměřením na sport. V severní části sídla je nová sportovní plocha. Další sportovní zařízení jsou přípustné ve všech plochách s obytnou funkcí. (např. plochách pro bydlení městské, venkovské i ve smíšených plochách).

#### A.3.4.2. Výroba a sklady

Návrh počítá se zachováním stávajících výrobních a skladovacích areálů. V jihozápadní části je navržena nová plocha pro výrobu.

Objekty drobné výroby je v územním plánu možno řešit v rámci k tomu určených ploch s rozdílným způsobem využití (např. plochy smíšené obytné - venkovské). Protože jsou tyto objekty navrženy v plochách určených převážně pro bydlení, vždy se bude jednat pouze o taková zařízení, která jsou slučitelná s ideou sídla jako centra bydlení a o provozy, jež nemají negativní vliv na životní prostředí.

Ve všech lokalitách se počítá s podstatnou rolí zeleně, která bude vymezovat jednotlivé areály, bude formována jako doprovodná alejová zeleň při komunikacích a bude zároveň vytvářet klidové plochy v rámci jednotlivých areálů.

#### A.3.4.3. Obyvatelstvo a bytový fond

Návrh ploch pro bydlení bude sloužit pro usměrňování investic a pro volbu regulativů v konkrétních případech zájmu investorů a vývoje sídla obecně. Z hlediska formy se počítá hlavně s výstavbou rodinných domů.

V oblasti zaměstnanosti vytváří územní plán podmínky pro nárůst počtu pracovních příležitostí, především návrhem nových aktivit ve sféře služeb a výroby.

#### A.3.4.4. Zeleň

Návrh řešení zeleně v rámci územního plánu Dolní Rychnov vychází z následujících zásad:

- Zeleň ve všech formách je jednou z nejdůležitějších funkčních ploch, vymezených územním plánem
- Stávající plochy zeleně zůstávají v maximální možné míře zachovány
- Tvorba nových ploch zeleně je umožněna v ploše NSr a NSl.

#### Alejová zeleň

V řešeném území je nutné sázet alejovou zeleň, která zajišťuje především ochrannou funkci (hluková bariera, sněhové a větrné zábrany), esteticko izolační funkci (podél stávajících výrobních provozů) a především bioklimatickou funkci obytného prostředí.

Alejovou zeleň je nutno doplnit a umístit především na příjezdové komunikaci v návětrných plochách, ale i podél komunikací v obytném území.

### **Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

Tato zeleň je v návrhu respektována především pro její sídlotvornou funkci.

Při úpravě a zakládání nových ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně v centrech se navrhuje:

- Vytvářet ucelené trávnickové plochy, netříštěné nežádoucími prvky. Výsadby dřevin a okrasných křovin provádět do kompaktních, zapojených porostů (úspěšný vývoj rostlin, racionální údržba, výraznější hmotové uplatnění v kompozici), k vyšší estetické kvalitě prostředí na vhodných místech použít solitéry
- Doplňovat stávající zeleň tak, aby mohly být postupně nahrazovány starší a větrem atakované dřeviny.

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

Územní plán vymezuje plochy veřejné infrastruktury. Tyto plochy je možno v územním řízení, na základě podrobnější dokumentace, upřesnit dle místních podmínek a dle normových hodnot.

Koncepce veřejné infrastruktury je řešena ve výkresové části (A.3., A.4., A.5.) územního plánu Dolní Rychnov.

V grafické části územního plánu je u vyznačených inženýrských a dopravních sítí vymezena osa, od které je možno řešit přesnou trasu:

- u dopravních sítí - v rozmezí vyznačené plochy dopravní infrastruktury
- u koridoru el. energie - v rozmezí vyznačeného koridoru
- u inženýrských sítí vedených ve stávajících nebo navržených plochách dopravy - v rozmezí plochy dopravní infrastruktury
- u ostatních inženýrských sítí - v rozmezí - u plynovodu STL -10m na obě strany od vyznačené osy  
- u tras ostatních sítí - 5m od vyznačené osy

### **A.4.1. Koncepce dopravy**

#### **A.4.1.1. Automobilová doprava**

##### **Širší vztahy**

Vedení dálnice a silnic III. tříd zůstává v řešeném území nezměněno.

##### **Zásady dopravního řešení**

Všechny komunikace musí být navrhovány podle moderních zásad: musí přenést požadované objemy automobilové dopravy, ale současně musí působit esteticky a zaručit přiměřené žádoucí zklidnění automobilového provozu v prostředí sídel.

Ve všech funkčních územích budou respektovány požadavky na stavby z hlediska jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně řešení přístupu do těchto staveb, požadavků na komunikace, konstrukce a zařízení.

##### **Komunikační síť v sídlech**

Koncepční přístup uplatněný při řešení dopravní části územního plánu v zásadě ponechává stávající komunikační skelet. Ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách mohou být řešeny komunikace (v podrobnějších navazujících projektových dokumentacích). Jejich hlavním účelem je zajištění obsluhy území, kterým procházejí. Ve výkresové části jsou vyznačeny významné stávající komunikace.

##### **Jednotlivé závady jsou řešeny následujícím způsobem:**

- nesplněné požadavky ČSN – jakékoliv stavební úpravy stávajících křižovatek a komunikací musí splňovat požadavky platných předpisů
- šířka komunikací – je nutno řešit úpravy šířkových poměrů komunikací
- technický stav místních obslužných komunikací – je nutno řešit opravy technického stavu
- Křižovatka Dobrovského, Revoluční, Palackého – je umožněna úprava
- Místa chybí přechody pro chodce – je umožněna úprava
- Chybí chodníky (podél některých silnic nejsou vybudované chodníky pro pěší) – je umožněna úprava
- Chybí přirozené bariéry na snížení rychlosti projíždějících vozidel (na komunikaci III.třídy) - je možno zmírnit vybudováním nových přechodů pro chodce, případně zpomalovači dopravy (např. střední dělicí ostrůvky nebo místním zúžením komunikace).
- možnost dobudování chybějících zálivů pro zastávku autobusu

#### **A.4.1.2. Nemotoristická doprava**

##### **Pěší doprava**

V sídle je třeba vycházet především z kultivace veřejných prostorů a komunikací, kde je nutné provést bezpečné oddělení pěší dopravy (chodníky) u frekventovaných komunikací.

##### **Cyklistická doprava**

Je navrženo několik cyklistických tras procházejících řešeným územím.

#### **A.4.1.3. Doprava v klidu**

Odstavování vozidel musí být zajištěno prioritně v rámci vlastního pozemku stavby. Obecně platí, že každý investor je povinen zajistit parkování a odstavení vozidel vázaných na jím provozovanou funkci vlastními prostředky. Investor je povinen při přípravě staveb respektovat platnou legislativu, která upravuje obecné technické požadavky na výstavbu, včetně pasáží souvisejících s řešením dopravy v klidu.

#### **A.4.1.4. Hromadná doprava**

##### **Autobusová doprava**

Umístění odjezdových stání zůstává stávající. Autobusová doprava bude využívána i nadále především k dopravnímu napojení sídla na přílehlé obce. Při rekonstrukci komunikací bude vybudování autobusových zastávek součástí úprav.

### **A.4.2. Koncepce odkanalizování**

Návrh odkanalizování v rámci ÚP stanovuje pouze hlavní koncepční zásady.

Rozsah stokové sítě je dán především rozvojovým záměrem obce a polohou pozemků určených k zástavbě. Kanalizace bude trasována převážně v místních komunikacích. Předpokládá se převážně gravitační odvádění odpadních vod.

### **A.4.3. Koncepce zásobování vodou**

Návrh zásobování pitnou vodou vychází ze současného stavu vybudovaných sítí.

Pro sídlo Dolní Rychnov je navrženo rozšíření systému zásobování pitnou vodou při využití rozvodu stávajícího. Nový vodovod bude napojen na stávající, který v současné době zásobuje vodou téměř celé sídlo. Vodovodní řady jsou situovány převážně do komunikací. Dle potřeby mohou být rekonstruovány stávající hlavní řady vedoucí k těmto lokalitám. V sídle bude rozšiřován nový vodovodní řad především v rámci navrhované výstavby, který bude sloužit i k požárním účelům.

### **A.4.4. Koncepce zásobování teplem**

Ochranná pásma stávajících i plánovaných energetických zařízení budou respektována.

Jedním ze stanovisek územního plánu je cílevědomý systém ochrany a tvorby životního prostředí a zlepšování čistoty ovzduší. Významnou úlohu sehrává skladba palivové základny jež je určena pro vytápění, přípravu teplé užitkové vody a technologii, jak ve stávající zástavbě, tak i nově budované nebo navrhované. Potřeba jednotlivých energií neustále stoupá se zvyšující se životní úrovní obyvatelstva, poskytovaných služeb a rozvojem území.

Je nutné zvážit a posoudit možnosti a význam uplatnění jednotlivých druhů paliv a energií.

S ohledem na zlepšení životního prostředí (ovzduší) se doporučuje postupně nahradit nevyhovující pevná paliva. Řešení vychází z filozofie efektivního využití a rozšíření stávajícího systému zásobování zemním plynem s důrazem na ochranu životního prostředí. Elektrická energie bude pro vytápění využita pouze omezeně.

V řešeném území jsou navrženy dvě trasy zásobování teplem: teplovod Dolní Rychnov a teplovod Sokolov - Březová.

##### **Pro zásobování řešeného území:**

Nové lokality je možné napojit na systém CZT v závislosti na technickoekonomické parametry dodávaného média.

##### **Pro lokality bez zásobování CZT :**

- využít ušlechtilých paliv a energie, např.: LTO, propan, propan-butan, tepelné čerpadlo, el. energie
- nahradit nevyhovující kotle – např.: kotlem na dřevoplyn, na zplynování uhlí, s posuvným roštem
- rozšířit plynofikaci sídla
- realizace opatření vedoucí ke snížení spotřeby tepla zaregulováním stávajících vytápěcích systémů a v další etapě efektivní zateplování objektů.



#### **A.4.5. Koncepce zásobování plynem**

Ochranná pásma stávajících i plánovaných energetických zařízení budou respektována.

Při rozšíření výstavby bude rozšířena i stávající STL plynovodní síť (zemní plyn), která bude převážně větvená. V sídle jsou řešeny nové plochy pro výstavbu, zajištění jejich vytápění na bázi zemního plynu přispěje k udržení kvalitních podmínek životního prostředí.

#### **A.4.6. Koncepce zásobování elektrickou energií**

Ochranná pásma stávajících i plánovaných energetických zařízení budou respektována.

##### **A.4.6.1. Rozvoj sítí VN**

Cílem je plné pokrytí energetických požadavků, souvisejících s územním plánem a jeho rozvojem v sídle. Hlavním cílem je především zlepšit kvalitu dodávky elektrické energie jak pro podnikatelskou sféru (výroba, drobné podnikání, služby, občanská vybavenost atd.), tak pro obyvatelstvo. V souvislosti s probíhajícím technickým rozvojem, zaváděním nových technologií zejména při využití výpočetní techniky, prvků automatizace a regulace, je tento požadavek prvořadý.

Pro novou zástavbu, navrženou v ÚP, budou stávající trafostanice dle potřeby posíleny.

V řešeném území je v jižní části navržen koridor el. energie - vedení 110kV – TR Vítkov – TR Jindřichov.

#### **A.4.7. Spojová zařízení**

##### **A.4.7.1. Pozemní telefonní síť**

V souvislosti s předpokládaným rozvojem sídla dle územního plánu budou provedeny nové rozvody tel. sítí.

#### **A.4.8. Občanské vybavení**

Návrh územního plánu řeší stabilizaci ploch občanského vybavení (školský areál, hřbitov) a doplňuje nové plochy občanského vybavení se zaměřením na sport v severní části obce.

Dvě plochy smíšené obytné – venkovské v blízkosti lesoparku, jsou také určeny pro případný rozvoj veřejné občanské vybavenosti.

#### **A.4.9. Veřejná prostranství**

Nejsou taxativně navržena nová veřejná prostranství. Veřejná prostranství lze realizovat v rámci zastavitelných ploch včetně podrobnějšího komunikačního řešení.

#### **A.4.10. Nakládání s odpady**

Koncepce nakládání s odpady nebude měněna - sběr tuhého komunálního odpadu bude nadále shromažďován v kontejnerech a nádobách na odpadky. Sběrnými vozy bude komunální odpad odvážen na řízenou skládku TKO mimo správní území obce Dolní Rychnov.

V řešeném území nebudou umístěny žádné nové skládky pro ukládání tuhého komunálního odpadu (TKO), ani skládky nebezpečných odpadů.

### **A.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**

#### **A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny zachovává základní krajinný ráz řešeného území.

Koncepce uspořádání krajiny je založena na vymezení ploch, které zajišťují plnění funkce krajiny jako přírodního prostředí a jako prostředí pro zemědělskou výrobu.

Návrh řeší v krajině zejména:

- zvýšení ekologické stability krajiny vymezením a založením prvků ÚSES
- rozšíření možných využití, která jsou vhodná vzhledem k stávající funkci řešené krajiny

V **nezastavěném území** jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití, které řeší uspořádání krajiny:

- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy lesní - hospodářské (NL1)
- plochy lesní - ochranné (NL2)
- plochy přírodní (NP)
- plochy zemědělské - travní (NZ1)
- plochy zemědělské - orné (NZ2)
- plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI)
- plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)
- plochy občanského vybavení - sport - golfové hřiště (OS1)

ÚP navrhuje v nezastavěném území rozvojové plochy změn v krajině, které mění strukturu krajiny. Plochy změn v krajině vymezuje územní plán v grafické příloze A.1. - Výkres základního členění.

#### **Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině:**

- K1 Založení lesoparku (rozšíření funkce lesa) - plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI) – severozápadně od centra Dolního Rychnova
- K2 Založení lesoparku (rozšíření funkce lesa) - plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI) – severozápadně od centra Dolního Rychnova
- K3 Založení rekreačně nepobytové krajinné zóny – plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr) – západně od centra Dolního Rychnova
- K4 Založení rekreačně nepobytové krajinné zóny – plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr) – jih sídla Dolní Rychnov
- K5 Založení ÚSES - plochy přírodní (NP) – východně od sídla Dolní Rychnov
- K6 Založení ÚSES - plochy přírodní (NP) – východně od sídla Dolní Rychnov
- K7 Založení ÚSES - plochy přírodní (NP) – východně od sídla Dolní Rychnov
- K8 Založení ÚSES - plochy přírodní (NP) – východně od sídla Dolní Rychnov
- K9 Založení ÚSES - plochy lesní - ochranné (NL2) – jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- K10 Založení ÚSES - plochy lesní - ochranné (NL2) – jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- K11 Založení ÚSES - plochy lesní - ochranné (NL2) – jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- K12 Založení ÚSES - plochy přírodní (NP) – jihovýchodně od sídla Dolní Rychnov
- K13 Založení ÚSES - plochy lesní - ochranné (NL2) – jižně od sídla Dolní Rychnov

Dále jsou v **zastavěných územích a zastavitelných plochách** vymezeny plochy, kde je počítáno s významným podílem zeleně, jedná se o plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) a plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ), které slouží ke stabilizaci přírodních ploch v obytném prostředí.

## **A.5.2. Územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability vymezuje územní plán v grafické příloze A.2..

**Vypracoval: RNDr. JAN KŘIVANEC, EKOSLUŽBY • Jižní 3 • 360 01 Karlovy Vary •  
tel. 353 563 963 • mobil 603 293 697 • e-mail j.krivanec@centrum.cz**

### **A.5.2.1. Nadregionální ÚSES**

Severozápadním cípem řešeného území prochází ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K 40 Amerika - Svatošské skály. V takto vymezeném prostoru se prvky ÚSES všech úrovní považují za integrální součást nadregionálního biokoridoru. Smyslem ochranné zóny je podpora koridorového efektu, zaměřená na ochranu a rozšiřování prvků s vyšším stupněm ekologické stability. Prvek je převzat z platných nadřazených dokumentací.

### **A.5.2.2. Regionální ÚSES**

Do řešeného území zasahuje regionální biokoridor 20 113. Prochází jižním okrajem obce, spojuje lokality na severních svazích Slavkovského lesa. Prvek je převzat z platných nadřazených dokumentací.

### **A.5.2.3. Místní ÚSES**

Prvky místního ÚSES byly vymezeny s ohledem na charakter území a k zajištění návaznosti na sousední území - Březová u Sokolova, Sokolov.

Při koncipování místního ÚSES byla vzata do úvahy tato hlediska:

- ÚSES musí umožňovat existenci všech významnějších ekosystémů, které mohou v území existovat - jde tedy o respektování rozmanitosti potenciálních ekosystémů. V řešeném území jde o lesní porosty typu acidofilních bučin a lužních lesů a mokřady
- místní biocentra č. 1 a 3 jsou vymezena dále kvůli dodržení prostorových parametrů (vzdálenosti na regionálním biokoridoru)
- v rekultivovaných prostorech nemá v současnosti smysl vymezovat prvky ÚSES, teprve ve vzdálenější budoucnosti po stabilizaci záměrů v území bude vhodné provést revizi a bude možné případně uvažovat o vymezení „reprezentativního“ biocentra
- všechny prvky jsou navrženy tak, aby byly zčásti funkční a mohly být pouze postupně dotvořeny a případně udržovány v požadovaném stavu
- je potřebné, aby ÚSES zahrnoval jak prvky ponechávané spontánnímu vývoji, tak prvky s určitým režimem hospodaření

#### A.5.2.4. Tabulky biocenter a biokoridorů

Prvky ÚSES všech úrovní jsou uvedeny v tabulkách. Údaje v tabulkách poskytují základní informace o prvcích tak, jak to předpokládá úroveň plánu ÚSES. Zároveň jsou tabulky koncipovány jednoduše a srozumitelně, aby mohly být přímo použity v územně plánovací dokumentaci. Navrhovaná opatření představují určité minimální zásady pro zajištění funkčnosti jednotlivých prvků.

##### A.5.2.4.1. Vymezení biocenter

---

<u>Pořadové číslo</u>	:	1
<u>Katastrální území</u>	:	Dolní Rychnov
<u>Název</u>	:	Nad Horním polem
<u>Biogeografický význam</u>	:	místní BC
<u>Charakteristika</u>	:	výrazné úžlabí Rychnovského potoka, zalesněné porosty blízkými acidofilním bučinám a olšovým luhům
<u>Funkčnost</u>	:	funkční BC
<u>Návrh opatření</u>	:	podporovat přirozenou obnovu původních dřevin, omezovat smrk ve prospěch listnáčů

---

<u>Pořadové číslo</u>	:	2
<u>Katastrální území</u>	:	Dolní Rychnov
<u>Název</u>	:	Rychnovský rybník
<u>Biogeografický význam</u>	:	místní BC
<u>Charakteristika</u>	:	ploché údolí Rychnovského potoka s rybníky a navazujícími olšinami, rákosinami, tužebníkovými lady a střídavě vlhkými loukami
<u>Funkčnost</u>	:	funkční BC
<u>Návrh opatření</u>	:	šetrné hospodaření na rybnících, jinak bez opatření a ponechání spontánnímu vývoji

---

<u>Pořadové číslo</u>	:	3
<u>Katastrální území</u>	:	Dolní Rychnov
<u>Název</u>	:	Pod cestou
<u>Biogeografický význam</u>	:	místní BC
<u>Charakteristika</u>	:	výrazný zalesněný svah, většinou umělé smrkové monokultury s příměsí dalších dřevin
<u>Funkčnost</u>	:	navržené BC
<u>Návrh opatření</u>	:	podporovat přirozenou obnovu původních dřevin, omezovat smrk ve prospěch listnáčů a borovice

#### A.5.2.4.2. Vymezení biokoridorů

<u>Pořadové číslo</u>	:	K 40
<u>Spojnice - název</u>	:	Amerika - Svatošské skály
<u>Charakteristika</u>	:	většinou umělé prostředí zástavby obce a rekultivací na výsypce
<u>Biogeografický význam</u>	:	nadregionální BK - ochranná zóna
<u>Funkčnost</u>	:	funkční BK
<u>Návrh opatření</u>	:	zachovávat a rozšiřovat přírodní prvky v území
<hr/>		
<u>Pořadové číslo</u>	:	20 113
<u>Spojnice - název</u>	:	Pod pasekou - R BK 20 116
<u>Charakteristika</u>	:	lesní porosty na severních svazích Slavkovského lesa
<u>Biogeografický význam</u>	:	regionální BK
<u>Funkčnost</u>	:	funkční BK
<u>Návrh opatření</u>	:	podporovat přirozenou obnovu původních dřevin, omezovat smrk ve prospěch listnáčů a borovice, vymežit plošky pro spontánní vývoj
<hr/>		
<u>Pořadové číslo</u>	:	1
<u>Spojnice - název</u>	:	BC 1 - BC 2
<u>Charakteristika</u>	:	údolí Rychnovského potoka
<u>Biogeografický význam</u>	:	místní BK
<u>Funkčnost</u>	:	navržený BK
<u>Návrh opatření</u>	:	zachovat přírodu bližší úseky toku, podporovat přirozenou obnovu původních dřevin, vymežit plošky pro spontánní vývoj; pro překrytí potoka na golfovém hřišti musí být dlouhodobě vymezena náhradní trasa včetně přerušení, v náhradním úseku odstraňovat jehličnany ve prospěch listnáčů. V současné době neexistuje jiné řešení, ve vzdálené budoucnosti po ukončení životnosti golfového hřiště by se mělo uvažovat s opětovným otevřením koryta Rychnovského potoka.

#### A.5.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Prostupnost krajiny je zajištěna systémem stávajících silnic, obslužných a účelových komunikací a cyklistických tras.

Je vhodné zvyšovat podíl zeleně v krajině – například remízky ve volné krajině a podél polních cest, meze, osázení a úprava hrází rybníků, stromořadí podél komunikací.

Ochrana před povodněmi není řešena vzhledem k tomu, že hranice záplavových území dosud nebyla oficiálně stanovena.

#### A.5.4. Rekreace

V rámci návrhu územního plánu je řešeno několik ploch se zaměřením na různé formy rekreace.

V rámci rekreační nabídky je navržena rekreační krajinná zóna - plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové, řešící volnou krajinu západně a jižně od sídla. Dále jsou navrženy plochy určené k založení lesoparku (rozšíření funkce lesa) - plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI) – severozápadně od centra Dolního Rychnova.

#### A.5.5. Dobývání ložisek nerostných surovin

V rámci územního plánu nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Vzhledem k velkému rozsahu evidovaných území - výhradní ložiska, poddolovaná území a chráněné ložiskové území (CHLÚ) byly nutno řešit zastavitelné plochy částečně i na těchto plochách. Případná výstavba bude řešena s ohledem k omezením vznikajícím v tomto území.

**A.6. Podmínky 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 umístění 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **A.6.1. Funkční uspořádání území**

#### **A.6.1.1. Funkční uspořádání území**

Funkční uspořádání území stanoví územní plán v grafické příloze A.2. - Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000, v němž je území obce členěno na **plochy s rozdílným způsobem využití**.

Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní funkce a druhy staveb a zařízení, které v něm je možno umístit, případné nežádoucí vlivy nesmí rušit hlavní funkci.

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití v **zastavěném území a zastavitelných plochách**:

plochy bydlení - v bytových domech	BH
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	BI
plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	BV
plochy smíšené obytné - městské	SM
plochy smíšené obytné - venkovské	SV
plochy smíšené obytné - se specifickým využitím	SX
plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI
plochy rekreace - zahrádkové osady	RZ
plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	OV
plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	OM
plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
plochy občanského vybavení - hřbitovy	OH
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím	OX
plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	VD
plochy výroby a skladování - lehký průmysl	VL
plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní	VL1
plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný	VL2
plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika	VT
plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	VZ
plochy dopravní infrastruktury - silniční	DS
plochy dopravní infrastruktury - železniční (drážní)	DZ
plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě	TI
plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	ZV
zeleň ochranná a izolační	ZO

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití v **nezastavěném území**:

plochy vodní a vodohospodářské	W
plochy lesní - hospodářské	NL1
plochy lesní - ochranné	NL2
plochy přírodní	NP
plochy zemědělské - travní	NZ1
plochy zemědělské - orné	NZ2
plochy smíšené nezastavěného území - lesnické	NS1
plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové	NSr
plochy občanského vybavení - sport - golfová hřiště	OS1

**A.6.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách****Plochy bydlení - v bytových domech (BH)**

značka	využití	poznámka
(BH)	<p>Jsou určeny pro bydlení městské ve vícepodlažních bytových domech s možným malým podílem činností vázaných převážně k bytovému fondu.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat stavby sídlištního typu, vícepodlažní viladomy a dále blokové i bodové stavby bydlení s doplňkovým využitím pro drobné zařízení maloobchodu, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu. Dále je zde přípustné umisťovat stavby pro sociální péči, školství a vzdělání.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)**

značka	využití	poznámka
(BI)	<p>Je určeno pro bydlení a umisťují se v něm stavby rodinných domů – městského a příměstského charakteru s možným malým podílem činností vázaných převážně k obytné funkci.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat stavby viladomů a dále stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu. Dále je zde přípustné umisťovat stavby pro drobná ubytovací zařízení, sociální péči, školství a vzdělání.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekt garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)**

značka	využití	poznámka
(BV)	<p>Jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím) s možností chovatelského a pěstitelského zázemí za účelem samozásobení.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat stavby rodinných domů, a dále stavby bydlení s doplňkovým využitím pro maloobchod, služby, veřejné stravování, kulturu, sport, zdravotnictví a drobnou výrobu, sloužící pro vymezenou lokalitu.</p> <p>Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

značka	využití	poznámka
(SV)	<p>Jsou určeny pro bydlení vesnického typu se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování a kultura.</p> <p>Přípustné jsou zde dále stavby rodinných domů, stavby pro administrativu, zdravotnictví a sociální péči, školství, vzdělání, zařízení drobné výroby a služeb, které nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	<p>V zastavitelné ploše Z4 je podmínka výstavby realizace kanalizačního systému a jeho napojení na stávající kanalizační systém, který je ukončen obecní ČOV Dolní Rychnov.</p> <p>V zastavitelné ploše Z8 je podmínka prokázat v územním resp. stavebním řízení nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.</p>

**Plochy smíšené obytné - městské (SM)**

značka	využití	poznámka
(SM)	<p>Je určeno pro maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování, kulturu, lázeňství a bydlení městského typu.</p> <p>Přípustné jsou zde stavby bytových a rodinných domů – městského a příměstského charakteru, stavby lázeňských objektů, stavby pro administrativu, školství, zdravotnictví a sociální péči, a stavby pro sport, rozhledny, zařízení drobné výroby a služeb, které neruší bydlení nad přípustnou mírou.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	<p>V zastavitelné ploše Z7 je podmínka prokázat v územním resp. stavebním řízení nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.</p>

**Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)**

značka	využití	poznámka
(SX)	<p>Jsou určeny pro golfové klubovny s možností veřejného ubytování se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby a veřejné stravování.</p> <p>Přípustné jsou zde dále stavby pro golfové klubovny, zdravotnictví a sociální péči, vzdělání, zařízení drobné výroby a služeb, které nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

značka	využití	poznámka
(RI)	<p>Je určeno pro rodinnou (individuální) rekreaci a chatové lokality (osady).</p> <p>Přípustné je zde umísťovat objekty individuální rekreace se zastavěnou plochou včetně verand, vstupů a podsklepených teras maximálně 100 m<sup>2</sup> v urbanizovaných plochách.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)**

značka	využití	poznámka
(RZ)	<p>Jsou určeny pro plochy zahrádkářských osad.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umísťovat pouze zahrádkářské chaty se zastavěnou plochou včetně verand, vstupů a podsklepených teras maximálně 25 m<sup>2</sup> a doplňkové vybavení sloužící pro obsluhu vymezené lokality za předpokladu, dodržení pro plochu charakterického vysokého podílu zeleně.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

značka	využití	poznámka
(OV)	<p>Jsou určeny pro převážně nekomerční občanskou vybavenost - veřejnou správu, školství, kulturu, sport, zdravotnictví a sociální péči, administrativu, pošty.</p> <p>Přípustné jsou stavby pro veřejné stravování, služby, archivy, policii, vědu a výzkum, areály AČR a hasičské záchranné sbory.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**

značka	využití	poznámka
(OM)	<p>Jsou určeny pro plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro maloobchod, ubytování, veřejné stravování a služby.</p> <p>Z hlediska využití jsou přípustné aktivity skladovacích areálů, výzkumná zařízení, datové archivy a administrativa, vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy bydlení nad přípustnou mírou.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

značka	využití	poznámka
(OS)	<p>Jsou určeny pro sport – činnosti spojené s aktivní nebo pasivní regenerací lidského organismu ve sportovních zařízeních, pro hřiště sportovní haly, stadiony a bazény.</p> <p>Přípustné je zde umísťovat stavby pro sport, klubovny, technické zázemí hřišť, střelnice a služby spojené se sportovními aktivitami.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)**

značka	využití	poznámka
(OH)	<p>Jsou určeny pro plochy zeleně hřbitovů – veřejná a vyhrazená pohřebiště. Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX)**

značka	využití	poznámka
(OX)	<p>Jsou určeny pro cvičné plochy.</p> <p>Přípustné je zde umísťovat cvičiště, stavby pro sport – činnosti spojené s aktivní regenerací lidského organismu ve sportovních zařízeních, technické zázemí hřišť a střelnice. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)**

značka	využití	poznámka
(VD)	<p>Jsou určeny pro drobnou výrobu včetně výrobních i nevýrobních služeb, servisní provozy a sklady – převážně v objektech drobných měřítek.</p> <p>Přípustné jsou zde stavby pro administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování, maloobchod, stavby pro sport, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice, areál technických služeb a byt správce (majitele) zařízení.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	



**Plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika (VT)**

značka	využití	poznámka
(VT)	<p>Je určeno pro umístování staveb pro těžký průmysl a energetiku s případným negativním vlivem nad přípustnou míru mimo areál a která proto není možné umístovat v jiných územích.</p> <p>Přípustné jsou zde zařízení těžké průmyslové výroby a skladů, stavební dvory, zařízení na údržbu technického vybavení a komunikací, stavby pro vědu a výzkum, administrativu, veřejné stravování, nákupní centra, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, areál požární stanice. V lokalitě je možno zřídit byt správce zařízení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)**

značka	využití	poznámka
(VL)	<p>Je určeno pro plochy zařízení lehké průmyslové výroby, skladů a ostatních lehkých výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (velkoplošný prodej – nákupní centra), areály více firem s výrobní a skladovací funkcí.</p> <p>Z hlediska využití jsou přípustné montážní a skladovací areály, strojírenská, stavební, elektrotechnická, textilní, polygrafická, dřevozpracující, potravinářská výroba a administrativa. V lokalitě je možno zřídit byt správce zařízení.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - intenzivní (VL1)**

značka	využití	poznámka
(VL1)	<p>Je určeno pro plochy zařízení lehké průmyslové výroby, skladů a ostatních lehkých výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (velkoplošný prodej – nákupní centra), areály více firem s výrobní a skladovací funkcí.</p> <p>Z hlediska využití jsou přípustné montážní a skladovací areály, strojírenská, stavební, elektrotechnická, textilní, polygrafická, dřevozpracující, potravinářská výroba a administrativa. V lokalitě je možno zřídit byt správce zařízení.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný (VL2)**

značka	využití	poznámka
(VL2)	<p>Je určeno pro plochy zařízení lehké průmyslové výroby, skladů a ostatních lehkých výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (velkoplošný prodej – nákupní centra), areály více firem s výrobní a skladovací funkcí.</p> <p>Z hlediska využití jsou přípustné montážní a skladovací areály, strojírenská, stavební, elektrotechnická, textilní, polygrafická, dřevozpracující, potravinářská výroba a administrativa. V lokalitě je možno zřídit byt správce zařízení.</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)**

značka	využití	poznámka
(VZ)	<p>Jsou určeny pro plochy zařízení zemědělské výroby, drobné výroby, výrobní i nevýrobní služby a sklady.</p> <p>Přípustné jsou zde stavby pro živočišnou i rostlinnou výrobu, pro drobnou výrobu, servisní provozy a sklady, administrativu, správu, vědu a výzkum, veřejné stravování a byt správce zařízení (majitele).</p> <p>Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmějí projevit mimo hranice vymezené lokality. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)**

značka	využití	poznámka
(DS)	<p>Jsou určeny pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť.</p> <p>Přípustné jsou stavby pro silnice a místní komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy, hipostezky, areály údržby pozemních komunikací. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy dopravní infrastruktury - železniční (dražní) (DZ)**

značka	využití	poznámka
(DZ)	<p>Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro železnici.</p> <p>Přípustné jsou stavby pro provoz dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro železniční dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)**

značka	využití	poznámka
(TI)	<p>Jsou určeny pro technickou infrastrukturu a obsluhu území s nároky na plochu.</p> <p>Přípustné jsou stavby a areály pro vodovody, kanalizace, elektrorozvody, plyn, teplo, spoje, RR vysílače, produktovody. Dále jsou přípustné areály a stavby pro technické služby obce (údržba obce). Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

značka	využití	poznámka
(ZV)	<p>Jsou určeny pro významné plochy sídelní zeleně včetně vodních ploch s funkcí okrasnou, ochrannou a relaxační.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení. Dále je na těchto plochách přípustné umísťovat stavby a zařízení pro retenci vody v krajině a stavby a zařízení pro podporu ekologické stability krajiny např. mokřad, polder, tůň apod..</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

### Zeleň ochranná a izolační (ZO)

značka	využití	poznámka
(ZO)	<p>Jsou určeny pro plochy zeleně s izolační či ochrannou funkcí, osázené hustým porostem smíšených dřevin.</p> <p>Cílem je plocha osázená vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany).</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	Šířka pásu zeleně ochranné a izolační musí být v rozsahu min. 15 m.

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

#### Plochy vodní a vodohospodářské (W)

značka	charakteristika	poznámka
(W)	<p>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.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

#### Plochy lesní - hospodářské (NL1)

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

#### Plochy lesní - ochranné (NL2)

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

#### Plochy přírodní (NP)

značka	charakteristika	poznámka
(NP)	<p>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.</p> <p>V rámci zemědělského půdního fondu jsou přípustné změny druhu pozemku (kultury).</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy zemědělské - travní (NZ1)**

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

**Plochy zemědělské - orné (NZ2)**

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

**Plochy smíšené nezastavěného území - lesnické (NSI)**

značka	charakteristika	poznámka
(NSI)	<p>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.</p> <p>Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení a cyklistických a pěších cest.</p> <p>Nepřípustné jsou ostatní účely využití.</p>	

**Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové (NSr)**

značka	charakteristika	poznámka
(NSr)	<p>Krajinná zóna s využitím obsahující plochy pro sport a rekreaci nepobytovou.</p> <p>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>	

**Plochy občanského vybavení - sport - golfová hřiště (OS1)**

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

**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.

**A.6.1.4. Definice některých použitých pojmů**

- a) **Drobnou výrobou** se rozumí objekty výrobního zařízení malého rozsahu co do zastavění pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy. V územích výrobních (VZ) je objekt drobné výroby zařízení, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 550 m<sup>2</sup>. V ostatních územích (BH, BI, BV, SV, SM) je objekt drobné výroby zařízení, jehož plocha celkem ve všech podlažích nepřesahuje 150 m<sup>2</sup>, v těchto územích je možno umísťovat zařízení pro výrobu elektrické energie sloužící pouze pro vlastní spotřebu, pokud negativní účinky a vlivy na okolí nepřekročí přípustnou míru.
- b) **Služby** - Službami se rozumí stavby a zařízení nevýrobního charakteru, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>.
- c) **Veřejné ubytování** - Veřejným ubytováním se rozumí stavby pro přechodné ubytování se souvisejícími službami v hotelech, motelech a v penzionech, s výjimkou ubytování ve stanových a chatových táborech a v autokempech.
- d) **Administrativa** - Administrativou se rozumí objekty pro nevýrobní služby administrativního charakteru poskytované obyvatelům a návštěvníkům, včetně administrativy správní, jehož zastavěná plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup> a s parkováním na vlastním pozemku. V územích VZ, VT a VL není max. zastavěná plocha omezená.
- e) **Správa (veřejná správa)** - Správou se rozumí objekty pro veřejnou administrativu správní (např. radnice, policie, vojenská správa, celní úřad a pošta).
- f) **Zařízení a stavba sloužící pro obsluhu vymezené lokality** - Zařízením a stavbou sloužící pro obsluhu vymezené lokality se rozumí taková zařízení a stavby, jejichž kapacity svým rozsahem podstatně nepřesahují potřeby trvale bydlících obyvatel lokality, ve které jsou umístěny.
- g) **Doplňkové vybavení** - Doplňkovým vybavením se rozumí stavby a zařízení, které slouží jako doplněk pro využití hlavní funkce vymezené lokality, jako např. WC, **altány**, **mobiliář**, vyhlídky, pomníky, márnice, lyžařské vleky apod.  
Altán je stavba, která slouží pouze k ochraně osob před povětrnostními vlivy.  
Mobiliář je veškeré mobilní přenosné zařízení a vybavení.
- h) **Areál** je část pozemku, pozemek, nebo soubor pozemků sloužící jednomu funkčnímu využití. Do ploch areálu se zahrnují plochy dotčené stávajícími i navrženými stavbami bez pozemků dotčených pouze inženýrskými sítěmi. Není nutno vlastnictví všech pozemků v areálu. U samostatně stojících objektů v území bez podrobnějšího rozdělení katastrálních hranic pozemků mezi objekty (např. sídliště), je areálem celé území náležející ke společnému pozemku.
- i) **Maloobchodem** se rozumí obchodní zařízení, objekt, které slouží k obchodu s max. zastavěnou plochou 200m<sup>2</sup> včetně provozně souvisejících zařízení (s výjimkou tržišť a čerpacích stanic).  
Tržištěm se rozumí obchodní zařízení, jednopodlažní objekt, který má formu stánkového prodeje se sdruženým sociálním zařízením, nebo seskupení více než 3 stánků, kde jednotlivé obchodní prostory nejsou trvale uzavřené.

- j) **Drobným zařízením maloobchodu** se rozumí obchodní zařízení, část objektu, které slouží k obchodu a je umístěno pouze v parteru objektu (čímž se rozumí přízemí popřípadě suterén).
- k) **Přípustnou mírou** se rozumí hranice standardů určené obecně platnými předpisy (jako např. hygienické normy, občanský zákoník apod.).
- l) **Bytem správce (majitele)** se rozumí jeden byt, který je součástí objektu sloužícího předepsané funkci, který zaujímá max. 40% tohoto objektu.

### A.6.2. Regulace funkčního využití území

Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s požadavky této závazné části, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkci území nebo plochy nad přípustnou mírou a nejsou vyvolány důvody pro opatření podle zákona.

Stavby a zařízení umisťovat (to znamená povolovat novostavby, změny staveb a povolovat změny jejich užívání) a rozhodovat o změně využití území je možno jen v souladu s požadavky této textové části.

V případě stavební úpravy objektu (stavby), který není v souladu s navrženou charakteristikou plochy s rozdílným způsobem využití, je přípustné měnit v části stavby účel užívání (rozšiřovat, zmenšovat), a také doplňovat chybějící zařízení pro zajištění stávajícího provozu budovy a to pouze ve stávajícím užívání (funkci) objektu.

Umisťování zařízení technické a dopravní infrastruktury, sloužících pro obsluhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, je přípustné, pokud případné nežádoucí vlivy na základní funkci nepřekročí přípustnou míru.

Umisťování parkovišť a odstavných míst pro osobní vozidla, která slouží pro obsluhu ploch s rozdílným způsobem využití, je přípustné, pokud případné nežádoucí vlivy na základní funkci nepřekročí přípustnou míru.

Ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách je přípustné umisťovat:

- a) komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu
- b) zeleň
- c) liniové stavby technické infrastruktury včetně příslušných stanic (trafostanice, regulační stanice, čerpací stanice kanalizace apod.)

### A.6.3. Regulace prostorového využití území

Objekty je možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyla narušena urbanistická hmotová struktura okolí.

Jednotlivé veřejné společensky významné objekty (čímž se rozumí obecní úřad, kostel a dominanty) mohou být vyšší než je stanoveno regulativy (= max. podlažnost) o těchto případech rozhoduje stavební úřad.

Jednotlivé dominantní části staveb (čímž se rozumí pouze část průčelí nebo nároží v průhledech) mohou být vyšší než je stanoveno regulativy (= max. podlažnost). O možnosti takového zvýšení rozhoduje - s přihlédnutím k místním podmínkám a ke každému jednotlivému případu zvlášť - stavební úřad.

V případě stavební úpravy objektu (stavby), který svou stávající velikostí není v souladu s platnými regulativy, není nutno dodržet max. procento zastavění pozemku, min. procento ozelenění pozemku a min.-max. podlažnost, ale stavební úprava nesmí regulativy prostorového využití dále zhoršit.

Požadovaný počet odstavných a parkovacích stání musí být zajištěn prioritně v rámci vlastního území (pozemku) stavby.

### A.6.4. Regulativy prostorového využití

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

- a) maximální procento zastavění pozemku - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- b) minimální procento ozelenění pozemku - udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.
- c) 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	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
ZO	0	90	0

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.

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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci vymezuje územní plán v grafické příloze A.5. – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Vysvětlivky: W-... možno uplatnit vyvlastnění i předkupní právo.

V-... možno uplatnit vyvlastnění

P- ... možno uplatnit předkupní právo

**A.7.1. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb**

Jako plochy veřejně prospěšných staveb jsou v územním plánu vymezeny tyto plochy:

**A.7.1.1. Dopravní infrastruktura**

WD 01	Parkovací plocha u hřbitova
WD 02	Obslužná komunikace - jih
WD 03	Obslužná komunikace - východ
WD 04	Cyklistické trasy

**A.7.1.2. Technická infrastruktura**

VT 01	Kanalizace
VT 02	Vodovod
VT 03	STL plynovod
VT 04	Teplotovod
VT 05	Koridor el. energie - vedení 110kV – TR Vítkov – TR Jindřichov

značka	název	pozemky	katastrální území	předkupní právo pro
WD 01	Parkovací plocha u hřbitova	855,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychov
WD 02	Obslužná komunikace - jih	827/87,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychnov
WD 03	Obslužná komunikace - východ	996/1, 996/14, 996/19,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychnov
WD 04	Cyklistické trasy	827/1, 827/85, 968/1, 827/31, 896, 1085/8, 827/86 933, 1085/41, 918/1, 885/1, 981/4, 808, 130/1, 158, 88, 996/2, 941/2, 981/2, 982/3, 1085/26, 133, 999, 981/1, 12, 254, 1090, 292, 1001, 1085/24, 916/2, 930, 997/1, 1009, 1085/5, 917/2, 1085/23, 940/4, 1085/25, 857/10, 1085/32, 1003, 1085/33, 1085/10, 1085/11, 997/2, 1085/57, 916/13, 827/18, 918/2, 1085/29, 985/3, 916/12, 916/11, 1085/12, 916/10,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychnov

**A.7.2. Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření**

Jako plochy veřejně prospěšných opatření jsou v územním plánu vymezeny tyto plochy:

**A.7.2.1. ÚSES**

VU 01	Místní biokoridor 1 - sever
VU 02	Místní biokoridor 1 - jih
VU 03	Místní biocentrum 3

**A.7.3. Vymezení ploch asanací**

V řešeném území nejsou navrženy plochy asanací.

**A.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**

Vysvětlivky: P- ... možno uplatnit předkupní právo

**A.8.1.1. Veřejná prostranství**

PP 01	Plocha pro lesopark
PP 02	Plocha pro lesopark

značka	název	pozemky	katastrální území	předkupní právo pro
PP 01	Plocha pro lesopark	665/1, 665/2, 665/3, 665/4, 668, 669, 824/1, 839,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychnov
PP 02	Plocha pro lesopark	842, 843/1, 844,	Dolní Rychnov	Obec Dolní Rychnov



## **A.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V řešeném území je územním plánem vymezena územní rezerva č.1.

Územní rezerva č.1 se nachází ve východní části sídla Dolní Rychnov a je určena pro budoucí možné využití - plocha bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI).

Využití této územní rezervy je možné až po vydání změny územního plánu, která bude příslušnou plochu řešit.

Územní rezerva blokuje území pro budoucí využití pro bydlení. Ve vymezené rezervě je možné provozovat stávající funkce a provádět jen nezbytnou údržbu.

## **A.10. Počet listů územního plánu a počet výkresů**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

A. Řešení územního plánu

Počet listů  
25

### **GRAFICKÁ ČÁST**

A.1. - Výkres základního členění území

Měřítko  
1 : 10 000

A.2. - Hlavní výkres

1 : 5 000

A.3. - Koncepce dopravní infrastruktury

1 : 5 000

A.4. - Koncepce technické infrastruktury

1 : 5 000

A.5. - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

1 : 5 000