

Územní plán Dolní Rychnov

Změna č. 3

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 3/1** - se týká pozemků p.č. část 1059/1, v k.ú. Dolní Rychnov

- plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
- do plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný (VL2)

část 3/2 - se týká pozemků p.č. část 851/1, v k.ú. Dolní Rychnov

- z plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)
- do plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/3 - se týká všech ploch bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)

- v plochách se upravuje procento maximálního zastavění a minimálního ozelenění

V rámci změny č.3 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 8.3.2021 - původně stanovené hranice byly upraveny.

V rámci změny byla provedena úprava textové části - byl řešen soulad názvů kapitol s vyhláškou č.500/2006 Sb.

Termín zpracování: březen 2021

Obec Dolní Rychnov

Č. j.:

V Dolním Rychnově dne

Změna č. 3, 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. 3 územního plánu Dolní Rychnov,

kteřou 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 27.3.2019.“ nahrazuje větou „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 8.3.2021.“.

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. se název kapitoly:

„A.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

nahrazuje názvem:

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

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

V kapitole A.4. se název kapitoly:

„A.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění“

nahrazuje názvem:

„A.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

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

V kapitole A.5. se název kapitoly:

„A.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“

nahrazuje názvem:

„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“

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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V kapitole A.6.1.1. se doplňuje do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách řádek:

„plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný

VL2“

V kapitole A.6.1.2. se doplňuje tabulka :

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

značka	využití	poznámka
(VL2)	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. 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. 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.	

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	30	60	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
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	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

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,

V kapitole A.8. se název kapitoly:

„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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona“

nahrazuje názvem:

„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“

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

M 1:5000

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění Změny č. 3 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. Záměr pořídit Změnu č. 3 Územního plánu Dolní Rychnov (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem včetně jejího obsahu schválilo zastupitelstvo obce Dolní Rychnov na svém zasedání dne 25.06.2020 usnesením č. 6/2020.

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 schválená dne 02.09.2019, nabytí účinnosti dne 01.10.2019. 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.
- 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.3 ÚP Dolní Rychnov respektuje veřejně prospěšné stavby ze ZÚR KK.
- Změna č.3 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.3 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.3 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. 3 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 a jsou v současně zastavěném území, nebo schválené zastavitelné ploše. 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.3 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.3 byla provedena **aktualizace zastavěného území** ke dni 8.3.2021 v celém správním území obce - původně stanovené hranice byly upraveny dle aktuálního stavu.
- Změnou 3/1 - jsou navrženy **plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný (VL2)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy smíšené obytné - venkovské (SV) na VL2. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy výroby a umožní vznik plochy pro nové pracovní příležitosti. Změna se týká části pozemku p.č. 1059/1 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 3/2 - jsou navrženy **plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) 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. Změna se týká části pozemku p.č. 851/1 v k.ú. Dolní Rychnov.
- Změnou 3/3 - se týká všech ploch bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV). Je zde navrženo zvětšení procenta maximálního zastavění a zmenšení minimálního ozelenění dle aktuálních potřeb na bydlení
- V rámci změny byla provedena úprava textové části - byl řešen soulad názvů kapitol s vyhláškou č.500/2006 Sb.

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 výrobu, které zajistí rozšíření pracovních příležitostí a zajistí stabilizaci 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 vyplývajícím zájmu o práci a bydlení.

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 města Březová a jeho úpravu č.1 a 2 směrné části, vydanou Změnu č. 1 a 2 Územního plánu města Březová a rozpracovaný 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.3 Územního plánu Dolní Rychnov byl splněn.

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.1-4 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
3/1	pouze změna funkce u části lokality 17' (na 56)
3/2	<i>ostatní plochy, neplodná půda - nevyhodnocuje se ZPF</i>

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - ZMĚNA VYUŽITÍ																	
Číslo změny	Název katastr. území	Číslo lokality ZPF původní nové	Způsob využití plochy původní nové	Celkový zábor (ha) původní nové	Celkový zábor ZPF (ha) původní nové	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Poznámka
						Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
3/1	Dolní Rychnov	17 ^c 17 ^{cc}	Plochy smíšené obytné Plochy smíšené obytné	2,08 0,09	2,08 0,09	2,08 0,09											Lokalita (17 ^c) schválená ve změně č.2 ÚP zmenšena o 1,99
		56	Plochy smíšené obytné Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný	1,99	1,99	1,99											
ZÁBOR ZPF CELKEM				1,99	1,99	1,99										1,99	

Lokalita 56 (zábor celkem 1,99ha) je využit pro rozvoj ploch výroby a skladování - lehký průmysl - volný, zábor orné půdy = 1,99ha ve IV.třídě ochrany - je součástí platného územního plánu, jedná se o plochu v platném zastavitelném území, které bezprostředně navazuje na současně zastavěné území (přístupovou komunikaci). V platném územním plánu byla tato plocha určena pro plochy smíšené obytné (část lokality 17').

Ze změn vyplývající zábor 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 zábor zemědělského půdního fondu zasahující do chráněného ložiskového území je celkem 1,99 ha.

Ve výkresové části změny č.3 jsou hranice zastavěného území aktualizovány ke dni 8.3.2021.

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

Do zastavěného území byly nově zahrnuty pozemky, na kterých stojí objekt (případně jednoznačně k objektu patří).

Jedná se o území:

- zastavitelná plocha Z3/2 - p.p.č. 968/27 (včetně st.p. 968/37) (okolí 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.

Závěr

V návrhu změny č.3 byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

U změny č. 3 je navrhované řešení výhodné z následujících důvodů:

- V místě navrhované změny č. 3/1 ÚP se nachází IV.třída ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je využitelná i pro výstavbu. Řešené území je z hlediska ZPF již řešeno (vyhodnoceno) v platném územním plánu.
Do IV. třídy ochrany zemědělské půdy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V místě navrhované změny č.3/2 jsou pozemky zařazeny do ostatních ploch.
- Na základě rozboru změny je možné konstatovat, že původní rozsah záboru zemědělského půdního fondu schválený v platném územním plánu se nerozšiřuje.
- Souhlas se zábořem pro územní plán nenahrazuje souhlas při odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Dotčené pozemky PUPFL

Lesní pozemky nejsou změnou č.3 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. Srovnávací text s vyznačením změn je uveden v samostatné příloze

Srovnávací text přiložen v rozsahu návrhu pro zpracování úplného znění:

Doplňené 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 27.3.2019.~~

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 8.3.2021.

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.6.1.1. strana 13-14 :

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 umísťovat, 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
<u>plochy výroby a skladování - lehký průmysl - volný</u>	<u>VL2</u>
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

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 - golfové hřiště	OS1

Změnou je dotčena kapitola A.6.1.2 strana 14-19 :

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)	Jsou určeny pro bydlení městské ve vícepodlažních bytových domech s možným malým podílem činností vázaných převážně k bytovému fondu. 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. Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlící v lokalitě. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

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

značka	využití	poznámka
(BI)	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. 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. Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekt garáží na vlastním pozemku pro bydlící v lokalitě. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)

značka	využití	poznámka
(BV)	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. 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. Přípustné je zde umisťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlící v lokalitě. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

značka	využití	poznámka
(SV)	Jsou určeny pro bydlení vesnického typu se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování a kultura. 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 míru. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	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.

Plochy smíšené obytné - městské (SM)

značka	využití	poznámka
(SM)	Je určeno pro maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování, kulturu, lázeňství a bydlení městského typu. 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 míru. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	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.

Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím (SX)

značka	využití	poznámka
(SX)	Jsou určeny pro golfové klubovny s možností veřejného ubytování se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby a veřejné stravování. 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 míru. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

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

Plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)

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

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

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

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

značka	využití	poznámka
(OM)	Jsou určeny pro plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro maloobchod, ubytování, veřejné stravování a služby. 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 míru. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

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

Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)

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

Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX)

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

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

značka	využití	poznámka
(VD)	Jsou určeny pro drobnou výrobu včetně výrobních i nevýrobních služeb, servisní provozy a sklady – převážně v objektech drobných měřítek. 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. 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.	

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

značka	využití	poznámka
(VT)	Je určeno pro umisťování staveb pro těžký průmysl a energetiku s případným negativním vlivem nad přípustnou míru mimo areál a která proto není možné umisťovat v jiných územích. 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.	

Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)

značka	využití	poznámka
(VL)	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. 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. 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.	

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

značka	využití	poznámka
(VL1)	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. 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. 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.	

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

<u>značka</u>	<u>využití</u>	<u>poznámka</u>
<u>(VL2)</u>	<u>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.</u> <u>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.</u> <u>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.</u>	

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

značka	využití	poznámka
(VZ)	Jsou určeny pro plochy zařízení zemědělské výroby, drobné výroby, výrobní i nevýrobní služby a sklady. 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). 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.	

Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

značka	využití	poznámka
(DS)	Jsou určeny pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť. 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.	

Plochy dopravní infrastruktury - železniční (drážní) (DZ)

značka	využití	poznámka
(DZ)	Je určeno pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro železnici. Přípustné jsou stavby pro provoz dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí 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.	

Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)

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

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)

(ZV)	Jsou určeny pro významné plochy sídelní zeleně včetně vodních ploch s funkcí okrasnou, ochrannou a relaxační. 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.. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.	
------	--	--

Změnou je dotčena kapitola A.6.4.. strana 22-23 :

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 nezpevněných 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:

- zastavěná část pozemku a vodními plochami
- ozeleněná část pozemku
- 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	30	60	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
<u>VL2</u>	<u>50</u>	<u>30</u>	<u>3+p</u>
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.

18. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část odůvodnění změny obsahuje výřez výkresu:

Koordinační výkres

M 1:5000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

M 1:5000

Poučení

Proti Změně č. 3 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