

RYNHOLEC

ÚZEMNÍ PLÁN



PROJEKTANT:

ZÁŘÍ 2022

AVA

AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR
PROJEKTOVÉ PRACOVIŠTĚ
162 00 Praha 6, Šumberova 8

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Rynholec
územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Rynholec zahrnující katastrální území Rynholec

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. arch. Václava Dandová - hlavní projektant, urbanistická koncepce,
digitální zpracování, textová část, odnětí ZPF

OBSAH:

| | |
|---|----|
| a) Vymezení zastavěného území | 5 |
| b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 5 |
| <i>b.1. Základní koncepce území obce</i> | 5 |
| <i>b.2. Ochrana a rozvoj jeho hodnot</i> | 6 |
| c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 7 |
| <i>c.1 Koncepce uspořádání sídelní struktury</i> | 7 |
| <i>c.2. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) a prostorové uspořádání</i> | 10 |
| <i>c.3. Podmínky a požadavky na uspořádání systému centra a veřejných prostranství</i> | 10 |
| <i>c.4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby</i> | 11 |
| <i>c.5. Systém sídelní zeleně</i> | 12 |
| d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | 13 |
| <i>d.1. Doprava</i> | 13 |
| <i>d.2. Občanské vybavení</i> | 16 |
| <i>d.3. Technické vybavení</i> | 16 |
| <i>d.4. Odpadové hospodářství</i> | 18 |
| <i>d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i> | 19 |
| e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 20 |
| <i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i> | 20 |
| <i>e.2. Protierozní opatření</i> | 20 |
| <i>e.3. Ochrana před povodněmi</i> | 21 |
| <i>e.4. Koncepce rekreace</i> | 21 |
| <i>e.5. Dobývání nerostů</i> | 21 |
| f) 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 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | 22 |
| g) 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 | 33 |
| <i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i> | 33 |
| <i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i> | 33 |
| <i>g.3. Plochy pro asanaci</i> | 33 |
| h) 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 | 34 |
| <i>h.1. Veřejně prospěšné stavby</i> | 34 |
| <i>h.2. Veřejně prospěšná opatření</i> | 34 |
| i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 Stavebního zákona | 34 |

| | |
|---|--------|
| j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | 34 |
| k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci | 34 |
| l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | 35 |
| m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání | 36 |
| n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) | 36 |
| o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | 36 |
| p) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části | 36 |
| Slovník pojmů | 37 |

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena v rámci návrhu územního plánu ke dni 21.6.2022. Zastavěné území obce Rynholec je rozděleno do 20 částí a jeho celková rozloha činí 90,82 ha (14,9 % řešeného území).

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1. Základní koncepce rozvoje území obce :

Návrh koncepce rozvoje řešeného území vychází ze specifické geografické polohy obce Rynholec. Ta je limitující a zároveň určující, nejen pro její další územní rozvoj, ale i pro celkové uspořádání jejího urbanistického půdorysu. Geografická poloha obce je charakteristická následujícími skutečnostmi.

Obec Rynholec leží ve Středočeském kraji, v okrese Rakovník. Rakovník plní funkci obce s rozšířenou působností. Rynholec je situován jihovýchodně od města Nové Strašeny, které plní funkci pověřeného obecního úřadu. Rynholec se nachází ve východní části okresu Rakovník.

Obec se rozkládá na pomezí mezi výrazně urbanizovaným územím Kladenského okresu blízko sídel Stochov, Lány a dále východním směrem k městu Kladno a více přírodním územím, méně urbanizovanou oblastí Rakovnicka a Křivoklátska (CHKO Křivoklátsko) západním směrem.

Výhodou geografické polohy obce je jeho dopravní dostupnost pomocí silnice II. třídy II/606 a její návaznost na D6. Dopravní dostupnost je doplněna silnicemi nižšího významu v kategoriích III. třídy, které napomáhají v napojení na sousední obce.

Z hlediska širších vztahů plní obec funkci obytnou, funkci občanského vybavení, která je doplněna funkcí sportovně rekreační a výrobní.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti řeší územní plán, v rámci základní urbanistické koncepce především následující úkoly:

- lokalizuje plochy pro další územní rozvoj obce především v rámci stávajícího urbanistického půdorysu obce v prolukách, popřípadě umísťuje nové plochy na místech, která na stávající zastavěné území přímo navazují,

- stanovuje podmínky pro nové plochy s rozdílným způsobem využití s cílem preferovat plochy pro individuální rodinné bydlení,
- vytváří charakteristiku jednotlivých sektorů zástavby v obci, která při následném rozhodování v území má být respektována,
- vymezuje rozsah rozvojových ploch korespondující s rozsahem občanské, technické a dopravní vybavenosti obce,
- vytváří podmínky pro obnovu a pro další zlepšení dopravní a technické infrastruktury v rámci celého řešeného území, s cílem zajistit plnohodnotný a přitom přiměřený rozvoj obce a minimálními nároky zábory kvalitní zemědělské půdy

b.2. Ochrana a rozvoj jeho hodnot

Veškerý územní rozvoj obce Hřebeč je podmíněn ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Důležité jsou limity a hodnoty přírodní (lokální biocentrum LBC 2, lokální biokoridory LBK 3, LBK 4 a interakční prvek IP 5, IP6, IP7 A IP 8) dále VKP (v blízkosti LBC2) a VKP ze „zákona“, jejichž hranice se graficky nevymezují, zajišťující kvalitní obytné prostředí v území s významnou krajinnotvornou hodnotou. Přírodní hodnoty se zvýšenou ochranou jsou veškeré celky veřejné zeleně, liniové zeleně a památný strom.

Územní plán respektuje a chrání architektonické kulturní hodnoty a limity (nemovitá kulturní památka Hrádek Sobín a venkovský dům p.č. 335), architektonicky cenné stavby (sokolovna, starý statek s původním půdorysem p.č. 196, kaple Sv. Isidora, cenný dům s dochovaným architektonickým rázem p.č. 157), cenná díla (kříž s Kristem na Náměstí 1. Máje p.č. 342/1, pomník obětem I. a II. Sv. války p.č. 342/1, kříž p.č. 141, kříž p.č. 909/14, pomník padlým I. a II. Sv. Války p.č. 865/28) dále územní plán chrání urbanistické hodnoty v podobě veřejných prostranství .

Ochrana těchto hodnot je nutné při rozhodování v území zabezpečit minimálně takto:

- respektovat architektonické hodnoty a nevytvářet v jejich blízkém okolí zástavbu, která by způsobila jejich znehodnocení
- v rámci veřejných prostranství a veřejné zeleně neumísťovat technickou a dopravní infrastrukturu, která by měla negativní vliv na výše zmíněné hodnoty (nesmí zakrývat pohledy na cenné hodnoty, nesmí způsobit vykácení velkého množství zeleně, nesmí změnit funkci veřejného prostranství a veřejné zeleně např. na hromadné parkoviště a nepovolovat další jiné zásahy s negativním vlivem)
- v rámci veškeré zeleně v zastavěném území i ve volné krajině je nutné doplnění např. v oblastech biocentra a biokoridorů, podél cest v krajině, popř. ochrana stávající zeleně

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

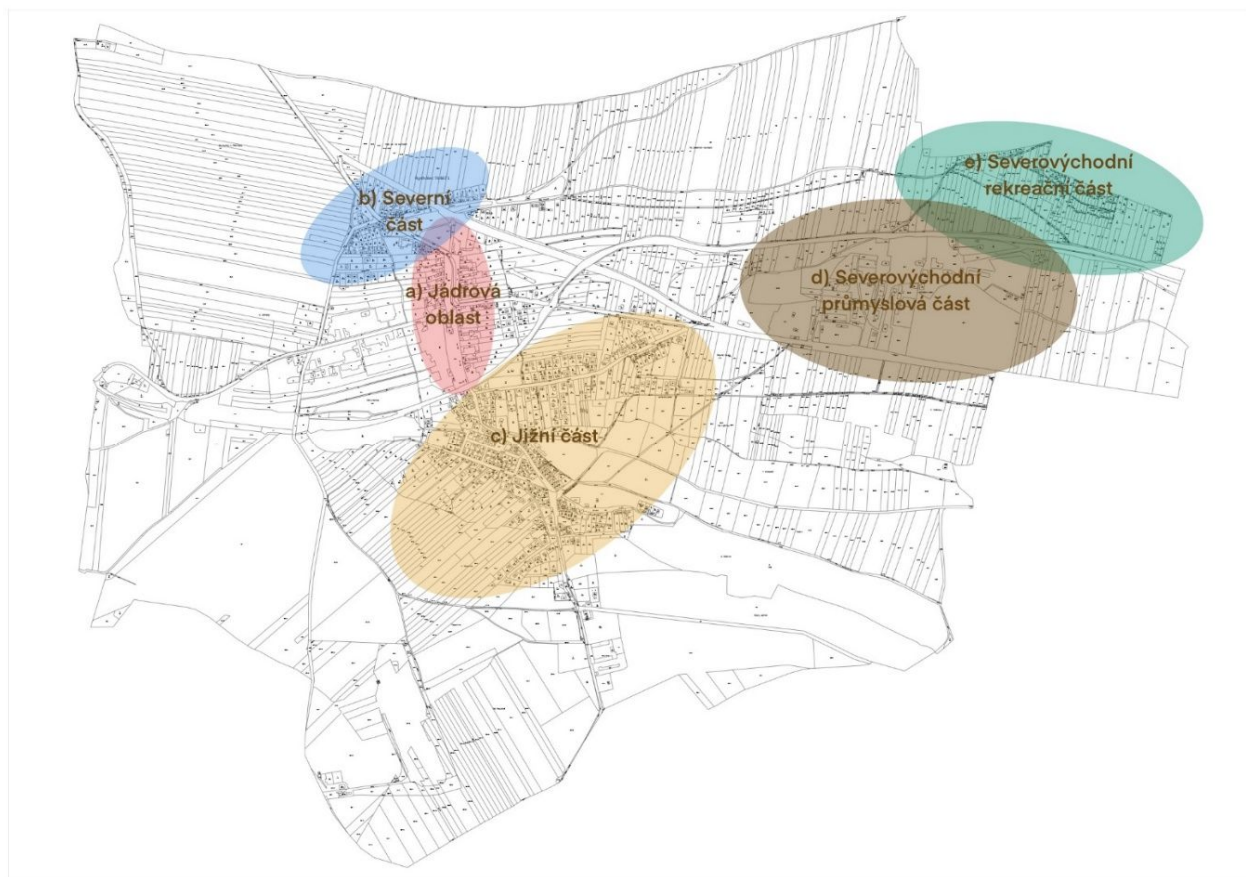
c.1 Koncepce uspořádání sídelní struktury

Uspořádání sídelní struktury zájmového území obce Rynholec je pro návrh jejího budoucího rozvoje určující.

Na základě analýzy obce a jejího současného stavu a jejího historického vývoje lze stanovit následující priority:

- Vytvořit podmínky pro maximální ochranu jeho jádrového území, kde je vidět struktura původního sídla a jeho ulicové struktury. Vzhledem k tomu nebude územní plán navrhovat v historickém jádru žádné stavby a zařízení, které by stávající mimořádné hodnoty Rynholce narušily.
- Respektovat stávající funkční členění území obce. To lze z hlediska architektonicko-urbanistického a územně technického rozdělit na celkem čtyři základní částí: jádrová část (včetně původní části obce pod kolejemi), severní část, jižní část, severovýchodní průmyslová část a severovýchodní rekreační část.

Příčemž členění jednotlivých částí odpovídá historickému vývoji a funkčnímu členění obce.



a) Jádrová část

Je vymezena v místě historického jádra v podobě uličního centrálního prostoru náměstí 1. Máje. Zde je výstavba odvislá od původní zachovalé struktury obce.

Jádro sídla je tvořeno typickou nízkopodlažní zástavbou s převážně rodinnými domy, s málo vyvinutou uliční sítí, dominantním prostorem náměstí a vysokým podílem zeleně.

Architektonicko urbanistický ráz zde vytváří hlavně štítová orientace venkovských budov, úzké dlouhé parcely a na ně navazující zahrada a sad o stejné šíři.

Zástavba je umístěna na hranici veřejného prostoru.

V rámci této části je umístěna občanská vybavenost – úřad, sokolovna, hasiči, pošta apod. Výrazným prvkem je kaple Sv. Isidora lokalizována v severní části náměstí.

Výška výstavby se pohybuje mezi 1NP a 2NP, kde 2NP převažují v severozápadní části náměstí, 1NP v severovýchodní části náměstí a směrem k jihu náměstí je výška různorodá. V jižní části za kolejemi je jednolitá výška 1NP.

Architektonický vzhled budov je typický - podélný půdorys domů se šikmou střechou.

Úkol pro rozhodování v území: Je důležité v této výškové různorodosti jednotlivých částí respektovat výšku sousedních objektů a dotvářet tak hladinu zástavby nepřevyšující stávající okolní objekty. Respektovat umístění objektů na hranici veřejného prostoru. Důležité je zde také zachování veřejné zeleně v rámci veřejného prostranství a při úpravách veřejného prostranství nenarušit důstojnost architektonických hodnot - pomníku, kaple, křížku a přírodního hodnot - památného stromu.

b) Severní část

Navazuje na jádrovou část obce. Jedná se o nízkopodlažní individuální bydlení o výšce 1NP. Parcelace je klasická podél vymezených ulic. Umístění objektů na hranici veřejného prostoru vytváří jednolitou uliční čáru. Převažuje zde okapová orientace rodinných domů, šikmé střechy a pozemky plnící funkci obytných zahrad s bazény apod..

Narozdíl od jádrové části zde není typická návaznost pozemků pro samozásobitelskou činnost.

Kromě veřejného prostranství v severní ulici za silnicí II/606 se zde nenachází vysoký podíl veřejné zeleně. Spíše se jedná o drobné zelené plochy doplňující uliční prostor.

Úkol pro rozhodování v území: V této části je hlavní zachování uliční čáry, ochrana malého množství veřejné zeleně, zachování výškové hladiny zástavby a architektonického charakteru v podobě okapové orientace jednopodlažních objektů se sedlovými střechami. Komplikované a rozsáhlé části lokality je nutné vyřešit územní studií.

c) Jižní část

Je lokalizována jižně a západně od železniční tratě. Zde je relativně různorodá urbanistická struktura v rámci řešení dopravy. Většina komunikační sítě je průjezdná a dobře obslužná. Jsou zde nově se objevující slepé komunikace, které v dlouhodobém horizontu mohou způsobovat problémy v území hlavně z hlediska obslužnosti a bezpečí obyvatel. V části zástavby nejsou v uličním prostoru ani chodníky.

Architektonická podoba objektů je podobná "Severní části" kde výškově převažuje 1NP a typické jsou sedlové střechy. Umístění objektů na hranici uličního prostoru je charakteristické pro jižní část, kde stavební čára je zároveň uliční. Západní část má domy umístěné dál od komunikace a jejich stavební čára je rozdílná od uliční čáry.

Úkol pro rozhodování v území: Je nutné v nově plánované výstavbě navrhovat lokality tak, aby byly komunikace průjezdné, obsahovaly dostatečné podíly veřejné zeleně a alespoň jednostarný chodník. Je potřeba zachovat uliční a stavební čáru a architektonický charakter budov včetně směrů jejich orientace. Komplikované a rozsáhlé části lokality je nutné vyřešit územní studii.

d) Severovýchodní průmyslová část

Je území oddělené od stávající obce. Struktura je různorodá a odpovídá funkci této lokality. Většinou se jedná o velké podélné výrobní a skladovací objekty a k tomu sloužící zpevněné plochy.

Úkol pro rozhodování v území: Je důležité, aby funkční využití této plochy neovlivňovalo negativně sídlo a pohodu bydlení v něm. Zároveň je důležité zachování 40% zeleně dle Zásad územního rozvoje.

e) Severovýchodní rekreační část

Vznikla odděleně od sídla. Navazuje spíše na rekreační oblast na katastrálním území Stochova.

Je zde nekvalitní přístup o malé šíři směrem od Rynholce. Hlavní přístup do lokality je ze severu od Stochova. Jsou zde dlouhé, úzké parcely s drobnými objekty.

Úkol pro rozhodování v území: Zachování charakteru území a jeho rekreační funkční využití.

Na základě analýzy jsou zde vymezeny celkem jednoduché **priority dalšího rozvoje:**

- Zachovat dostatečnou návaznost na obec a okolní krajinu a zachovat zemědělský ráz krajiny
- Zachovat vesnický ráz v podobě výstavby vesnického vzhledu s dostatečně velkou parcelací.
- Je nutné zde respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f.

c.2. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) a prostorové uspořádání

Pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití stanoví územní plán Rynholec, po předchozí charakteristice jednotlivých částí, následující podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání:

- Nové rozvojové plochy bezprostředně navazují na zastavěné území a respektují terénní podmínky, dopravní dostupnost a limity v území. V rámci rozhodování v území je nutné zastavovat nové rozvojové plochy směrem od zastavěného území do krajiny, tak aby nevznikaly solitérní stavby ve velké vzdálenosti od zastavěného území.
- Při úpravách veřejných prostranství je nutné zachovat stávající charakter
- Při rozvoji ploch výroby rozhodovat tak, aby nebyl narušen krajinný ráz obce a pohoda bydlení v obci.
- V rozvojových lokalitách prověřit potřebu veřejných prostranství a veřejné zeleně a to nejen v plochách označených pro prověření územní studií (neplatí pro jednotlivé parcely v prolukách v zastavěném území).
- Respektovat prostorové uspořádání jednotlivých částí v obci (a) – e)). Nepřevyšovat současnou zástavbu, pokud nevzniká tato potřeba v rámci občanské vybavenosti, která má odlišný charakter, než okolní zástavba. Občanská vybavenost bude řešena tak, aby výrazně nenarušila urbanistickou strukturu v území.

c.3. Podmínky a požadavky na uspořádání systému centra a veřejných prostranství

- Zachovat základní dopravní uspořádání sídla v rámci veřejných prostranství, která tvoří dopravní skelet sídla.
- V rámci rozvoje veřejných prostranství v nových lokalitách i při případném zahuštění stabilizovaných ploch zachovávat prostupy dál do nezastavěného území pro případný další rozvoj a obhospodaření pozemků

- Zachovat prostřednictvím minimálních architektonicko - urbanistických úprav veřejná prostranství v sídle a plochy veřejné a krajinné zeleně.
- Zachovat a renovovat veřejné prostranství a případně doplnit veřejnou zeleň např. v návaznosti na Náměstí 1. Máje
- V rámci nových rozvojových ploch vymezit veřejná prostranství zajišťující kvalitu užívání nově vzniklého urbanizovaného prostoru (dle §7 vyhl. 501/2006 Sb.).
- Nová, nebo revitalizovaná veřejná prostranství budou respektovat návaznosti do dalšího území, zejména pěší prostupy apod..
- Nová veřejná prostranství budou umístěna koncepčně tak, aby nesloužila jen výhradně nové ploše, ale mohla být využívána i v rámci širších vztahů v sídle.

c.4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Nové rozvojové plochy jsou vymezovány na základě architektonicko – urbanistické charakteristiky jednotlivých částí obce, podmínek a předpokladů jmenovaných v této kapitole (v bodě 1.-3.).

Územní plán Rynholce navrhuje celkem 32 zastavitelných ploch, z toho 29 pro bydlení individuální, 1 plochu pro skladové areály a 2 plochy pro občanskou vybavenost. (ve výčtu nejsou započítány plochy přestavby a dopravní infrastruktury).

Územní plán vymezuje na území obce následující zastavitelné plochy:

| Číslo plochy | Označení plochy | Způsob využití plochy | Rozloha plochy v ha |
|--------------|-----------------|---------------------------|---------------------|
| Z2 | VS | Skladové areály | 0,370 |
| Z5 | BI | Bydlení individuální | 0,104 |
| Z6 | BI | Bydlení individuální | 0,509 |
| Z7 | BI | Bydlení individuální | 1,087 |
| Z8 | BI | Bydlení individuální | 0,483 |
| Z9 | BI | Bydlení individuální | 0,080 |
| Z10 | BI | Bydlení individuální | 0,172 |
| Z11 | BI | Bydlení individuální | 0,802 |
| Z15 | BI | Bydlení individuální | 1,592 |
| Z17 | BI | Bydlení individuální | 0,816 |
| Z21 | BI | Bydlení individuální | 0,361 |
| Z23 | BI | Bydlení individuální | 0,168 |
| Z24 | BI | Bydlení individuální | 0,323 |
| Z25 | BI | Bydlení individuální | 0,296 |
| Z26 | OV | Občanské vybavení veřejné | 0,775 |
| Z28 | BI | Bydlení individuální | 0,084 |
| Z29 | BI | Bydlení individuální | 0,084 |
| Z31 | BI | Bydlení individuální | 0,976 |
| Z33 | BI | Bydlení individuální | 0,339 |
| Z34 | BI | Bydlení individuální | 0,098 |
| Z35 | BI | Bydlení individuální | 0,913 |
| Z36 | BI | Bydlení individuální | 3,991 |

| | | | |
|-----|----|---------------------------|-------|
| Z37 | BI | Bydlení individuální | 0,897 |
| Z39 | BI | Bydlení individuální | 0,107 |
| Z42 | BI | Bydlení individuální | 0,105 |
| Z43 | BI | Bydlení individuální | 0,547 |
| Z45 | OS | Občanské vybavení - sport | 0,125 |
| Z46 | BI | Bydlení individuální | 0,077 |
| Z47 | BI | Bydlení individuální | 0,257 |
| Z49 | BI | Bydlení individuální | 1,061 |
| Z50 | BI | Bydlení individuální | 0,495 |
| Z51 | BI | Bydlení individuální | 0,971 |

V návaznosti na centrum sídla se nachází nefunkční plocha zemědělské výroby. Územní plán tuto plochu navrhuje začlenit k urbanistické struktuře této zástavby. Za tímto účelem zde navrhuje plochu přestavby na plochu s rozdílným způsobem využití „Bydlení individuální - BI“ pod číslem plochy Z19:

| Číslo plochy | Označení plochy | Způsob využití plochy | Rozloha plochy v ha |
|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| Z19 | BI | Bydlení individuální | 1,055 |

c.5. Systém sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně jsou v rámci obce Rynholec soustředěny především prostřednictvím soukromé zeleně (ZZ – Zeleň – zahrady a sady). Tato zeleň slouží především pro samozásobitelskou činnost. Jsou navrženy i nové plochy ZZ, které jsou uvedeny v tabulce v této kapitole.

Zároveň jsou plochy zahrad v rámci pozemků pro individuální bydlení, kde je hlavní funkcí dotvářet pohodu bydlení v rámci stavebních pozemků. K tomuto lze přiřadit i zeleň v předzahrádkách.

Obdobně kladně lze hodnotit i plochy zeleně, která se vyskytuje na plochách veřejných prostranství, která jsou v rámci středně velkých ploch rozmístěny v centru i jinde v rámci sídla dotvářející prostory i kolem vodních ploch v řešeném území. Jsou navrhované nové dvě plochy sídelní zeleně uvedené v tabulce v této kapitole.

V rámci veřejných prostranství (PP) jsou také významné plochy zeleně, které je důležité zachovávat v maximálním rozsahu.

Za účelem zlepšení současného stavu relativně větších ploch zeleně na území obce Rynholec, bude nezbytné zajistit stabilizaci jejich stávajícího plošného uspořádání, aby nedošlo k jejich zmenšení, event. ke změně jejich využití.

V rámci rozvojových ploch navrhuje územní plán tyto plochy zeleně, které budou dotvářet současný krajinný ráz obce:

| Číslo plochy | Označení plochy | Způsob využití plochy | Rozloha plochy v ha |
|--------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| Z3 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,059 |
| Z4 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,087 |
| Z16 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,174 |
| Z18 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,368 |
| Z20 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,361 |
| Z22 | ZS | Zeleň sídlení | 0,373 |
| Z27 | ZS | Zeleň sídlení | 2,044 |
| Z30 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,212 |
| Z38 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,070 |
| Z44 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,072 |
| Z48 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,835 |
| Z52 | ZZ | Zeleň – zahrady a sady | 0,246 |

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1. Doprava

Silnice

- Silniční doprava v řešeném území je nastavena hlavním tahem silnice II/606, která vede od západu (Nové Strašecí) na východ (Tuchlovice). Tato silnice vede severní částí zastavěného území a její negativní vliv není na zbytek sídla, kromě této severní části, nijak výrazný.
- Územní plán nenavrhuje žádná opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Je nutné respektovat ochranné pásmo silnice a při výstavbě nových objektů, se zvýšeným důrazem na eliminaci negativního vlivu na bydlení individuální.
- Územní plán připouští výstavbu dopravní infrastruktury v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území obce, kde je nezbytná dopravní a technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Místní a účelové komunikace

- Územní plán respektuje současný stav komunikací v sídle, zároveň navrhuje aby při řešení nové výstavby vznikaly nové komunikace a veřejná prostranství v maximální

- možné míře průjezdná s dostatečným profilem pro parkování v ulici a možnou obslužností větších vozů (např. hasičských, či popelářských).
- Na systém místních komunikací navazují ostatní nezpevněné účelové komunikace a polní cesty převážně zemědělského charakteru, ty jsou územním plánem respektovány.
 - Další účelové komunikace je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - Při řešení rozvojových ploch Z43 – BI, Z49 – BI, Z50 – BI, Z51 – BI bude kladen důraz na zachování prostupu dál do území o minimální šíři veřejného prostranství
 - Při řešení plochy Z31 – BI bude při rozparcelování umístěn prostup dál do území tak, aby vycházely vhodně rozvržené parcely a zároveň byl prostup umístěn co nejzápadněji tak, aby byl možný přístup na severní pozemky a případně mohla navázat zástavba.
 - Územní plán navrhuje, při řešení dopravní obslužnosti, v nových obytných plochách výhradně dostatečně dimenzované a směrově a šířkově správně upravené místní obslužné komunikace o minimální šířce 8 m – tzn. šířka vozovky včetně alespoň jednostranného chodníku šířky 2 m, aby mohly plnit funkci veřejných prostranství.
 - Územní plán navrhuje doplnění ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství k zabezpečení prostupnosti sídla a dobré dopravní obslužnosti:

| Číslo plochy | Označení plochy | Způsob využití plochy | Rozloha plochy v ha |
|--------------|-----------------|--|---------------------|
| Z1 | DS3 | Místní komunikace | 0,518 |
| Z12 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,016 |
| Z13 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,030 |
| Z14 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,082 |
| Z32 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,097 |
| Z40 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,009 |
| Z41 | PP | Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | 0,009 |

Územní plán navrhuje a koridory pro doplňkové komunikace k přeložce tratě (CNU – DS)

- Koridor je vymezen jako průhledný, kde primárně je rozhodováno o umístění dopravní stavby se vším co s ní souvisí a až po započítání užívání dokončené stavby je možné v místě rozhodovat o umístění rozvojových záměrů na funkčních plochách, které jsou koridorem překryty, dle podmínek v kapitole f..

- V koridoru není přípustné povolovat stavby a zařízení, které by znemožnily výstavbu dopravní stavby a s tím spojených staveb a zařízení, nebo ji ekonomicky znevýhodnily
- V koridoru bude umístěna stavba pro dopravní obsluhu přeložené železniční trati. Budou zde umístěny stavby vedlejší - technická a dopravní infrastruktura související s hlavní stavbou a budou provedeny terénní úpravy, popřípadě doplněná zeleň.

Železniční doprava

Přes Rynholec vede železnice č. 120 Praha – Hostivice – Kladno – Lužná u Rakovníka – Rakovník. Tato železnice rozdělují zastavěné území na dvě části - jižní a severní. V rámci sídla vede částečně na vyvýšeném náspu a propojení jižní a severní části území zabezpečuje podjezd a podchod pod tratí.

Na území obce je jedna železniční zastávka u ulice Pražská.

Územní plán navrhuje koridor pro přeložku stávající tratě (CNU – DD)

- Koridor je vymezen jako průhledný, kde primárně je rozhodováno o umístění železniční stavby se vším co s ní souvisí a až po započetí užívání dokončené stavby je možné v místě rozhodovat o umístění rozvojových záměrů na funkčních plochách, které jsou koridorem překryty
- V koridoru není přípustné povolovat stavby a zařízení, které by znemožnily výstavbu železniční stavby a s tím spojených staveb a zařízení, nebo ji ekonomicky znevýhodnily
- V koridoru bude umístěna stavba přeložky železnice (stavba hlavní). Budou zde umístěny stavby vedlejší - technická a dopravní infrastruktura související s hlavní stavbou a budou provedeny terénní úpravy, popřípadě doplněná zeleň.
- Stavba vedlejší, popřípadě stavby a zařízení související se stavbou hlavní mohou být umístěny i mimo vyznačený koridor a jsou v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f. možné v rámci nezbytné dopravní a technické infrastruktury.

Veřejná doprava

- Územní plán plně respektuje současný systém veřejné dopravy a nenavrhuje žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

- Územní plán respektuje současný stav v Rynholci.
- Územní plán nenavrhuje nové komunikace pro pěší.
- Územní plán navrhuje, aby v rámci nově řešených rozvojových ploch a při zástavbě proluk byla řešena prostupnost pro pěší v rámci zastavěného území a v návaznosti do krajiny.

Plochy pro dopravu v klidu

- Územní plán nenavrhuje nové parkovací plochy.
- Parkování bude řešeno přímo na vlastním stavebním pozemku a jeho kapacita bude dostatečně nadimenzovaná s ohledem na funkční území,
- Nově dimenzované místní komunikace by měly respektovat potřebu parkování v ulici pro dočasné zastavení v obci.

d.2. Občanské vybavení

- Územní plán navrhuje rozvoj občanské vybavení – sport (Z45 - OS) v návaznosti na stávající tenisové hřiště.
- Pro novou výstavbu školy je navrhována nová plocha občanského vybavení veřejného v návaznosti na zastavěného území (Z19 – OV).
- Ostatní potřeby občanské vybavenosti jsou v rámci velikosti sídla naplněné a není nutné pro ně vymezovat novou plochu.
- Drobnou občanskou vybavenost je možné realizovat i jako podružnou funkci v plochách bydlení, v případě, že bydlení bude stále plnit funkci hlavní. Popř. Na velkých rozvojových plochách řešených územní studií (Z17 - BI, Z18 - ZZ a Z19 - BI, Z36 - BI, Z49 - BI, Z51 – BI) může být v rámci územní studie vyčleněna plocha pro potřebnou občanskou vybavenost.

d.3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Nachází se zde Tuchlovický potok. Identifikátor toku podle centrální evidence je 10101978. Identifikátor toku podle evidence DIBAVOD/Heis VÚV je 137140000100.

Číslo hydrologického pořadí 1-11-05 – 0080. Celková délka toku je 6,677 km.

Správce je Povodí Vltavy s. p.. Tuchlovický potok patří mezi drobné vodní toky a řadí se do kaprovitých vod. Tuchlovický potok nemá vymezené záplavové území. Tuchlovický potok je zahrnut z hlediska živin do tzv. "citlivé oblasti".

- Bude zde respektován manipulační pás na každou stranu od hranice toku 6m, pro obhospodaření toku a pohyb techniky

Zásobování pitnou vodou

- Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem pitné vody je Mělnická vrutice. Rynholec je napojen na rozvod Stochov – Nové Strašecí.
- Systém zásobování pitnou vodou se nebude v budoucnu měnit. Předpokládá se rozšiřování vodovodní sítě v souvislosti s rozvojem obce.
- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu z domovních studní. Možnost nouzového zásobování užitkové vody z místní nádrže. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- Obec má od roku 2006 vybudovanou čistírnu odpadních vod. Správce i vlastník je obec Rynholec. Provozovatelem ČOV je firma PRO-AQUA CZ, s.r.o.. V rámci koncepce územního plánu nejsou navrhovány změny plochy pro čistírnu odpadních vod.
- Obec Rynholec má vybudovaný systém splaškové kanalizace. Nové parcely budou přednostně napojeny na kanalizaci.
- V částech obce, kde není napojení na obecní ČOV, vzhledem ke vzdálenosti ekonomicky reálné, nebo technicky možné (spádové podmínky), bude odkanalizování řešeno individuálně (především s využitím domovních a skupinových ČOV, ev. jímek na vyvážení) a to dočasně, nebo trvale v závislosti na důvodu alternativního řešení likvidace odpadních vod.
- Dešťové vody budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku zasakováním, popř. jímáním do jímek a využití k zálivce.
- Dešťové vody z nově vybudovaných komunikací a cest budou svedeny do míst určených k možnému zásaku, např. zasakovací poldry, rýhy apod.

Elektrická energie

- Elektrická energie je do obce dopravována pomocí venkovního vedení elektrické energie.
- Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci nových trafostanic, pouze připouští výstavbu trafostanic v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Plyn

- V řešeném území vede trasa vysokotlakého plynovodu VTL. V obci je plynovodní síť STL.
- Územní plán nenavrhuje nové vedení plynu, připouští ale možnost rozvoje plynového potrubí v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Spoje

- V západní části řešeného území prochází vedení radiosměrových spojů (RSS) – T - mobile.
- Komunikační vedení je rozvedeno v rámci celého sídla.
- Územní plán nenavrhuje nové vedení komunikačního vedení, připouští ale jeho rozvoj v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy na území obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást výstavby (viz kapitola f.1).

d.4. Odpadové hospodářství

- Obec má vypracovaný systém likvidace odpad. Tříděný a směsný odpad obci likviduje firma AVE Kladno, bioodpad je likvidován firmou ČLUZ. Velkoobjemový odpad a potřeby sběrného dvoru má obec zabezpečena v rámci výrobně – skladového areálu v severovýchodní části k.ú. Rynholec.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů, pouze umožňuje umístění, nebo doplnění nových kontejnerů na separovaný odpad v rámci veřejných prostranství, nebo veřejné zeleně viz kapitola f.1.

d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

| | |
|--|---|
| Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí | V řešeném území není vymezeno záplavové území. Územní plán nenavrhuje žádné opatření z hlediska ochrany před povodněmi |
| Varování a vyrozumění obyvatelstva | Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce. Slyšitelnost rozhlasu je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách. |
| Ukrytí a ubytování evakuovaných osob | Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu, prostor budovy občanské vybavenosti - Sokolovny, nebo např. budovu školky. |
| Evakuace obyvatelstva | V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat v prostoru Náměstí 1.Máje, popř. sportovního hřiště na východě obce. |
| Hromadná stravovací zařízení a vývařovny | V Rynholci se nenachází restaurace ani vývařovna. Je zde pouze jedna hospoda bez dostatečného gastro vybavení pro vaření. |
| Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci | Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu. |
| Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva | V obci se nenachází ordinace lékaře. Nejbližší lékařská péče, ambulance a nemocnice je v Novém Strašecí s dostupností cca 10min. |
| Zdroje nebezpečných látek v území | Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí. |
| Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby | V řešeném území se nenachází žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby. Obec se nenachází v havarijní zóně. |
| Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou | Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní, nebo z vodních ploch nádrže a rybníka v katastrálním území obce. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. |
| Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií | Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál. |
| Plochy využitelné k záchranným, likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva | Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události územní plán žádné plochy nenavrhuje. |
| Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb | Pohřební služby lze realizovat na hřbitově ve východní části katastrálního území. |
| Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat | V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Záhraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena. |
| Objekty požární ochrany | Požární zbrojnice je umístěna na náměstí. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení. |
| Zdroje vody k hašení požárů | V obci je možné využít vodu k hasením účelům ze stávajících vodních nádrží. Další možností zdrojů jsou, lokální studny a odběrná místa. |

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

- V rámci tvorby krajinného prostředí územní plán plně respektuje cestní síť a krajinnotvorné prvky, zejména vodní toky a plochy a navrhuje takové podmínky využití území, aby byly tyto prvky plně ochráněny, případně revitalizovány, nebo rekultivovány.
- Územní plán navrhuje doplnění zeleně v krajině formou zeleně přírodního charakteru a doplnění zeleně u cesty na hranici katastru je navržena Zeleň ochranná a izolační. Tyto plochy podporují stabilitu krajiny jako protiváhu k těžební činnosti:

| Číslo plochy | Označení plochy | Způsob využití plochy | Rozloha plochy v ha |
|--------------|-----------------|-----------------------------|---------------------|
| K1 | ZO | Zeleň ochranná a izolační | 0,703 |
| K2 | ZO | Zeleň ochranná a izolační | 0,753 |
| K3 | ZP | Zeleň přírodního charakteru | 3,523 |
| K4 | ZP | Zeleň přírodního charakteru | 3,805 |
| K5 | ZP | Zeleň přírodního charakteru | 2,771 |
| K6 | ZP | Zeleň přírodního charakteru | 8,390 |
| K7 | ZO | Zeleň ochranná a izolační | 0,039 |

- Dále je koncepce krajiny zacílena na vymezení Územního systému ekologické stability.
- Na správním území obce Rynholec byl vymezen systém ÚSES - lokální biocentrum (LBC 2), lokální biokoridory (LBK 3, LBK 4) a interakční prvek (IP).

e.2. Protierozní opatření

- Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Rynholec mezi území výrazně ohrožená vodní erozí.
- Územní plán respektuje stávající trvalé travní porosty přírodní zeleň a navrhuje její rozvoj.

e.3. Ochrana před povodněmi

- V rámci řešeného území není vymezeno žádné záplavové území vodního toku. Územní plán nenavrhuje na tomto podkladu žádná opatření před povodněmi.

e.4. Koncepce rekreace

- Na území obce je hodnotné prostředí pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci. Nachází se zde i možnost krátkodobého ubytování. Na katastru obce je relativně rozsáhlá zahrádkářská kolonie daleko od zastavěného území obce, která navazuje spíše na sídlo Stochov. Dále je zde možnost chalupaření.
- Územní plán nenavrhuje žádné rozšíření ploch rekreace, jejich současný stav a rozsah je územním plánem respektován a je pro řešené území dostačující.

e.5. Dobývání nerostů

- V rámci katastrálního území je vymezena plocha aktivní těžby lupku. Územní plán respektuje rozsah těžby schválený mezi těžební společností a obcí.
- V rámci rozvoje není navrhována výstavba na nebezpečných poddolovaných plochách. Na těchto plochách je navržena výsadba přírodní zeleně (K5 a K6 – ZP)
- V rámci územního plánu jsou zaneseny všechny geologické limity.

f) 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)

PLOCHY BYDLENÍ

| BYDLENÍ JINÉ (BX) | |
|---|---|
| Hlavní využití | stavby pro bydlení jiné (v rámci areálu starého zámku) |
| Přípustné využití | vedlejší stavby související s hlavním využitím (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně) |
| | veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (včetně drobné architektury a mobiliáře) |
| | drobné komerční podnikání |
| | související občanská vybavenost veřejné infrastruktury a sportoviště |
| | zahrady okrasné parkového typu |
| | zahrada pro sebezásobení |
| | izolační zeleň |
| | drobná sportoviště |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| | |
| Podmíněně přípustné využití | chov zvířat s podmínkou že bude bez zemědělské komerční produkce |
| | |
| Nepřípustné využití | hromadné garáže a parkoviště |
| | mobilheimy, sruby, roubené stavby a jiné stavby nepodobné charakteru okolní zástavby a charakteru současných staveb, řadové domy |
| | veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | bez výstavby nových rodinných domů a parcelování |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40% z celkové výměry parcely za zachování současné koncepce areálu BX |

| BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (B1) | |
|---|---|
| Hlavní využití | stavby pro bydlení v rodinných domech - individuální rodinné domy |
| Přípustné využití | vedlejší stavby související s hlavním využitím (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně) |
| | veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (včetně drobné architektury a mobiliáře) |
| | drobné komerční podnikání |
| | související občanská vybavenost veřejné infrastruktury a sportoviště |
| | zahrady u rodinných domů |
| | izolační zeleň |
| | dětská hřiště a drobná sportoviště |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | hromadné garáže a parkoviště |
| | mobilheimy, sruby, roubené stavby a jiné stavby nepodobné charakteru okolní zástavby, řadové domy |
| | veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví (u stávajících objektů je možné využití podkroví bez zvyšování hlavního hřebene střechy), nesmí být však převyšena hladina okolní zástavby a musí být respektován charakter a struktura zástavby jednotlivých částí dle kapitoly c.1) |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40% z celkové výměry parcely |
| | velikost stavebních pozemků min. 700 m ² |
| | v rámci stavebního pozemku umístit dostatečné parkovací stání pro obyvatele domu, bez zatížení veřejného prostoru |
| | v odůvodněných případech v prolukách v zastavěném území v případě nemožnosti rozšíření dle kapacit okolních pozemků min. velikost stavebního pozemku 450m ² |
| | umístění a charakter nové zástavby nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod., nové stavby musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě (např. stavební čáru, výškovou hladinu apod.) |

PLOCHY REKREACE

| REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI) | |
|---|---|
| Hlavní využití | stavby pro rodinnou rekreaci |
| Přípustné využití | veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (včetně drobné architektury a mobiliáře) |
| | dětská hřiště |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| | vedlejší stavby ke stavbě hlavní (skleníky, pergoly, bazény, kůlny, stavby pro chovatelství apod.) |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | dílny a garáže |
| | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | na jedné parcele bude vždy jen jedna stavba hlavní |
| | stavbu pro rekreaci a jednotlivé vedlejší stavby nelze slučovat v jednu stavbu |
| | stavba pro rekreaci bude mít maximálně jedno nadzemního podlaží s podkrovím |
| | při velikosti pozemků do 500m ² je možná maximální plocha stavby pro rekreaci o výměře 25m ² , podsklepená a 3m hloubky |
| | při velikosti pozemku nad 500 m ² , je možná maximální plocha stavby pro rekreaci o výměře 40 m ² , podsklepená do 3 m hloubky, a výšky 5 m nad terénem |
| | zastavěná plocha vedlejších staveb je možná max. 9 m ² , podsklepená do 3m hloubky a výšky 3 m nad terénem |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40% z celkové výměry parcely |
| | nová zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě |

| REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY (RZ) | |
|---|---|
| Hlavní využití | plochy pro rekreaci |
| Přípustné využití | zahrada |
| | stavba pro rekreaci |
| | veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (včetně drobné architektury a mobiliáře) |
| | dětská hřiště |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| | vedlejší stavby ke stavbě rekreačního objektu (skleníky, pergoly, bazény, kůlny, stavby pro chovatelství apod.) |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | dílny a garáže |
| | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | stavby pro rekreaci a jednotlivé vedlejší stavby nelze slučovat v jednu stavbu |
| | stavba pro rekreaci bude mít maximálně jedno nadzemního podlaží s podkrovím |
| | zastavěná plocha stavby pro rekreaci max. 25 m ² , podsklepená do 3 m hloubky, a výšky 5 m nad terénem |
| | zastavěná plocha doplňkové stavby max. 9 m ² , podsklepená do 3m hloubky a výšky 3 m nad terénem |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30% z celkové výměry parcely |
| | nová zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě |

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV) | |
|---|---|
| Hlavní využití | stavby a zařízení občanského vybavení zahrnující zejména pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva |
| Přípustné využití | veřejná zeleň |
| | veřejná prostranství a parkoviště |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | Nástavba, přístavba, nebo stavební úprava stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží |
| Nepřípustné využití | veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60% z celkové výměry parcely, zbytek budou tvořit plochy zeleně |
| | maximálně 2 nadzemní podlaží do 10m výšky ve hřebeni střechy (u stávajících objektů je možné využití podkroví bez zvyšování hlavního hřebene střechy, nesmí být však převyšena hladina okolní zástavby a musí být respektován charakter a struktura zástavby jednotlivých částí dle kapitoly c.1) |
| | umístění a charakter nových staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod., nové stavby musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě (např. stavební čáru, výškovou hladinu apod.) |

| OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK) | |
|---|---|
| Hlavní využití | stavby a zařízení pro komerční občanskou vybavenost zahrnující zejména pozemky staveb ubytovacího zařízení, obchodů a služeb, administrativu, společenská a zábavní zařízení, sportovní stavby a zařízení |
| Přípustné využití | veřejná prostranství a veřejná zeleň |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| | parkoviště |
| | služební byt |
| Podmíněně přípustné využití | úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží |
| Nepřípustné využití | veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | výška objektů max. 2 nadzemní podlaží (u stávajících objektů je možné využití podkroví bez zvyšování hlavního hřebene střechy, nesmí být však převyšena hladina okolní zástavby a musí být respektován charakter a struktura zástavby jednotlivých částí dle kapitoly c.1) |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % z celkové výměry parcely , zbytek budou tvořit plochy zeleně |
| | maximálně 2 nadzemní podlaží do 10m výšky ve hřebeni střechy |
| | umístění a charakter nových staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod., nové stavby musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě (např. stavební čáru, výškovou hladinu apod.) |

| OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS) | |
|---|--|
| Hlavní využití | stavby a zařízení pro sport |
| Přípustné využití | sportovní hřiště |
| | stavby a zařízení pro stravování |
| | stavby a zařízení pro příslušenství ke sportovní činnosti (šatny, sklady, wc, apod.) |
| | veřejná zeleň |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | dětská hřiště |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40% z celkové výměry parcely, zbytek budou tvořit plochy zeleně |
| | maximální výška staveb 2NP do 10m po hřeben střechy (u stávajících objektů je možné využití podkroví bez zvyšování hlavního hřebene střechy, nesmí být však převyšena hladina okolní zástavby a musí být respektován charakter a struktura zástavby jednotlivých částí dle kapitoly c.1) |

| OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY (OH) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | stavby a zařízení pro pohřbívání, maloobchod a služby související s funkcí hřbitova |
| Přípustné využití | veřejná zeleň |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití |

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

| VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP) | |
|---|--|
| Hlavní využití | prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru |
| Přípustné využití | veřejná zeleň |
| | parky |
| | náměstí |
| | tržiště |
| | dětská hřiště |
| | sportoviště |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| | prvky drobné architektury |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |
| Podmínky prostorového uspořádání | uspořádání ploch s ohledem na průhledy a na dominanty sídel |

| VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ (PZ) | |
|---|--|
| Hlavní využití | parkové plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu |
| Přípustné využití | okrasné záhony |
| | dětská hřiště |
| | sportoviště |
| | prvky drobné architektury |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |
| Podmínky prostorového uspořádání | rozmístění ploch stromového patra s ohledem na průhledy na dominanty sídel |

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

| ZELEŇ – ZAHRADY A SADY (ZZ) | |
|---|--|
| Hlavní využití | plochy soukromé zeleně |
| Přípustné využití | stavby pro pěstitelskou a samozásobitelskou činnost |
| | stavby související s hlavním využitím (např. parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, jezírka, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně) |
| | plochy a stavby pro aktivní a pasivní rekreaci |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní a podmíněně přípustné a přípustné využití |
| Podmínky prostorového uspořádání | stavby o 1 nadzemním podlaží do 16m ² zastavěné plochy, podsklepené , do 5m výšky nad úroveň terénu |

| ZELEŇ SÍDELNÍ (ZS) | |
|---|--|
| Hlavní využití | parkové plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu |
| Přípustné využití | okrasné záhony |
| | dětská hřiště |
| | sportoviště |
| | prvky drobné architektury |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |
| Podmínky prostorového uspořádání | rozmístění ploch stromového patra s ohledem na průhledy na dominanty sídel |

| ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | plochy ochranné a izolační zeleně |
| Přípustné využití | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití |

| ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP) | |
|---|--|
| Hlavní využití | zeleň přírodního charakteru |
| Přípustné využití | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | drobné přístřešky pro divokou zvěř (krmelce apod.) |
| Nepřípustné využití | zemědělské haly, přístřešky pro skladování zemědělských produktů, přístřešky a haly pro zemědělské a jiné stroje, stavby pro chov, hájovny, zařízení pro těžbu nerostných surovin, stavby pro těžbu nerostných surovin |
| Podmínky prostorového uspořádání | |

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

| SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC) | |
|---|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství |
| Přípustné využití | veřejná zeleň |
| | nerušící výroba a služby související s hlavním využitím |
| | stavby pro chovatelství související s hlavním využitím |
| | dětská hřiště |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | <p>mobilheimy, sruby, roubené stavby a jiné stavby nepodobné charakteru okolní zástavby, řadové domy</p> <p>veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím</p> |
| Podmínky prostorového uspořádání | maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní (u stávajících objektů je možné využití podkrovní bez zvyšování hlavního hřebene střechy, nesmí být však převyšena hladina okolní zástavby a musí být respektován charakter a struktura zástavby jednotlivých částí dle kapitoly c.1) |
| | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku (z toho max. 30% RD+ 10% ostatní zpevněné plochy) |
| | velikost stavebních pozemků min. 700 m ² |
| | v odůvodněných případech v prolukách v zastavěném území v případě nemožnosti rozšíření dle kapacit okolních pozemků min. velikost stavebního pozemku 450m ² |
| | umístění a charakter nových staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod., nové stavby musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě (např. stavební čáru, výškovou hladinu apod.) |

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

| DOPRAVA SILNIČNÍ – SILNICE II. TŘÍDY (DS2) | |
|--|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení silnic II. třídy |
| Přípustné využití | parkování |
| | nezbytná technická infrastruktura |
| | doprovodná zeleň podél komunikací |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

| DOPRAVA SILNIČNÍ - SILNICE III: TŘÍDY A MÍSTNÍHO VÝZNAMU (DS3) | |
|--|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení silnic III. třídy, pozemky a zařízení staveb místního významu |
| Přípustné využití | parkování |
| | nezbytná technická infrastruktura |
| | doprovodná zeleň podél komunikací |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

| DOPRAVA SILNIČNÍ – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, POLNÍ CESTY A CYKLOSTEZKY (DS4) | |
|--|--|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení účelové komunikace, polních cest a cyklostezek |
| Přípustné využití | parkování |
| | nezbytná technická infrastruktura |
| | doprovodná zeleň podél komunikací |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

| DOPRAVA SILNIČNÍ – HROMADNÉ GARÁŽE (DS7) | |
|--|---|
| Hlavní využití | pozemky hromadných garáží |
| Přípustné využití | parkování |
| | nezbytná technická infrastruktura |
| | veřejná zeleň |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

| DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu |
| Přípustné využití | parkování |
| | nezbytná technická infrastruktura |
| | doprovodná zeleň |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

| VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | stavby a zařízení technické infrastruktury pro vodní hospodářství |
| Přípustné využití | zejména pozemky pro vodovod a kanalizaci a staveb s nimi provozně související zařízení technického vybavení |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | související dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití |

| ENERGETIKA (TE) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | zařízení technické infrastruktury |
| Přípustné využití | zejména pozemky el. vedení a staveb s nimi provozně související zařízení technického vybavení |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | související dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití |

| NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO) | |
|------------------------------------|---|
| Hlavní využití | stavby a zařízení pro zacházení s odpady |
| Přípustné využití | zejména pozemky ploch pro skládkování a s nimi provozně související zařízení technického vybavení |
| | revitalizace a rekultivace krajiny |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | související dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití |

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

| VÝROBA LEHKÁ (VL) | |
|---|--|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování |
| Přípustné využití | parkovací a odstavné plochy |
| | veřejná prostranství |
| | objekty pro administrativu |
| | objekty pro stravování zaměstnanců |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | zařízení pro výrobu el. energie pouze na střeších objektů (fotovoltaické panely) |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| | byt správce areálu |
| Podmíněně přípustné využití | služby a prodej za podmínky, že bude souviset s hlavním využitím |
| Nepřípustné využití | stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech |
| | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % |
| | minimální podíl ploch zeleně a nezpevněných ploch 40% |
| | max. výška všech staveb 12 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) |

| SKLADOVÉ AREÁLY (VS) | |
|---|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení pro skladování |
| Přípustné využití | parkovací a odstavné plochy |
| | manipulační plochy |
| | veřejná prostranství |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | zařízení pro výrobu el. energie pouze na střeších objektů (fotovoltaické panely) |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně a nezpevněné plochy , tj. 40% |

| SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBY A SLUŽEB (HS) | |
|---|---|
| Hlavní využití | pozemky staveb a zařízení pro výrobu a služby |
| Přípustné využití | výroba el. energie v rámci areálu |
| | parkovací a odstavné plochy |
| | manipulační plochy |
| | veřejná prostranství |
| | ochranná a izolační zeleň |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně a nezpevněné plochy , tj. 40% |
| | pro plochu VX1je při výpočtu podílu ploch zeleně a nezpevněných ploch možné zahrnout i pás zeleně ZO1 |

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

| VODNÍ TOKY A PLOCHY (WT) | |
|------------------------------------|--|
| Hlavní využití | pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití |
| Přípustné využití | protipovodňová opatření |
| | revitalizační a rekultivační opatření |
| | vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) |
| | doprovodná zeleň |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| | zemědělské haly, přístřešky pro skladování zemědělských produktů, přístřešky a haly pro zemědělské a jiné stroje, stavby pro chov, hájovny, zařízení pro těžbu nerostných surovin, stavby pro těžbu nerostných surovin |

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

| POLE (AP) | |
|--|--|
| Hlavní využití | zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu |
| Přípustné využití | orná půda |
| | cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) |
| | stavby sloužící k lesnictví (např. krmelce, posedy) |
| | změna kultury |
| | meliorace |
| | protierozní opatření |
| | opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) |
| | revitalizační opatření |
| nezbytná dopravní a technická infrastruktura | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | zemědělské haly, přístřešky pro skladování zemědělských produktů, přístřešky a haly pro zemědělské a jiné stroje, stavby pro chov, hájovny, zařízení pro těžbu nerostných surovin, stavby pro těžbu nerostných surovin |
| | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | stavby sloužící k lesnictví o max. rozloze 4 m ² |

| LOUKY A PASTVINY – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL) | |
|---|--|
| Hlavní využití | zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu |
| Přípustné využití | trvalý travní porost |
| | cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) |
| | stavby sloužící k lesnictví (např. krmelce, posedy) |
| | sezónní pastviny |
| | dřevěné stavby pro zvířata a jejich krmivo pro sezónní pastviny |
| | změna kultury |
| | meliorace |
| | protierozní opatření |
| Podmíněně přípustné využití | opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) |
| | revitalizační opatření |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Nepřípustné využití | zemědělské haly, přístřešky pro skladování zemědělských produktů, přístřešky a haly pro zemědělské a jiné stroje, stavby pro chov, hájovny, zařízení pro těžbu nerostných surovin, stavby pro těžbu nerostných surovin veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |
| Podmínky prostorového uspořádání | stavby sloužící k lesnictví o max. rozloze 4 m ² |
| | stavby pro zvířata a jejich krmivo na sezónních pastvinách do 25 m ² |

PLOCHY LESNÍ

| LESNÍ (LE) | |
|------------------------------------|--|
| Hlavní využití | lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa |
| Přípustné využití | pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

| PŘÍRODNÍ (NP) | |
|---|--|
| Hlavní využití | krajinná a doprovodná zeleň |
| Přípustné využití | extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva |
| | stavby sloužící k lesnictví (např. krmelce, posedy) |
| | nezbytná dopravní a technická infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | zemědělské haly, přístřešky pro skladování zemědělských produktů, přístřešky a haly pro zemědělské a jiné stroje, stavby pro chov, hájovny, zařízení pro těžbu nerostných surovin, stavby pro těžbu nerostných surovin |
| Podmínky prostorového uspořádání | stavby sloužící k lesnictví o max. rozloze 4 m ² |

| TĚŽBA NEROSTŮ – DOBÝVÁNÍ (GD) | |
|------------------------------------|--|
| Hlavní využití | plochy pro dobývání nerostů |
| Přípustné využití | zeleň |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| | možnost revitalizace a rekultivace krajiny |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |

| TĚŽBA NEROSTŮ – STAVBY A ZAŘÍZENÍ (GZ) | |
|--|--|
| Hlavní využití | stavby a zařízení pro těžbu nerostů |
| Přípustné využití | zeleň |
| | ubytování pro zaměstnance těžebního areálu |
| | parkovací stání |
| | nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nepřípustné využití | veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím |

g) 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

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

g.1. Veřejně prospěšné stavby

- V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy zabezpečující dopravní prostupnost v sídle, jako veřejně prospěšné stavby: VD6 (Z12 – PP), VD7 (Z13 – PP), VD8 (Z14 – PP), VD9 (Z32 – PP), VD10 (Z40 – PP), VD11 (Z41 – PP)
- V řešeném území se nachází koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby vedení el. energie VT1 (CNU – TE (dle E18 PÚR))
- V řešeném území se nachází dopravní koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury: VD1, VD2, VD4 a VD5 (CNU – DS3), za účelem dopravní obsluhy železnice
- V řešeném území se nachází železniční koridor pro přeložku trasy železnice č.120: VD3 (CNU – DD)

Pro vymezené koridory platí, že stavba vedlejší, popřípadě stavby a zařízení související se stavbou hlavní mohou být umístěny i mimo vyznačený koridor a platí pro ně statut VPS. Odejmut a omezit vlastnická práva je možné na základě přesného vymezení záměru v rámci následné plánovací dokumentace (územního rozhodnutí).

g.2. Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum vymezené jako veřejně prospěšné opatření: VU2 (LBC 2)
- lokální biokoridory vymezené jako veřejně prospěšné opatření: VU1 a VU3 (LBK3, LBK4)

g.3. Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

h) 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

h.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

h.2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, na která lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhuje žádná kompenzační opatření dle §50.

j)Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán navrhuje plochu územní rezervy R1 a R2, která je navazující na zastavěné území a je zde předpoklad, že v případě potřeby v území bude tato lokalita zakončovat rozvoj v této části Rynholce. Plocha bude v budoucnu prověřena změnou územního plánu pro bydlení, při řešení vlivu skládky a těžební činnosti.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V územním plánu nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Závaznou podmínkou rozhodování o změnách využití území je zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a uložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti v těchto plochách:

- US1 na plochách Z17 - BI , Z18 - ZZ a Z19 – BI, které budou řešeny jako jednotná studie, protože na sebe navazují a jedná se o rozvoj se zahrnutím přestavby brownfieldu,
- US2 na ploše Z36 - BI – nutné vyřešit prostupnost území, veřejná prostranství apod.
- US3 na ploše Z49 - BI - bude hlavně vyřešen prostup dále do krajiny (v rámci udržitelného rozvoje územní plán navrhuje řešit dopravní síť průjezdnými komunikacemi)
- US4 na ploše Z51 - BI – řešení prostupnosti dále do krajiny, průjezdné komunikace, zachování stávající zeleně v maximální možné míře

Rozsah území řešené studií je zobrazen ve výkrese Základního členění území. Do studie jsou zahrnuty ty části, které budou jejím řešením dotčené.

Studie prověří zohlednění pěších prostupů dál do území, nebo průjezdů dál do území, popř. potřebu izolační zeleně apod..

Na plochách prověřit potřebu veřejného prostranství, zároveň je nutné toto vymezení řešit koncepčně tak, aby při řešení lokality bylo vhodně umístěno.

Studie všech lokalit prověří, dopravní a pěší prostupnost územím, možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, potřebu veřejných prostranství, veřejné zeleně, parkování a jejich lokalizaci.

Studie bude preferovat průjezdné komunikace a jejich dostatečnou šíři. Studie navrhnou dostatek místa pro dopravu v klidu v rámci uličního prostoru. Veřejná zeleň a veřejná prostranství budou lokalizována i s ohledem na širší vztahy a jejich dostupnost z navazujících lokalit.

Lhůta pro pořízení územní studie:

Do 8 let po vydání územního plánu.

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán nenavrhuje lokalitu, ve které by byla podmínka pro rozhodování v území, vypracování regulačního plánu.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nestanovuje etapizaci žádné rozvojové plochy.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán nevymezuje žádnou architektonicky významnou stavbu s touto podmínkou.

p) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 36 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 3 výkresů.

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000

Slovník pojmů

Areál – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně a volných prostranství určených k danému provozu.

Byt správce areálu – Byt v rámci areálu, který je součástí např. objektu administrativy, sloužící majiteli, nebo zaměstnanci k trvalému užívání za účelem trvalého dohledu a správy areálu. Nejedná se o krátkodobé ubytovny, ale o jednotlivý byt sloužící zejména k příslušné ploše.

Bytový dům – objekt hromadného bydlení o více než třech bytových jednotkách.

Drobné komerční podnikání – Jedná se o možnost podnikání v rámci objektu pro bydlení, kde hlavní funkcí bude stále bydlení a bude zde zařízena část pro podnikání, např. kadeřnický salon, šicí dílna apod.

Hlavní využití – takové využití území, které je v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny a rozhodovat o využití území, které v dané ploše převládá.

Hromadné garáže – Jedná se o komplex 3 a více garáží v jedné řadě, popřípadě objektu sloužícího pro 3 a více parkovacích míst např. parkovací dům apod.

Hromadné parkoviště – Parkovací plocha vymezená pro velké množství aut s vjezdem a výjezdem.

Nezbytná dopravní a technická infrastruktura – Jedná se o možnost umístění dopravních a technických staveb a sítí, které jsou nutné k umístění na plochách s různým způsobem využití. Není pro ně za tímto účelem vymezena konkrétní plocha technické a dopravní infrastruktury, ale jedná se o potřeby zajišťující funkčnost území.

Nerušící výroba a služby – Výroba a služby, které provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními vlivy provoz a užívání okolních staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje pohodu bydlení v okolních stavbách negativními vlivy nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy. Jedná se především o negativní vlivy hlukové, vlivy zhoršující dopravní zátěž na dopravní síť a vlivy zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Plochy a stavby pro aktivní a pasivní rekreaci – Jedná se o plochy vymezené k rekreování vlastníků, např. zpevněné terasy, hřiště apod.

Podíl zastavěných a zpevněných ploch – Je součtem všech zastavěných a zpevněných ploch na pozemku vyjádřený procentuelním podílem vůči celkové ploše řešeného pozemku.

Podkroví - Podkrovím se zde rozumí přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Vnitřní prostor pod konstrukcí krovu je tímto krovem omezen v ploše stropu a

konstrukce krovu je propisána do interiéru – tzn. část stropu je šikmá. Zpravidla je interiér osvětlen střešními okny, nebo vikýři.

Prvky drobné architektury – Jedná se o drobnou architekturu, která nepotřebuje mít ke svému umístění vymezenou specifickou plochu, ale je součástí např. veřejných prostranství, veřejné zeleně apod. Je tím zamýšleno např. umístění altánů, pergol, kapliček, uměleckých prvků – např. soch, uměleckých instalací apod.

Řadové domy – Jsou 3 a více bytových jednotek v jedné řadě s oddělenými vstupy, popř. vjezdy ke každé z nich.

Sezónní pastvina – tímto pojmem je myšlena pastvina pro spásání travin v období jaro – podzim, nesloužící k trvalému celoročnímu umístění zvířat

Služební byt – Je byt pro majitele, nebo zaměstnance spravující danou nemovitost občanské vybavenosti. Jedná se o jeden byt nutný ke správce dané nemovitosti.

Stavby pro pěstitelskou a samozásobitelskou činnost – Stavby v rámci soukromé zeleně, kde je možné uskladňovat a uchovávat potraviny pro vypěstované produkty v rámci pozemku, popř. pro chov domácích a užitkových zvířat pro soukromou potřebu masa a živočišných produktů.

Související občanská vybavenost veřejné infrastruktury a sportoviště – Je např. v rámci řešení studie větší zástavby potřebná občanská vybavenost, která bude doplňovat nedostatečnou vybavenost v okolí, jedná se např. o umístění školky, hřiště apod..

Zastavěné plochy – Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zpevněné plochy – Zpevněné plochy jsou počítány jako součet všech zpevněných ploch cest, vjezdů, teras apod., které jsou zpevněné dlažbou, nebo jiným materiálem zpevňujícím povrch. Zasadovací a zatravnovací dlažba je počítána do zpevněných ploch.

Zkratky

NP – nadzemní podlaží

RD – rodinný dům