

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Potštejn

Datum nabytí účinnosti: 2. 9. 2025

Oprávněná úřední osoba: Petr Dostál, starosta obce Potštejn

Otisk úředního razítka

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU POTŠTEJN

Pořizovatel	Obecní úřad Potštejn	PARE	DATUM
Objednatel	Obec Potštejn		VI/2025
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář		

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Potštejn

Lázeňská 93
517 43 Potštejn

OBJEDNATEL:

Obec Potštejn

Lázeňská 93
517 43 Potštejn

PROJEKTANT:

Ing. Eduard Žaluda
(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL:

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.
Ing. arch. Alena Svobodová
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

červen 2025

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP POTŠTEJN – TEXTOVÁ ČÁST

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. a)

Zpracovává pořizovatel, průběžně, po ukončení jednotlivých fází projednání návrhu změny územního plánu.

1. 1 Schválení podnětu na pořízení Změny č. 2 a schválení jejího obsahu

Za účelem pořízení Změny č. 2 Územního plánu (dále jen ÚP) Potštejn schválilo Zastupitelstvo obce Potštejn dne 26. 4. 2023 usnesením č. 4/161/2023 příkazní smlouvu s osobou kvalifikovanou pro územně plánovací činnost ve smyslu § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „předchozí stavební zákon“), konkrétně s Mgr. Jindřichem Felcmanem, PhD. Tím bylo pro Obecní úřad Potštejn zajištěno splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 6 odst. 2 předchozího stavebního zákona, obecní úřad se tedy stal pořizovatelem Změny č. 2 ÚP Potštejn.

Pořizovatel následně na základě shromážděných podnětů na změnu ÚP Potštejn zpracoval podnět na pořízení Změny č. 2 ÚP Potštejn a projednal ho s orgánem ochrany přírody a krajiny a příslušným úřadem SEA postupem dle § 55a odst. 3 ve spojení s odst. 2 písm. d) a e) předchozího stavebního zákona. Na základě tohoto projednání vydal Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko č. j. KUKHK-37436/ZP/2023 ze dne 21.11.2023. V tomto stanovisku jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a jako příslušný úřad dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, konstatoval, že:

I. Změna územního plánu Potštejn nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK.

II. Návrh změny územního plánu Potštejn není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA.

Na základě toho pořizovatel nedoplnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Potštejn na životní prostředí a udržitelný rozvoj území do jejího obsahu. Podnět na pořízení Změny č. 2 a její obsah předložil pořizovatel bez úpravy ke schválení Zastupitelstvu obce Potštejn.

Zastupitelstvo obce Potštejn následně rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP Potštejn zkráceným postupem dle § 55a předchozího stavebního zákona usnesením č. 8/229/2023 dne 13. 12. 2023. Spolu s tím schválilo i obsah Změny č. 2 ÚP Potštejn.

Stejným usnesením jmenovalo Zastupitelstvo obce Potštejn určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 2 ÚP Potštejn ve smyslu § 47 odst. 1 předchozího stavebního zákona starostu obce Petra Dostála.

V průběhu roku 2024 byla zpracována a s určeným zastupitelem projednána dokumentace Změny č. 2 ÚP Potštejn. Dne 1. 1. 2024 vstoupil v účinnost v oblasti územního plánování nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“). Dle přechodného ustanovení § 323 odst. 5 stavebního zákona platí, že obsah změny územně plánovací dokumentace obce schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem se považuje za zadání změny podle tohoto zákona; požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

Dle přechodného ustanovení § 323 odst. 6 stavebního zákona platí, že pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace, u kterého nebylo zahájeno projednání ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, v souladu s tímto zákonem.

Dle přechodného ustanovení § 316 odst. 2 stavebního zákona platí, že pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona rozhodnuto o pořízení změny územního plánu a pořizovatelem je obecní úřad podle § 6 odst. 2 předchozího stavebního zákona na základě smluvního vztahu s osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle dosavadních právních předpisů, pohlíží se na tuto osobu do doby vydání této územně plánovací dokumentace jako na zástupce pořizovatele ve smyslu § 50 a násl. stavebního zákona.

Pořizovatel tedy vyhodnotil, že schválený obsah Změny č. 2 ÚP Potštejn je v souladu s požadavky nového stavebního zákona. Ve spolupráci s projektantem zajistil úpravu dokumentace, aby odpovídala obsahu a struktuře změny územního plánu dle nového stavebního zákona. Následně vyhodnotil pořizovatel dle § 93 odst. 2 stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem úplnost dokumentace Změny č. 2 ÚP Potštejn, její soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, její soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to s kladným výsledkem.

Dle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj platí, že rozhodnutí o pořízení změny zkráceným postupem lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 nového stavebního zákona, nové rozhodnutí zastupitelstva v této věci není třeba (dostupné zde: <https://mmr.gov.cz/getmedia/e47d38cf-5c0e-4663-b060-4d213a243da7/Postup-porizovani-UP-NSZ-2024-06-24.pdf.aspx?ext=.pdf>). Pořizovatel tedy následně postupem dle § 93 odst. 5 stavebního zákona:

- a) zveřejnil návrh Změny č. 2 ÚP Potštejn v národním geoportálu územního plánování a vystavil ho k nahlédnutí,
- b) oznámil místo a dobu konání společného jednání a
- c) veřejnou vyhláškou oznámil místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu Změny č. 2 ÚP Potštejn nahlédnout.

1.2 Sloučené společné jednání a veřejné projednání

Obecní úřad Potštejn jakožto obecní úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, uspořádal v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Potštejn, které se konalo dne 19. 2. 2025 od 17:00, a to v budově hasičů Potštejn, Jarníkova 395, 517 43 Potštejn.

Pořizovatel obdržel ve lhůtě 15 dnů ode dne sloučeného společného jednání a veřejného projednání stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je obsaženo v kapitole 3. tohoto Odůvodnění. Vyhodnocení připomínek veřejnosti je obsaženo v kapitole 14. tohoto Odůvodnění.

Pořizovatel následně projednal vyhodnocení připomínek postupem dle § 98 odst. 5 s dotčenými orgány. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je obsaženo v kapitole 3. tohoto Odůvodnění. ↓

Pořizovatel požádal postupem dle § 101 stavebního zákona o stanovisko nadřízeného orgánu. Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, v tomto stanovisku č. j. KUKHK-4994/UP/2025 ze dne 19. 5. 2025 posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatoval, že neshledal žádné nedostatky. Do odůvodnění požadoval vyhodnotit soulad dokumentace s aktuálně vydanou Změnou č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, to bylo zajištěno bez vlivu na věcné řešení.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem následně postupem dle § 102 odst. 1 stavebního zákona vypracoval pokyny pro úpravu Změny č. 2 ÚP Potštejn v souladu s vyhodnocením výsledků projednání a se stanoviskem nadřízeného orgánu a předal je projektantovi. Pořizovatel vyhodnotil, že předmětné úpravy jsou pouze nepodstatné (a contrario ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona). Jediná úprava závazné části se týkala metodické změny vymezení záměru přeložky silnice I/14, a to namísto vymezení ve formě zastavitelné plochy Z11 vymezením koridoru ve smyslu § 12 písm. e) stavebního zákona. Tato metodická úprava nemá vliv na věcné řešení dokumentace.

Pořizovatel tak následně upravený čistopis dokumentace Změny č. 2 ÚP Potštejn předložil Zastupitelstvu obce Potštejn ke schválení dle § 104 stavebního zákona.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. b)

Zpracovává projektant.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 38-41 zákona č. 283/2021 Sb. - stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pro Změnu č. 2 vyplývají zejména následující cíle a úkoly územního plánování:

2.1 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Koncepce rozvoje území stanovená platným ÚP Potštejn není Změnou č. 2 dotčena a je respektována. Tím je zajištěna kontinuita rozvoje území včetně předpokladů pro udržitelný rozvoj území tak, jak je platný ÚP stanovil.

Změnou č. 2 jsou vytvářeny předpoklady pro efektivní využití území i na základě prověření požadavků vyplývajících z Obsahu Změny č. 2 schváleného Zastupitelstvem obce Potštejn (viz kap. 5 tohoto Odůvodnění).

Změnou č. 2 je dále dokumentace uvedena do souladu s aktuálně platnou legislativou a jednotným standardem územně plánovací dokumentace. Jedná se o změnu metodickou bez dopadu na koncepci stanovené ÚP Potštejn.

- (2)** *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Koncepce rozvoje území stanovená platným ÚP Potštejn není Změnou č. 2 dotčena a je respektována. Tím je zajištěna kontinuita rozvoje území včetně předpokladů pro udržitelný rozvoj území tak, jak je platný ÚP stanovil.

Změnou č. 2 jsou vytvářeny předpoklady pro efektivní využití území i na základě prověření požadavků vyplývajících z Obsahu Změny č. 2 schváleného Zastupitelstvem obce Potštejn (viz kap. 5 tohoto Odůvodnění). Potenciál rozvoje je propán do platného ÚP například v podobě zastavitelných ploch. Změnou č. 2 je provedena reflexe využití těchto ploch a jejich vymezení vzhledem k potenciálu dalšího rozvoje území.

- (3)** *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Koncepce rozvoje území stanovená platným ÚP Potštejn není Změnou č. 2 dotčena a je respektována. Tím je zajištěna kontinuita rozvoje území včetně charakteru (identity) sídel a vytváření funkčního a harmonického prostředí v území tak, jak je platný ÚP stanovil.

Změnou č. 2 je (mimo metodické změny) řešena efektivita využití území v souvislosti s poptávkou po způsobech užívání území uvedenou v Obsahu Změny č. 2 (viz kap. 5 tohoto Odůvodnění) a prověření požadavků z Obsahu vyplývajících. Změna č. 2 svým rozsahem nemění koncepci stanovené platným ÚP a nemá vliv na celkovou kvalitu vystavěného prostředí.

- (4)** *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Koncepci rozvoje území, včetně ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny definuje platný ÚP Potštejn. Změna č. 2 tyto koncepce respektuje a nemění.

Změna č. 2 mimo jiné vymezuje nové, či redukuje stávající zastavitelné plochy i s ohledem na konkrétní požadavky na změny v území uvedené v Obsahu Změny č. 2 (viz kap. 5 tohoto Odůvodnění). Tyto dílčí úpravy jsou provedeny s ohledem na hospodárné využití krajiny a aplikují základní principy urbanismu – zejm. návaznosti na zastavěné území a existující veřejnou infrastrukturu apod.

- (5)** *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu. Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro účelné, komplexní využití území.

2.2 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s úkoly územního plánování

- (1)** *Úkolem územního plánování je zejména*

- a)** *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*

Při zpracování Změny č. 2 byl posouzen stav území na základě dostupných informací a podkladů (zejména ÚAP ORP Rychnov nad Kněžnou, nadřazené dokumentace a podkladů poskytnutých obcí). V souladu s Obsahem Změny č. 2 bylo aktualizováno zastavěné území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty definované platným ÚP jsou Změnou č. 2 respektovány a nejsou dotčeny.

- b)** *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek propustnosti území*

Urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny stanovuje platný ÚP. Změnou č. 2 jsou tyto koncepce respektovány a nejsou měněny.

Věcné změny byly provedeny po prověření požadavků v rámci schváleného Obsahu Změny č. 2 (viz kap. 5 tohoto Odůvodnění) a s respektem ke koncepcím stanoveným ÚP Potštejn.

- c)** *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území*

Změna č. 2 prověřila potřebu změn v území uvedených v Obsahu Změny č. 2 schváleného Zastupitelstvem obce Potštejn. Veškeré změny byly posuzovány z hlediska jejich potřeby a s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. Jedná se primárně o dílčí změny funkčního využití, příp. úpravy vymezení a vymezení plošně omezených nových zastavitelných ploch. Tyto změny reagují na konkrétní poptávku na využití území, předpokladem je tedy realizace záměrů v daných lokalitách v krátkém časovém horizontu, a tedy jejich efektivní využití.

Podrobné odůvodnění jednotlivých změn vč. jejich potřebnosti je součástí kap. 9 tohoto Odůvodnění.

- d)** *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství*

Urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využití území jsou stanoveny platným ÚP zejm. v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s RZV a celkovou urbanistickou koncepcí. Účelem Změny č. 2 není zásadní úprava těchto podmínek ani urbanistické koncepce. Oboje je Změnou č. 2 respektováno.

Změna č. 2 vymezuje nový typ plochy s RZV (zeleň zahradní a sadová – ZZ) pro který jsou stanoveny podmínky plně respektující charakter území a urbanistickou koncepci stanovenou ÚP Potštejn.

- e)** *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch*

Účelem Změny č. 2 jsou zejména menší a dílčí změny ve funkčním využití území, příp. změny ve vymezení zastavitelných ploch. Změnou č. 2 není zástavba rozšiřována na volné krajiny, veškeré nové zastavitelné plochy jsou vymezeny ve vazbě na stávající sídlo a veřejnou infrastrukturu. Změnou č. 2 je vymezena nová transformační plocha zajišťující nové optimální využití výrobního areálu v rámci zastavěného území obce.

- f)** *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu*

Změna č. 2 je zpracovávána na základě schváleného Obsahu Změny č. 2 zastupitelstvem obce Potštejn. Z Obsahu nevyplynul požadavek na vyhodnocení či vymezení nových výrobních ploch či ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Takové záměry jsou možné ve vybraných plochách s RZV při respektování podmínek pro jejich využití stanovených platným ÚP Potštejn.

- g)** *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*

Změna č. 2 dílčím způsobem umožňuje změnami funkčního využití některých ploch s RZV či vymezením zastavitelných nebo transformačních ploch rozvoj či obnovu struktury sídla. Zejména v rámci vymezené transformační plochy je umožněn rozvoj bydlení či komerčního i veřejného občanského vybavení se zaměřením na rekreaci a cestovní ruch.

- h)** *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení*

Uspořádání staveb v území s ohledem na stávající charakter je obsahem urbanistické koncepce a podmínek pro využití ploch s RZV stanovených platným ÚP Potštejn. Změnou č. 2 nejsou tyto podmínky zásadně upraveny a je plně respektována urbanistická koncepce.

- i)** *stanovovat pořadí provádění změn v území*

v rámci zpracování Změny č. 2 nevyplynula potřeba stanovit pořadí provádění změn v území.

- j)** *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území*

Koordinace veřejných zájmů s dalšími zájmy a podněty na využití území je zajišťována již v rámci schváleného Obsahu Změny č. 2. Při prověřování požadavků z Obsahu vyplývajících byl posuzován soulad s koncepcemi a podmínkami využití uvedených v platném ÚP a se zásadami a požadavky na využití území uvedených v nadřazených dokumentacích. Koordinace je zajišťována rovněž standardním procesem schvalování Změny č. 2.

- k)** *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření*

Změnou č. 2 jsou vymezovány veřejně prospěšné stavby. Jedná se o zajištění veřejných prostranství a prostupnosti územím, které jsou ve veřejném zájmu.

- l)** *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot*

Podmínky pro snižování nebezpečí v území jsou stanoveny v jednotlivých koncepcích (zejm. koncepci uspořádání krajiny) uvedených v platném ÚP Potštejn. Změnou č. 2 jsou tyto koncepce respektovány a nejsou měněny.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

Podmínky pro adaptaci sídel a uspořádání krajiny jsou stanoveny v jednotlivých koncepcích (zejm. koncepci uspořádání krajiny) uvedených v platném ÚP Potštejn. Změnou č. 2 jsou tyto koncepce respektovány a nejsou měněny.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů jsou vytvořeny již např. urbanistickou koncepcí stanovenou platným ÚP Potštejn. Změna č. 2 zásady vyplývající z této koncepce respektuje. Jsou vymezovány zastavitelné či transformační plochy v návaznosti či v rámci zastavěného území a v dostupnosti na veřejnou technickou i dopravní infrastrukturu. Zároveň nejsou vytvářeny podmínky pro možnost realizací záměrů, které by k neadekvátním výdajům z veřejných rozpočtů mohly vést.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

Zajištění obrany a bezpečnosti státu umožňují podmínky využití území stanovené platným ÚP Potštejn. Změna č. 2 takto stanovené podmínky respektuje a zásadně nemění.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch

Změnou č. 2 byly vymezovány nové zastavitelné plochy i transformační plocha v souladu s požadavky na změny využití území vyplývajících z Obsahu Změny č. 2 schváleného zastupitelstvem obce Potštejn.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území

Potřeba asanačních nebo rekultivačních zásahů v území nebyla Změnou č. 2 identifikována.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití

Změnou č. 2 není měněn rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů. Nejsou rovněž dotčeny podmínky pro využití těchto ploch stanovené platným ÚP Potštejn.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis

Účelem Změny č. 2 není vytvářet či upravovat podmínky pro ochranu území. Takové podmínky jsou stanovené již v koncepcích rozvoje území a uspořádání krajiny stanovených platným ÚP Potštejn. Tyto koncepce Změna č. 2 respektuje a nemění.

2.3 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

(1) Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).

Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území není zpracováno s ohledem na stanovisko dotčených orgánů. Viz také kapitolu 6 tohoto Odůvodnění.

2.4 Vyhodnocení charakteru území

Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Charakter území je definován primárně koncepcemi rozvoje území a vymezením a podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými platným ÚP Potštejn.

Změna č. 2 respektuje takto stanovené koncepce a zásadně nemění vymezení a podmínky ploch s RZV. Dílčí změny jsou provedeny na základě prověření požadavků vyplývajících ze zastupitelstvem obce Potštejn schváleného Obsahu Změny č. 2.

2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky tohoto zákona

Změna č. 2 ÚP Potštejn je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“):

Obsahová struktura textové části Změny č. 2 ÚP Potštejn vychází z platného ÚP Potštejn a je v souladu s § 80 stavebního zákona a s přílohou č. 8 stavebního zákona.

Tyto skutečnosti lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Potštejn) a na průběhu jejího pořizování.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. c)

Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů zpracovává projektant

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů zpracovává pořizovatel.

3.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání

Dokumentace byla v rámci společného jednání dle § 94 stavebního zákona předložena k posouzení dotčeným orgánům, které uplatnily následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, č. j. KUKHK-8016/ZP/2025 ze dne 26. 2. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ovzduší: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, Odbor výstavby a životního prostředí, č. j. MURK-OVŽP-14175/2025-Pol ze dne 4. 3. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Z hlediska zákona o státní památkové péči: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, Odbor výstavby a životního prostředí, č. j. MURK-OVŽP-14615/2025-Cho ze dne 5. 3. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Z hlediska zákona o vodách: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor Východ, č. j. HSHK-381-2/2025 ze dne 4. 2. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové, č. j. KHS HK 04315/2025/HOK.RK/Li ze dne 25. 2. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j. MO 189154/2025-1322 ze dne 26. 2. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Požadavek o zpracování limitů a zájmů MO do dokumentace: Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat dle § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. Požadavek zpracovat limit do textové části odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy MO. V koordinačním výkresu je limit zpracován.	Limity využití území jsou dle platné legislativy při zpracování územního plánu přebírány z územně analytických podkladů příslušného úřadu územního plánování. Je povinností poskytovatelů údajů údaje k těmto limitům příslušným úřadům územního plánování předávat. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Potštejn byly převzaty limity z aktuálních ÚAP Rychnov nad Kněžnou. Ty jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Limit „vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách“ je v koordinačním výkresu zpracován. Obsah a struktura odůvodnění územního plánu je stanovena v Příloze č. 8 stavebního zákona, přičemž se v ní nepředpokládá textové vymezení limitů využití území, ani zakládání zvláštních kapitol popisujících tyto limity. V rámci navazujících správních řízení jsou úřady povinny znát platnou legislativu a kompetence jednotlivých dotčených orgánů, tudíž jsou povinny si potřebná stanoviska všech dotčených orgánů obstarat.
Požadavek o zpracování limitů a zájmů MO do dokumentace: Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutné respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Požadavek zpracovat limit do textové části odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy MO. V koordinačním výkresu je limit zpracován.	Limity využití území jsou dle platné legislativy při zpracování územního plánu přebírány z územně analytických podkladů příslušného úřadu územního plánování. Je povinností poskytovatelů údajů údaje k těmto limitům příslušným úřadům územního plánování předávat. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Potštejn byly převzaty limity z aktuálních ÚAP Rychnov nad Kněžnou. Ty jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Limit „koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby“ je v koordinačním výkresu zpracován. Co se týče požadavku na vymezení tohoto limitu v textové části odůvodnění, platí výše popsané.
Požadavek o zpracování limitů a zájmů MO do dokumentace: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Požadavek respektovat tento limit využití území a zpracovat jej do textu odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy Ministerstva obrany, a dále do koordinačního výkresu.	Limity využití území jsou dle platné legislativy při zpracování územního plánu přebírány z územně analytických podkladů příslušného úřadu územního plánování. Je povinností poskytovatelů údajů údaje k těmto limitům příslušným úřadům územního plánování předávat. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Potštejn byly převzaty limity z aktuálních ÚAP Rychnov nad Kněžnou. Ty jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Limit „zájmové území z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ nebyl v aktuálních ÚAP Rychnov nad Kněžnou obsažen. Do koordinačního výkresu bude nicméně doplněn, neboť byl ze strany dotčeného orgánu jasně územně vymezen. Do legendy koordinačního výkresu tedy bude doplněna položka ve znění: <i>Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.</i> Co se týče požadavku na vymezení tohoto limitu v textové části odůvodnění, platí výše popsané.
Ministerstvo průmyslu a obchodu, č. j. 14800/2025 ze dne 29. 1. 2025	

OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy III., č. j. MZP/2025/230/309-Hd ze dne 3. 3. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, č. j. SBS 05458/2025/OBÚ-09 ze dne 4. 2. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Ministerstvo dopravy, č. j. MD-12175/2025-520/2 ze dne 5. 3. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Z hlediska letecké a vodní dopravy: Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska drážní dopravy: Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Z hlediska silniční dopravy: Souhlasné stanovisko s připomínkou – vymezit zastavitelnou plochu Z.11 jako koridor pro dopravní infrastrukturu ve stávajícím rozsahu.	Plocha Z.11 je vymezena pro záměr přeložky silnice I/14. Požadavek směřuje k metodické úpravě vymezení koridoru, bez vlivu na věcné řešení dokumentace. Požadavek bude akceptován.

3.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek

Pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání a zaslal je k posouzení dotčeným orgánům dle § 98 odst. 5 stavebního zákona. Dotčené orgány uplatnily následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. KUKHK-16310/ZP/2025 ze dne 16. 5. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor Východ, č. j. HSHK-1570-2/2025 ze dne 14. 5. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové, č. j. KHSHK 10900/2025/HOK.RK/Li ze dne 12. 5. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, č. j. SBS 19781/2025/OBÚ-09 ze dne 23. 4. 2025	
OBSAH STANOVISKA	VYHODNOCENÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

3.3 Závěr

Pořizovatel souběžně ve všech etapách posuzoval, zda je dokumentace v souladu s veřejnými zájmy, u nichž relevantní dotčené orgány nevyužily práva uplatnit stanoviska. A to se závěrem, že dokumentace je s těmito veřejnými zájmy v souladu. Na základě toho pořizovatel konstatoval, že je dokumentace v souladu s jinými právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. d)

Zpracovává projektant.

4.1 Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje

Změna č. 2 Územního plánu Potštejn (dále též jen „Změna č. 2“) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změnou č. 9 (dále též jen „PÚR ČR“).

Změna č. 2 respektuje **obecné zásady stanovené Politikou územního rozvoje ČR** a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů v souladu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující body celostátních priorit (ve všech níže uvedených bodech reaguje Změna č. 2 pouze na priority týkající se řešeného území, citace z PÚR ČR je vyznačena kurzívou):

- (14)** *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Potštejn ve znění Změny č. 1 (dále též jen „Územní plán Potštejn“ nebo „ÚP Potštejn“). Tyto koncepce nejsou Změnou č. 2 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jednoho ze základních předpokladů zajištění udržitelného rozvoje.

- (14a)** *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Ochrana zemědělské půdy a ochrana ekologických funkcí krajiny není řešením Změny č. 2 dotčena. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně ve vazbě na stávající zástavbu bez negativních vlivů fragmentace zemědělské půdy.

- (16)** *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostnit komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při zpracování Změny č. 2 byly zohledněny požadavky vyplývající z Obsahu Změny č. 2 územního plánu Potštejn schváleného zastupitelstvem obce Potštejn, které byly v souladu s koncepcí rozvoje území a s urbanistickou koncepcí stanovenou Územním plánem Potštejn.

- (17)** *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn, případně jejich předcházení jsou vytvářeny platným ÚP Potštejn, resp. jednotlivými koncepcemi rozvoje území. Změna č. 2 dílčím způsobem doplňuje, příp. mění vymezení některých zastavitelných ploch a vymezuje transformační plochu, která umožňuje efektivní využití území.

- (19)** *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Celkové využití zastavěného území a ochrana nezastavěného území jsou obsahem koncepcí rozvoje území stanovenými ÚP Potštejn. Tyto koncepce Změna č. 2 respektuje a nemění.

Změnou č. 2 je vymezena transformační plocha, která zajišťuje efektivní využití zastavěného území pro nový účel, zároveň nejsou vymezovány zastavitelné plochy nebo upravovány podmínky využití ploch s RZV tak, aby docházelo k narušení koncepcí a vytvářelo negativní důsledky na využití území.

- (20a)** *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

ÚP Potštejn stanovuje koncepci rozvoje území tak, aby byla zajištěna kompaktnost urbanizovaného území, a zároveň jednoznačně odděluje sídla v řešeném území i sousední. Koncepce obsahuje zásady pro prostupnost území i předcházení environmentálním problémům. Tato koncepce je Změnou č. 2 respektována a není měněna při vymezování nových zastavitelných a transformačních ploch.

- (25)** *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Koncepce uspořádání krajiny, urbanistická koncepce i podmínky a prostorové uspořádání ploch s RZV stanovené ÚP Potštejn zohledňují i potenciální rizika a přírodní katastrofy. Změna č. 2 tyto koncepce a podmínky nemění a respektuje je.

Řešené území je součástí **specifické oblasti SOB10** (Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a **specifické oblasti SOB11** (Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie) celostátního významu.

Vymezování oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (akceleračních oblastí) v územně plánovací dokumentaci je dosud podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými odbornými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Možnosti výroby energie z obnovitelných zdrojů upravují podmínky využití zejména zastavěných a zastavitelných ploch, cílem koncepce ÚP je realizovat taková zařízení zejména na budovách v rámci urbanizovaného území.

4. 2 Soulad změny územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

4. 2. 1 Soulad změny územního plánu s územním rozvojovým plánem

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 z hlediska souladu s územním rozvojovým plánem není provedeno, neboť územní rozvojový plán dle § 35a-h zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, dosud nebyl pořízen.

4. 2. 2 Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací kraje

Zásady územního rozvoje stanovují obecné úkoly, požadavky a priority v oblasti územního plánování v krajském měřítku, stanovují rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále zpřesňují prvky – liniová vedení, koridory a plochy, vymezené PÚR ČR. Úkoly, požadavky, priority a přejaté prvky z PÚR ČR jsou dále zpřesňovány územně plánovací dokumentací jednotlivých obcí. Cílem zásad územního rozvoje je koordinace aktivit v území a zajištění rovnoměrného udržitelného rozvoje kraje.

Území je řešeno v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen „ZÚR KHK“) po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 4 a 5. Dosud poslední Aktualizace č. 5 byla vydána Zastupitelstvem dne 27. 3. 2023 (č. usnesení ZK/18/1306/2023).

Změna č. 2 respektuje a je v souladu se ZÚR KHK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Řešené území je součástí krajské rozvojové osy **NOS6 Rozvojová osa Kostelec nad Orlicí – Vamberk – Pardubický kraj** a dále **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem**. Území není součástí žádné krajské rozvojové oblasti.

Níže jsou kurzivou uvedeny části ZÚR KHK, kterými je řešené území přímo dotčeno, vč. odůvodnění, jak se konkrétní část ZÚR KHK dotýká pořizované Změny č. 2. Části ZÚR KHK, které svým vymezením nespádají do řešeného území, nejsou součástí této odůvodnění.

a) STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

(03) *Při tvorbě územních podmínek pro vyvážený rozvoj území Královéhradeckého kraje spočívající v příznivém životním prostředí kraje, sociální soudržnosti obyvatel kraje a hospodářském rozvoji kraje, musí být respektovány, chráněny a rozvíjeny všechny identifikované přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území kraje.*

5d) respektování a další rozvoj specifických a jedinečných znaků sídelní struktury každé obce a zachování vzájemného prostorového oddělení jednotlivých sídel územím volné krajiny,

Celková urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny včetně definování a ochrany hodnot řešeného území jsou zakotveny v ÚP Potštejn. Změnou č. 2 jsou tyto koncepce respektovány.

7) vytváření územních podmínek pro doplnění občanského vybavení na venkově (zdravotních, sociálních a kulturních služeb, sportovních a volnočasových zařízení),

Principem koncepcí ÚP Potštejn, které Změna č. 2 respektuje a nemění, je mimo jiné definovat lokality polyfunkčního využití a stanovovat podmínky ploch s RZV tak, aby bylo možné využít i pro výše zmíněné funkce. Změna č. 2 vymezuje transformační plochu smíšenou obytnou městskou, která splňuje stanovenou prioritu.

8) vytváření územních podmínek pro zachování potenciálu zemědělství a lesního hospodářství a pro ochranu orné a lesní půdy, zejména ve venkovských územích a oblastech, při zachování ekologických funkcí krajiny,

Na základě Obsahu Změny č. 2 schválené zastupitelstvem obce Potštejn dochází Změnou č. 2 k významné redukci zastavitelné plochy v západní části urbanizovaného území a převedení značné části do ploch nezastavitelných. Změnou č. 2 je tedy dílčím způsobem chráněna nezastavěná zemědělská půda a volná krajina.

10a) navrhování a dimenzování nových rozvojových ploch s přihlédnutím k ochraně nezastavěného území a k současným i budoucím kapacitním i prostorovým možnostem a dostupnosti dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a občanského vybavení,

Změna č. 2 je pořizována na základě Obsahu Změny č. 2 schváleného zastupitelstvem obce Potštejn. Na základě prověření požadavků Obsahu je významně redukována zastavitelná plocha pro bydlení v západní části urbanizovaného území. Dílčím způsobem v návaznosti na dopravní i technickou infrastrukturu i zastavěné území jsou vymezovány nové zastavitelné plochy s omezenou kapacitou zástavby (jednotky RD). Z komplexních pozemkových úprav dále vyplývají návrhy na zpřístupnění pozemků a vedení nových místních komunikací. Některé z návrhů jsou propány do Změny č. 2.

b) ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY

NOS6 Rozvojová osa Kostelec nad Orlicí – Vamberk – Pardubický kraj

(24) *Územní vymezení:*

*Borohrádek, Častolovice, Čestice, Doudleby nad Orlicí, Kostelec nad Orlicí, Lípa nad Orlicí, **Potštejn**, Vamberk, Záměl, Zdelov, Žďár nad Orlicí*

(25) *Úkoly pro územní plánování:*

a) vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost měst Kostelec nad Orlicí a Vamberk, jako polyfunkčních středisek osídlení z území OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice,

b) vymezovat plochy pro podporu ekonomického rozvoje a podporu rozvoje lidských zdrojů především v zastavěném území a v bezprostřední vazbě na něj a v území s odpovídajícími podmínkami dopravní obslužnosti; pro tyto účely přednostně nově využívat území ploch představby.

Účelem Změny č. 2 není změna koridoru vymezeného ZÚR KHK. Tento koridor je v řešeném území respektován jako plošně vymezený koridor CPZ.1 a je uveden do souladu se standardem územně plánovací dokumentace.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

(35a) *Územní vymezení:*

ORP Rychnov nad Kněžnou: Bartošovice v Orlických horách, Bílý Újezd, Byzhradec, Černíkovice, Jahodov, Javornice, Kvasiny, Lhoty u Potštejna, Libel, Liberk, Lično, Lukavice, Lupenice, Orlické Záhvoří, Osečnice, Pěčín, Polom, **Potštejn**, Proruby, Rokytice v Orlických horách, Rybná nad Zdobnicí, Rychnov nad Kněžnou, Říčky v Orlických horách, Skuhrov nad Bělou, Slatina nad Zdobnicí, Solnice, Synkov-Slemenno, Třebešov, Vamberk, Voděradý, Záměl, Zdobnice

(35b) Úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod,
- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability,
- c) vymežit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně,
- d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu,
- e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány,
- f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně na terénu) a jejich zadržování,
- g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody,
- h) při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou mitigační a adaptační opatření na klimatickou změnu.

Úkoly se týkají dominantně nezastavěné krajiny, jejíž uspořádání řeší koncepce stanovená ÚP Potštejn. Podmínky využití ploch s RZV a obecně charakter sídla a urbanistickou strukturu reflektuje a řeší v urbanistické koncepci rovněž platný ÚP Potštejn. Řešení Změny č. 2 není v rozporu s úkoly územního plánování, které jsou pro specifickou oblast SOB9 určeny. V rámci standardizace ÚPD a úprav vyvolaných digitalizací katastrální mapy a komplexními pozemkovými úpravami došlo ve Změně č. 2 k upřesnění vymezení skladebných prvků ÚSES či koridorů pro stavby a opatření protipovodňové ochrany.

d) ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

d.2.1.2a) Silniční doprava - návrh

(70) Silnice I. třídy

d) silnice I/14 – v prostoru Potštejn – Záměl (DS4)

(72) Úkoly pro územní plánování:

- a) koordinovat upřesnění koridorů s ostatními zájmy nadmístního významu v území,
- b) koordinovat návaznosti koridorů a ploch na hranicích obcí,
- c) zpřesnění ploch a koridorů, bude prováděno s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví).

Účelem Změny č. 2 není změna koridoru vymezeného ZÚR KHk. Tento koridor je v řešeném území respektován jako plošně vymezený koridor CPZ.1 a je uveden do souladu se standardem územně plánovací dokumentace.

d.2.3) PLOCHY PRO PODPORU EKONOMICKÉHO ROZVOJE A PODPORU ROZVOJE LIDSKÝCH ZDROJŮ

(89) Pro podporu ekonomického rozvoje (výroba, výrobní služby, sklady, cestovní ruch) a podporu rozvoje lidských zdrojů (občanské vybavení) se na území kraje vymezují:

- a) plocha průmyslové zóny Kvasiny - Rychnov nad Kněžnou – Solnice (dále jen „PZ1“)

(89) Úkoly pro územní plánování:

b) vytvářet územní podmínky vedoucí k intenzifikaci bytové výstavby v území s vazbou na průmyslovou zónu Kvasiny - Rychnov nad Kněžnou – Solnice (PZ1), a to přednostně v sídlech Bílý Újezd, Častolovice, Černíkovice, Čestice, Dlouhá Ves (část města Rychnov nad Kněžnou), Dobré, Dobruška, Doudleby nad Orlicí, Jaroslav (část obce Javornice), Javornice, Ještětice (část města Solnice), Kostelec nad Orlicí, Kvasiny, Lično, Lipovka (část města Rychnov nad Kněžnou), Lukavice, Lupenice, Merklovice (část města Vamberk), Městská Habrová (část města Rychnov nad Kněžnou), Opočno, Panská Habrová (část města Rychnov nad Kněžnou), Peklo (část města Vamberk), Pěčín, **Potštejn**, Podbřeží, Rokytnice v Orlických horách, Roveň (část města Rychnov nad Kněžnou), Rybná nad Zdobnicí, Rychnov nad Kněžnou, Skuhrov nad Bělou, Slatina nad Zdobnicí, Slemeno (část obce Synkov – Slemeno), Solnice, Synkov (část obce Synkov – Slemeno), Tutleky a Záměl, při respektování kulturních a civilizačních hodnot území, zejména charakteru a struktury jednotlivých sídel.

Smyslem Změny č. 2 není úprava koncepcí rozvoje území, ty jsou zakotveny v platném ÚP Potštejn a vycházejí z hodnot a charakteru řešeného území. Změnou č. 2 nejsou tyto koncepce porušovány a měněny. Dílčím způsobem Změna č. 2, na základě provedení požadavků na Změnu č. 2 vyplývajících z návrhu Obsahu Změny č. 2 schváleného zastupitelstvem obce Potštejn, přispívá k efektivnímu využití urbanizovaného území, které ve svém důsledku zlepšuje životní podmínky obyvatel sídla i potenciálu nové bytové výstavby v sídle.

e) UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

e.1) KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT

(99) Přírodními hodnotami se na území kraje rozumí:

a) území soustavy Natura 2000,

b) zvláště chráněná území: národní park, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní památka,

d) ÚSES: biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního významu,

f) přírodní parky,

(100) Úkoly pro územní plánování:

- při řešení využití území a při upřesňování tras liniových staveb v rámci vymezených koridorů hledat taková řešení, která vyloučí, popř. budou minimalizovat, negativní vlivy na přírodní hodnoty.

Změnou č. 2 nejsou dotčeny trasy liniových staveb v rámci vymezených koridorů. V rámci úprav hranic pozemkového katastru vyplývajících např. z komplexních pozemkových úprav došlo Změnou č. 2 k dílčím úpravám a zpřesnění vymezení skladebných částí ÚSES. Koncepce uspořádání krajiny vyplývající z dostupných dat o území, identifikovaných hodnot a limitů, stanovená platným ÚP Potštejn, nebyla dotčena.

e.2) KONCEPCE OCHRANY A VYUŽITÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

(103) Úkoly pro územní plánování:

a) vymezením ploch změn v krajině vytvářet územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za postupně dotěžovaná,

c) z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu minimalizovat plochy pro dočasné a trvalé odnětí s tím, že je třeba snížit plochy pro deponie a zároveň trvalé zábory zejména kvalitní půdy (I. a II. bonitní třídy ZPF) s těžbou šterkopísků s nízkými ověřenými zásobami a mocnostmi suroviny s výrazně nerentabilní efektivitou využití ve vazbě na dopady na okolní krajinu.

V řešeném území se nacházejí ložiska nerostných surovin vč. chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru. Konkrétní využití ploch dotčených těmito limity řeší jednotlivé koncepce a podmínky využití ploch s RZV, které Změna č. 2 věcně nemění a respektuje.

e.3) KONCEPCE OCHRANY KULTURNÍCH HODNOT

(104) Kulturními hodnotami na území Královéhradeckého se rozumí:

g) prostředí kulturních památek a památkově chráněných území,

(105) Úkoly pro územní plánování:

a) pro zajištění ochrany a zachování kulturních a civilizačních hodnot území Královéhradeckého kraje, spočívajících ve velkém množství kulturních památek, cenných církevních a světských objektů a dochovaných území s jedinečnou urbanistickou kompozicí, stanovit podmínky územní ochrany těchto kulturních památek a jejich prostředí,

b) při stanovení využití území a při zpřesňování tras liniových staveb v rámci vymezených koridorů hledat taková řešení, která vyloučí, popř. budou náležitým způsobem minimalizovat negativní vlivy na plošně památkově chráněná území,

d) pro území archeologických kulturních památek a území s archeologickými nálezy stanovit podmínky jejich územní ochrany,

V řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky. Urbanistická koncepce a podmínky využití ploch s RZV, v jejichž rámci se kulturní hodnoty nacházejí, jsou zakotvené v platném ÚP Potštejn a nemění se Změnou č. 2. Trasy liniových staveb ani podmínky územní ochrany území s archeologickými nálezy nejsou Změnou č. 2 dotčeny.

e.4.4) EKONOMICKÁ ZÁKLADNA

(110) Úkoly územního plánování:

a) v území rozvojových oblastí a rozvojových os vytvářet nabídku ploch pro rozvojové záměry v závislosti na dostupnosti potřebné dopravní a technické infrastruktury se zohledněním potřebné surovinové základny a nabídky pracovních sil; přitom v kontaktních územích respektovat podmínky využití území sousedících specifických oblastí,

Změnou č. 2 je dílčím způsobem upraveno funkční využití některých zastavitelných ploch vč. vymezení plochy pro veřejnou občanskou vybavenost či transformačních ploch pro realizaci multifunkčního využití. Obojí bez zvýšených nároků na dopravní či technickou infrastrukturu. Podrobné odůvodnění změn provedených Změnou č. 2 je obsahem kapitoly č. 9 tohoto Odůvodnění.

f) STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(111) Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje vlastní krajiny, pro které stanovuje cílové kvality a úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení těchto cílových kvalit krajiny. Vymezení vlastních krajín a cílových kvalit krajín na území Královéhradeckého kraje je znázorněno ve výkrese č. I.2.c. Výkres krajín, pro které se stanovují cílové kvality.

Kód krajiny	Název krajiny	SO ORP (nebo její část)	Obec (nebo její část)
9	Vambersko	Rychnov nad Kněžnou	Bartošovice v Orlických horách, Jahodov, Javornice, Liberk, Pěčín, Potštejn, Rokytnice v Orlických horách, Rybná nad Zdobnicí, Rychnov nad Kněžnou, Slatina nad Zdobnicí, Vamberk, Záměš
23	Třebechovicko	Rychnov nad Kněžnou	Lhoty u Potštejna, Polom, Potštejn, Proruby, Záměš
25	Rychnovsko	Rychnov nad Kněžnou	Libel, Lukavice, Lupenice, Potštejn, Rychnov nad Kněžnou, Sykov, Slemeno, Vamberk, Záměš

(112) Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje stanovuje úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny, které jsou společné pro všechny vymezené vlastní krajiny.

a) Pro rozvoj území přednostně využívat zejména plochy brownfields, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Zastavitelné plochy vymezovat především ve vazbě na stávající zastavěné území.

b) Protipovodňovou ochranu před říčními povodněmi či povodněmi z přívalových srážek řešit ve vazbě na koncepci uspořádání krajiny při využití jejího přirozeného potenciálu s cílem omezení vzniku povodní a tlumení jejich průběhu (např. revitalizací vodních toků, stanovením území určených k rozlivům povodní, výstavbou poldrů, realizací protierozních opatření, zalesňováním ad.)

c) V rámci koncepce uspořádání krajiny chránit ekologicky významné segmenty krajiny (např. vymezením ÚSES nebo stanovením podmínek využití u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití).

d) Změnou funkčního využití vytipovaných částí nezastavěného území vytvářet předpoklady pro posílení retenční schopnosti krajiny.

e) Při stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání území stanovením maximální přípustné míry zastavěnosti pozemků vytvářet předpoklady pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod.

f) Při stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání území stanovením výškové regulace zástavby a struktury zástavby vytvářet podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot území.

g) V rámci urbanistické koncepce vytvářet předpoklady omezující srůstání sídel.

ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1 stanovuje koncepci uspořádání krajiny a urbanistickou koncepci, které jsou stěžejními koncepcemi rozvoje území. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 2 měněny. Plochy změn, vymezené Změnou č. 2 jsou vždy

v návaznosti na zastavěné území, příp. součástí zastavěného území s vazbou na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezení ploch je plně v souladu s koncepcemi stanovenými ÚP Potštejn.

(129) Vambersko (9)

(130) Úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny:

a) zachovat struktury lánových vsí

b) nevytvářet podmínky pro umísťování staveb charakteru dominant narušujících panorama historické obce Potštejn,

c) důsledně stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání s cílem zajistit ochranu dominanty zříceniny hradu Potštejna a urbanistických a architektonických hodnot.

(157) Třebechovicko (23)

(158) Úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny:

a) chránit celistvost a jedinečnost řeky Orlice a její nivy s jedinečnými krajinářskými částmi, slepými rameny a tůňemi a zachovat návaznost nivy Orlice na lesní porosty,

b) chránit historické krajinné struktury v nivě Orlice, Tiché Orlice a Divoké Orlice,

c) nevytvářet podmínky pro umísťování staveb charakteru dominant narušující panorama kostela sv. Marka v Potštejně, poutního kostela na Homoli (NKP), kostela Nejsvětější Trojice v Šachově (část města Borohrádek), kostela sv. Apolináře ve Chlenech ad.,

d) zachovat stávající charakter zástavby krajiny s cílem omezení srůstání obcí (Blešno, Častolovice, Čestice, Kostelec nad Orlicí, Hradec Králové, Lípa nad Orlicí, Třebechovice pod Orebem a Týniště nad Orlicí) ve sdruženém koridoru silnice I/11 a železniční tratě č. 020.

(161) Rychnovsko (25)

(162) Úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny:

a) nevytvářet podmínky pro umísťování staveb charakteru dominant narušujících panorama zámku Častolovice.

ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1 stanovuje koncepce rozvoje území vč. urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Tyto koncepce vytvářejí podmínky pro dosažení cílových kvalit krajiny Vamberska, Třebechovicka a Rychnovska. Ve vazbě na dominanty řešeného území nevytváří Změna č. 2 podmínky pro jejich potlačení či znehodnocení. Urbanistické i krajinné (přírodní) hodnoty jsou Změnou č. 2 plně respektovány.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(163) Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (území uvedených obcí jsou alespoň částečně dotčena vymezeným koridorem):

SILNICE I. TŘÍDY		
označení v ZÚR	Popis stavby	Dotčená území obcí
DS4	I/14 – v prostoru Potštejn - Záměl	Záměl, Potštejn

(166) Úkoly pro územní plánování:

- v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí stabilizovat, zpřesňovat a územně koordinovat vymezené plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

Koridor DS4 je v ÚPD Potštejn vymezen jako plošně vymezený koridor silniční dopravy. Změna č. 2 respektuje vymezení v platném ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1. Uvedením dokumentace do souladu s platnou legislativou vč. jednotného standardu územně plánovací dokumentace byla plocha vymezena jako koridor CPZ.1.

(167) Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vymezuje tato veřejně prospěšná opatření:

PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)		
označení v ZÚR	Popis koridoru/plochy	Dotčená území obcí
K81MB	NBK	Doudleby nad Orlicí, Kostelec nad Orlicí, Potštejn, Záměl
K81V	NBK	Albrechtice nad Orlicí, Bartošovice v Orlických horách, Častolovice, Čestice, Doudleby nad Orlicí, Kostelec nad Orlicí, Lípa nad Orlicí, Orlické Záhoří, Potštejn, Týniště nad Orlicí, Záměl, Zdelov, Žďár nad Orlicí
378 Litice	RBC	Potštejn
501 Anenské údolí	RBC	Polom, Potštejn, Proruby
RK811	RBK	Potštejn

(168) Úkoly pro územní plánování:

- v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí stabilizovat, zpřesňovat a územně koordinovat vymezený systém ÚSES.

Územní systém ekologické stability je součástí platného ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1. Územní ochranu ÚSES zajišťují koncepce stanovené ÚP Potštejn a Změnou č. 2 nejsou tyto koncepce dotčeny. V rámci uvedení dokumentace do souladu s platnou legislativou a jednotným standardem územně plánovací dokumentace a dále v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami je vymezení skladebných prvků ÚSES adekvátně zpřesněno a upraveno je jejich označení.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S OBSAHEM ZMĚNY Č. 2

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. e)

Zpracovává projektant.

Změna č. 2 ÚP Potštejn je pořízena na základě „Návrhu obsahu Změny č. 2 Územního plánu Potštejn“ (dále „Obsah“) schváleného zastupitelstvem obce Potštejn dne 18. 12. 2023 v souladu s § 55 odst. 2 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb.).

Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem (§ 55a a následujících stavebního zákona – zák. č. 183/2006 Sb.), v souladu s usnesením Zastupitelstva obce Potštejn č. 8/229/2023 ze dne 18. 12. 2023.

Níže je vyhodnocen soulad změny územního plánu s Obsahem Změny č. 2 (citace požadavků označeny kurzívou):

1. Redukce zastavitelné plochy Z2 dle aktuálně projednávané územní studie.

Odůvodnění:

Na základě strategického rozhodnutí vedení obce bude prověřena redukce zastavitelné plochy Z2 vymezené pro využití BV: bydlení venkovské. Východiskem pro redukcí bude nyní projednávaná územní studie pro tuto plochu, ve které je předpokládána výstavba pouze omezeného počtu domů (cca 2 rodinné domy).

(zdroj: vlastní podnět obce)

Zohledněno. Změna č. 2 redukovala zastavitelnou plochu Z2 dle územní studie (Územní studie zastavitelné plochy Z2 – schváleno 12. 7. 2023). Kapacita zbylé části plochy pod označením Z.2b s RZV bydlené venkovské (BV) je omezena na 2 RD. Podrobné odůvodnění řešení lokality plochy Z2 viz kapitolu 9. tohoto Odůvodnění.

2. **Změna funkčního využití pozemku p. č. 3094/2 v k. ú. Potštejn zařazeného do plochy Z4 z ploch OS: občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na plochy OM: občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední.**

Odůvodnění:

Na základě žádosti majitele pozemku bude prověřena změna funkčního využití předmětného pozemku. Ten chce pro rozvoj svého podnikání liberálnější regulaci na svém pozemku. Z hlediska obce nejde o strategicky významnou plochu pro rozvoj sportovní infrastruktury, lze tak vyhovět aktuálním požadavkům majitele pozemku.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný spol. PSecurity, s.r.o., evidovaný pod č. j. 283 dne 7. 10. 2021)

Zohledněno. Zastavitelná plocha Z4 byla v rámci pozemku p. č. 3094/2 k. ú. Potštejn nově vymezena jako zastavitelná plocha Z.4a s RZV občanské vybavení komerční (OM), zbytek plochy byl zachován pro funkční využití občanské vybavení sport (OS) pod označením Z.4b. Podrobné odůvodnění řešení lokality plochy Z4 viz kapitulu 9. tohoto Odůvodnění.

3. **Vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci na pozemku p. č. 342/2 v k. ú. Potštejn.**

Odůvodnění:

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku bude prověřeno na základě požadavku majitele pozemku, který je odůvodněn snahou o legalizaci historicky umístěného srubu (sauny) na tomto pozemku. Prověřeno by mělo být řešení, který umožní pouze legalizaci stávajícího stavu, nikoliv jakoukoliv intenzifikaci zástavby na předmětném pozemku.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný Evou Strmiskovou, evidovaný pod č. j. 137 dne 2. 6. 2021)

Zohledněno. Byla vymezena zastavitelná plocha individuální rekreace (RI) pod označením Z.23 přibližně v rozsahu stavby, která je na pozemku realizovaná. Podrobné odůvodnění řešení lokality viz kapitulu 9. tohoto Odůvodnění.

4. **Požadavek upravit funkční využití části výrobního areálu na pozemku st. p. č. 245/1 v k. ú. Potštejn na plochu smíšenou obytnou.**

Odůvodnění:

Na základě požadavku majitele areálu bude prověřeno zařazení jeho části do plochy umožňující bydlení, a dále i poskytování služeb a ubytování v omezeném rozsahu.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný Robinem Homolkou, evidovaný pod č. j. 73 dne 21. 3. 2022)

Zohledněno. Na úkor východní části stabilizované plochy lehké výroby (VL) byla vymezena transformační plocha T.2 pro funkci smíšenou obytnou městskou (SM) pro zajištění maximální variability využití plochy. Zbytek plochy vč. obecního sběrného dvora byl ponechán pro funkci lehké výroby (VL). Podrobné odůvodnění řešení lokality viz kapitulu 9. tohoto Odůvodnění.

5. **Požadavek vymežit zastavitelnou plochu pro bydlení na části pozemku p. č. 712/24 v k. ú. Potštejn.**

Odůvodnění:

Na základě žádosti majitele pozemku bude prověřeno vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské umožňující umístění jednoho rodinného domu v proluce zastavěného území na jižním okraji sídla Brná mezi zástavbou a železniční tratí.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný Oldřichem Růžičkou a Ivanem Růžičkou, evidovaný pod č. j. 96 dne 19. 4. 2022)

Zohledněno. Část pozemku p. č. 712/24 v k. ú. Potštejn byla vymezena jako zastavitelná plocha Z.24 pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV). Podrobné odůvodnění řešení lokality viz kapitulu 9. tohoto Odůvodnění.

6. **Požadavek změnit funkční využití plochy vymezené na pozemcích p. č. 3024 a 3521, vše v k. ú. Potštejn, a to z plochy VP: veřejné prostranství na plochu BV: bydlení v rodinných domech – venkovské.**

Odůvodnění:

Na základě žádosti majitele pozemků bude prověřena redukce plochy Z10 vymezené pro veřejné prostranství, a to o pozemky ve vlastnictví žadatele – soukromé osoby. Na úkor veřejného prostranství bude vymezena plocha umožňující umístění rodinného domu.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný Kristýnou Kašparovou, evidovaný pod č. j. 156 dne 16. 9. 2020 a jeho aktualizace evidovaná pod č. j. 318 dne 22. 11. 2021)

Zohledněno. Zastavitelná plocha Z10 byla v rámci výše uvedených pozemků vymezena jako zastavitelná plocha Z.10a pro funkční využití bydlení venkovského (BV), zbytek plochy byl ponechán pro funkční využití všeobecného veřejného prostranství (PU) pod označením Z.10b. Podrobné odůvodnění řešení lokality plochy Z10 viz kapitulu 9. tohoto Odůvodnění.

7. Požadavek upravit prostorovou regulaci na pozemku p. č. 190/3 v k. ú. Potštejn – legalizace stávajících staveb.

V návrhu je požadováno navýšení maximální intenzity zastavěnosti pozemků nad 30 % na pozemku p. č. 190/3 v k. ú. Potštejn. Důvodem je legalizace stavby na pozemku, která předmětný koeficient překračuje. Návrh bude prověřen a bude zvoleno řešení adekvátně vyvažující veřejné a soukromé zájmy v území.

Odůvodnění:

Na předmětném pozemku je umístěna stavba překračující regulaci intenzity zástavby stanovenou v platném ÚP Potštejn. Za účelem dodatečného povolení stavby je nezbytné provést úpravu této regulace. Je nicméně třeba důkladně prověřit, jaké jsou možnosti řešení včetně jejich dopadů na koordinaci soukromých a veřejných zájmů v území a dopadu na rovné postavení vlastníků pozemků ve vztahu k regulaci územního plánu.

(zdroj: návrh na změnu ÚP uplatněný Sylvií Majerovou, evidovaný pod č. j. 138 dne 23. 5. 2022)

Nezohledněno. K úpravě podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách venkovského bydlení (BV) nebylo přistoupeno. Není žádoucí vzhledem k charakteru obce i např. vzhledem k úkolům územního plánování v oblasti SOB9 měnit podmínky využití ploch BV stanovených ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1 ve smyslu tohoto požadavku. Stanovení podmínek specifických pro dotčený pozemek by bylo porušením principu rovného přístupu a zakládalo by precedent pro celé řešené území obce Potštejn.

8. Vyhodnocení Aktualizace č. 4 a Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČROdůvodnění:

Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Potštejn byly vydány následující aktualizace PÚR ČR:

Dne 11. 9. 2020 nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 PÚR ČR. Jejím předmětem jsou vodní díla na území Ústeckého a Středočeského kraje. Tato aktualizace je pro území obce Potštejn irelevantní.

Dnem 1. 9. 2021 nabyla účinnosti Aktualizace č. 4 PÚR ČR. V této aktualizaci byly provedeny komplexní úpravy republikových priorit územního plánování, soulad ÚP Potštejn s těmito prioritami je třeba opětovně vyhodnotit. Dále byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Obec Potštejn se ve vymezené specifické oblasti nachází. Úkoly vztažené k této specifické oblasti jsou určeny krajům, vyhodnocení tak není třeba provádět. Ostatní úpravy obsažené v Aktualizaci č. 4 PÚR ČR se území obce Potštejn netýkají.

Dne 1. 9. 2023 nabyla účinnosti Aktualizace č. 6 PÚR ČR. Jejím předmětem jsou vodní díla na řece Bečvě v Olomouckém a Zlínském kraji. Tato aktualizace je pro území obce Potštejn irelevantní.

Změna č. 2 je zpracována v souladu s aktuálním znění Politiky územního rozvoje ČR.

9. Vyhodnocení Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého krajeOdůvodnění:

Dle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Potštejn byly vydány následující aktualizace ZÚR KHK:

Dne 12. 7. 2019 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR KHK. Aktualizace č. 2 ZÚR KHK vymezuje koridor veřejně prospěšné stavby DS2A2 – silnice I. třídy I/35 (kapacitní silnice S5 dle PÚR ČR) – úsek Úlibice – hranice kraje (Turnov). Aktualizace č. 2 ZÚR KHK dále vymezuje koridor veřejně prospěšné stavby DZ4 – modernizace trati č. 020 hranice kraje (Velký Osek) – Hradec Králové – hranice kraje (Choceň). Oba záměry se netýkají území obce Potštejn.

Dne 18. 7. 2020 nabyla účinnosti Aktualizace č. 4 ZÚR KHK. Aktualizace č. 4 ZÚR KHK upravuje vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silnice I/36 – v úseku hranice kraje – Borohrádek – silnice I/11 (prodloužení vedení silnice od Holic po napojení na silnici I/11), která je v platných ZÚR KHK1 označena kódem DS11. Tento záměr se netýká území obce Potštejn.

Dne 16. 4. 2021 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3 ZÚR KHK. Aktualizace č. 3 ZÚR KHK vymezuje či upravuje koridory pro následující stavby:

- Vymezení koridoru P5 pro plynovod přepravní soustavy vedoucí z okolí obce Olešná u Havlíčkova Brodu v Kraji Vysočina přes území Pardubického kraje na hranici ČR/Polsko do okolí hraničního přechodu Náchod – Kudowa Zdrój v Královéhradeckém kraji.

- Úprava koridoru pro přeložku silnice I/11 – obchvat Kostelce nad Orlicí (záměr DS3A) a koridor územní rezervy pro alternativní trasování tohoto záměru (záměr DS3Ar).

- Úprava koridoru pro zkapacitnění a modernizaci vybraných úseků železničních tratí č. 021 a 022 v úseku Týniště nad Orlicí – Solnice s územními nároky mimo stávající pozemky dráhy, konkrétně výhybna Lípa, výhybna Synkov a stanice Lipovka (záměr DZ3). Tyto úpravy se netýkají území obce Potštejn.
- Vymezení koridoru pro přeložku silnice II/300 – v prostoru Miletína (záměr DS30A).
- Vymezení koridoru nadzemního vedení 2x110 kV Hradec Králové TR 110/35 Západ (záměr TE6).

Všechny tyto záměry se netýkají území obce Potštejn.

Dále je v Aktualizaci č. 3 ZÚR KHK stanoven v článku (14) nový úkol ve znění: „vytvářet územní podmínky vedoucí k intenzifikaci bytové výstavby v území s vazbou na průmyslovou zónu Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou – Solnice (PZ1), a to přednostně v sídlech (...) Potštejn (...).“ Naplnění tohoto úkolu je třeba nově vyhodnotit.

Dále je v Aktualizaci č. 3 ZÚR KHK provedeno nové vymezení vlastních krajín, stanovení cílových kvalit krajín a definování úkolů pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny. V této souvislosti došlo ke kompletní aktualizaci obsahu a znění kapitoly f) Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Tyto úpravy je třeba nově vyhodnotit.

Dne 9. 5. 2023 nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 ZÚR KHK. Aktualizace č. 5 ZÚR KHK nově stanoví úkoly související s vymezením nové specifické oblasti SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tyto nové úkoly je třeba ve vztahu k území obce Potštejn nově vyhodnotit. Ostatní úpravy ZÚR KHK provedené v Aktualizaci č. 5 se netýkají obce Potštejn.

Změna č. 2 uvádí ÚPD Potštejn do souladu se Zásadami rozvoje Královéhradeckého kraje v aktuálním znění.

10. Vyhodnocení aktualizovaných Územně analytických podkladů ORP Rychnov nad Kněžnou 2020

Odůvodnění:

Územně analytické podklady představují neopomenutelný podklad pro územní plánování. Jejich V. úplná aktualizace byla provedena k 31. 12. 2020.

Nově je v nich obsažen záměr č. 93a: Záměr sousední obce Záměš na úpravu navržené trasy obchvatu Potštejna tak, aby byla doprava odvedena i mimo urbanizované území Záměše (v ÚP Záměš vymezena rezerva koridoru). Vyhodnotit zapracování koridoru územní rezervy navazující na alternativní trasování záměru v ÚP Záměš.

Jako podklad pro zpracování Změny č. 2 ÚP Potštejn je třeba využít aktualizované sady dat limitů obsažených v ÚAP ORP Rychnov nad Kněžnou 2020.

Změna č. 2 byla zpracována na podkladu a s využitím aktuálních územně analytických podkladů ORP Rychnov nad Kněžnou. Informace vyplývající mimo jiné z ÚAP ORP Rychnov nad Kněžnou jsou obsahem např. koordinačního výkresu Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Potštejn. Konkrétní řešení Změny č. 2 bylo vypracováno s ohledem na hodnoty, limity a záměry uvedené mimo jiné ve zmíněných ÚAP.

11. Zpracování dokončených komplexních pozemkových úprav.

Odůvodnění:

V roce 2018 byly v katastrálním území Potštejn Státním pozemkovým úřadem dokončeny komplexní pozemkové úpravy (zpracovatel: Agropojekce Litomyšl, s.r.o. + Geodézie Východní Čechy, s.r.o.). Do ÚP Potštejn budou zapracovány záměry vymezené v plánu společných zařízení, relevantní pro účel a měřítko územního plánu.

Komplexní pozemkové úpravy jsou Změnou č. 2 zapracovány i v rámci celkového uvedení dokumentace do souladu s jednotným standardem ÚPD. Relevantní záměry vyplývající z KPÚ jsou vymezeny jako nové rozvojové plochy. Podrobně viz kapitolu 9. tohoto Odůvodnění.

12. Aktualizace zastavěného území.

Odůvodnění:

Požadavek na provádění aktualizace zastavěného území v rámci komplexních změn územního plánu vyplývá z legislativních požadavků na obsah změn územních plánů. Jde o formální krok, v rámci kterého je v dokumentaci zohledněna dosavadní výstavba a změny v území.

Zastavěné území bylo Změnou č. 2 aktualizováno na podkladu aktuálního katastru nemovitostí k datu zpracování Změny č. 2 a komplexních pozemkových úprav.

13. Úprava ÚP Potštejn dle nové digitalizované katastrální mapy.Odůvodnění:

Ke dni 22. 12. 2020 byla Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním vydána nová digitalizovaná katastrální mapa pro katastrální území Potštejn. ÚP Potštejn bude převeden na podklad této aktuální katastrální mapy. Případné odchylky věcného řešení ÚP Potštejn vyplývající z tohoto převodu, relevantní z hlediska měřítka územního plánu, budou zpracovány v režimu změny územního plánu.

Změna č. 2 je zpracována na podkladu digitalizované katastrální mapy pro území obce Potštejn. Odchylky řešení funkčního a prostorového uspořádání území (zejm. plochy s RZV, hranice zastavěného území, vymezení koridorů či skladebných prvků ÚSES) jsou metodického charakteru a nemají vliv na vlastní využití řešeného území.

14. Úprava ÚP Potštejn dle požadavků právních předpisů implementujících standardizaci územních plánů.Odůvodnění:

Dne 1. 1. 2023 nabyla účinnosti Vyhláška č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb. Tato Vyhláška obsahuje nové požadavky na tzv. „standard územních plánů“ – požadavky na grafické ztvárnění, datové zpracování i terminologii prvků, které jsou vymezovány v územních plánech. Dle těchto požadavků je nutné celou dokumentaci ÚP Potštejn upravit, aby bylo možné Změnu č. 2 vydat.

Změna č. 2 je zpracovávána dle aktuálně platné legislativy. ÚPD Potštejn je z tohoto důvodu převedena do prostředí zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona včetně převedení do standardu územně plánovací dokumentace.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. f)

Uvádí projektant.

Na základě žádosti Obecního úřadu Potštejn bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Královéhradeckého kraje č. j. KUKHK-37436/ZP/2023 ze dne 23. 11. 2023. Toto stanovisko je pro schválení podnětu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a odst. 2 stavebního zákona nezbytné. V předmětném stanovisku krajský úřad nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Potštejn na životní prostředí (tzv. SEA).

Z výše uvedených důvodů nebylo s ohledem na ustanovení § 89 odst. 3 b) stavebního zákona vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území zpracováno.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. g)

Zpracovává pořizovatel.

Viz výše, kapitola 6.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. h)

Zpracovává pořizovatel.

Viz výše, kapitola 6.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. i)

Zpracovává projektant.

Pozn.: Kapitoly komplexního zdůvodnění přijatého řešení (v kap. 9.2 Odůvodnění věcných změn) vycházejí z členění výrokové části ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1 – obsahují konkrétní odůvodnění výroků Změny č. 2 ÚP Potštejn, případně jsou okomentovány ve vztahu ke Změně č. 2.

9.1 Obecné odůvodnění metodických změn

9.1.1 Převedení ÚP do jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Změna č. 2 upravuje ÚP Potštejn do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace podle zákona č. 283/2021 Sb., podrobněji řešeném v metodickém pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání, verze aktuální k 1. 7. 2024). Jednotný standard vyjadřuje jednotné požadavky na standardizované jevy (jejich podobu a formu v ÚP) a na předávaná data ÚPD.

V souladu s požadavky jednotného standardu jsou v ÚP Potštejn Změnou č. 2 upraveny standardizované jevy, které ÚPD obce obsahuje. Dle jednotného standardu jsou standardizovanými jevy (citace z jednotného standardu kurzívou) ty jevy, pro které je požadováno odevzdání ve formě standardně strukturovaných vektorových digitálních dat. Z obsahového hlediska se jedná o všechny podstatné jevy stanovené územním plánem. Vyhláška dále požaduje sjednocení grafického vyjádření těchto jevů ve výkresech územního plánu.

Standardizovány jsou jevy, které v souladu s legislativou řeší (navrhuje) projektant územního plánu, a nikoliv například jevy územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), za které jsou zodpovědní jejich poskytovatelé (příp. pořizovatelé).

Standardizované jevy:

- a) řešené území,*
- b) zastavěné území,*
- c) plochy s rozdílným způsobem využití,*
- d) zastavitelná plocha,*
- e) transformační plocha,*
- f) plocha změny v krajině,*
- g) zastavitelné území,*
- h) lokalita,*
- i) vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu,*
- j) plocha a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie, vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,*
- k) územní rezerva,*
- l) veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření, stavba a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plocha pro asanaci,*
- m) koridor pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a pro opatření nestavební povahy,*
- n) územní systém ekologické stability,*
- o) systém sídelní zeleně,*
- p) systém veřejných prostranství,*
- q) plocha veřejné infrastruktury a*
- r) část dotčená rozhodnutím soudu či výsledkem přezkumu nadřízeného orgánu.*

Předmětem standardizace je souhrn jevů používaných a vyžadovaných v grafické části územního plánu. Fakticky je standardizován celý Výkres základního členění území, celý Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a vybrané prvky Hlavního výkresu. Předmětem standardizace není grafické zobrazení prvků výkresů odůvodnění ani schémat (ve výrokové části ani v části odůvodnění). Standardizované jevy hlavního výkresu použité též v samostatných výkresech (výkresy jednotlivých koncepcí, samostatný výkres částí územního plánu s prvky regulačního plánu) se v těchto výkresech zobrazují přiměřeně s přihlédnutím k měřítku daného výkresu. Standardizované jevy hlavního výkresu se zobrazují shodně i v koordinačním výkresu.

V návaznosti na výše uvedené mění Změna č. 2 formálně následující jevy ÚP Potštejn:

- **řešené území** – změna symbologie
- **zastavěné území** – změna symbologie
- **zastavitelné plochy** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky v rámci identifikátoru + jednoznačná identifikace všech ploch a jejich částí)
- **transformační plochy** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky v rámci identifikátoru + jednoznačná identifikace všech ploch a jejich částí)
- **plochy změn v krajině** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky v rámci identifikátoru + jednoznačná identifikace všech ploch a jejich částí)
- **plochy s rozdílným způsobem využití** – změna zařazení (název ploch s rozdílným způsobem využití) a indexu typu plochy (např.: smíšené obytné venkovské = SV) v hlavním výkrese, změny v zařazení jsou přehledně uvedeny v následující tabulce:

plochy s rozdílným způsobem využití dle původního ÚP Potštejn → rušeno Změnou č. 2		plochy s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu ÚPD → nově stanoveno Změnou č. 2	
kód	název	kód dle jednotného standardu ÚPD	název dle jednotného standardu ÚPD
BV	bydlení v rodinných domech – venkovské	BV	bydlení venkovské
RH	rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci	RH	rekreace hromadná
RI	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OH	občanské vybavení - hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
OM	občanské vybavení – komerční zařízení střední a malá	OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
PV	veřejná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZV	veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
SM	plochy smíšené obytné - městské	SM	plochy smíšené obytné městské
SV	plochy smíšené obytné - venkovské	SV	plochy smíšené obytné venkovské
DS	dopravní infrastruktura - silniční	DS	doprava silniční
DZ	dopravní infrastruktura - železniční	DD	doprava drážní
TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TU	technická infrastruktura všeobecná
VL	Výroba a skladování – lehký průmysl	VL	výroba lehká
VX	drobná výroba a výrobní služby	VX	výroba a skladování jiné
TZ	plochy těžby nerostů - zastavitelné	GZ	těžba staveb a zařízení
W	plochy vodní a vodohospodářské	WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné
ZT	plochy zemědělské – trvalý travní porost	AP.t	trvalé travní porosty
NL	plochy lesní	LU	plochy lesní všeobecné

plochy s rozdílným způsobem využití dle původního ÚP Potštejn → rušeno Změnou č. 2		plochy s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu ÚPD → nově stanoveno Změnou č. 2	
kód	název	kód dle jednotného standardu ÚPD	název dle jednotného standardu ÚPD
NP	plochy přírodní	NU	plochy přírodní všeobecné
NS	plochy smíšené nezastavěného území	MU	plochy smíšené krajinné
- 1zp	- zemědělské přírodní	- .zp1	- zemědělství extenzivní, přírodní priority
- 2zp	- zemědělské přírodní	- .zp2	- zemědělství extenzivní, přírodní priority
- zps	- zemědělské, přírodní, sportovní	- .zps	- zemědělství extenzivní, přírodní priority, sportovní využití
- zpv	- zemědělské, přírodní, vodohospodářské	- .zpw	- zemědělství extenzivní, přírodní priority, vodohospodářské zájmy
- zlpk	- zemědělské, lesnické, přírodní, kulturně-historické	- .zlpk	- zemědělství extenzivní, lesnictví extenzivní, přírodní priority, kulturně-historické zájmy
NT	plochy těžby nerostů - nezastavitelné	GD	těžba dobývání a úprava

- **koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky a příslušné zkratky v rámci identifikátoru)
- **veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky a příslušné zkratky v rámci identifikátoru)
- **územní systém ekologické stability** – změna symbologie + změna označení skladebných částí (přidání tečky a příslušné zkratky v rámci identifikátoru)
- **plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky a příslušné zkratky v rámci identifikátoru)

Změnou č. 2 ÚP Potštejn je současně kompletně přepracována datová část územního plánu, a to v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace na strukturu a formu předávaných dat.

Výše uvedené úpravy jsou provedeny v souladu s aktuální legislativou na úseku územního plánování (dle ustanovení § 59 odst. 2 stavebního zákona). Úpravy ploch s rozdílným způsobem využití mají charakter metodické úpravy části Změny č. 2. V celkovém pohledu představuje uvedení ÚPD do souladu s jednotným standardem metodickou změnu, která nemá vliv na věcné řešení ÚP, ale zajišťuje sjednocení územních plánů do jednotné podoby grafické i pojmové. Nejedná se o zásadní změny, a zejména je **nutné zdůraznit, že Změnou č. 2 se mění pouze názvy a označení těchto typů ploch, nikoliv jejich regulativy, které jsou podstatné pro rozhodování v území.**

9.1.2 Převedení ÚP do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. – stavebním zákonem

V souladu s § 323 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona (dále „NSZ“) je ÚP Potštejn uváděn do souladu s novým stavebním zákonem. Součástí této metodické změny je výše uvedená úprava dokumentace dle jednotného standardu ÚPD, dále se jedná o úpravy obsahu a struktury ÚP dle přílohy č. 8 NSZ.

Podrobněji se problematice věnuje i např. MMR v metodickém sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024 (č. j. MMR-46323/2024-81), kde se uvádí následující:

Souladem obsahu / návrhu územního plánu nebo jeho změny s NSZ se rozumí soulad jak s požadavky NSZ, např. nepoužívání předkupního práva či dohody o parcelaci, tak i s prováděcími předpisy k NSZ, zejména vyhláškou o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Pro některé návrhy změn územních plánů to bude znamenat nutnost rozšíření návrhu na celé území obce a věcnou úpravu návrhu, včetně řešení témat nad rámec původního rozsahu změny.

9.1.3 Úprava ÚP Potštejn dle nové digitalizované katastrální mapy

Ke dni 22. 12. 2020 byla Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním vydána nová digitalizovaná katastrální mapa pro katastrální území Potštejn. V té souvislosti došlo v některých případech k úpravám a posunům hranic pozemků a adekvátně tomu ke korekcím vymezení zejména ploch s rozdílným způsobem využití nebo zastavěného území. V důsledku toho dochází i k drobným změnám ve výměrách např. zastavitelných či transformačních ploch. Jedná se o technické změny bez vlivu na způsob využití území.

9.2 Odůvodnění věcných změn

9.2.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území

Odůvodnění výroku (1.1)

Změnou č. 2 bylo aktualizováno zastavěné území.

Aktualizace se týká zastavitelné plochy Z.9, konkrétně parcel p. č. 3047 a st. p. č. 949 v k. ú. Potštejn, které byly zahrnuty do zastavěného území vzhledem k jejich stavebnímu využití.

Hranice zastavěného území byla dále adekvátně upravena v souvislosti s digitalizací katastrální mapy, jedná se o technickou změnu (viz kap. 9.1.3 tohoto Odůvodnění).

9.2.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 2 není koncepce rozvoje území věcně měněna. Změny jsou pouze metodického charakteru (viz kap. 9.1).

9.2.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

9.2.3.1 Odůvodnění urbanistické koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury

Urbanistická koncepce není Změnou č. 2 dotčena.

9.2.3.2 Odůvodnění podmínek a požadavků na plošné uspořádání

Odůvodnění výroku (1.5)

Změnou č. 2 byla doplněna nová plocha s RZV - Zeleň zahradní a sadová (ZZ) jako zastavitelná plocha pod označením Z.2c v souvislosti s přepracováním lokality plochy Z2. Podrobněji k vymezení plochy viz kapitulu 9.2.3.4.

9.2.3.3 Odůvodnění charakteru a struktury území

Charakter a struktura území není Změnou č. 2 měněna.

9.2.3.4 Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Odůvodnění výroku (1.6)

Změnou č. 2 je doplňována nová plocha s RZV Zeleň zahradní a sadová (ZZ) pro možnost realizace primárně soukromé zeleně (zahrad a sadů) a souvisejících staveb a zařízení. Dále jsou Změnou č. 2 stanoveny zásady pro plochy ZZ tak, aby byly v souladu se smyslem sídelní zeleně jako ekostabilizačních ploch bez intenzivní zástavby.

9.2.3.5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Odůvodnění výroku (1.7)

Změny vyvolané aktualizací zastavěného území

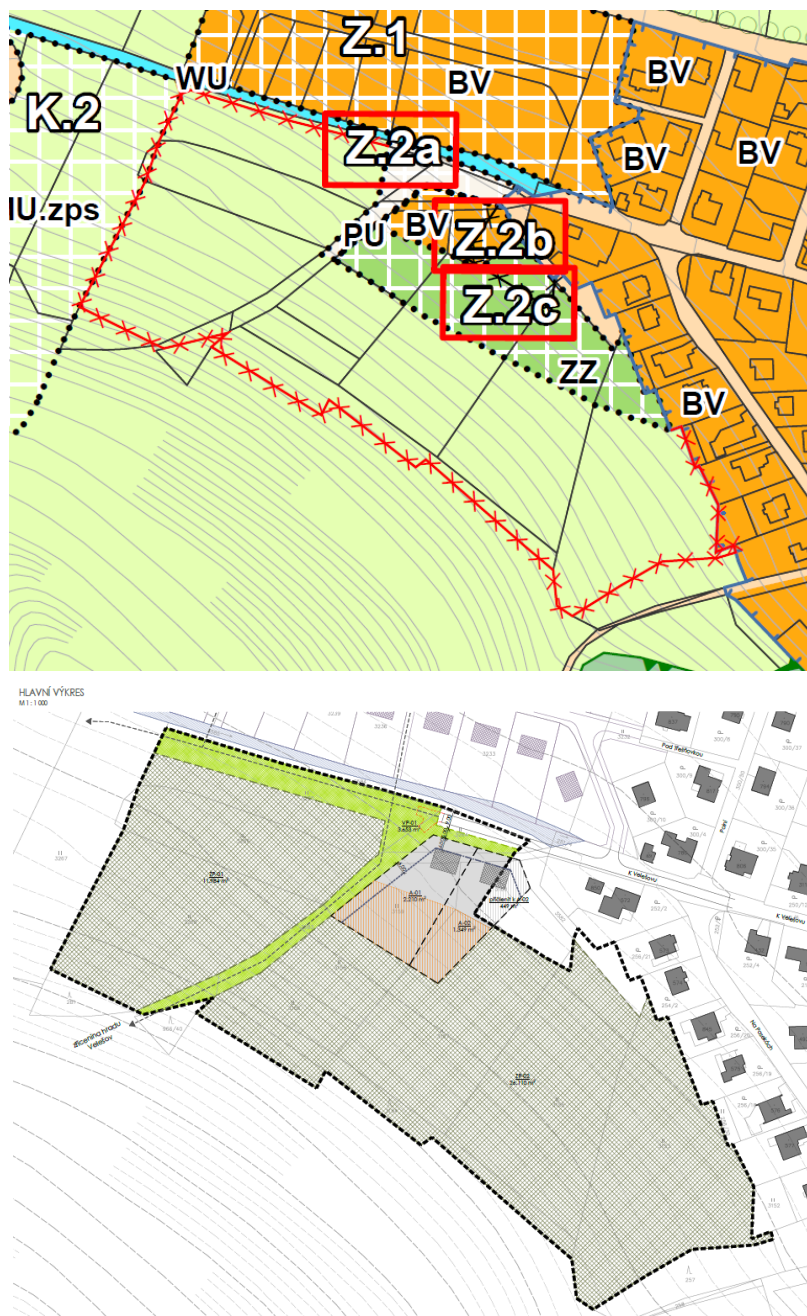
Změnou č. 2 bylo aktualizováno zastavěné území. V důsledku toho byla do ploch stabilizovaných zahrnuta zastavitelná plocha Z13 z důvodu jejího plného využití.

V důsledku částečného využití zastavitelné plochy Z9 (po standardizaci Z.9) byla změněna její výměra na 0,47 ha.

Věcné změny ve vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 je zpracovávána na základě prověření požadavků na změnu ÚP vyplývajících z Obsahu Změny č. 2 ÚP Potštejn (dále „Obsah“) schváleného zastupitelstvem obce Potštejn dne 18. 12. 2023 (usnesením č. 8/229/2023) ze kterých vyplývají níže podrobně popsání změny ve vymezení zastavitelných ploch.

Na základě prověření požadavku č. 1 Obsahu Změny č. 2 byla přepracována lokalita zastavitelné plochy Z2 na západním okraji sídla Potštejn. Redukce, resp. vymezení nových zastavitelných ploch Z.2a, Z.2b a Z.2c rámcově odpovídá řešení této lokality v Územní studii zastavitelné plochy Z2 – schválené 12. 7. 2023 (porovnání řešení v hlavním výkrese Změny č. 2 a ve schválené studii viz obr. níže).

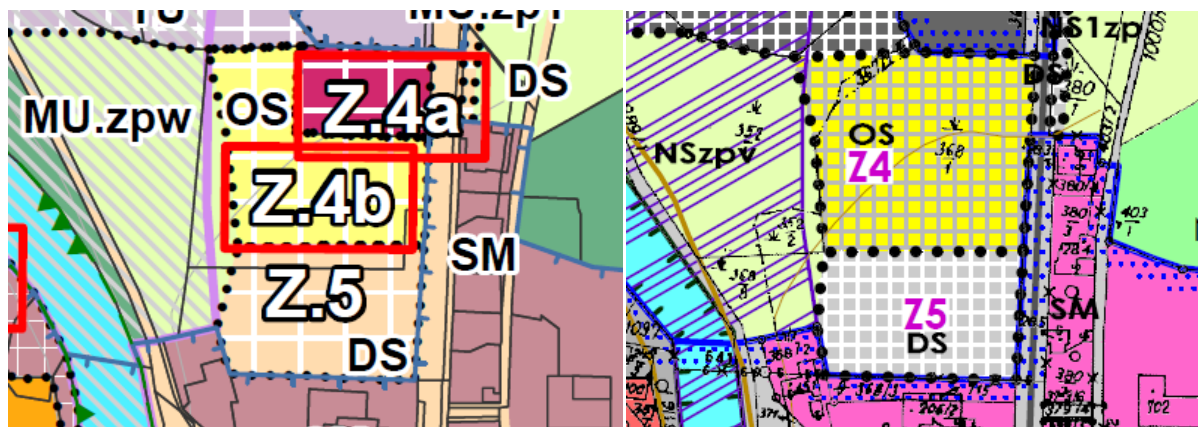


Zastavitelná plocha Z.2a (PU) byla vymezena pro realizaci veřejného prostranství pro přístup k zastavitelné ploše Z.2b a Z.2c a pro zachování prostupnosti územím směrem k lokalitě Velešov, příp. k silnici III/3167. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a systém veřejných prostranství.

Zastavitelná plocha Z.2b (BV) byla vymezena pro realizaci maximálně 2 RD v souladu s výše uvedenou územní studií. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, technickou i veřejnou infrastrukturu. Jedná se de facto o reziduum plochy ZZ ve které je vlastníkem vyvíjena aktivita k využití pozemků pro stavební činnost a je tedy předpoklad efektivního využití plochy.

Zastavitelná plocha Z.2c (ZZ) je vymezena v souladu s obecnými principy urbanismu na vytváření kompaktních urbanistických celků. Jedná se o plochu zahrad a sadů, jejichž realizace je umožňována v zadním traktu staveb stabilizovaných ploch BV a staveb zastavitelné plochy Z.2b. Účelem je definovat přechodnou zónu zastavěných ploch a nezastavěné krajiny směrem k lokalitě Velešov. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a systém veřejné infrastruktury.

Na základě prověření požadavku č. 2 Obsahu Změny č. 2 byla zastavitelná plocha Z4 rozdělena na **zastavitelnou plochu Z.4a** s RZV občanské vybavení komerční (OK) a **zastavitelnou plochu Z.4b** s RZV občanské vybavení sport (OS).



Jak vyplývá z Obsahu Změny č. 2, z pohledu obce se v případě zastavitelné plochy OS (Z4) nejedná o strategickou plochu pro sportovní využití a je tedy z této strany vůle část, která je Změnou č. 2 vymezena jako plocha Z.4a, ponechat pro komerční občanskou vybavenost. Toto využití není v rozporu s urbanistickou koncepcí, nejedná se o rozšiřování celkové výměry zastavitelných ploch v území, plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a na systémy veřejné infrastruktury.

Na základě prověření požadavku č. 3 Obsahu Změny č. 2 byla vymezena **zastavitelná plocha Z.23** s RZV rekreace individuální (RI). Plocha byla vymezena v omezeném rozsahu 24 m², který zhruba odpovídá rozměrům stávající stavby rekreačního domku nezapsané v katastru nemovitostí. Vymezením plochy o této výměře je umožněna legalizace rekreačního domku realizovaného již před rokem 1976 bez možnosti další větší přístavby či nových staveb v rámci plochy. Smyslem vymezení plochy není nabídka nových ploch pro nové stavby individuální rekreace.

Plocha byla vymezena mimo aktivní zónu záplav, nachází se však v záplavovém území Q100. K možnosti legalizace stavby v záplavovém území vydal správce povodí Povodí Labe, s. p. následující stanovisko (č. j. Pla/2021/023228, ze dne 28. 5. 2021):

„K navrhovanému záměru vydáváme následující stanovisko správce povodí:

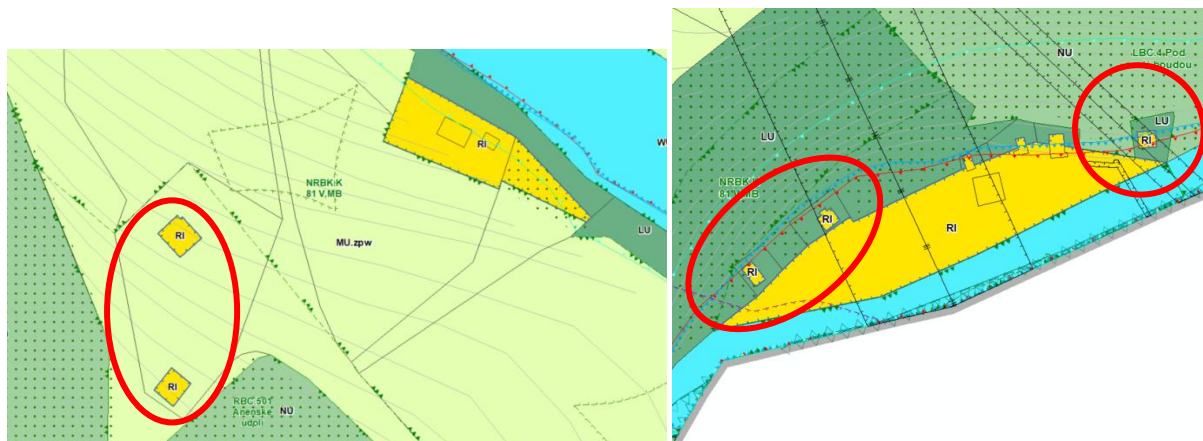
a) Z hlediska zájmu daných platným Národním plánem povodí Labe a plánem dílčího povodí Horního a středního Labe (ustanovení § 24 až 26 vodního zákona) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu i potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu / potenciálu. Z hlediska zájmu daných plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe upozorňujeme, že předmětná stavba se nachází v území se středním povodňovým ohrožením. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu předmětného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

b) Z hlediska dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a správy vodního toku souhlasíme s dodatečnou legalizací stavby bez připomínek.“

Způsob vymezení plochy RI v rozsahu stavby není v řešeném území precedentní, obdobným způsobem je řešena rekreační lokalita pod vrchem Homolka i rekreační oblasti dále proti toku Divoké Orlice.

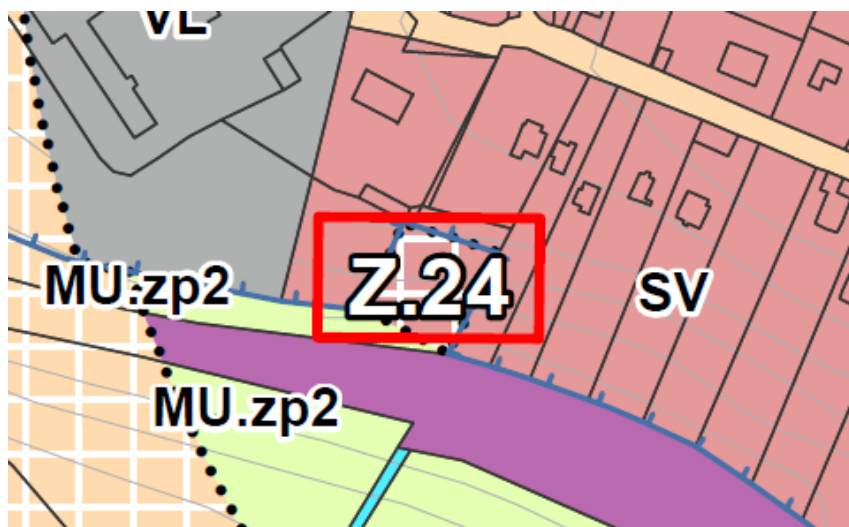


Vymezení zastavitelné plochy Z.23 v přibližně o výměře stávajícího rekreačního objektu



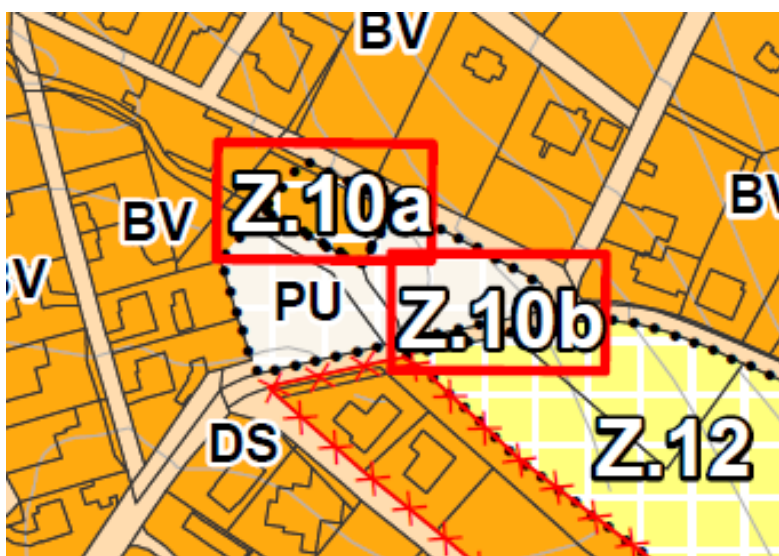
Obdobné řešení ploch individuální rekreace v platném ÚP Potštejn (na výřezech výše po standardizaci ÚP)

Na základě prověření požadavku č. 5 Změny č. 2 byla vymezena zastavitelná plocha Z.24 s RZV smíšené obytné venkovské (SV) v sídle Brná.



Vymezením plochy je dotvářen kompaktní tvar zastavěného a zastavitelného území. Jedná se de facto o doplnění proluky zastavěného území na jižním okraji sídla Brná o kapacitu pro 1 RD. Vymezením plochy je uspokojena poptávka po rozvoji bydlení v sídle. Plocha je v návaznosti na zastavěné území, dopravní a technická infrastruktura je v dosahu.

Na základě prověření požadavku č. 6 Změny č. 2 byly vymezeny **zastavitelné plochy Z.10a a Z.10b** s RZV bydlení venkovské (BV) respektive veřejná prostranství všeobecná (PU) v sídle Potštejn.

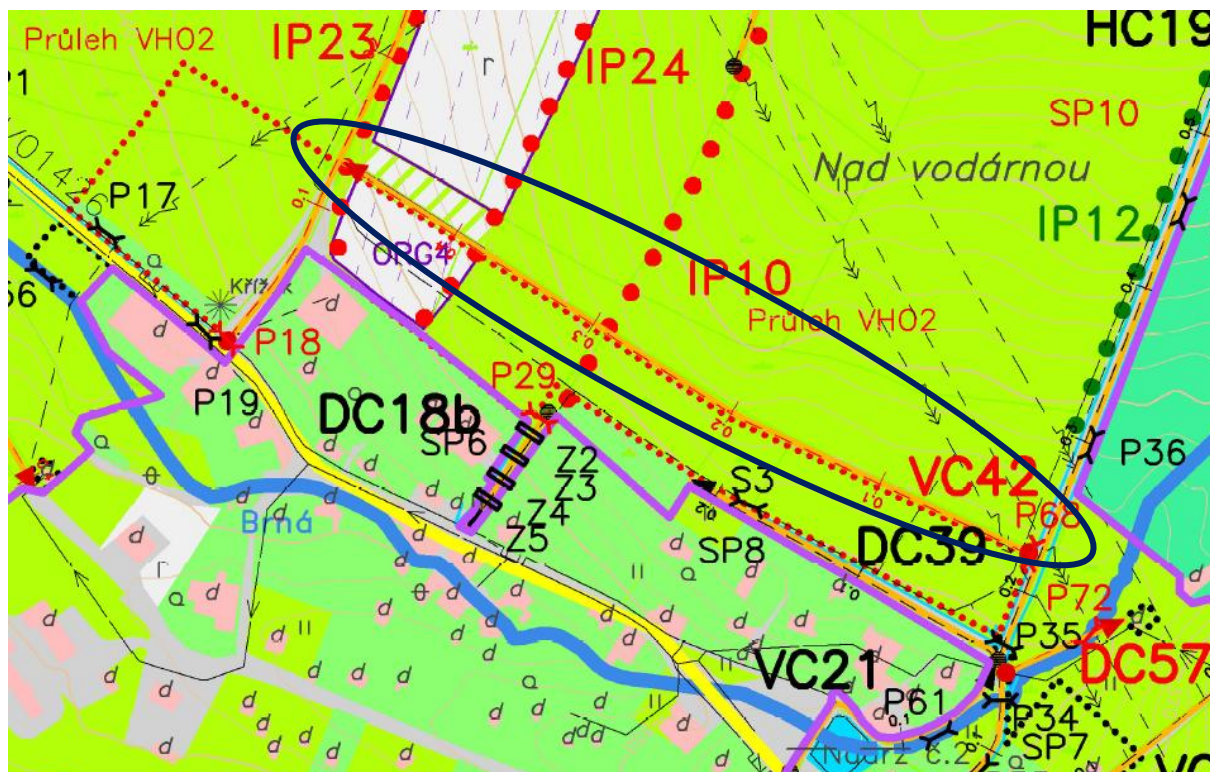


Pozemek p. č. 3024 a p. č. 3521 v k. ú. Potštejn chce dle požadavku majitel využít pro stavbu 1 RD. Z tohoto důvodu byla část zastavitelné plochy Z10 v platném ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z.10a pro umožnění stavby venkovského bydlení. Zbytek plochy Z10 byl po standardizaci ÚP vymezen jako zastavitelný plocha Z.10b a ponechán pro účel veřejného prostranství.

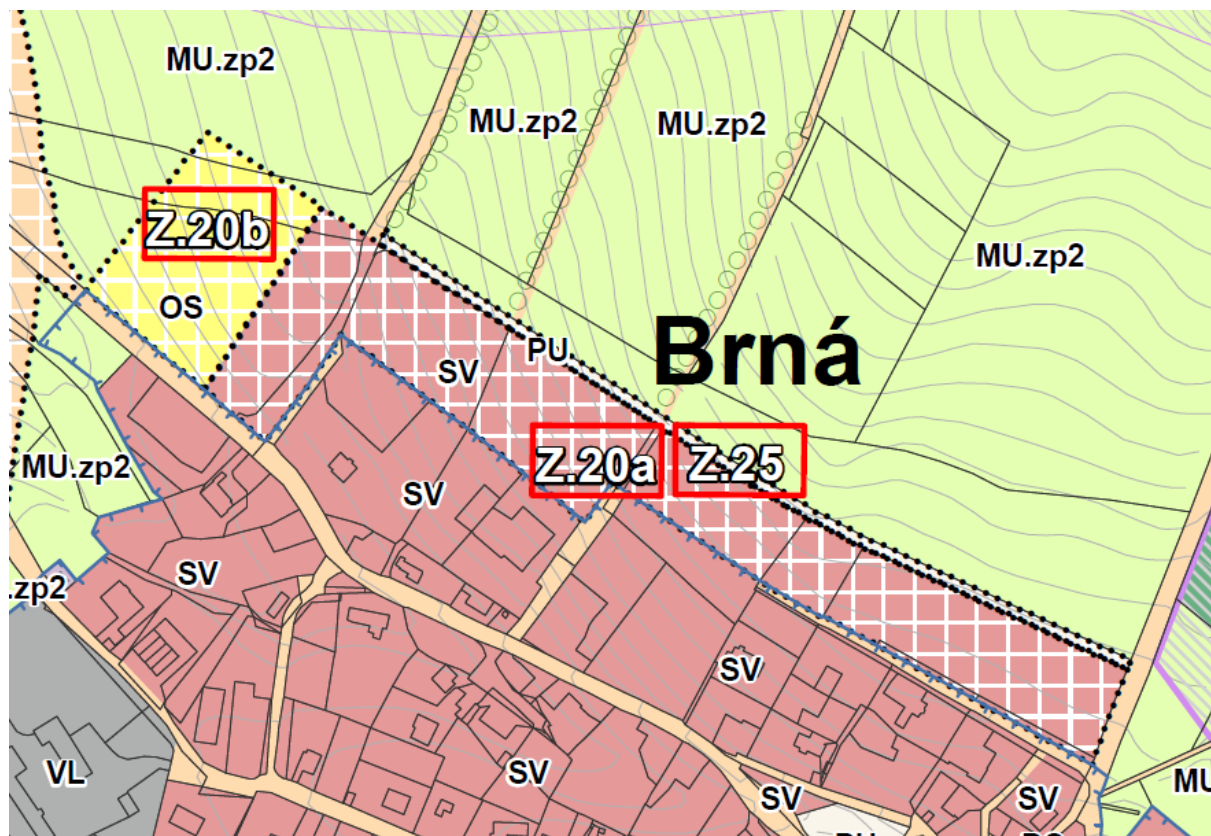
Jedná se o zastavitelné plochy v rámci zastavěného území v návaznosti na dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením (rozdělením) nedochází k navýšení celkové výměry zastavitelných ploch v řešeném území.

Na základě požadavku č. 11 Obsahu Změny č. 2 na zpracování záměrů vyplývajících z KPÚ ve správním území Potštejna (Agroprojekce Litomyšl, s.r.o. + Geodézie Východní Čechy, s.r.o.) z roku 2018 byla vymezena **zastavitelná plocha Z.25**.

V rámci Plánu společných zařízení bylo vymezeno opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků pod označením VC42 – lokalita nad Vodárnou (viz obrázek níže).



Změna č. 2 na základě tohoto podkladu vymezila zastavitelnou plochu Z.25 v rámci parc. č. 3513 v k. ú. Potštejn jako veřejné prostranství všeobecné (PU). Smyslem je realizace místní komunikace pro zajištění obslužnosti zastavitelné plochy Z.20a smíšené obytné venkovské (SV) a prostupnosti území. Konkrétní řešení viz výřez hlavního výkresu Změny č. 2 níže.



Změna č. 2 rozdělila zastavitelnou plochu Z20 se smíšenými funkcemi (SV a OS) v platném ÚP Potštejn na **zastavitelné plochy Z.20a** s RZV smíšené obytné venkovské (SV) a **Z.20b** s RZV občanské vybavení sport (OS) (viz také obr. výše). Jedná se o změnu bez vlivu na využití území. Smyslem je zajistit větší přehlednost dokumentace.

Na základě stanoviska Ministerstva dopravy č. j. MD-12175/2025-520/2 ze dne 5. 3. 2025 byla **zastavitelná plocha Z11** dopravy silniční (DS) – záměr přeložky silnice I/14 – redefinována jako plošně vymezený (nepřekrývný) koridor silniční dopravy CPZ.1. Jedná se v zásadě o metodickou úpravu bez vlivu na využití území. Pro koridor CPZ.1 byly stanoveny podmínky využití totožné s podmínkami využití rušené plochy Z11.

9. 2. 3. 6 Odůvodnění vymezení ploch přestavby

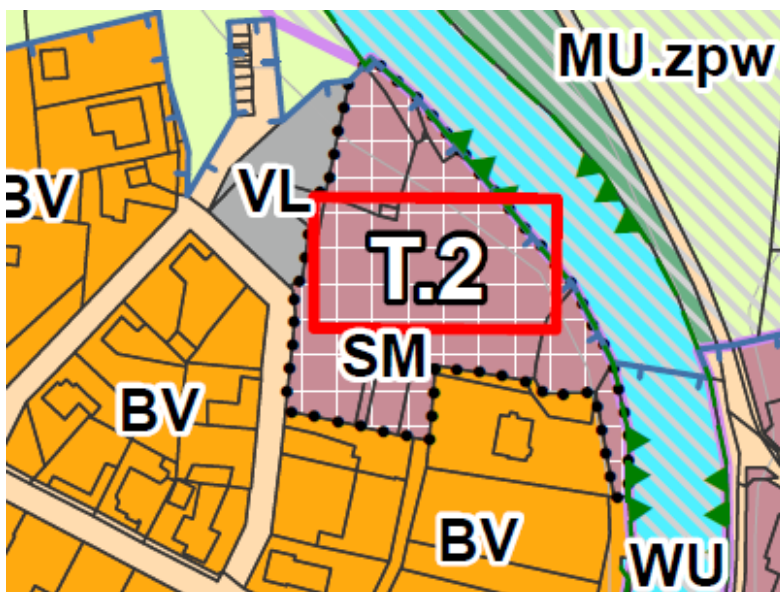
Odůvodnění výroku (1.8)

V souvislosti s převedením ÚP Potštejn do znění dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a s tím souvisejícím převodem do jednotného standardu ÚPD jsou nově plochy přestaveb pojmenovány jako „transformační plochy“. S tím souvisí i metodická změna v označení **plochy P1** z platného ÚP Potštejn na „**T.1**“.

V souvislosti s převedením ÚP Potštejn na podklad digitální katastrální mapy došlo v případě ploch přestaveb (nově transformačních ploch) k navázání na zpřesněné a upravené hranice pozemků. Touto technickou změnou došlo k drobné změně výměry plochy P1 (nově T.1) z 0,86 ha na 0,81 ha.

Na základě prověření požadavku č. 4 Obsahu Změny č. 2 byla vymezena **transformační plocha T.2** s RZV plochy smíšené obytné městské (SM).

Smyslem vymezení plochy je umožnit realizaci občanské vybavenosti i bydlení při zachování omezené výrobní činnosti, tedy zajistit větší variabilitu využití lokality. Plocha je vymezena v rámci zastavěného území s dostupností technické i dopravní infrastruktury. Vymezením ploch T.2 je podpořen rozvoj služeb a dalších ekonomických činností v obci, stejně tak funkce rezidenční, a to v rámci zastavěného území bez záboru ploch ve volné krajině.



9. 2. 4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

9. 2. 4. 1 Odůvodnění občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není Změnou č. 2 věcně měněna.

9. 2. 4. 2 Odůvodnění veřejných prostranství

Odůvodnění výroku (1.11)

Na základě prověření požadavku č. 6 Obsahu Změny č. 2 došlo k úpravě zastavitelné plochy Z10 platného ÚP Potštejn. Pozemek p. č. 3024 a p. č. 3521 v k. ú. Potštejn chce dle požadavku majitel využít pro stavbu 1 RD. Z tohoto důvodu byla část zastavitelné plochy Z10 v platném ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z.10a pro umožnění stavby venkovského bydlení. Zbytek plochy Z10 byl po standardizaci ÚP vymezen jako **zastavitelná plocha Z.10b** a ponechán pro účel veřejného prostranství. Podrobněji viz kapitolu 9.2.3.5. tohoto Odůvodnění.

Na základě požadavku č. 11 Obsahu Změny č. 2 na zapracování záměrů vyplývajících z KPÚ ve správním území Potštejna (Agroprojekce Litomyšl, s.r.o. + Geodézie Východní Čechy, s.r.o.) z roku 2018 byla vymezena **zastavitelná plocha Z.25**. V rámci Plánu společných zařízení bylo vymezeno opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků pod označením VC42 – lokalita nad Vodárnou. Změna č. 2 na základě tohoto podkladu vymezila zastavitelnou plochu Z.25 v rámci parc. č. 3513 v k. ú. Potštejn jako veřejné prostranství všeobecné (PU). Smyslem je realizace místní komunikace pro zajištění obslužnosti zastavitelné plochy Z.20a smíšené obytné venkovské (SV) a prostupnosti území. Podrobněji viz kapitolu 9.2.3.5. tohoto Odůvodnění.

9. 2. 4. 3 Odůvodnění dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury není Změnou č. 2 věcně měněna.

Odůvodnění výroku (1.12)

Na základě stanoviska Ministerstva dopravy č. j. MD-12175/2025-520/2 ze dne 5. 3. 2025 byla zastavitelná plocha Z11 dopravy silniční (DS) – záměr přeložky silnice I/14 – redefinována jako plošně vymezený (nepřekryvný) koridor silniční dopravy CPZ.1. Jedná se v zásadě o metodickou úpravu bez vlivu na využití území. Pro koridor CPZ.1 byly stanoveny podmínky využití totožné s podmínkami využití rušené plochy Z11.

9. 2. 4. 4 Odůvodnění technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není Změnou č. 2 věcně měněna.

9. 2. 5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 2 věcně měněna. Změny v této části jsou pouze metodického charakteru vč. změn v názvu kapitoly. Podrobněji viz kapitolu 9.1. tohoto Odůvodnění.

9.2.6 Odůvodnění 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 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)

Odůvodnění výroku (1.21)

Změnou č. 2 byla nově definována plocha s RZV zeleň zahradní a sadová (ZZ). Jedná se o plochy jejichž hlavním účelem je plnit funkci zahrad a sadů primárně v zázemí obytných ploch vč. souvisejících staveb a zařízení pro obsluhu ploch ZZ.

Nový typ plochy byl definován primárně v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z.2c v rámci přehodnocení řešení lokality plochy Z2 z platného ÚP. Podrobněji viz kapitolu 9.2.3.5. tohoto Odůvodnění.

Do nepřípustného využití ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných byla Změnou č. 2 doplněna realizace ubytoven jako staveb pro hromadné přechodné ubytování osob zpravidla dlouhodobější, které má zpravidla funkci podpůrnou či pomocnou k jiné především komerční činnosti nebo aktivitě (např. ubytovna pro brigádníky, ubytovna pro stavební dělníky, nemocniční ubytovna pro zdravotníky, ubytovna pro cizince a uprchlíky, turistická ubytovna). V řešeném území existují ubytovací kapacity ve vztahu k danému území – především rekreační účel, turismus apod. Jejich existenci, stavební úpravy či realizaci nových ubytovacích kapacit ÚP Potštejn umožňuje v platné koncepci rozvoje území ve vyhrazených plochách s RZV a tuto koncepci Změna č. 2 nemění. Ubytovna je zařízením přechodného ubytování pro daný kontext (aktivitu, provoz – výrobu, zařízení apod.). Aktivita, zařízení a provoz, které by adekvátně vyžadovaly realizaci ubytoven v řešeném území nejsou identifikované. Z toho důvodu není realizace ubytoven v území žádoucí pro rozvoj řešeného území.

Ostatní změny v rámci této kapitoly vč. změny názvu kapitoly jsou metodického charakteru. Viz také kapitolu 9.1. tohoto Odůvodnění.

9.2.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva pozemkům a stavbám vyvlastnit

Odůvodnění výroku (1.22)

Na základě požadavku č. 11 Obsahu Změny č. 2 na zpracování záměrů vyplývajících z KPÚ ve správním území Potštejna (Agroprojekce Litomyšl, s.r.o. + Geodézie Východní Čechy, s.r.o.) z roku 2018 byla vymezena **zastavitelná plocha Z.25**. V rámci Plánu společných zařízení bylo vymezeno opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků pod označením VC42 – lokalita nad Vodárnou. Změna č. 2 na základě tohoto podkladu vymezila zastavitelnou plochu Z.25 v rámci parc. č. 3513 v k. ú. Potštejn jako veřejné prostranství všeobecné (PU).

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z.25 má plnit funkci veřejného prostranství vč. zajištění přístupu k pozemkům, byla tato vymezena současně jako **veřejně prospěšná stavba VD.6**. Dle zákona č. 283/2021 Sb. (§ 11, odst. 1) je veřejně prospěšnou stavbou „stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci“. Tuto definici plocha veřejného prostranství naplňuje.

Změnou č. 2 je dále vymezena jako **veřejně prospěšná stavba VP.1** plocha veřejného prostranství všeobecného Z.10bm která vznikla z části plochy Z10 z platného ÚP Potštejn. Zastavitelná plocha Z10 byla v ÚP Potštejn vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo. Dle zákona č. 283/2021 Sb. (§ 327, odst. 2) „*předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Po zániku předkupního práva zajistí osoba oprávněná z předkupního práva jeho výmaz z katastru nemovitostí. Listinou, na jejímž základě má být právo z katastru nemovitostí vymazáno, je potvrzení o zániku práva podle katastrální vyhlášky*“. Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z.10b plní funkci důležitého veřejného prostranství sloužícího k rozvoji území obce, naplňuje tato plocha podmínky pro vymezení jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Na základě stanoviska Ministerstva dopravy č. j. MD-12175/2025-520/2 ze dne 5. 3. 2025 byla zastavitelná plocha Z11 dopravy silniční (DS) – záměr přeložky silnice I/14 – redefinována jako plošně vymezený (nepřekryvný) koridor silniční dopravy CPZ.1. Jedná se v zásadě o metodickou úpravu bez vlivu na využití území. Koridor je vymezen jako VPS VD.1 v souladu s platným ÚP Potštejn a nadřazenou dokumentací.

9.2.8 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Změnou č. 2 je v souvislosti s uvedením ÚP Potštejn do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. tato kapitola zrušena. Jedná se o metodickou změnu.

9.2.9 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Odůvodnění výroku (1.24)

Změnou č. 2 je na základě prověření požadavku obce vyplývajícího z Obsahu Změny č. 2 ÚP Potštejn přeřezána lokalita plochy Z2. Podkladem pro řešení lokality je Územní studie zastavitelné plochy Z2 – schválené 12. 7. 2023. Podrobné řešení viz v kapitole 9.2.3.5. tohoto Odůvodnění. Vzhledem k tomu je podmínka zpracování územní studie pro tuto lokalitu již bezpředmětná, a tedy byla plocha X2 zrušena.

Vzhledem k zachování potřeby zpracování územních studií jako podmínky pro rozhodování o změnách v území pro dosud nenaplněné rozvojové plochy je platnost této podmínky navázána Změnou č. 2 na nabití účinnosti územního plánu nebo jeho změn (tedy vč. této).

Ostatní změny v této kapitole jsou metodického charakteru – podrobněji viz kapitolu 9.1. tohoto Odůvodnění.

9.2.10 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změny v této kapitole jsou pouze metodického charakteru v souvislosti s převedením ÚP Potštejn do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb.

9.2.11 Odůvodnění doplnění přílohy části

Odůvodnění výroku (1.26)

Výroková část ÚP Potštejn ve svém textu odkazuje na „vymezení pojmů“ použitých např. při stanovování regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Přílohová část byla přesunuta z části Odůvodnění ÚP Potštejn do části výroku ÚP primárně pro zajištění přehlednosti a srozumitelnosti dokumentace.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. j)

Zpracovává projektant.

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. k)

Zpracovává projektant ve spolupráci s pořizovatelem.

11.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

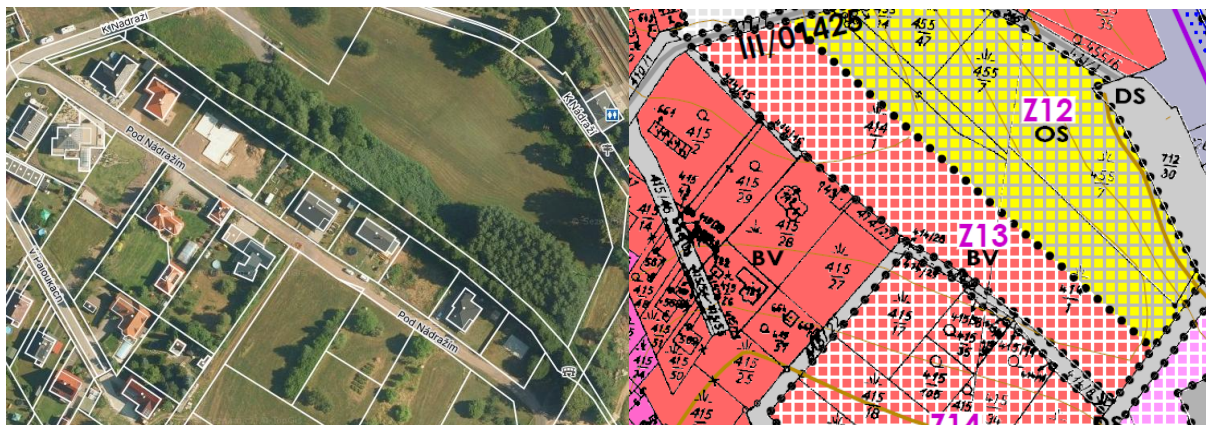
Změnou č. 2 bylo v souladu s § 116 NSZ a požadavkem z Obsahu Změny č. 2 aktualizováno zastavěné území.

Do zastavěného území byla zahrnuta část zastavitelné plochy Z9 (Změnou č. 2 přejmenována na Z.9) z důvodu jejího částečného stavebního využití.



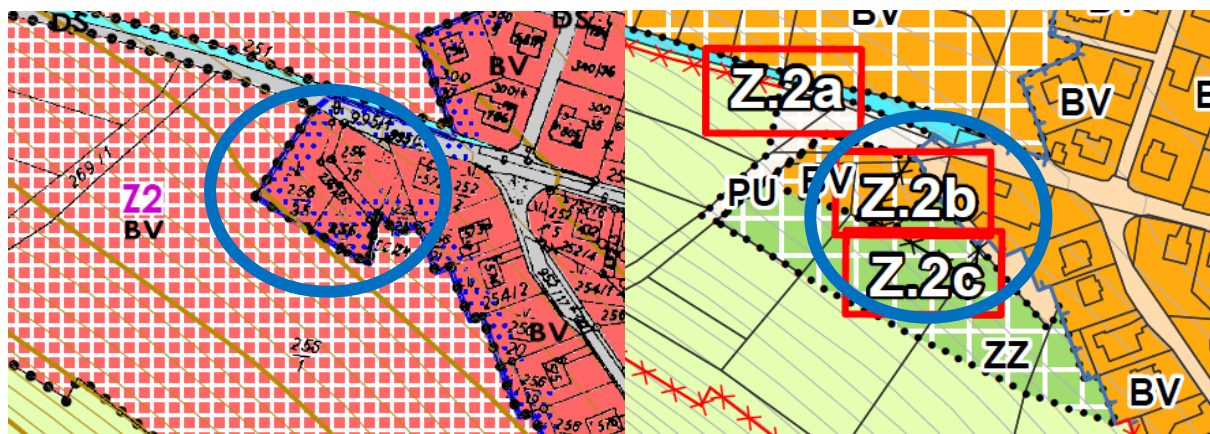
Porovnání stavu dle katastru nemovitostí a ortofoto snímku lokality (snímek z 8.7.2023) a vymezení plochy Z9 v ÚP Potštejn (výřez hlavního výkresu)

Změna č. 2 dále zrušila vymezení zastavitelné plochy Z13 z důvodu jejího převážného využití (viz obr. níže).



Porovnání stavu dle katastru nemovitostí a ortofoto snímku lokality (snímek z 8.7.2023) a vymezení plochy Z13 v ÚP Potštejn (výřez hlavního výkresu)

Dílní změna zastavěného území byla provedena v souvislosti s digitalizací katastrální mapy a převymezení pozemků katastru nemovitostí a také přepracováním lokality plochy Z2. Zastavěné území zde bylo upraveno dle skutečného stavu v území a dle legislativních požadavků. Řešení viz obr. níže.



Porovnání vymezení zastavěného území v hlavním výkresu ÚP Potštejn a řešení ve Změně č. 2 ÚP Potštejn

V souvislosti s převedením ÚP Potštejn na podklad digitalizované katastrální mapy došlo k dalšímu upřesnění vymezení zastavěného území, které může vyvolávat drobné změny oproti ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1. Jedná se o technickou úpravu dokumentace.

Změnou č. 2 je vymezena nová transformační plocha T.2 s RZV smíšené obytné městské (SM). Vymezením je umožněno efektivní využití zastavěného území dle požadavků vlastníků a s přesahem do obecného využívání území jeho obyvateli i návštěvníky. Podrobné odůvodnění vymezení viz kapitulu 9.2.3.6. tohoto Odůvodnění.

11.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

S ohledem na § 108 odst. 4) zákona č. 283/2021 Sb. je třeba prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Změna č. 2 ÚP Potštejn vymezuje nové zastavitelné plochy. Změna je zpracována na základě Obsahu Změny č. 2 ÚP Potštejn schváleného zastupitelstvem obce Potštejn dne 18. 12. 2023. Součástí Obsahu jsou mimo jiné konkrétní požadavky vlastníků i obce na změny ve využití území. Změna č. 2 prověřila dané požadavky z hlediska legislativních požadavků na územní plánování (cíle a úkoly územního plánování), požadavků nadřazené dokumentace, souladu s koncepcí rozvoje území stanovené ÚP Potštejn a limity a hodnotami řešeného území a dalších podkladů dodaných pořizovatelem a obcí.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných

ÚP Potštejn ve znění po Změně č. 1 vymezuje cca 14,19 ha zastavitelných ploch pro účely bydlení či smíšeného bydlení (BV, SV), z toho využito bylo 8 % (cca 1,2 ha) a to v rámci plochy Z13, která byla Změnou č. 2 stabilizována celá a částí plochy Z9. V rámci přehodnocení rozvoje obce v lokalitě plochy Z2 byla tato plocha Změnou č. 2 de facto pro účely bydlení zredukována na výměru plochy Z.2b (BV) o výměře 0,20 ha, tedy o téměř 96 % původní výměry.

Z výše uvedeného vyplývá, že pouze minimální část zastavitelných ploch pro bydlení byla využita a zároveň bylo přistoupeno k významné redukci zastavitelné plochy Z2 ve prospěch zejména ploch nezastavitelných a ploch zeleně.

Změnou č. 2 jsou nově vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení pod označením Z.2b (BV) a Z.24 (SV) o celkové výměře 0,31 ha. Jedná se o plochy vymezené s předpokladem brzkého stavebního využití vzhledem ke konkrétním požadavkům na vymezení – viz kap. 5 či kap. 9 tohoto Odůvodnění. V případě zastavitelné plochy Z.2b je diskutabilní označit ji za zcela novou zastavitelnou plochu vzhledem k výše zmiňované redukci plochy Z2.

Změnou č. 2 jsou vymezovány některé další zastavitelné plochy pro rezidenční funkci (Z.10a, Z.20a), které jsou ovšem dílčími částmi zastavitelných ploch vymezených ÚP Potštejn a nenavýšují celkovou výměru zastavitelných ploch.

Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení po Změně č. 2 je 9,46 ha, tedy snížení výměry o cca 29 % oproti řešení v ÚP Potštejn (při odečtení již zastavěných ploch Z13 a části Z9). Rozvojové plochy vymezené v tomto rozsahu odpovídají poptávce po nových plochách bydlení i vzhledem k poloze obce v sídelní struktuře a předpokladu rezidenčního rozvoje.

Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch

Změnou č. 2 jsou vymezovány zastavitelné plochy pro nerezidenční funkci. Jedná se primárně o zajišťování dostupnosti pozemků v zastavěném území a zastavitelných ploch, příp. řešení sídelní zeleně.

Zastavitelná plocha Z.2a veřejného prostranství všeobecného zajišťuje dostupnost zastavitelných ploch Z.2b a Z.2c a prostupnost územím směrem k lokalitě Velešov. Jedná se o řešení na základě Územní studie zastavitelné plochy Z2. Zastavitelná plocha Z.2b zeleně zahradní a sadové řeší pozvolný přechod rezidenční lokality ve volnou krajinu směrem

k lokalitě Velešov s cílem zajistit nezastavění volné krajiny v tomto směru. Obě plochy jsou vymezeny v rámci přeřešení zastavitelné plochy Z2 ÚP Potštejn. Podrobně viz. kap. 5 či 9. tohoto Odůvodnění.

Zastavitelná plocha Z.25 veřejného prostranství všeobecného je vymezena v rámci zohlednění záměrů vyplývajících z komplexních pozemkových úprav. Jedná se o zajištění dostupnosti plochy Z.20a a prostupnosti území.

Zastavitelná plocha Z.23 individuální rekreace má výměru cca 24 m², tedy výměru existujícího rekreačního domku a je vymezena za účelem jeho legalizace a zapsání na katastr nemovitostí. Jedná se o zcela marginální úpravu fakticky zohledňující dlouhotrvající (min od roku 1976) skutečný stav v území. Podrobněji viz kapitolu 9.2.3.5. tohoto Odůvodnění.

Zastavitelné plochy Z.4a (OK), Z.4b (OS), Z.10b (PU), Z.20b (OS) vznikly dělením a změnami funkcí zastavitelných ploch vymezených ÚP Potštejn a nejedná se de facto o zcela nové zastavitelné plochy. Jejich vymezením je umožněno efektivnější využití území dle požadavků vlastníků či obce.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. l)

Zpracovává projektant.

Změna č. 2 nevymezuje prvky regulačního plánu a nestanovuje specifické požadavky na výstavbu v řešeném území.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. m)

Zpracovává projektant.

13.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 2 ÚP Potštejn je snížen celkový nárok na zábor ZPF o 1,138 ha, primárně ZPF IV. třídy ochrany. Zastavitelné či transformační plochy vymezené Změnou č. 2 představují nárok na zábor celkem 2,142 ha, přičemž se ve většině případů jedná o dělení a změny využití stávajících rozvojových ploch. Rozvojové plochy vymezené Změnou č. 2 zcela nově, představují nárok na zábor 0,132 ha ZPF III. a II. třídy ochrany (plochy Z.23 a Z.24 a T.2)

Změna je zpracována na základě Obsahu Změny č. 2 ÚP Potštejn schváleného zastupitelstvem obce Potštejn dne 18. 12. 2023. Součástí Obsahu jsou mimo jiné konkrétní požadavky vlastníků i obce na změny ve využití území. Změna č. 2 prověřila dané požadavky z hlediska legislativních požadavků na územní plánování (cíle a úkoly územního plánování), požadavků nadřazené dokumentace, souladu s koncepcí rozvoje území stanovené ÚP Potštejn a limity a hodnotami řešeného území a dalších podkladů dodaných pořizovatelem a obcí.

Podrobné odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je obsahem kapitoly 11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a kapitoly 9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Přehled nároků na zábor ZPF je obsahem Přílohy č. 2 tohoto Odůvodnění (Tabulka vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu). Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno ve výkrese č. 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 2 (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

13.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou č. 2 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy vyžadující zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

14 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Zákon č. 283/2021 Sb., příloha č. 8, část II., písm. n)

Zpracovává pořizovatel.

V rámci veřejného projednání dle § 96 obdržel pořizovatel následující připomínky, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení, včetně odůvodnění:

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OPRAVNĚNÝCH INVESTORŮ

Povodí Labe, státní podnik, č. j. Pla/2025/004505 ze dne 21. 2. 2025	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Obecné vyjádření k existenci záplavového území a pravidel pro výstavbu v něm.	Nejde o připomínku, uloženo na vědomí. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Ředitelství silnic a dálnic, č. j. RSD-531475/2025-1 ze dne 19. 2. 2025	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Požadavek vymezit zastavitelnou plochu Z.11 jako koridor pro dopravní infrastrukturu ve stávajícím rozsahu.	Plocha Z.11 je vymezena pro záměr přeložky silnice I/14. Požadavek směřuje k metodické úpravě vymezení koridoru, bez vlivu na věcné řešení dokumentace. Požadavek bude akceptován.
GasNet, s.r.o., č. j. 5003258032 ze dne 17. 2. 2025	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	VYHODNOCENÍ
Obecné upozornění na přítomnost plynárenského zařízení v řešeném území.	Nejde o připomínku, uloženo na vědomí. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ

V rámci projednání Změny č. 2 ÚP Potštejn nebyly uplatněny žádné připomínky sousedních obcí.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI

Martin Málik, evidováno pod č. j. OúPotš/74/2025 dne 3. 3. 2025	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	
Vlastník pozemku p. č. 3230/3 v k. ú. Potštejn. Požadavek na zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Všechny inženýrské sítě jsou v dosahu, pozemek sousedí se zastavěným územím.	
VYHODNOCENÍ	
Podání se netýká předmětu Změny č. 2 ÚP Újezd, nejde tedy o připomínku. Podání obsahuje požadavek na vymezení zcela nové zastavitelné plochy mimo vazbu na území řešené Změnou č. 2. Toto podání bude na obci zaevidováno jako podnět na pořízení nové změny územního plánu a bude tedy vyhodnoceno postupem dle § 107 odst. 2 písm. f) – v rámci pořízení a projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Potštejn bude požadavek prověřen.	
Jiří Motýčka, evidováno pod č. j. OúPotš/61/2025 dne 24. 2. 2025	
OBSAH PŘIPOMÍNKY	
<p>1) Připomínka k ploše Z.2b – nezařazovat do plochy pro výstavbu, ponechat jako louku. Připomínka k ploše Z.2a – nezařazovat do plochy veřejného prostranství pro cyklostezku, výhrady proti řešení a účelu. Připomínka k ploše Z.2c – nezařazovat do plochy zahrad, ponechat jako louku. Vše z důvodu ochrany přírodních prvků, ochrany krajiny a panoramatu pohledu z hradu Potštejn na Velešov. Námitky k procesnímu postupu, kterým se rozhodlo o řešení této lokality. Dále argument, že jde o svažitou louku, v blízkosti je lom, při odstřelech se otřásají domy. Ohrožení vody ve studních na sousedních pozemcích. Vymezení plochy nebude mít žádné finanční přínosy pro obec.</p> <p>2) Vlastník pozemku p. č. 3152 v k. ú. Potštejn. Ten by měl mít dle podatele zajištěn přístup.</p> <p>3) Připomínky k vymezení plochy Z.23 určené pro legalizaci stávající sauny u řeky. Připomínky související s historií této stavby, zajištěním přístupnosti území pro veřejnost, změnou podmínek v souvislosti se záplavovým územím, námitky proti majetkovým operacím obce.</p> <p>4) Připomínky související s povodňovými riziky na Paseckém potoce.</p> <p>5) Připomínka k nedostatečné kapacitě ČOV.</p> <p>6) Připomínka k nedostatečnému vymezení památkové zóny.</p> <p>7) Připomínky k procesu pořízení Změny č. 2. Ve vyhlášce chybí poučení o možnosti nahlížení do dokumentace v listinné podobě.</p>	
VYHODNOCENÍ	

Ad 1) Přípomínka je zamítnuta. Plochy Z.2a, Z.2b a Z.2c byly vymezeny na základě požadavku v podnětu na Změnu č. 2 ÚP Potštejn, cit.: „Redukce zastavitelné plochy Z2 dle aktuálně projednávané územní studie.“ Plocha Z2 vymezená v platném ÚP Potštejn měla výměru 4,63 ha, Změnou č. 2 byla výrazně redukována pro pouhé dva rodinné domy. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako vyvážené vzhledem k tomu, že na pozemcích ponechaných v režimu zastavitelné plochy byla ze strany vlastníka pozemků již vyvíjena aktivita k výstavbě. Plocha Z.2b je v dosahu inženýrských sítí a má předpoklady pro jednoduché a efektivní doplnění výstavby. V případě re parcelace soukromých pozemků a pozemků obce je možné zajistit po okraji nové zástavby a louky propojení sídla s okolní krajinou, a to po ploše Z.2a. Plocha Z.2c pro zahrady umožní postupný přechod mezi zastavěnými pozemky a okolní volnou krajinou, který zlepší zakomponování nové zástavby do krajiny. Jestliže podatel připomínky brojí proti vymezení předmětných ploch, protože odmítá v tomto místě výstavbu, je třeba připomenout, že oproti platnému ÚP Potštejn dochází z tohoto pohledu k výraznému zlepšení, neboť zastavitelná plocha pro bydlení je redukována na pouhé cca 4 % původní výměry plochy Z2. Co se týče dílčích technických námitek, tyto budou standardně řešeny v navazujících správních řízeních, ať už jde o splnění hygienických limitů v souvislosti s blízkostí lomu, nebo o ohrožení vody v sousedních studních.

Ad 2) Přípomínka je zamítnuta. Podmínky přístupu na předmětný pozemek p. č. 3152 se Změnou č. 2 nijak nemění. V současné chvíli nemá pozemek přímou vazbu na veřejně přístupnou komunikaci, na tom nic nezmění ani případná výstavba v ploše Z.2b. Zajištění přístupu přes okolní pozemky je u takto marginálního pozemku záležitostí soukromoprávních dohod, případně lze využít institutu služebnosti cesty. Není povinností územního plánu zajistit ke všem pozemkům přístup vymezením ploch pro veřejně přístupné komunikace.

Ad 3) Přípomínka je zamítnuta. Na předmětném pozemku p. č. 342/2 již nyní sauna stojí a na pozemku stála historicky. Záměrem současné majitelky nemovitosti je její legalizace, neboť není zapsaná v katastru nemovitostí, pozemek je veden jako trvalý travní porost. To je možné pouze tak, že pozemek bude v územním plánu vymezen pro rekreaci, jak tomu Změna č. 2 činí. Fakticky se v území nijak nezmění poměry, co se týče veřejné přístupnosti. Již nyní jde o pozemek v soukromém vlastnictví, na který může být přístup veřejnosti zamezen. Co se týče rizika povodní, plocha je vymezena mimo aktivní zónu záplavového území, nicméně v záplavovém území Q100. To je v odůvodněných případech možné, zde je důvod nasnadě – stavba se zde již cca 50 let nachází. Souhlasné vyjádření vydal k legalizaci stavby i správce povodí, Povodí Labe, s. p. Ten vydal souhlasné vyjádření i k návrhu Změny č. 2. Co se týče námitek k majetkovým operacím obce s předmětnými nemovitostmi, tyto záležitosti nejsou předmětem územního plánování, námitky jsou v tomto ohledu irelevantní.

Ad 4) Přípomínka je zamítnuta. Změna č. 2 se nijak přímo nedotýká Paseckého potoka, nemá vliv na povodňová rizika spojená s tímto potokem.

Ad 5) Přípomínka je zamítnuta. Změna č. 2 razantně redukuje zastavitelnou plochu Z2, tím snižuje i budoucí nároky na kapacitu ČOV. Platný ÚP byl přitom úspěšně projednán s dotčenými orgány i správcí infrastruktury, to samé platí pro Změnu č. 2. V připomínce nejsou obsaženy konkrétní argumenty, proč je kapacita ČOV shledána nedostatečná.

Ad 6) Předmětem územního plánu není vymezení památkové zóny či úpravy její hranice. Přípomínka je irelevantní vůči předmětu Změny č. 2.

Ad 7) Přípomínka je zamítnuta. Dle aktuální legislativy není vyžadováno, aby byl návrh územně plánovací dokumentace v rámci projednávání dostupný veřejnosti v listinné podobě. V souladu s § 93 odst. 5 písm. a) a § 43 odst. 2 stavebního zákona byla dokumentace zveřejněna na Národním geoportálu územního plánování, v souladu s legislativním bypasseem byla taktéž zveřejněna na úřední desce pořizovatele, Obecního úřadu Potštejn. Podatel připomínky zároveň uplatnil připomínky dokládající, že se s obsahem dokumentace seznámil, jeho procesní práva tak nebyla dotčena.

15 OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU POTŠTEJN

Obsah textové části Odůvodnění Změny č. 2:

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1. 1	Schválení podnětu na pořízení Změny č. 2 a schválení jejího obsahu	3
1. 2	Sloučené společné jednání a veřejné projednání	4
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA	4
2. 1	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli územního plánování	4
2. 2	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s úkoly územního plánování	5
2. 3	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	7
2. 4	Vyhodnocení charakteru území	7
2. 5	Vyhodnocení souladu s požadavky tohoto zákona	7
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	8
3. 1	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání	8
3. 2	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek	10
3. 3	Závěr	11

4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	11
4. 1	Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje	11
4. 2	Soulad změny územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
4. 2. 1	Soulad změny územního plánu s územním rozvojovým plánem	12
4. 2. 2	Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací kraje	12
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S OBSAHEM ZMĚNY Č. 2	18
6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	22
7	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	22
8	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	22
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	23
9. 1	Obecné odůvodnění metodických změn	23
9. 1. 1	Převedení ÚP do jednotného standardu územně plánovací dokumentace	23
9. 1. 2	Převedení ÚP do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. – stavebním zákonem	25
9. 1. 3	Úprava ÚP Potštejn dle nové digitalizované katastrální mapy	25
9. 2	Odůvodnění věcných změn	26
9. 2. 1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	26
9. 2. 2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	26
9. 2. 3	Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	26
9. 2. 4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	32
9. 2. 5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	32
9. 2. 6	Odůvodnění 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 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)	33
9. 2. 7	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva pozemků a stavbám vyvlastnit	33
9. 2. 8	Odůvodnění 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
9. 2. 9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	34
9. 2. 10	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	34
9. 2. 11	Odůvodnění doplnění přílohové části	34
10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	34

11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	35
11. 1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	35
11. 2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	36
12	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	37
13	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	37
13. 1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	37
13. 2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	37
14	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	37
	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ	38
	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ	38
	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VEŘEJNOSTI	38
15	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU POTŠTEJN	39

Obsah grafické části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Potštejn:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
1	Koordinační výkres	1 : 5 000
2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP POTŠTEJN – PŘÍLOHOVÁ ČÁST

PŘÍLOHA Č. 1: VYHODNOCENÍ PŘEDOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ												
Z.2b	BV	0,17	0	0	0	0,17	0	0	ne	ne	ne	ne
Z.10a	BV	0,08	0	0,08	0	0	0	0	ne	ne	ne	ano
Z2	BV	-3,28	0	0	0	-3,28	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,25	0	0,08	0	0,17	0	0				
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ												
Z.24	SV	0,11	0	0	0,11	0	0	0	ne	ne	ne	ne
T.2	SM	0,02	0	0,02	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,13	0	0,02	0,11	0	0	0				
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ												
Z.4a	OM	0,17	0,17	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Z.4b	OS	0,42	0,42	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,59	0,59	0	0	0	0	0				
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												
Z.2a	PU	0,12	0,02	0	0	0,10	0	0	ne	ne	ne	ano
Z.10b	PU	0,32	0	0,32	0	0	0	0	ne	ne	ne	ano
Σ		0,44	0,02	0,32	0	0,10	0	0				
PLOCHY REKREACE												
Z.23	RI	0,002	0	0,002	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne

Σ		0,002	0	0,002	0	0	0	0				
PLOCHY ZELENĚ												
Z.2c	ZZ	0,73	0	0	0	0,73	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,73	0	0	0	0,73	0	0				
Σ		-1,138	0,61	0,422	0,11	-2,28	0	0				

PŘÍLOHA Č. 2 - TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn provedených Změnou č. 2 ÚP Potštejn je označen tímto způsobem:

Věcná část změny územního plánu:

Nový text
~~Rušený text~~

Metodická část změny územního plánu – uvedení dokumentace do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu a související úpravy:

Nový text
~~Rušený text~~

ÚZEMNÍ PLÁN POTŠTEJN

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu ~~17. 12. 2018~~ 14. 7. 2024. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (výkres základního členění, hlavní výkres).

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEJICH~~ HODNOT

2.1 Vymezení řešeného území

- (2) Řešeným územím je správní území obce Potštejn, tvořené jediným katastrálním územím Potštejn (okres Rychnov nad Kněžnou, Královéhradecký kraj).

2.2 Koncepce rozvoje území obce

- (3) Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:

- a usilovat o udržení populačního růstu podporou trvalého bydlení
(Další priority viz kapitola 3.2 Podmínky a požadavky na plošné uspořádání);
- b posilovat význam obce jako střediska cestovního ruchu
(Další priority viz kapitola 5.6 Rekreační a cestovní ruch);
- c respektovat stávající uspořádání sídel
(Další priority viz kapitola 3.1 urbanistická koncepce);
- d územně stabilizovat koridor pro přeložku silnice I/14 Potštejn – Záměl
(Další priority viz kapitola 4.3 Dopravní infrastruktura);
- e doplnit chybějící a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury
(Další priority viz kapitola 4. Koncepce veřejné infrastruktury);
- f chránit lesnický a zemědělský cenné plochy a posilovat ekologickou – stabilizační, rekreační a estetickou funkci krajiny;
(Další priority viz kapitola 5.1 Koncepce uspořádání krajiny);
- g umožnit realizaci protipovodňových a revitalizačních opatření v krajině;
(Další priority viz kapitola 5.5. Ochrana před povodněmi);
- h identifikovat zóny se souvztažným funkčním využitím a v rámci nich usilovat o maximální variabilitu užití
(Podrobněji viz kapitola 3.3 Charakter a struktura území);
- i podporovat malé a střední podnikání
(Další priority viz kapitola 3.2 Podmínky a požadavky na plošné uspořádání);

- j podporovat základní občanskou vybavenost obce, v oblastech vyšší občanské vybavenosti posilovat vazby na vyšší ekonomická a správní centra.

2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územním plánem je stanovena ochrana a rozvoj následujících hodnot:

2.3.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

- (4) Kromě kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, a faktu, že řešené území je územím s archeologickými nálezy, je územním plánem stanovena ochrana následujících hodnot:
- a objekty v památkovém zájmu (památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR);
 - b stabilizovaná urbanistická struktura sídla;
 - c krajina s prvky antropogenní činnosti a významná sídelní zeleň (meze, aleje, zámecký park, promenádní alej podél Divoké Orlice);
 - d socio – kulturní zázemí obce (tábořiště Vochtánka);
 - e urbanistický soubor „Bělisko“.
- (5) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:
- a respektovat urbanistickou strukturu a charakter obce;
 - b chránit veřejná prostranství před zastavěním;
 - c respektovat kompoziční vztahy panoramatu obce, zejména Anenského údolí, hradního kopce Potštejn a Velešova.

2.3.2 Přírodní hodnoty a zdroje

- (6) Kromě chráněných území přírody dle zvláštních předpisů (maloplošná zvláště chráněná území, Natura 2000, obecně chráněná území, registrované významné krajinné prvky, zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany) jsou územní plánem chráněny následující přírodní hodnoty:
- a významné krajinné formace – údolí Divoké Orlice;
 - b zajímavá geomorfologie území - hradní kopec Potštejn, vrch Velešov;
 - c prvky územního systému ekologické stability všech kategorií včetně významných ploch zeleně plnících funkci interakčních prvků;
 - d významnější plochy zeleně mimo zastavěná území – břehové porosty, liniové porosty, remízy, meze, solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině;
 - e plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako ~~plochy přírodní (NP), plochy lesní (NL) a plochy smíšené nezastavěného území (NS)~~ plochy přírodní všeobecné (NU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné (MU).
- (7) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:
- a realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných prvků ÚSES;
 - b podpořit zakládání a obnovu ploch významné zeleně plnících funkci interakčních prvků, zejména formou doprovodných liniových výsadeb, skupinových porostů a solitérních stromů;
 - c umožnit realizaci hydroretenčních, ekologicko stabilizačních a protierozních opatření;
 - d umožnit vzájemné střídání zemědělských kultur;
 - e zvýšit podíl extenzivních forem hospodaření na zemědělských půdách nižší bonity.

2.3.3 Hodnoty civilizační a technické

- (8) V řešeném území je nutné v souladu se stanovenými prioritami koncepce chránit a rozvíjet následující civilizační a technické hodnoty:
- a cestní síť v krajině, značené turistické a cyklistické trasy, navržené turistické koridory
 - b systémy technické a dopravní infrastruktury;
 - c stabilizované plochy výroby s potenciálem rozvoje, resp. obnovy ekonomických aktivit;
 - d občanské vybavení veřejného charakteru a plochy veřejných prostranství s významem míst kulturního a společenského dění v obci;
 - e vodohospodářské stavby a opatření v krajině.

(9) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- a** chránit stabilizované plochy občanského vybavení ve struktuře obce a dále podporovat přirozenou integraci objektů a zařízení občanského vybavení v plochách bydlení;
- b** rozvoj přednostně soustředit v dosahu provozovaných systémů dopravní a technické infrastruktury;
- c** umožnit obnovu cestní sítě v krajině;
- d** umožnit intenzifikaci využití ve stabilizovaných plochách výroby s podmínkou prokázání vzájemné slčitelnosti s ostatními funkcemi v urbanizovaném území.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, ~~VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH,~~ ~~PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ~~

3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury**(10) Prioritami urbanistické koncepce jsou:**

- a** zachovat charakter zástavby (viz kapitola 3.3 Charakter a struktura území);
- b** umožnit přirozenou intenzifikaci zastavěného území;
- c** nevytvářet nová sídla a izolované plochy v krajině;
- d** zachovat a dále posilovat přirozenou nejednoznačnost urbanizovaných ploch - umožnit integraci vzájemně se nerušících funkcí;
- e** podporovat rozvoj veřejné infrastruktury, zejména systémů dopravní a technické infrastruktury a infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- f** při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající kompoziční vztahy, geomorfologii a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, mezi sídly, v krajině a mezi sídlem a krajinou;
- g** umožnit realizaci protipovodňových a revitalizačních opatření;

3.2 Podmínky a požadavky na plošné uspořádání**(11) V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití a obecné zásady pro jejich využívání. Jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 textové části ÚP:****~~a Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)~~ Bydlení venkovské (BV)**

umožnit existenci funkcí přímo souvisejících s bydlením;
podporovat integraci funkcí bydlení, občanského vybavení, rekreace a výroby bez negativního vlivu na okolí;
vymezovat odpovídající plochy veřejných prostranství;
vyloučit funkce omezující bydlení;
umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

Plochy rekreace – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

~~b Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)~~ Rekreace individuální (RI)**~~c Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)~~ Rekreace hromadná (RH)**

umožnit integraci funkcí přímo souvisejících s rekreací (občanské vybavení, apod.);
umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany;

Plochy občanského vybavení – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

~~d Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~ Občanské vybavení veřejné (OV)

Zásady pro využívání těchto ploch jsou uvedeny v kapitole 4.1 textové části ÚP.

~~e Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)~~ Občanské vybavení komerční (OK)

stavby a zařízení občanského vybavení – komerčních zařízení umísťovat v dosahu veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické;
při realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – komerčních zařízení zároveň vymezit kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu;
v plochách podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch.

~~f Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)~~ Občanské vybavení sport (OS)

stavby a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení umísťovat přednostně v návaznosti na ostatní veřejnou infrastrukturu;

při realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení zároveň vymezit kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu;

v plochách podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;

umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

g ~~Občanské vybavení – hřbitovy (OH)~~ **Občanské vybavení hřbitovy (OH)**

chránit areál hřbitova jako významnou složku sídelní (veřejné) zeleně a jako místo s kulturně historickou hodnotou;

chránit významnou stavební dominantu obce – kostel sv. Marka.

Plochy veřejných prostranství – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

h ~~Veřejná prostranství (PV)~~ **Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

i ~~Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)~~ **Zeleň parková a parkově upravená (ZP)**

Zásady pro využívání těchto ploch jsou uvedeny v kapitole 4.2 textové části ÚP.

Plochy zeleně – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

j **Zeleň zahradní a sadová (ZZ)**

Zásady pro využívání těchto ploch jsou uvedeny v kapitole 3.4 textové části ÚP.

Plochy smíšené obytné – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

j-k ~~Plochy smíšené obytné – městské (SM)~~ **Plochy smíšené obytné městské (SM)**

podporovat integraci zejména funkcí bydlení, občanského vybavení a rekreace;

v plochách přednostně realizovat stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury;

vymezovat odpovídající plochy veřejných prostranství;

v plochách podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;

umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

k-l ~~Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)~~ **Plochy smíšené obytné venkovské (SV)**

podporovat integraci zejména funkcí bydlení, občanského vybavení, rekreace a výroby bez negativního vlivu na okolí;

vymezovat odpovídající plochy veřejných prostranství;

v plochách podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch.

Plochy dopravní infrastruktury – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

l-m ~~Dopravní infrastruktura – silniční (DS)~~ **Dopravní infrastruktura silniční (DS)**

m-n ~~Dopravní infrastruktura – železniční (DZ)~~ **Dopravní infrastruktura železniční (DZ)**

Zásady pro využívání těchto ploch jsou uvedeny v kapitole 4.3 textové části ÚP.

n-o ~~Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)~~ **Technická infrastruktura všeobecná (TU)**

Zásady pro využívání těchto ploch jsou uvedeny v kapitole 4.4 textové části ÚP.

Plochy výroby a skladování – jsou členěny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

o-p ~~Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)~~ **Výroba lehká (VL)**

podporovat využívání ploch také pro účely zemědělské výroby;

upřednostnit odvětví zaměřená na zpracovatelský průmysl a zemědělství.

p-q ~~Výroba a skladování – agroturistika (VX)~~ **Výroba a skladování jiné (VX)**

podporovat využívání ploch také pro účely zemědělské výroby;

podporovat integraci funkcí zemědělské výroby, občanského vybavení, rekreace a výroby bez negativního vlivu na okolí.

q-r ~~Plochy těžby nerostů – zastavitelné (TZ)~~ **Těžba stavby a zařízení (GZ)**

umožnit v plochách rekultivační opatření.

3.3 Charakter a struktura území

(12) Územní plán člení řešené území do dvou zón se specifickou strukturou a charakterem území. Pro každou z nich stanovuje zásady rozvoje:

(13) Zóna „A“

Zónu „A“ tvoří urbanizované části sídel Potštejn a Brná. Pro sídlo **Potštejn** je charakteristická hluboká údolní niva řeky Divoké Orlice, která rozděluje sídlo na dvě části - historické jádro obce nacházející se na pravém břehu Divoké Orlice a novější zástavbu na levém břehu Divoké Orlice. Historické jádro Potštejna je z levé strany ohraničeno silnicí I. třídy I/14, která obcí prochází ve směru sever – jihovýchod a tvoří hlavní komunikační osu území.

Historické jádro Potštejna se formovalo na severním úpatí hradního kopce Potštejn okolo malého náměstí jižně nad kostelem sv. Vavřince. S úpadkem významu hradu se centrum obce přesunulo do místa dnešního zámeckého areálu, kde začaly vznikat významnější objekty občanského vybavení (fara, pivovar, sýpka). Zástavba se kromě centrální části Potštejna rozvíjela podél břehů Divoké Orlice a podél komunikací a to bez zjevných pravidel. Urbanistická struktura centrální části obce byla organicky zahušťována další obytnou zástavbou. Po vybudování železniční trati se stavební rozvoj soustředil směrem jihovýchodním, kde vznikl poměrně rozsáhlý výrobní areál mezi silnicí I/14 a železniční tratí.

Z hlediska typologie lze v sídle Potštejn identifikovat relativně široké spektrum staveb. Nejstarší obytnou zástavbu tvoří podélné přizemní až dvoupodlažní objekty s podkrovím se sedlovou, valbovou, příp. polovalbovou střechou, které slouží převážně k trvalému bydlení nebo rodinné rekreaci. Vyloučena není ani drobná výrobní činnost či občanská vybavenost. Centrum obce představuje rostlá struktura venkovského až městského typu. V samotném jádru je zástavba tvořena objekty občanského vybavení doplněná obytnými objekty. Nejvýraznějšími stavbami a areály jsou zámek se zámeckou zahradou, kostelem sv. Vavřince a objekty hotelů, penzionů, školy, obecního úřadu, budova bývalého pivovaru a fara. Tyto stavby občanského vybavení logicky dominují svým měřítkem, hmotovým uspořádáním i celkovou výškou. Objekty jsou obvykle dvoupodlažní s podkrovím až třípodlažní obdélného půdorysu se sedlovou, valbovou, příp. polovalbovou střechou. V centru Potštejna se nachází plošně výrazné veřejné prostranství přecházející v promenádní cestu na Vochtánku a malý sportovní areál. Kromě staveb občanského vybavení, koncentrovaných na pravém břehu řeky Divoké Orlice, se v Potštejně nalézají bytový dům a zástavba izolovaných domů seskupených do uličních bloků, obdélného až čtvercového půdorysu, u členitějších objektů půdorysu tvaru L, jedno až dvoupodlažních s podkrovím se sedlovou (nebo tvarů odvozených), valbovou či polovalbovou střechou, výjimečně střechou stanovou. Orientace objektů vzhledem ke komunikacím je okapová, štítová zřídka nárožní. Domy jsou obvykle doplněny rozsáhlým zázemím v podobě garáží, skleníků, zahradních pergol, přístřešků, skladů, bazénů, hospodářských objektů (stodol), na střechách jsou v některých případech instalovány solární panely.

Výrobní areál v Potštejně zahrnuje převážně výrobní a skladovací halové objekty podélného půdorysu doprovázené objekty administrativy a provozního zázemí, manipulačními plochami a specifickým technologickým zařízením, často vertikálního charakteru (komíny, apod.). V případě využívání zastavitelných ploch je nutné upřednostnit ochranu zemědělské půdy na úkor vertikálních limitů.

V **Brné** se zástavba rozvíjela zcela organicky bez zjevných pravidel. Izolované objekty bydlení s hospodářským zázemím byly postupně doplněny zástavbou izolovaných rodinných domů, objektů pro rekreaci (rekreačních chat) a ojediněle řadovým typem domů. Objekty jsou většinou podélného až čtvercového půdorysu, se sedlovou, valbovou, výjimečně stanovou, polovalbovou střechou, jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím. Orientace objektů vzhledem ke komunikacím je zejména okapová, štítová zřídka nárožní. Domy jsou obvykle doplněny rozsáhlým zázemím v podobě garáží, skleníků, zahradních pergol, přístřešků, skladů, bazénů, hospodářských objektů (stodol), na střechách jsou v některých případech instalovány solární panely. Na jihozápadním a východním okraji vznikly výrobní areály, které jsou tvořené převážně výrobními a skladovacími halovými objekty podélného půdorysu nebo půdorysů složitějších tvarů („U“) doprovázené objekty administrativy a provozního zázemí, manipulačními plochami a specifickým technologickým zařízením.

(14) Zásady rozvoje v zóně „A“:

- a** podporovat intenzifikaci využití zastavěného území;
- b** umožnit přirozenou koexistenci vzájemně se nerušících funkcí;
- c** posilovat význam a podporovat obnovu veřejných prostranství v obci;
- d** chránit promenádní cestu z centra Potštejna na Vochtánku;
- e** podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- f** nezastavovat veřejné prostranství v okolí zámku Potštejn a kostela sv. Vavřince;
- g** upřednostňovat obnovu před novou výstavbou;
- h** řešit odstavné a parkovací plochy mimo centrum obce a podporovat nemotorovou dopravu;
- i** chránit a podporovat rozvoj ploch občanského vybavení ve struktuře obce;
- j** územně stabilizovat vedení přeložky silnice I/14;
- k** zajistit odpovídající rozvoj systémů dopravní a technické infrastruktury;
- l** realizovat stavby a opatření protipovodňové ochrany;
- m** podporovat využívání obnovitelných zdrojů energií (energetická soběstačnost).

(15) Zóna „B“

Zóna je tvořena volnou krajinou obklopující urbanizované území obce. Krajina je z většiny nezastavěná, zahrnuje zejména plochy lesní, zemědělské (louky a pastviny) a vodní, poměrně nízký podíl tvoří půda zemědělsky obdělávaná.

Charakter krajiny řešeného území je určen především lesním masivem (Anenské údolí, Velešov, Modlivý důl) a hradním kopcem Potštejn. Krajinou protéká řeka Divoká Orlice od jihu k severu a společně s doprovodnou zelení a dalšími liniovými porosty vytváří významnou urbanistickou osu území. Východně od Brné terén pozvolna stoupá až k vrcholu Chlumu, západní hranici pak tvoří souvislý lesní porost Roviny. Dominantou zóny je hradní kopec Potštejn, na nějž vede křížová cesta a na vrcholu se nachází pozůstatky hradu Potštejn, správní objekt, hradby, nádvoří a kaple. Jihovýchodně pod hradem je umístěn poměrně rozlehlý areál tábořiště, kempu a rekreačního areálu s objekty pro rekreační využití, chatkami, sportovištěm, zázemím pro rekreaci, apod.

Integrovanou součástí zóny jsou také jednotlivé samoty, objekty sloužící individuální rekreaci, usedlosti a hospodářské dvory. Charakter krajiny spoluvytvářejí liniové porosty podél cest, vodních toků, hranic pozemků, terénních zlomů, apod. Významným estetickým a ekostabilizačním prvkem je rozvinutá struktura cest.

Obytné objekty na samotách lze charakterizovat jako podélné (výjimečně čtvercové) přízemní, případně dvoupodlažní s podkrovím, zpravidla se sedlovou střechou. Většinou jsou doplněny rozsáhlým hospodářským zázemím, které je v některých případech nedílnou součástí obytných objektů. V individuálních případech se jedná o zemědělské farmy integrující bydlení, zemědělskou činnost, služby a ostatní výrobní činnosti. Typologie hospodářských objektů odpovídá jejich funkcím, jedná se převážně o halové objekty doplněné technologickým vybavením.

Nedílnou součástí zóny je výrobní areál při jihovýchodní hranici se skladovacími halovými objekty podélného půdorysu doprovázené objekty administrativy a provozního zázemí, manipulačními plochami a specifickým technologickým zařízením a technologickým zařízením vertikálního charakteru (komín, apod.). Plošně významný prvek zóny představuje těžební areál s dobývacím prostorem v západní části správního území. Po ukončení těžby je nutná rekultivace, příp. revitalizace.

(16) Zásady rozvoje v zóně „B“

- n** zdůraznit dominantní pozici hradu Potštejn a hradiště Velešov a podporovat provázanost s centrem Potštejna;
- o** umožnit rekreační využití a v souvislosti s tím kultivaci hradního kopce Potštejn a vrchu Velešov;
- p** usilovat o realizaci odstavných a parkovacích ploch v exponovaných místech;
- q** podporovat rozvoj rekreace a cestovního ruchu;
- r** umožnit realizaci cyklistických a turistických tras podél Divoké Orlice;
- s** usilovat o realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany;
- t** chránit zemědělsky nevhodnější části ZPF a umožňovat extenzivní podobu hospodaření na půdách s nižší bonitou;
- u** nesnižovat ekologickou stabilitu území;
- v** podporovat obnovu přirozené skladby lesa;
- w** nezakládat nová sídla v krajině;
- x** umožnit realizaci cest v jejich původních trasách;
- y** umožnit revitalizační a rekultivační opatření ve vytěžených místech kamenolomu.

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

- (17)** Systém sídelní zeleně je na území obce tvořen následujícími plochami s rozdílným způsobem využití (podmínky využití jsou stanoveny v kapitole 6.):

~~Veřejná prostranství~~—**veřejná zeleň (ZV)** **Zeleň parková a parkově upravená (ZP)** – územním plánem jsou vymezeny pouze stabilizované plochy.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

- (18)** Mimo plochy s rozdílným způsobem využití ~~ZV~~**ZP** a **ZZ** je systém sídelní zeleně tvořen:

- a** plochami zeleně, které jsou v územním plánu zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou tvořeny veřejnou zelení v plochách veřejných ~~prostranství (PV)~~ **všeobecných (PU)**, zelení soukromou (zahrady, sady) v plochách (BV, SM, SV), zelení v plochách občanského vybavení (OV, ~~OMOK~~, OS, OH) a zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS), plochách výroby (VL, ~~VZ~~, VX) apod.

(19) Konceptce systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:

- a** na plochách zeleně lze umisťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména stavby a zařízení technické infrastruktury;
- b** v plochách zahradní a sadové zeleně umisťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch soukromé zeleně takové, které nesníží ekostabilizační a krajinné funkce zeleně
- b-c** plochy zeleně budou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména pak v zastavitelných plochách bydlení a plochách smíšených obytných v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství.

3.5 Vymezení zastavitelných ploch

(20) V územním plánu Potštejna jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky využití plochy, pozn.	rozloha (ha)
Z1 Z.1	bydlení v rodinných domech venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	2,262,18
Z2	bydlení v rodinných domech venkovské (BV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování	4,63
Z.2a	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,18
Z.2b	bydlení venkovské (BV)	-	0,20
Z.2c	zeleň zahradní a sadová (ZZ)	-	0,73
Z3 Z.3	technická infrastruktura inženýrské sítě (TI) technická infrastruktura všeobecná (TU)	- respektovat stanovené záplavové území - umožnit realizaci příslušných staveb a opatření v rámci CNU.KPO1 za podmínky, že nedojde ke zhoršení vlastností průchodu povodňové vlny	0,950,90
Z4	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- respektovat stanovené záplavové území - umožnit realizaci příslušných staveb a opatření v rámci KPO1 za podmínky, že nedojde ke zhoršení vlastností průchodu povodňové vlny - v záplavovém území neumísťovat stavby - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka: při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb, s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/ů v předmětné lokalitě, nikoliv na náklady státu	0,66
Z.4a	občanské vybavení komerční (OK)	- respektovat stanovené záplavové území - umožnit realizaci příslušných staveb a opatření v rámci CNU.KPO1 za podmínky, že nedojde ke zhoršení vlastností průchodu povodňové vlny - v záplavovém území neumísťovat stavby - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka: při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno	0,17

		nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb, s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/ů v předmětné lokalitě, nikoliv na náklady státu	
Z.4b	občanské vybavení sport (OS)	<p>- respektovat stanovené záplavové území</p> <p>- umožnit realizaci příslušných staveb a opatření v rámci CNU.KPO1 za podmínky, že nedojde ke zhoršení vlastností průchodu povodňové vlny</p> <p>- v záplavovém území neumísťovat stavby</p> <p>- pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka:</p> <p>při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb, s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/ů v předmětné lokalitě, nikoliv na náklady státu</p>	0,42
Z5 Z.5	dopravní infrastruktura – silniční (DS)doprava silniční (DS)	-	0,38
Z6 Z.6	bydlení v rodinných domech –venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	<p>- pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka:</p> <p>při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb</p>	0,26
Z7 Z.7	bydlení v rodinných domech –venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	<p>- pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka:</p> <p>při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb</p>	0,42 0,40
Z8 Z.8	bydlení v rodinných domech –venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	-	0,54 0,53
Z9 Z.9	bydlení v rodinných domech venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	<p>- pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka:</p> <p>při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb</p>	0,51 0,47
Z10	veřejná prostranství (PV)	–prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studií zpracovat společně pro plochy Z12, Z13, Z14, Z15	0,42

Z.10a	bydlení venkovské (BV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.12, Z.14, Z.15	0,08
Z.10b	veřejná prostranství všeobecná (PU)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.12, Z.14, Z.15	0,37
Z.11	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	15,73
Z.12 Z.12	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) občanské vybavení sport (OS)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.10-Z.10a, Z.10b, Z.13, Z.14-Z.14, Z.15-Z.15 - neumisťovat stavby vyžadující nevratný zábor zemědělského půdního fondu - respektovat břehové porosty - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka: při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb	1,66 1,59
Z.13	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.10, Z.12, Z.14, Z.15	1,14
Z.14 Z.14	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.10-Z.10a, Z.10b, Z.12, Z.13, Z.15-Z.15	1,65
Z.15 Z.15	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) občanské vybavení komerční (OK)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z.10-Z.10a, Z.10b, Z.12, Z.13, Z.14-Z.14 - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka: při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb - respektovat břehové porosty	0,71 0,73
Z.16 Z.16	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) bydlení venkovské (BV)	- výšková hladina zástavby(*): 6 – 10 m - minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1000 m ² - intenzita využití stavebního pozemku: max. 20 % - v ploše realizovat pouze stavby, jejichž architektonická část projektové dokumentace bude zpracována autorizovaným architektem	0,21 0,20
Z.17 Z.17	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) občanské vybavení komerční (OK)	-	0,68 0,65
Z.18 Z.18	dopravní infrastruktura – silniční (DS) doprava silniční (DS)	-	0,25 0,27
Z.19 Z.19	dopravní infrastruktura – silniční (DS) doprava silniční (DS)	- upřednostnit technická řešení, která zaručí vsakování dešťových vod v maximální možné míře přímo na pozemcích a současně budou respektovat charakter a strukturu území	0,57

Z20 Z.20a	plochy smíšené obytné – venkovské (SV) plochy smíšené obytné venkovské (SV)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování - pro zpracování navazující dokumentace, zejména pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, se stanoví tato podmínka: při umísťování staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity dle zvláštních právních předpisů, bude v rámci územního řízení měřením hluku prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb	3,013,06
Z20 Z.20b	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) občanské vybavení sport (OS)		0,940,95
Z21 Z.21	plochy smíšené obytné – venkovské (SV) plochy smíšené obytné venkovské (SV)	-	0,280,32
Z22 Z.22	dopravní infrastruktura – silniční (DS) doprava silniční (DS)	-	0,190,17
Z.23	rekreace individuální (RI)	-	0,002
Z.24	plochy smíšené obytné venkovské (SV)	-	0,11
Z.25	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,29

3.6 Vymezení ~~ploch přestavby~~ transformačních ploch

(21) V územním plánu ~~je~~ jsou vymezena ~~a-y~~ následující ~~plocha přestavby~~ transformační plochy:

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	podmínky využití plochy, pozn.	rozloha (ha)
P1-T.1	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) občanské vybavení komerční (OK)	-	0,860,81
T.2	plochy smíšené obytné – městské (SM)	-	0,64

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ~~VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ~~ UMÍSŤOVÁNÍ

4.1 Občanské vybavení

(22) Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje následující plochu s rozdílným způsobem využití a stanovuje zásady pro její využívání:

~~Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~ Občanské vybavení veřejné (OV)

- a plochy občanského vybavení ~~– veřejné infrastruktury~~ veřejného (OV) ve struktuře obce chránit a přednostně využívat pro veřejné účely;
- b případné komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem a nesmí významně omezit hlavní využití;
- c podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení ~~– veřejné infrastruktury~~ veřejného i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž jsou umožněny.

(23) Obecné podmínky stanovené v rámci koncepce občanského vybavení:

- a plochy občanského vybavení mohou být v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných (SM, SV) a ploch bydlení (BV).

4.2 Veřejná prostranství

- (24) Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně následující zásady:

~~Veřejná prostranství (PV)~~-Veřejná prostranství všeobecná (PU)

- (25) Územní plán vymezuje následující plochu:

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	podmínky využití plochy, pozn.	rozloha (ha)
Z10 Z.10b	veřejná prostranství (PV) -veřejná prostranství všeobecná (PU)	- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, studii zpracovat společně pro plochy Z12 Z.12, Z13 , Z14-Z.14	0,420,37
Z.25	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	0,29

~~Veřejná prostranství — veřejná zeleň (ZV)~~-Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- (26) Obecné podmínky stanovené pro veřejná prostranství:

- a na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury;
- b v navazujících řízeních vymezovat v zastavitelných plochách smíšených obytných (SM, ~~SC~~ SV) a plochách bydlení (BV) odpovídající plochy veřejných prostranství;
- c zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- d chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt veřejných prostranství;
- e umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany.

4.3 Dopravní infrastruktura

4.3.1 Doprava silniční a železniční

- (27) Územní plán vymezuje následující plochy dopravní infrastruktury a stanovuje zásady jejich využívání:

~~Dopravní infrastruktura — silniční (DS)~~-Doprava silniční (DS)

- a územně chránit koridor pro přeložku silnice I/14 (~~zastavitelná plocha Z11~~ koridor CPZ.1);
- b v rámci navazujících řízení prověřit potřebu vymezení parkovacích a odstavných ploch;
- c respektovat vedení stávajících cyklotras a pěších turistických tras, umožnit realizaci nových cyklotras a turistických tras po silnicích, místních a účelových komunikacích;
- d umožnit realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany;
- e respektovat vymezené silnice všech kategorií včetně jejich ochranného pásma;
- f vybudovat, resp. prodloužit, pro jednotlivé zastavitelné plochy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém (umístění jednotlivých komunikací v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby bude předmětem řešení navazujících řízení).

~~Dopravní infrastruktura — železniční (DZ)~~-Doprava drážní (DD)

- a umožnit stavby a opatření potřebná pro realizaci přeložky silnice I/14.

- (28) Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy ~~a~~ koridory dopravní infrastruktury:

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	podmínky využití plochy, pozn.	rozloha (ha)
Z5 Z.5	dopravní infrastruktura — silniční (DS) doprava silniční (DS)	-	0,38
Z11		—prověřit vymezení protihlukových a ochranných opatření —koordinovat nároky jednotlivých druhů dopravy — motorové, pěší, cyklistické	15,73
Z18-Z.18		-	0,250,27
Z19-Z.19		-	0,57

Z22-Z.22	-	0,190,17
----------	---	----------

ozn.	podmínky využití koridoru, pozn.	rozloha (ha)
CPZ.1	- prověřit vymezení protihlukových a ochranných opatření - koordinovat nároky jednotlivých druhů dopravy – motorové, pěší, cyklistické - podmínky využití v rozsahu plošně vymezeného koridoru dopravní infrastruktury z nadřazené dokumentace odpovídají ploše s rozdílným způsobem využití DS – doprava silniční (viz kapitola 6)	15,63

4.3.2 Komunikace pro pěší, cyklistická doprava, turistické koridory

(29) Územní plán vymezuje **turistický koridor CNU.TK** a stanovuje podmínky jeho využívání:

- a** Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do turistických koridorů platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

hlavní využití (*):

- b** cyklistické, pěší, cykloturistické trasy a stezky

přípustné využití (*):

- c** turistická a doprovodná infrastruktura (odpočinková místa, informační tabule, turistická značení, apod.)
d dopravní stavby a zařízení bezprostředně související se stavbou cyklostezky, cyklotrasy (lávky, mosty, apod.)
e terénní úpravy (valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.)
f zeleň, zejména rozptýlená mimolesní zeleň
g skladebné části ÚSES, plochy významné zeleně plnící funkci interakčních prvků
h ekostabilizační prvky v krajině

(*) Pozn.: Pojem je definován v Příloze č. 1 – VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Potštejn.

podmíněně přípustné využití (*):

- i** stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud podstatným způsobem neomezí umístění navrhovaných opatření
j protipovodňová a revitalizační opatření, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků za podmínky, že budou realizována v místech překryvu s koridory pro stavby a opatření protipovodňové ochrany (CNU.KPO)

nepřípustné využití (*):

- k** migrační bariéry snižující průchodnost krajiny, zejména ploty, oplocení, ohrady, ohradníky, rychle rostoucí dřeviny, nevhodná technická řešení úpravy vodního toku, apod.
l jakékoli využití snižující ekostabilizační funkci neregionálního biokoridoru, nebo mající vliv na soustavu Natura 2000
m jakékoliv využití, které by znemožnilo nebo podstatným způsobem omezilo umístění navrhovaných opatření

(30) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb a opatření, pro něž jsou vymezeny.

4.4 Technická infrastruktura

Pro rozhodování v území jsou stanoveny následující zásady:

(31) **Koncepce zásobování vodou**

- a** zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
b umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a ploše přestavby;
c umísťovat vodovodní řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
d zajistit v maximální možné míře zokruhování vodovodních řadů;
e zásobování objektů pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě řešit prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém. U objektů mimo dosah vodovodního systému řešit zásobování vodou individuálním způsobem;

- f** umožnit nouzové zásobování pitnou vodou z vrtu P - 1 v kombinaci s dodávkami balené vody;
- g** posoudit v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody situaci individuálně a případně řešit dodávku požární vody i jiným způsobem (vodní tok, požární nádrž, apod.);
- h** umožnit realizaci staveb pro úpravu vody (zastavitelná plocha ~~Z3~~ Z.3).

(32) Územní plán vymezuje následující zastavitelnou plochu pro stavby pro úpravu vody:

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)
Z3 Z.3	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI) technická infrastruktura všeobecná (TU)	- umožnit realizaci ČOV a staveb pro úpravu vody	0,950,90

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

- a** umožnit rozvoj kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a ploše přestavby;
 - b** u objektů v dosahu kanalizační sítě upřednostnit její využití;
 - c** u objektů mimo dosah kanalizační sítě řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem;
 - d** umísťovat kanalizační řady přednostně v plochách veřejných prostranství a v plochách dopravní infrastruktury;
 - e** upřednostňovat likvidaci srážkových vod v maximální míře přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním);
 - f** dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území;
 - g** umožnit oddělné kanalizace s vyústěním na navrhovanou ČOV (zastavitelná plocha ~~Z3~~ Z.3).
- (33) Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu ~~Z3 – technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)~~ Z.3 – technická infrastruktura všeobecná (TU) pro realizaci ČOV (viz odst. ~~26~~32 textové části ÚP).

(34) Koncepce zásobování elektrickou energií

- a** zachovat stávající koncepci zásobování elektrickou energií;
- b** zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory,
- c** v případě deficitu umožnit výstavbu nových trafostanic s primární přípojkou;
- d** připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území.

(35) Telekomunikace, radiokomunikace

- a** zachovat stávající koncepci.

(36) Koncepce zásobování teplem a plynem

- a** zachovat stávající koncepci;
- b** podporovat plynofikaci obce napojením na STL plynovod ve Vamberku;
- c** umožnit rozvoj plynovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a ploše přestavby;
- d** plynovodní řady umísťovat přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- e** u objektů v dosahu plynovodní sítě upřednostnit napojení na stávající, resp. nově vybudované (prodloužené) plynovodní řady;
- f** u objektů mimo dosah plynovodní sítě vytápět jiným druhem ekologicky šetrnějšího paliva.

(37) Koncepce nakládání s odpady

- a** zachovat stávající koncepci;
- b** umožnit umístění zařízení pro nakládání s odpady v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ~~VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ~~

5.1 Koncepte uspořádání krajiny

(38) Uspořádání krajiny není územním plánem měněno. V krajině nejsou navrhována nová sídla. **Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu stanovuje následující priority:**

- a podpořit sportovně rekreační využívání krajiny s důrazem na ochranu přírodních a krajinných hodnot, umožnit prolínání sportovně rekreační a ekologicko-stabilizační funkce krajiny;
- b zachovat a kultivovat převažující lesozemědělský charakter krajiny;
- c podporovat polyfunkční využívání krajiny a agroenvironmentálně orientované zemědělství;
- d podporovat obnovu charakteristické struktury krajiny (zejména členění rozsáhlých zemědělských ploch, zakládání prvků krajinné zeleně, obnovovat mimosídelní cesty);
- e umožnit realizaci protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny;
- f chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny;
- g zemědělskou krajinu členit (ale neuzavírat) rozptýlenou zelení;
- h zachovat a dále postupně zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost krajiny;
- i na méně kvalitních zemědělských půdách umožňovat přechod na extenzivní formy hospodaření;

(39) Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 textové části ÚP:

- a ~~Plochy vodní a vodohospodářské (W)~~ Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)
- b ~~Plochy lesní (NL)~~ Plochy lesní všeobecné (LU)
- c ~~Plochy přírodní (NP)~~ Plochy přírodní všeobecné (NU)
- d ~~Plochy smíšené nezastavěného území (NS)~~ Plochy smíšené krajinné (MU)
 - ~~zemědělské přírodní (NS1zp)~~ zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp1)
 - ~~zemědělské přírodní (NS2zp)~~ zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp2)
 - ~~zemědělské, přírodní, sportovní (NSzps)~~ zemědělství extenzivní, přírodní priority, sportovní využití (MU.zps)
 - ~~zemědělské, přírodní, vodohospodářské (NSzpv)~~ zemědělství extenzivní, přírodní priority, vodohospodářské zájmy (MU.zpw)
 - ~~lesnické, přírodní, kulturně-historické (NSzlpk)~~ zemědělství extenzivní, lesnictví extenzivní, přírodní priority, kulturně-historické zájmy (MU.zlpk)
- e ~~Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)~~ Těžba dobývání a úprava (GD)

(40) V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou územním plánem vymezeny následující plochy změn:

ozn.	plocha s rozdílným způsobem využití	podmínky využití ploch	rozloha (ha)
K1 K.1	těžby nerostů – nezastavitelné (NT) těžba dobývání a úprava (GD)	- umožnit realizaci rekultivačních opatření	8,558,42
K2 K.2	smíšená nezastavěného území – sportovní (NSzps) smíšené krajinné – sportovní využití (MU.zps)	- při realizaci zařízení a jiných opatření upřednostnit řešení umožňující vzájemnou koexistenci zemědělských, přírodních, a sportovně rekreačních funkcí - provoz mimo zimní sezónu řešit formou pobytové louky - nevysazovat vyšší a střední zeleň	1,581,60

(41) V krajině budou uplatňovány další obecné zásady:

- a ochrana a obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;

- b podporovat obnovu v minulosti zaniklé diferenciace kultur;
 - c umožnit revitalizaci vodních toků.
- (42) Územním plánem je umožněno umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, za předpokladu:
- a respektování charakteru a struktury příslušné zóny uvedené v odstavcích (13) – (16);
 - b že nebude umísťování staveb uvedených v odstavci (43) vyloučeno v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola 6.);
 - c že, nebude ohroženo ani omezeno hlavní a přípustné využití.

5.2 Územní systém ekologické stability

- (43) Územní plán vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

nadregionální biokoridory	NRBK.K 81 V Divoká Orlice , NRBK.K 81 MB Divoká Orlice
regionální biocentra	RBC.501 Anenské údolí , RBC.378 Litice
regionální biokoridor	RBK.811
lokální biocentra	LBC.1 Nad silnicí , LBC.2 Pílský rybník , LBC.3 Pod Orličanem , LBC.4 Pod srnčí boudou ,
lokální biokoridor	LBK.1

- (44) Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:

- a upřednostnit přirozenou obnovu porostů;
- b nesnižovat koeficient ekologické stability;
- c podporovat zachování druhově původních dřevin a obnovu druhové skladby;
- d podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest;
- e respektovat druhově původní skladbu dřevin v plochách břehových porostů;
- f na orné půdě zakládat travnaté pásy a doplňovat výsadbou druhově původních dřevin;
- g podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně, poldry apod.);
- h neumisťovat stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany;
- i respektovat stabilizované i navržené významné plochy zeleně a ostatní prvky zeleně zejména v podobě liniových prvků v území, skupinové a solitérní porosty, apod.;
- j podporovat selektivní management obhospodařování;
- k umožnit realizaci opatření zvyšujících retenční schopnost území;
- l neredukovat plochy trvalých travních porostů, zachovat extenzivní způsob hospodaření;
- m zvyšovat migrační propustnost vodních toků.

5.3 Prostupnost krajiny

- (45) Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění propustnosti krajiny:

- a při realizaci nových staveb, zvláště staveb liniového charakteru a při zástavbě rozsáhlejších ploch realizovat konkrétní opatření za účelem zvyšování propustnosti krajiny, zejména cest, pěšin, stezek, propustků, mostů, lávek, apod.;
- b zajistit biologickou propustnost krajiny, zejména ochranou a péčí o skladebné části ÚSES;
- c podporovat obnovu mimosídlních komunikací, jejich další významy a funkce (zejména dopravní, rekreační, estetická, ochranná protierozní, atp.) promítnout do vlastního technického řešení;
- d zajistit biologickou propustnost krajiny zakládáním a ochranou prvků ÚSES, u vodních toků odstraňovat překážky bránící migraci vodních živočichů.

5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

- (46) Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených

~~nezastavěného území (NS)~~ krajinných (MU) a v rámci koridorů pro stavby a opatření protipovodňové ochrany (CNU.KPO1 – CNU.KPO3).

5.5 Ochrana před povodněmi

(47) Územní plán vymezuje následující koridory pro stavby a opatření protipovodňové ochrany CNU.KPO:

ozn. koridoru	název	podmínky využití koridoru/poznámky
CNU.KPO1	koridor pro stavby a opatření protipovodňové ochrany	- zajistit plošné a prostorové parametry prvků ÚSES
CNU.KPO2		- v rámci turistických koridorů (CNU.TK) umožnit realizaci cyklistických, turistických a cykloturistických tras a stezek a turistické infrastruktury
CNU.KPO3		- v zastavitelné ploše 23 2.3 umožnit realizaci navrhovaných staveb, zařízení a opatření

(48) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů protipovodňových opatření na vodních tocích platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky využití:

hlavní využití(*):

a přírodě blízká protipovodňová opatření na vodních tocích

přípustné využití(*):

- b** protipovodňová opatření, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků
- c** stavby na ochranu před povodněmi a opatření nestavební povahy sloužících ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků
- d** revitalizace vodních toků - rozvolnění koryta, umožnění regulovaného rozlivu, meandry, průtočné a neprůtočné tůňe, mokřady apod.
- e** terénní úpravy (valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.)
- f** zeleň
- g** skladebné části ÚSES, plochy významné zeleně plnící funkci interakčních prvků
- h** ekostabilizační prvky v krajině

(*) Pozn.: Pojem je definován v Příloze č. 1 – VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Potštejn.

podmíněně přípustné využití(*):

- i** stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud podstatným způsobem neomezí umístění navrhovaných opatření
- j** prahy, stupně, přehrázky za podmínky, že budou migračně prostupné

nepřípustné využití(*):

- k** jakékoliv využití, které by znemožnilo nebo podstatným způsobem omezilo umístění navrhovaných opatření
- l** jakékoli využití snižující ekostabilizační funkci neregionálního biokoridoru

(49) Podmínky stanovené v koridorech pozbývají platnosti realizací staveb, opatření a zařízení, pro něž jsou vymezeny.

(50) Územní plán vymezuje plochy smíšené ~~nezastavěného území (NS)~~ krajinné (MU) s přiřazením indexu (v-w) v plochách, kde je umožněna realizace opatření nestavební povahy protipovodňových a ochranných vodohospodářských opatření.

(51) V plochách ohrožených povodněmi budou dodržovány následující zásady:

- a** v rámci navazujících řízení prokázat, že nebudou zhoršeny odtokové poměry;
- b** chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- c** podporovat na vodních tocích ochranná a stabilizační opatření;
- d** umísťovat stavby ve stanoveném záplavovém území Q₁₀₀ pouze v odůvodněných případech.

(52) Za účelem zadržení vody v krajině budou uplatňovány následující zásady:

- a** účelné změny rostlinného pokryvu;
- b** tvorba protierozních a vegetačních pásů;

- c diferenciaci zemědělských kultur.

5.6 Rekreační a cestovní ruch

(53) Za účelem rozvoje rekreace a cestovního ruchu budou uplatňovány následující zásady:

- a posilovat význam obce jako zajímavé a perspektivní turistické destinace;
- b podporovat rozvoj cestovního ruchu jako významného sektoru ekonomiky;
- c podporovat rozvoj veřejné infrastruktury, která je základním předpokladem pro další rozvoj cestovního ruchu;
- d usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a ochranou přírodních a historických hodnot a využití venkovského prostoru pro cestovní ruch;
- e usilovat o udržení celoroční atraktivity území;
- f ve spolupráci s okolními obcemi prosazovat posilování turistických dopravních vazeb za účelem optimálního využívání rekreačního potenciálu oblasti (turistické koridory);
- g podporovat alternativní formy cestovního ruchu (agroturistika, ekoturistika);
- h posilovat malé a střední podnikání ve vazbě na služby cestovního ruchu.

5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

(54) Územní plán vymezuje plochu změn ~~K1 – těžba nerostů – nezastavitelná (NT)~~ K.1 – těžba dobývání a úprava (GD). Podmínky využití plochy jsou uvedeny v kapitole 5.1 textové části ÚP, odst. (35).

(*) Pozn.: Pojem je definován v Příloze č. 1 – VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Potštejn.

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 UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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)~~
 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

POZN.: Pojmy označené (*) jsou definovány v Příloze č. 1 – VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Potštejn.

(55) Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

(56) ~~Bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)~~ Bydlení venkovské (BV)

hlavní využití(*):

- a bydlení a přímo související stavby

přípustné využití(*):

- b rekreace
- c veřejná prostranství
- d zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
- e dopravní a technická infrastruktura
- f vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- g** občanské vybavení za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení(*)
- h** výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení(*)
- i** bytové domy za podmínky, že se jedná o stávající objekty, nebo za podmínky, že jejich kapacita nepřesáhne 6 bytových jednotek
- j** stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- k** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- l** jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- m** ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- n** výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- o** rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 – 2200 m²
- p** intenzita využití stavebních pozemků: max. 30 %
- q** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(57) ~~Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)~~ Rekreace individuální (RI)hlavní využití(*):

- a** rekreace

přípustné využití(*):

- b** rekreace
- c** veřejná prostranství
- d** zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
- e** dopravní a technická infrastruktura
- f** vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- g** občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- h** stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)
- i** zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude se jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití(*):

- j** hromadná rekreace
- k** jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- l** ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- m** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(58) ~~Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)~~ Rekreace hromadná (RH)hlavní využití(*):

- a** hromadná rekreace a přímo související funkce

přípustné využití(*):

- b rekreace
- c veřejná prostranství
- d zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
- e dopravní a technická infrastruktura
- f vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- g občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- h stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezen hlavní využití(*)
- i stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití(*):

- j jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- k ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- l výšková hladina zástavby(*): 6 – 12 m
- m respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(59) ~~Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~ Občanské vybavení veřejné (OV)hlavní využití(*):

- a občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

přípustné využití(*):

- b zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- c veřejná prostranství
- d dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- e komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- f bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*), zejména služební byty(*)
- g občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- h stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití(*):

- i jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- j ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- k výšková hladina zástavby(*): 6 – 25 m
- l respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(60) ~~Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)~~ Občanské vybavení komerční (OK)hlavní využití(*):

- a občanské vybavení komerčního charakteru

přípustné využití(*):

- b občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury
- c zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační

- d veřejná prostranství
- e dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití(*):

- f bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*), zejména služební byty(*)
- g výroba a skladování za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) k využití hlavnímu a nebude mít negativní vliv na okolí(*)
- h stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití(*):

- i jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- j ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání(*):

- k výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- l respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(61) ~~Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)~~ Občanské vybavení sport (OS)

hlavní využití(*):

- a občanské vybavení sloužící sportu a tělovýchově

přípustné využití(*):

- b zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- c veřejná prostranství
- d dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- e komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- f bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*), zejména služební byty(*)
- g ostatní občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- h rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- i stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- j stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)
- k terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod. za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- m ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- n výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- o respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(62) ~~Občanské vybavení – hřbitov (OH)~~ Občanské vybavení hřbitovy (OH)

hlavní využití(*):

- a hřbitovy a veřejná pohřebiště

přípustné využití(*):

- b veřejná prostranství

- c zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- d dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití(*):

- e občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- f spalovny
- g jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- h výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- i respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(63) ~~Veřejná prostranství (PV)~~ **Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

hlavní využití(*):

- a veřejná prostranství

přípustné využití(*):

- b zeleň
- c dopravní a technická infrastruktura
- d vodní plochy a toky
- e komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- f občanské vybavení za podmínky, že bude slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje využitelnost veřejných prostranství, zejména informační zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře
- g stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- h jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- i měřítko event. staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány
- j respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(64) ~~Veřejná prostranství — veřejná zeleň (ZV)~~ **Zeleň parková a parkově upravená (ZP)**

hlavní využití(*):

- a významné plochy veřejně přístupné zeleně

přípustné využití(*):

- b veřejná prostranství
- c travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)
- d zahrady, travnaté plochy, louky, pastviny, pozemky PUPFL
- e zeleň ochranná a izolační
- f pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu
- g komunikace pro pěší a cyklisty
- h stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- i vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- j občanské vybavení za podmínky, že bude slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje využitelnost veřejných prostranství, zejména informační zařízení, prodejní zařízení, dětská hřiště, veřejná WC, prvky mobiliáře
- k stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m měřítko event. staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány
- n respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(65) **Zeleň zahradní a sadová (ZZ)**

hlavní využití(*):

- a významné plochy zahradní a sadové zeleně

přípustné využití(*):

- b veřejná prostranství
- c travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)
- d zahrady, travnaté plochy, louky, pastviny, pozemky PUPFL
- e zeleň ochranná a izolační
- f pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu
- g komunikace pro pěší a cyklisty
- h stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- i vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- j stavby a zařízení pro obsluhu daného území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití
- k stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m měřítko event. staveb přizpůsobit prostoru, do něhož jsou vsazovány
- n respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(66) ~~Smíšené obytné — městské (SM)~~ **Smíšené obytné městské (SM)**

hlavní využití(*):

- a není stanoveno

přípustné využití(*):

- b bydlení a přímo související funkce
- c rekreace
- d občanské vybavení
- e zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
- f veřejná prostranství
- g dopravní a technická infrastruktura
- h vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- i výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení(*)

- j stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- k stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že budou slučitelné s přípustným využitím(*)

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití
- m ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- n výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- o rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 – 1800 m²
- p intenzita využití stavebních pozemků: max. 40 %
- q respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(67) ~~Smíšené obytné – venkovské (SV)~~ Smíšené obytné venkovské (SV)

hlavní využití(*):

- a není stanoveno

přípustné využití(*):

- b bydlení a přímo související funkce
- c rekreace
- d občanské vybavení
- e zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
- f veřejná prostranství
- g dopravní a technická infrastruktura
- h vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- i výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení(*)
- j stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- k stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že budou slučitelné s přípustným využitím

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití
- m ubytovna(*)

podmínky prostorového uspořádání:

- n výšková hladina zástavby(*): 6 – 12 m
- o rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 – 2200 m²
- p intenzita využití stavebních pozemků: max. 30 %
- q respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(68) ~~Dopravní infrastruktura – silniční (DS)~~ Dopravní infrastruktura silniční (DS)

hlavní využití(*):

- a plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení, zejména odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky, garáže, objekty údržby pozemních komunikací

přípustné využití(*):

- b komunikace pro pěší a cyklisty
- c zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- d veřejná prostranství
- e technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

f protihluková opatření

podmíněně přípustné využití(*):

g občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)

h stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

i stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

j jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

k respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(69) ~~Dopravní infrastruktura—železniční (DZ)~~ **Doprava drážní (DD)**

hlavní využití(*):

a plochy drážní dopravy a stavby a zařízení pro drážní dopravu, zejména stanice, zastávky, nástupiště, provozní budovy, vozovny, překladiště, správní budovy

přípustné využití(*):

b komunikace pro pěší a cyklisty

c veřejná prostranství

d zeleň, zejména ochranná a izolační

e dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

f protihluková opatření

podmíněně přípustné využití(*):

g občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)

h stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití(*):

i jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

j respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(70) ~~Technická infrastruktura—inženýrské sítě (TI)~~ **Technická infrastruktura všeobecná (TU)**

hlavní využití(*):

a technická infrastruktura

přípustné využití(*):

b pozemky, stavby a zařízení pro ukládání a zpracování odpadů a související zařízení

c zeleň, zejména zeleň ochranná a izolační

d dopravní infrastruktura

e veřejná prostranství

f vodní plochy a toky

g komunikace pro pěší a cyklisty

h revitalizační a rekultivační opatření

podmíněně přípustné využití(*):

- i občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- j stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- k bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*), zejména služební byty (*)
- l stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- m jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- n respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(71) ~~Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)~~ Výroba lehká (VL)

hlavní využití(*):

- a výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí(*) nepřesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu(*)

přípustné využití(*):

- b dopravní a technická infrastruktura
- c zeleň
- d veřejná prostranství
- e vodní plochy a toky
- f komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- g občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- h bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*), zejména služební byty (*)
- i stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- j rostlinná a živočišná výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí(*) nepřesahující hranice výrobního areálu(*)
- k stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)

nepřípustné využití(*):

- l jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m výšková hladina zástavby(*): 6 – 18 m, nevztahuje se na technologická zařízení staveb vertikálního charakteru (zejména komíny, antény, stožáry, zásobníky, apod.)
- n respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(72) ~~Výroba a skladování – agroturistika (VX)~~ Výroba a skladování jiné (VX)

hlavní využití(*):

- a agroturistické areály(*) a související zemědělská výroba

přípustné využití(*):

- b rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení, zejména stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis
- c dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

- d zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- e vodní plochy a toky
- f veřejná prostranství
- g komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- h stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu(*)
- i stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití(*)
- j občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou(*) a nebude narušeno či omezeno hlavní využití(*)
- k bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál(*)

nepřípustné využití(*)

- l jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m výšková hladina zástavby(*): 6 – 15 m
- n respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(73) **Plochy těžby nerostů — zastavitelné (TZ) — Těžba stavby a zařízení (GZ)**

hlavní využití(*):

- a pozemky, stavby a zařízení povrchových dolů, lomů a pískoven

přípustné využití(*):

- b pozemky, stavby a zařízení pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadu, zejména výsypky, odvaly a kaliště
- c dopravní infrastruktura a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- d zeleň
- e veřejná prostranství
- f vodní plochy a toky
- g revitalizační a rekultivační opatření
- h komunikace pro pěší a cyklisty

podmíněně přípustné využití(*):

- i není stanoveno

nepřípustné využití(*)

- j jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- k respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(74) **Plochy vodní a vodohospodářské (W) — Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

hlavní využití(*):

- a vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodohospodářským využitím

přípustné využití(*):

- b vodní díla dle zvláštních předpisů
- c stavby související s využitím vodního toku nebo vodní plochy k vodárenským účelům a nejsou vodními díly
- d břehové porosty, litorální pásma
- e související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky
- f protipovodňové ochrany území
- g stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití(*):

- h** stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- i** stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod
- j** revitalizace vodních toků a ploch za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- k** zařízení a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch
- l** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch

nepřípustné využití(*)

- m** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- n** jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- o** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(75) ~~Plochy lesní (NL)~~ Plochy lesní všeobecné (LU)hlavní využití(*):

- a** pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

přípustné využití(*):

- b** vodní plochy a toky
- c** plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- d** komunikace pro pěší a cyklisty
- e** dopravní a technická infrastruktura
- f** skladebné části ÚSES

podmíněně přípustné využití(*):

- g** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínek:
 - že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - že bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- h** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území
- i** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- j** stavby, zařízení a opatření protipovodňové ochrany území za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- k** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití(*)

- l** jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(76) ~~Plochy přírodní (NP)~~ Plochy přírodní všeobecné (NU)hlavní využití(*):

- a** ochrana přírody a krajiny

přípustné využití(*):

- b** pozemky určené k plnění funkce lesa (dále též jen „PUPFL“), pozemky ZPF
- c** komunikace pro pěší a cyklisty po vyznačených cestách
- d** zeleň
- e** vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití(*):

- f** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínek:
 - že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky
 - že bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- g** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že neomezí hlavní využití a že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území
- h** stavby, zařízení a opatření protipovodňové ochrany území za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny a bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- j** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- k** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití(*):

- l** jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- m** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(77) ~~Plochy smíšené nezastavěného území 1 – zemědělské, přírodní (NS1zp)~~ Plochy smíšené krajinné – zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp1)

hlavní využití(*):

- a** není stanoveno

přípustné využití(*):

- b** pozemky ZPF
- c** pozemky PUPFL
- d** skladebné části ÚSES
- e** komunikace pro pěší a cyklisty
- f** vodní plochy a toky
- g** zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní

podmíněně přípustné využití(*):

- h** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínek;
 - že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky
 - že bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- j** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území

- k** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- l** stavby, zařízení a opatření protipovodňové ochrany území za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- m** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- n** zalesnění za podmínky, že nepřekročí výměru 2000 m²

nepřípustné využití(*):

- o** jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- p** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(78) ~~Plochy smíšené nezastavěného území 2 – zemědělské, přírodní (NS2zp)~~ Plochy smíšené krajinné – zemědělství extenzivní, přírodní priority (MU.zp2)hlavní využití(*):

- a** není stanoveno

přípustné využití(*):

- b** pozemky ZPF
- c** pozemky PUPFL
- d** skladebné části ÚSES
- e** komunikace pro pěší a cyklisty
- f** vodní plochy a toky
- g** zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní

podmíněně přípustné využití(*):

- h** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví za podmínek;
 - že se bude jednat výhradně o objekty určené pro skladování produktů zemědělské a lesnické prvovýroby nebo pro přechodné ustájení hospodářských zvířat
 - že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky
 - že bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- j** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely, že jejich realizací nebudou prokazatelně zhoršeny odtokové poměry a snížena retenční schopnost území
- k** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- l** stavby, zařízení a opatření protipovodňové ochrany území za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- m** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- n** zalesnění za podmínky, že nepřekročí výměru 2000 m²

nepřípustné využití(*):

- o** jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- p** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(79) ~~Plochy smíšené nezastavěného území — zemědělské, přírodní, sportovní (NSzps)~~ Plochy smíšené krajinné — zemědělství extenzivní, přírodní priority, sportovní využití (MU.zps)

hlavní využití(*):

a není stanoveno

přípustné využití(*):

- b pozemky ZPF
- c pozemky PUPFL
- d skladebné části ÚSES
- e komunikace pro pěší a cyklisty
- f vodní plochy a toky
- g zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní
- h plochy pro sport a rekreaci, zejména přírodní hřiště, cvičné louky(*), sjezdové tratě, lyžařské vleky, přírodní cyklistické areály(*), pobytové louky(*)
- i technická infrastruktura nutná pro provoz areálů(*), zejména vleky, zařízení lyžařských vleků, napojovací body, prostředků pro umělé zasněžování, umělé osvětlení
- j vodní plochy, toky a nádrže sloužící pro účely úpravy sportovních ploch a zařízení, zejména zásobní nádrže pro umělé zasněžování, akumulační nádrže pro závlahu porostu sportovních ploch
- k stavby a zařízení technického a sociálního zázemí sportovišť, zejména sklady sezónního vybavení, WC, mobilní objekty(*) občerstvení
- l terénní úpravy
- m dopravní infrastruktura pro obsluhu areálu(*)

podmíněně přípustné využití(*):

- n stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- o stavby, zařízení pro lesnictví za podmínek;
 - že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé lesní pozemky
 - že bude zachována zejména fyzická propustnost území
- p stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- q zalesnění za podmínky, že nepřekročí výměru 2000 m²

nepřípustné využití(*):

- r stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství a vodní hospodářství
- s jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- t respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(80) ~~Plochy smíšené nezastavěného území — zemědělské, přírodní, vodohospodářské (NSzpv)~~ Plochy smíšené krajinné — zemědělství extenzivní, vodohospodářské zájmy (MU.zpw)

hlavní využití(*):

a není stanoveno

přípustné využití(*):

- b stavby, zařízení a opatření protipovodňové ochrany území a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- c pozemky ZPF
- d pozemky PUPFL
- e skladebné části ÚSES
- f komunikace pro pěší a cyklisty

- g** vodní plochy a toky
- h** zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní
- i** drenážní a vsakovací systémy, ochranné nádrže
- j** revitalizace vodních toků – rozvolnění koryta, umožnění regulovaného rozlivu, meandry, prahy, stupně, přehrážky, průtočné a neprůtočné tůně, mokřady apod.

podmíněně přípustné využití(*):

- k** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- l** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- m** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití(*):

- n** stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- o** jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- p** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(81) ~~Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, lesnické, přírodní, kulturně historické (NSzlpk)~~ Plochy smíšené krajinné – zemědělství extenzivní, lesnictví extenzivní, přírodní priority, kulturně-historické zájmy (MU.zlpk)hlavní využití(*):

- a** není stanoveno

přípustné využití(*):

- b** pozemky PUPFL
- c** pozemky ZPF
- d** skladebné části ÚSES
- e** komunikace pro pěší a cyklisty
- f** vodní plochy a toky
- g** zeleň, zejména ochranná, izolační a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní
- h** zařízení a jiná opatření pro účely konání kulturně společenských a sportovních akcí, zejména jarmarky, poutě, festivaly, přírodní divadla, apod.

podmíněně přípustné využití(*):

- i** stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- j** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
- k** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

nepřípustné využití(*):

- l** stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství
- m** jiné využití, než je uvedeno jako přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- n** respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(82) ~~Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)~~ Těžba dobývání a úprava (GD)

hlavní využití(*):

- a těžba nerostů

přípustné využití(*):

- b ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadu, zejména výsypky, odvaly a kaliště
 c zeleň
 d veřejná prostranství
 e vodní plochy a toky
 f revitalizační a rekultivační opatření
 g komunikace pro pěší a cyklisty
 h dopravní infrastruktura a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití(*):

- i není stanoveno

nepřípustné využití(*)

- j jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- k respektovat charakter a strukturu území včetně zásad rozvoje stanovených pro příslušnou zónu (kapitola 3.3 ÚP Potštejn)

(83) Podmínky využití zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou uvedeny v kapitole 3.5 a 3.6 textové části ÚP Potštejn

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

(84) Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a Veřejně prospěšná stavba (VPS) - dopravní infrastruktury:

ozn.	k. ú.	popis (plocha s rozdílným způsobem využití)	možnost uplatnění práva ve prospěch
VD1 VD.1	Potštejn	přeložka silnice I/14 (Z11 – dopravní infrastruktura – silniční koridor CPZ.1)	Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR
VD2 VD.2	Potštejn	parkoviště (Z5 – dopravní infrastruktura – silniční Z.5 – doprava silniční)	obec Potštejn
VD3 VD.3	Potštejn	parkoviště (Z18 – dopravní infrastruktura – silniční Z.18 – doprava silniční)	obec Potštejn
VD4 VD.4	Potštejn	parkoviště (Z19 – dopravní infrastruktura – silniční Z.19 – doprava silniční)	obec Potštejn
VD5 VD.5	Potštejn	místní komunikace a chodník (Z22 – dopravní infrastruktura – silniční Z.22 – doprava silniční)	obec Potštejn
VD.6	Potštejn	místní komunikace a chodník (Z.25 – veřejná prostranství všeobecná)	obec Potštejn

b Veřejně prospěšná stavba (VPS) - technické infrastruktury:

ozn.	k.ú.	popis (plocha s rozdílným způsobem využití)	možnost uplatnění práva ve prospěch
VT1 VT.1	Potštejn	ČOV, stavby pro úpravu vody (Z3 – technická infrastruktura – inženýrské sítě Z.3 - technická infrastruktura všeobecná)	obec Potštejn

c Veřejně prospěšná stavba (VPS) – veřejná prostranství:

ozn.	k.ú.	popis (plocha s rozdílným způsobem využití)	možnost uplatnění práva ve prospěch
VP.1	Potštejn	veřejné prostranství (Z.10b – veřejná prostranství všeobecná)	obec Potštejn

e-d Veřejně prospěšná opatření (VPO) – založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):

ozn.	k. ú.	popis	možnost uplatnění práva ve prospěch
VU1 VU.1 (NRBK.K 81 V)	Potštejn	nadregionální biokoridor	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny
VU2 VU.2 (NRBK.K 81 MB)	Potštejn	nadregionální biokoridor	
VU3 VU.3 (RBC.501 Anenské údolí)	Potštejn	regionální biocentrum	
VU4 VU.4 (RBC.378 Litice)	Potštejn	regionální biocentrum	
VU5 VU.5 (RK RBK.811)	Potštejn	regionální biokoridor	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny
VU6 VU.6	Potštejn	skladebné části ÚSES – lokální biocentra, lokální biokoridor	

~~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~~

(85) ~~Územním plánem je vymezeno následující veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo:~~

a Veřejné prostranství:

ozn.	k.ú.	dotčené parcely dle katastru nemovitostí	popis	možnost uplatnění práva ve prospěch
PP1	Potštejn	parc.č.: 413/1	veřejné prostranství (Z10)	Obec Potštejn

~~98 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~~

(86) Územním plánem jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

ozn.	katastrální území	podmínka pro pořízení územní studie	lhůta(v měsících)
X1 US.1	Potštejn	- prověřit architektonické a urbanistické působení ploch (objektů) ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině; - prověřit umístění jednotlivých staveb;	48

X2		<ul style="list-style-type: none"> - stanovit optimální velikost parcel; - vymezit plochy veřejných prostranství a plochy zeleně; - prověřit možnosti vymezení ploch občanského vybavení pro obsluhu řešeného území; 	
X3 US.3		<ul style="list-style-type: none"> - řešit systémy technické infrastruktury; - prověřit základní dopravní vztahy; - prověřit odtokové poměry v území; - prověřit optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou; 	
X5 US.5		<ul style="list-style-type: none"> - stanovit optimální výšku a podlažnost staveb; - stanovit koncepci zástavby území, případně navrhnout její etapizaci; - stanovit koeficient zastavěnosti ploch a míru využitelnosti území; - prověřit celkovou (fyzickou, biologickou, vizuální) prostupnost území. 	
X4 US.4	Potštejn	<ul style="list-style-type: none"> - vytvořit podmínky pro obnovu, revitalizaci, rehabilitaci a rekultivaci areálu hradu Potštejn a přilehlých pozemků; - vytvořit podmínky pro obnovu křížové cesty; - stanovit podmínky pro realizaci optimálních krajinářských úprav území a specifikovat způsob využití jednotlivých ploch; - prověřit umístění staveb a zařízení s ohledem na dominantu hradu v dálkových pohledech; - prověřit možnosti kultivačních krajinářských opatření v jednotlivých plochách; - prověřit kapacity parkování pro návštěvníky (zastavitelná plocha Z18 Z.18) a stanovit podrobné podmínky pro její využívání; - prověřit potřebu a možnosti rozvoje doplňkových zařízení sloužících především v oblasti prezentace památky a infrastruktury pro návštěvníky; - stanovit koncepci obnovy zeleně, prvků mobiliáře a případně dalších drobných prvků v krajině; - řešit úpravy areálu hradu a okolních pozemků s cílem zvýšit turistickou atraktivitu území; - stanovit podrobnější podmínky pro umístování infrastruktury a vybavenosti pro cestovní ruch. 	48

- (87) Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 4 roky od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán ~~nebo jeho změna~~ vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

~~109~~ ~~STANOVENÍ~~ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ~~§ 50 ODST. 6~~ ~~STAVEBNÍHO~~ ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

- (88) Územním plánem nejsou kompenzační opatření ~~podle § 50 odst. 6 stavebního~~ zákona o ochraně přírody a krajiny stanovena.

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A VYMEZENÍ POJMŮ

Seznam použitých pojmů

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
HZS	hasičský záchranný sbor
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IZS	integrovaný záchranný sbor
k.ú.	katastrální území
KHK	Královéhradecký kraj
KÚ	krajský úřad
LBC	lokální biocentrum
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán

LBK	lokální biokoridor
LVS	lesní vegetační stupeň
MěÚ	městský úřad
NSZ	zákon č. 283/2021 Sb. – stavební zákon
OP	ochranné pásmo
PLO	přírodní lesní oblast
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
STL	středotlaký (plynovod)
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
vn	vysoké napětí
vvn	velmi vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký (plynovod)
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Vymezení pojmů

Areál	provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství.
Hlavní využití	je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají.
Mobilní stavby a zařízení	stavby a zařízení s možností snadného přemístění, nevyžadující stavební zásahy, zejména pokladny, prodejny, občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, technické zařízení nezbytné pro provoz zimních areálů, šatny, úschovny.
Negativní vliv na okolí	představuje především z pohledu hygieny prostředí nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkcí chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí pachů a prachových částic, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy.
Nepřípustné využití	jsou stavby, jejich změny, změny v užívání a využití území, které neodpovídají hlavnímu a přípustnému využití území stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je v dané ploše umísťovat a povolovat.
Pobyťová louka	plocha s trvalým travním porostem určená pro kulturně rekreační aktivity, zejména slavnosti, festivaly či sloužící jako shromažďovací prostor, nevyžaduje speciální zázemí a k jejímu užívání není zapotřebí žádného stavebního zásahu.
Pohoda bydlení	je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Pojmy dopravy jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku veřejné správy.

Pojmy ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), pozemků určených k plnění funkcí lesa (PPFL) a vodního hospodářství jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy památkové péče jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku veřejné správy.

Pojmy územního plánování, stavebního řádu a pojmy související s využíváním území jsou používány shodně s pojmy, uvedenými v právních předpisech na úseku územního plánování a stavebního řádu nebo v jeho prováděcích předpisech.

Přípustné využití je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale slouží k doplnění hlavního využití a k dosažení optimálního využití plochy s rozdílným způsobem využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby nebo zařízení, které nemohou být v území či ploše umístěny samostatně, ale pouze jako součást nebo doplněk přípustného využití plochy, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Služební byt byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití, než je bydlení a je určen pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Ubytovna stavba pro hromadné přechodné ubytování osob zpravidla dlouhodobější, které má zpravidla funkci podpůrnou či pomocnou k jiné především komerční činnosti nebo aktivitě (např. ubytovna pro brigádníky, ubytovna pro stavební dělníky, nemocniční ubytovna pro zdravotníky, ubytovna pro cizince a uprchlíky, turistická ubytovna).

Výšková hladina zástavby je určena výškovým rozmezím zástavby v metrech. Výška je měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy měřené od úrovně původního (roslého) terénu.