

**MĚSTSKÝ ÚŘAD RYCHNOV NAD KNĚŽNOU**  
**Odbor výstavby a životního prostředí**  
Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou  
tel.: 494 509 111, e-mail: [e-podatelna@rychnov-city.cz](mailto:e-podatelna@rychnov-city.cz)

---

Naše č.j. MURK-OVŽP-24973/2023-84/2023/Piv

spis 84/2023, ukládací a archivační znak: 52.1; V/5

Vyřizuje: Ing. Jana Pivcová

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

datová schránka: qc8bbmz

┌  
└  
**GAVLAS, spol. s r.o.**  
**Politických vězňů 1272/21**  
**110 00 Praha 1**

Datum: 26. 7. 2023

### **Vyjádření ve věci využití daného území dle územně plánovací dokumentace**

K Vaší žádosti o vyjádření ve věci stávajícího, případně budoucího, využití daného území – **pozemek p. č. St. 444 vč. pozemku p. č. 715/13** v katastrálním území Brná obce Potštejn dle územně plánovací dokumentace obce Potštejn Vám sdělujeme následující:

Dle platného Územního plánu Potštejn, který byl vydán dne 25. 2. 2015 s účinností od 13. 3. 2015) a Změny č. 1 ÚP Potštejn vydané dne 26. 6. 2019 s účinností od 30. 7. 2019 se **pozemek p. č. St. 444 vč. pozemku p. č. 715/13** v katastrálním území Brná obce Potštejn nachází v ploše s funkčním využitím:

#### **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

Podmínky prostorového uspořádání:

**m** výšková hladina zástavby: 6 – 12 m

**n** rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 – 2200 m<sup>2</sup>

**o** intenzita využití stavební pozemků: max. 30 %

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

Urbanizované části sídel Potštejna a Brná tvoří zónu „A“ (*kapitola 3.3 ÚP je přílohou č. 3 tohoto emailu*)

Úplné znění územního plánu Potštejn je k dispozici na webových stránkách Města Rychnov nad Kněžnou na adrese: <https://www.rychnov-city.cz/uplne-zneni-po-vydani-zmeny-c-1-up-potstejn/ds-1643/archiv=0>

*Z hlediska významných omezení a limitů využití území se pozemek p. č. St. 444 vč. pozemku p. č. 715/13 nachází v ochranném pásmu vodního zdroje (vrt Potštejn-P-1).*

*Na pozemku se nachází vedení el. energie včetně ochranného pásma (NN).*

**Ing. Jana Pivcová**

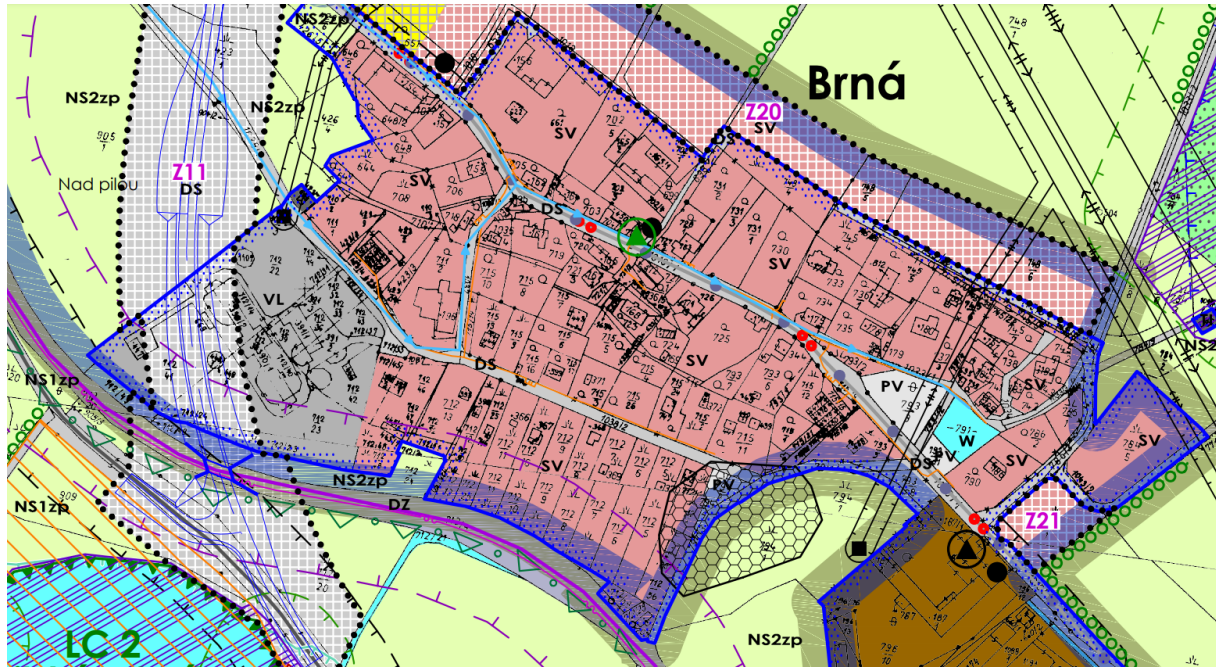
oddělení SÚ a úřad územního plánování  
odbor výstavby a životního prostředí MÚ  
Rychnov nad Kněžnou

## PŘÍLOHY:

### 1) Identifikace pozemku p. č. 715/13 (parc. č. St. 444) v katastru nemovitostí

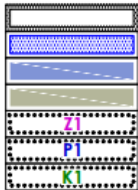


2) Kopie části Územního plánu Potštejn (úplné znění po vydání změny č. 1 ÚP Potštejn) –  
koordinčního výkresu s legendou



Detail:

# LEGENDA



## HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

- hranice administrativního území
- zastavěné území k 31. 7. 2013
- hranice zóny A
- hranice zóny B
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby
- plochy změn v krajině

stabilizované plochy    plochy změn    územní rezervy

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
BV	BV		bydlení v rodinných domech - venkovské
RI			rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RH			rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
OV			občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OM	OM		občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	OS		občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH			občanské vybavení - hřištitvy
PV	PV		veřejná prostranství
ZV			veřejná prostranství - veřejná zeleň
SM			plochy smíšené obytné - městské
SV	SV		plochy smíšené obytné - venkovské
DS	DS		dopravní infrastruktura - silniční
DZ			dopravní infrastruktura - železniční
TI	TI		technická infrastruktura - inženýrské sítě
VL			výroba a skladování - lehký průmysl
VX			výroba a skladování - agroturistika
W			plochy vodní a vodohospodářské
NL			plochy lesní
NP			plochy přírodní
NS1zp			plochy smíšené nezastavěného území : NS1zp - zemědělské, přírodní
NS2zp			NS2zp - zemědělské, přírodní
NSzps	NSzps		NSzps - zemědělské, přírodní, sportovní
NSzpv			NSzpv - zemědělské, přírodní, vodohospodářské
NSzjpk			NSzjpk - zemědělské, lesnické, přírodní, kulturně historické
NT	NT		plochy těžby nerostů - nezastavitelné
TZ			plochy těžby nerostů - zastavitelné

stav    návrh    územní rezervy

	KPO1	
	TK	

## PLOCHY A KORIDORY

- koridor pro stavby a opatření protipovodňové ochrany
- turistické koridory

## DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

			silnice I. třídy
			silnice III. třídy
			železniční trať celostátního významu
			cyklotrasa
			turistická trasa
			vodovodní řád včetně ochranného pásma
			vodní zdroj
			vodajem včetně ochranného pásma
			čerpací stanice včetně ochranného pásma
			úpravná vody včetně ochranného pásma
			kanalizační řád včetně ochranného pásma
			čistírna odpadních vod
			nadzemní vedení zvn 400 kV
			nadzemní vedení vvn 110 kV
			nadzemní vedení vn 35 kV
			trafostanice 35/0,4 kV
			STL plynovod včetně ochranného pásma
			radioreleová trasa včetně ochranného pásma
			komunikační vedení včetně ochranného pásma
			kunikační zařízení včetně ochranného pásma
			místo pro nouzové zásobování vodou
			místo pro nouzové ubytování a stravování
			místo pro skladování materiálu CO
			plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

### TECHNICKÉ LIMITY

		ochranné pásmo silnice
		ochranné pásmo železnice
		ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně
		ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně
		ochranné pásmo elektrorozvodů
		ochranné pásmo koridoru TSA
		ochranné pásmo s omezením staveb vzdušného vedení vn

### PŘÍRODNÍ LIMITY A HODNOTY

		nadregionální biokoridory
		regionální biocentra
		regionální biokoridor
		lokální biocentra
		lokální biokoridory
		plochy významné zeleně plnící funkci interakčních prvků
		NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita
		významný krajinný prvek
		památný strom
		přírodní rezervace Modřivý důl
		ochranné pásmo přírodní rezervace Modřivý důl
		přírodní park Orlice
		plochy PUPFL
		lesy zvláštního určení
		lesy ochranné
		pásmo 50 m od hranice PUPFL
		záplavové území Q100
		aktivní zóna záplavového území
		území zvláštní povodně - pod vodním dílem Pastviny
		dobývací prostor
		chráněné ložiskové území
		ložisko nerostných surovin
		sesuvné území
		území ohrožené radonem - střední radioekologická zátěž

### PAMÁTKOVÉ LIMITY A HODNOTY

		území s archeologickými nálezy
		nemovitě kulturní památky
		památky místního významu

3) Kopie části Územního plánu Potštejn (úplné znění po vydání změny č. 1 ÚP Potštejn) –  
textové části - „kapitola 3.3 Charakter a struktura území – část: Zóna A“

### 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 přízemní 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 proměnnou cestu na Vochtánku a malý sportovní areál. Kromě staveb občanského vybavení, koncentrovaných na pravém břehu řeky Divoké Orlice, se v Potštejně nalézá 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.

**Zásady rozvoje v zóně „A“:**

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