

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU RYBNÍKY

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ  
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zpracoval: Ing. Radim Weber,  
Tel.: 318 533 337; e-mail: weber@mestodobris.cz

## OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Úvod .....	3
A. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany hodnot .....	3
B. požadavky na urbanistickou koncepci .....	3
C. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	4
C.1 Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu .....	4
C.2 požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu .....	4
C.3 požadavky na zelenou infrastrukturu .....	4
C.4 požadavky na občanské vybavení .....	5
C.5 požadavky na veřejná prostranství .....	5
D. požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	5
E. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	6
E.1 požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb .....	6
E.2 požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných opatření .....	6
E.3 požadavky na prověření vymezení ploch asanací .....	6
E.4 požadavky na prověření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	6
F. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží .....	7
F.1 požadavky na plochy podmíněné vydáním regulačního plánu .....	7
F.2 požadavky na plochy podmíněné zpracováním územní studie .....	7
F.3 Požadavky na plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy .....	7
F.4 požadavky na plochy podmíněné zpracováním architektonické nebo urbanistické soutěže ..	7
G. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	7
H. požadavky na zpracování variant řešení .....	7
I. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu .....	8
J. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ..	8
K. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění .....	8

## ÚVOD

Zastupitelstvo obce Rybníky příslušné podle § 87 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), rozhodlo na svém zasedání **29.01.2025** usnesením č. 5/22/2025 o pořízení nového územního plánu. O pořízení Územního plánu Rybníky byl požádán Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, Oddělení výstavby příslušný k pořízení dle § 25 písm. b) stavebního zákona. Určeným zastupitelem byl v souladu s § 49 stavebního zákona určen pan Karel Sklenář.

Mimo revize stávající koncepce rozvoje území, souladu s nadřazenou dokumentací a novou legislativou je důvodem pro pořízení nového územního plánu zajištění právního souladu s rozhodnutím Krajského soudu v Praze, který zrušil Opatření obecné povahy č. 1/2023 – změna č. 1 Územního plánu Rybníky ze dne 26. 6. 2023, a to v rozsahu textového i grafického vymezení plochy IZ na pozemcích parc. č. 46/24 a 67/1 v katastrálním území Rybníky.

## A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce vychází zejména z cílů a úkolů územního plánování formulovaných ve stavebním zákoně a následně upřesněných v obecných prioritách Politiky územního rozvoje ČR (07.02.2024) a v nadřazené územně plánovací dokumentaci – Územním rozvojovém plánu a Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (26.04.2024).

Mezi hlavní požadavky na základní koncepci rozvoje patří ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Tuto ochranu je však potřeba provázet s principy udržitelného rozvoje.

Obecné body k prověření v rámci základní koncepce rozvoje

- Upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky zejména při stanovení způsobu využití dané plochy
- Předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost (minimalizovat vznik nových samot, případně výrazných „satelitních“ ploch v území)
- Vytvářet předpoklady pro rozvoj a polyfunkční využití opuštěných areálů (brownfields)
- Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury
- Zohledňovat potřeby rozvoje obce v dlouhodobém horizontu
- Sledovat a zohledňovat aktuální podobu hranic obce – změna hranic obce se Svatým Polem

## B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Urbanistickou koncepcí se rozumí zejména prostorové uspořádání sídla s jednotlivě navrženými způsoby využití území s ohledem na tvar sídla nejen v rámci aktuálního stavu, ale jeho potenciální konečná podoba, která vychází z obecných požadavků stavebního zákona a základní koncepce rozvoje území.

Hlavními body prověření koncepčního řešení území obce Rybníky jsou

- Požadavky a vymezení území stanované stavebním zákonem
  - Základem bude vymezení zastavěného území v souladu s § 116 stavebního zákona vč. prověření stávajícího využití území. **(vyplývá ze stavebního zákona)**

- Prověření zastavitelných ploch z platného územního plánu a posouzení jejich využití včetně jejich umístění vzhledem k obecným požadavkům na využívání území. **(vyplývá z ÚAP)**
- Prověření transformačních ploch v zastavěném území z hlediska jejich potenciálního využití **(vyplývá z ÚAP, PÚR a ZÚR)**
- Prověření způsobů využití území s ohledem na převažující obytnou funkci jednotlivých sídel a komplexně navazující další funkce **(bydlení, veřejná infrastruktura)**. **(vyplývá ze ZÚR)**
- Prověření **minimalizace** dalšího nárůstu **výrobních, rekreačních** funkcí v území **(požadavek obce)**
- Prověření vymezení zastavitelných ploch výhradně v návaznosti na vymezené zastavěné území se shodným stávajícím využitím **(požadavek obce)**
- Prověření hranice obce s ohledem na její potenciální změnu a koordinace využití území s okolními obcemi **(požadavek obce)**

## C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### C.1 POŽADAVKY NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Koncepcí veřejné dopravní infrastruktury se rozumí zejména dostupnost rozvojových lokalit, respektování dopravních limitů v území a stabilizace aktuálního dopravního skeletu.

Hlavními body prověření koncepčního řešení veřejné dopravní infrastruktury jsou

- Prověřit dopravní dostupnost území, zejména s ohledem na plánovaný rozvoj – adekvátní dostupnost zastavitelných ploch. **(vyplývá z PÚR, ZÚR a stavebního zákona)**
  - Prověření vymezení dopravních koridorů k zastavitelným plochám
- Prověřit dopravní dostupnost změnových ploch přiléhající k silnici II. třídy s ohledem na minimalizaci přímých sjezdů na silnici II. třídy.

### C.2 POŽADAVKY NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Koncepcí veřejné technické infrastruktury se rozumí zejména prověření možností zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod, zásobování elektrickou energií, možnost plynofikace obce a zohlednění nadmístních záměrů technické infrastruktury.

Hlavními body koncepčního řešení veřejné technické infrastruktury jsou

- Prověření koncepce zásobování pitnou vodou – v zastavitelných plochách upřednostňovat vodovodní síť
- Prověření koncepce likvidace odpadních vod – v zastavitelných plochách upřednostňovat kanalizační síť
- Prověření možností zásobování teplem a plynem
- Prověření stávající koncepce nakládání s odpady
- Prověření a zpřesnění nadmístních záměrů vedené elektrické energie vyplývající z nadřazené dokumentace – dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka (E35 – ZÚR) a vedení 110 kV Borotice – TR Dobříš (E23 – ZÚR)

### C.3 POŽADAVKY NA ZELENOU INFRASTRUKTURU

Zelenou infrastrukturou se rozumí síť ploch a jiných prvků přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

Hlavními požadavky na prověření koncepce zelené infrastruktury jsou

- Prověření stability a funkčnosti sítě Územního systému ekologické stability (ÚSES)
- Prověření, zachování a případné navržení opatření pro dosažení cílových kvalit krajiny – Krajina výrazně polyfunkční.
  - Zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability
  - Podmínění kompenzačními opatřeními u rozsáhlých změn
  - Podmínky pro specifické zemědělské funkce

#### C.4 POŽADAVKY NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanským vybavením se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Hlavními požadavky na koncepci občanského vybavení jsou

- Prověření ploch občanské vybavenosti v obci, jejich stabilizace s ohledem na demografický vývoj obce a potenciální rozvoj bydlení nejméně v časovém horizontu návrhu územního plánu.

#### C.5 POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím se rozumí pozemky veřejně přístupných pozemků bez omezení zejména návsí, komunikace, chodníky a další veřejně přístupné plochy bez ohledu na vlastnictví.

Hlavními požadavky na koncepci veřejných prostranství jsou

- Stabilizace stávajících veřejných prostranství vycházejících z vlastnictví obce a ochrana jejich dominance v území jako prostory setkávání obyvatel.
- Prověření plošných a výškových regulací nejen přímo na veřejném prostranství, ale také na přímo navazujících funkčních plochách.

### D. POŽADAVKY NA KOEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Požadavky na uspořádání krajiny řeší zejména koordinaci využití nezastavěného území s ohledem na limity v území, ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu a její prostupnosti.

Hlavními požadavky na uspořádání krajiny jsou

- Prověření stávajícího funkčního využití v nezastavěném území
- Prověření a konkretizace jednotlivých charakteristických krajinných celků včetně stabilizace tohoto charakteru, případně návrhu na jeho změnu
- Prověření prostupnosti krajiny nejen pro motorovou dopravu, ale také pro nemotorovou a pěší s ohledem na aktuální využití a vlastnictví pozemků – dopravní infrastruktura
- Prověřit podmínky pro řádné fungování přírodních hodnot v území – zelená infrastruktura
- Minimalizovat střety záměrů rozvoje s limity využití území

## E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

### E.1 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Veřejně prospěšnou stavbou se rozumí 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. Základním požadavkem je zpřesnění koridorů vymezených v nadřazených dokumentacích tak, aby byl minimalizován zásah do zastavěných území a zároveň, aby nebyla znemožněna nebo výrazně ztížena možnost realizace VPS.

Hlavními požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb jsou

- Vymezení koridoru vedení 110 kV Borotice – TR Dobříš vymezená v ZÚR
- Vymezení koridoru vedení elektrické energie – zdvojení vedení 400 kV Hradec – Mírovka
- Prověření potenciálních záměrů nové dopravní a technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby s ohledem na vlastnictví pozemků v koridoru záměru

### E.2 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Veřejně prospěšným opatřením se rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví. Jedná se zejména o koridory pro založení prvků ekologické stability, nebo opatření pro zlepšení funkčnosti tohoto systému.

Hlavními požadavky na vymezení veřejně prospěšných opatření jsou

- Prověření zpřesnění koridoru regionálního biokoridoru RK1213 na území obce Rybníky
- Prověření trasování místního systému ekologické stability a jeho funkčnosti s potřebou vymezení koridorů a ploch opatření pro jejich založení, nebo zlepšení jejich funkce

### E.3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH ASANACÍ

V území obce Rybníky se nenacházejí území postižená živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, je-li nezbytné pro postižené území stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů a pro další využití území, ani území ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže, a to z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, a u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značné újmy nutné nařídít úpravy, odstranění staveb, sanaci, rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží.

### E.4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Na území obce Rybníky se nepředpokládá umístování staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu. Budou respektovány obecné požadavky vyplývající z ÚAP (celé území obce je zájmovým územím ministerstva obrany).

## **F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ**

### **F.1 POŽADAVKY NA PLOCHY PODMÍNĚNÉ VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Stávající územní plán Rybníky vymezuje jednu plochu podmíněnou pořízením regulačního plánu. Jedná se o plochu BV1 – částečně plocha přestavby bývalého zemědělského areálu a na něj navazující zastavitelná plocha určená k bydlení.

Územní plán prověří stanovení podmínky v rámci této plochy a její účelnost v dalším rozvoji obce.

Územní plán prověří možnost podmínění dalších ploch pořízením regulačního plánu, zejména v nových rozsáhlých zastavitelných ploch (pokud budou vymezeny).

### **F.2 POŽADAVKY NA PLOCHY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní plán v rozsáhlých zastavitelných plochách prověří potřebu podmínění využití dané plochy pořízením územní studie jako podkladu pro rozhodování v území.

Územní studie by měla zejména vyřešit veřejná prostranství dané plochy a podrobněji řešit koncepční uspořádání dopravní a technické infrastruktury. Po schválení možnosti využití územní studie se bude jednat o neopominutelný podklad pro rozhodování v území.

### **F.3 POŽADAVKY NA PLOCHY PODMÍNĚNÉ UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

Územní plán v rozsáhlých zastavitelných plochách prověří potřebu podmínit realizaci záměrů uzavřením plánovací smlouvy, zejména s ohledem na komplikovanou dopravní dostupnost a dostupnost technické infrastruktury ve spojení s vlastnickými poměry v území.

### **F.4 POŽADAVKY NA PLOCHY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE**

Nepředpokládá se vymezení území, ve kterém bude využití plochy podmíněno zpracováním architektonické, nebo urbanistické soutěže.

## **G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územní plán prověří možnost vymezení územních rezerv pro potenciální další rozvoj obce v delším časovém horizontu, jako ochranu daného území před nevhodnými zásahy do území.

V případě vyznačování ploch územních rezerv budou vyznačovány v přímé návaznosti na zastavitelné plochy.

Nepředpokládá se vymezení koridorů územních rezerv pro realizaci významných liniových staveb v delším časovém horizontu.

## **H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANTNÍHO ŘEŠENÍ**

Územní plán nepředpokládá zpracování variantního řešení.

## I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Obec Rybníky požaduje zpracovat územní plán, nebo jeho část s prvky regulačního plánu.

V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny plochy/lokality, které budou řešeny v podrobnosti s prvky regulačního plánu. Jedná se zejména o následující prvky v podrobnosti regulačního plánu

- umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,
- umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.
- uliční a stavební čáry,
- půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby,

## J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán **nepředpokládá** vymezení ploch a stanovení takových regulativů, které by umožňovaly umístění záměrů podléhající posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, ani záměry, které by podléhaly zjišťovacímu řízení dle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).

Územní plán **nepředpokládá** potřebu posouzení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA), ani nepředpokládá významný negativní vliv na EVL.

Takové posouzení by bylo zpracováno na základě stanoviska příslušného úřadu (dle zákona 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a orgánu ochrany přírody v souladu s § 89 stavebního zákona.

## K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

- Obsah a struktura Územního plánu Rybníky bude odpovídat **Příloze č. 8** stavebního zákona.
- Územní plán bude zpracován v **Jednotném standardu** v souladu s § 59 stavebního zákona
- V jednotlivých fázích pořizování bude **zpracovatelem** odevzdáno **pořizovateli**
  - Návrh pro společné jednání a veřejné projednání
    - Digitální podoba PDF/A - textová i grafická část návrhu
    - Digitální podoba – upravitelný formát (MS WORD apod.) – textová část
    - Digitální podoba – protokol o průběžné kontrole Jednotného standardu (nástroj ETL)
    - 1x výtisk kompletní dokumentace (shodně s digitální podobou)
  - *Návrh pro opakované/opakovaná projednání – **pokud bude opakované/opakovaná veřejné projednání***
    - *Digitální podoba PDF/A - textová i grafická část návrhu se zvýrazněním změn po předchozím veřejném projednání*
    - *Digitální podoba – upravitelný formát (MS WORD apod.) – textová část se zvýrazněním změn po veřejném projednání*

- *Digitální podoba – protokol o průběžné kontrole Jednotného standardu (nástroj ETL)*
- *1x výtisk kompletní dokumentace (shodně s digitální podobou – vč. zvýraznění změn po předchozím veřejném projednání)*
- Návrh pro vydání územního plánu
  - **Digitální podoba PDF/A - textová i grafická část návrhu**
    - Součástí jednotlivých dokumentů bude záznam o účinnosti (tabulka)
  - **Digitální podoba – upravitelný formát (MS WORD apod.) – textová část**
  - **Digitální podoba – protokol o kontrole Jednotného standardu (nástroj ETL)**
  - **2x výtisk kompletní dokumentace (shodně s digitální podobou)**
    - Součástí jednotlivých dokumentů bude záznam o účinnosti (tabulka)