

ÚZEMNÍ PLÁN

# RYBNÍKY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

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

ZPRACOVATEL:  
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

LEDEN 2023



# AUTORISACE

**Pořizovatel:** Městský úřad Dobříš  
Odbor výstavby a životního prostředí  
Úřad územního plánování

**Zpracovatel:** IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

**Urbanistická část a koordinace:** Ing. arch. Ivan Plicka

**Koncepce uspořádání krajiny:** Ing. Jan Dřevíkovský

**Dopravní infrastruktura:** Ing. Václav Pivoňka

**Technická infrastruktura** Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

**Vyhodnocení ZPF / PUPFL:** Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	6
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce</b> <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	6
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b> <i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	6
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	9
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> <i>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</i>	13
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	16
<b>G</b>	<b>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 vyvlastnit dle § 170 SZ</b>	23
<b>H</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 SZ</b>	23
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření</b> <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona</i>	23
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	24
<b>K</b>	<b>Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	24
<b>L</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b> <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	24
<b>M</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</b> <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)</i>	24
<b>N</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	29
<b>O</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	29
<b>P</b>	<b>Údaje o územním plánu</b> <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	29

## **GRAFICKÁ ČÁST**

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

## **A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

V grafické části územního plánu Rybníky – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 12. 2022).

## **B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Řešené území územního plánu je vymezeno správním územím obce Rybníky, které je tvořeno katastrálním územím Libice a katastrálním územím Rybníky.

### **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 31. 8. 2018).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území. Územní plán vymezuje lokalitu pro výstavbu čistírny odpadních vod.

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatná, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území.

## **C URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj zástavby správního území obce Rybníky, jímž dojde zejména k doplnění proluk a zpevnění celkové struktury zástavby, v přímé vazbě na stávající zastavěné území jednotlivých sídel. Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do struktury obce. Plochy pro individuální rekreaci nejsou územním plánem dále rozvíjeny.

### **BUDÍN**

Územní plán navrhuje doplnění stávajících proluk novou výstavbou (lokality BV17 a BV19) a dvě rozvojové lokality, pokračující přiměřeně v již započaté výstavbě při západním okraji obce (lokality

BV14) a při jihovýchodním okraji obce (lokalita BV18); územní plán ještě doplňuje ve středu obce lokalitu BV35. Jedná se výhradně o rozvoj lokalit pro výstavbu rodinných domů.

### **BUDÍNEK**

Územní plán navrhuje doplnění stávající zástavby o dvě lokality (lokality BV33 a BV36). Jedná se výhradně o rozvoj lokalit pro výstavbu rodinných domů.

### **DOLÍK**

Územní plán navrhuje doplnění stávající zástavby o jednu lokalitu (lokalita BV34). Jedná se výhradně o rozvoj lokality pro výstavbu rodinných domů.

### **LIBICE**

Územní plán navrhuje dvě menší rozvojové lokality v severozápadní části obce (lokality BV20 a BV21). Jedná se výhradně o rozvoj lokalit pro výstavbu rodinných domů.

### **RYBNÍKY**

Územní plán navrhuje doplnění stávajících proluk novou výstavbou a pokračování v již započatém rozvoji – to se týká severní a východní části obce (lokalita BV2 a lokality BV3, BV4, BV5, BV30 a BV31). Větší rozvoj obce je směřován do severozápadní části obce (lokalita BV1a a BV1b) a jihovýchodní části obce - podél komunikace a směrem k lokalitě pro vybudování ČOV (lokalita BV7; lokalita pro vybudování ČOV: T11). Menší rozvoj je pak předpokládán při jižním okraji obce (lokality BV27 a BV28). Jedná se výhradně o rozvoj lokalit pro výstavbu rodinných domů; v případě lokality BV1a se jedná o postupnou transformaci bývalého zemědělského areálu, jejíž součástí bude – kromě bydlení v rodinných domech - i podíl obchodu a služeb.

V severní části území je doplněna stávající roztroušená zástavba (lokalita BV9, lokalita BV24). Jedná se výhradně o rozvoj lokalit pro výstavbu rodinných domů.

Územní plán navrhuje při severním okraji správního území obce – va vazbě na stávající areál výroby průmyslové – limitované rozšíření tohoto areálu (lokalita VP1) a odclonění tohoto areálu izolační zelení (lokalita IZ1).

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřípustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních. V plochách vodohospodářských, v plochách zemědělských a v plochách lesních nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Podmíněně lze v plochách vodohospodářských, v plochách zemědělských a v plochách lesních umisťovat stavby dopravní a technické infrastruktury – podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- BV1a + BV1b.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje plochy změn – plochy zastavitelné a plochy změn – plochy přestavby.

#### PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
<b>BV1b</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	nutno pořídit regulační plán (spolu s BV1a)
<b>BV2</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV3</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV4</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV5</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV7</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV9</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV14</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV17</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV18</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV19</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV20</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV21</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV24</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV27</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV28</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV30</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV31</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV33</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV34</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV35</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV36</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>VP1</b>	plochy výroby a skladování – výroba průmyslová	
<b>TI1</b>	plochy technické infrastruktury	
<b>DI1</b>	plochy dopravní infrastruktury	

#### PLOCHY PŘESTAVBY:

	způsob využití	poznámka
<b>BV1a</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	nutno pořídit regulační plán (spolu s BV1b)
<b>PP1</b>	plochy přírodní	

**Dopravní infrastruktura:** Územní plán považuje za stabilizované vedení trasy silnice II. třídy II/119 řešeným správním územím, s předpokladem další úpravy trasy pro parametry návrhové kategorie S7,5/60. Územní plán respektuje stávající dopravně inženýrská opatření a omezení na průjezdním úseku v obci. Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

**Technická infrastruktura:** V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

## **SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ**

Řešené území leží v krajině relativně vyvážené, s podprůměrným zastoupením lesů, ale větším zastoupením rozptýlené krajinné zeleně, remízů a drobných toků v krajině s relativně dynamickým terénem.

#### **Zeleň v krajině - návrh opatření:**

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat přednostně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

### **ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ**

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

#### **Zeleň v sídle - návrh opatření:**

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.

## **D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

#### **SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA**

Silniční automobilová doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Územní plán respektuje současnou trasu silnice II/119 a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem další úpravy trasy ve správním území pro parametry návrhové kategorie S7,5/60.

## **NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ**

Na páteřní trasu průjezdního úseku silnice II/119 je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí správního území, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušné vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

## **LETECKÁ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

## **VODNÍ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

## **DOPRAVA V KLIDU**

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

## **CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA**

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

## **DOPRAVNÍ VYBAVENOST**

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

## **NAVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury.

### **VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

#### **a) nové investice rozvojové:**

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících regulačních plánech velkých rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

#### **b) nové investice ve stávající zástavbě:**

Kanalizace splašková a čistírna odpadních vod 450 EO podle projektu Ing. Uřeše pro stavební povolení (08/2011) s vydaným vodoprávním povolením.

#### **c) rekonstrukce:**

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území větších rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačního plánu) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

## **POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje**

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 se změnami v r. 2008 a 2011. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna. V současnosti se již neuvažuje o výstavbě skupinového vodovodu Hubenov – Borotice – Nový Knín.

## **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD budou nové řady napojeny na stávající rozvody v obci.

## **ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD**

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších projektovaných stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v sídlech, kde splašková kanalizace není, v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulační žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

## **ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primerní sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. Územní plán respektuje koridor pro zdvojení stávajícího vedení ZVN 400kV (aktualizace PÚR) – jedná se o souběh se stávajícím vedením ZVN 400kV, přičemž nebude překročeno stávající ochranné pásmo tohoto vedení.

## **ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM**

Plyn zatím v obci zaveden není. Vzhledem k rozlehlosti obce a ke skladbě případných odběratelů (většinou obyvatelstvo) je obtížné prokázat ekonomickou efektivnost gazifikace. Návrh vytápění je proto orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie - elektrického akumulačního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé samostatně stojící objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

## **SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY**

Jednotná telefonní síť bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

## **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

Lze předpokládat, že v rámci ploch občanského vybavení, určených pro veřejné vybavení, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků, plošné vymezení pro tuto funkci je ale dostatečné.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

# E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) hojnost rozptýlené krajinné zeleně a drobných lesních porostů a remízů. Významnou hodnotou a charakteristikou zdejší krajiny jsou hodnoty kulturní krajiny vesnická sídla zemědělského charakteru, historické cesty, stromořadí a aleje, významné pohledové osy a přírodní dominanty.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytvářejí nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavěném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nenachází prvky nadregionálního ÚSES. Dle ZÚR Středočeského kraje zasahuje částečně do východního okraje území obce Rybníky regionální biokoridor RK 1213 Pod Skálou – Holcovská.

V rámci ÚP Rybníky byl v zájmovém území vymezen lokální ÚSES. Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability, v daném území se často jedná o plochy VKP (vodní toky a jejich nivy).

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v severní části řešeného území jsou převážně lesní porosty – Černýšové dubohabřiny (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), na většině řešeného území to jsou lesní porosty – bikové a/nebo jedlové doubravy (*Luzulo alidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Na biocentrech, jejichž součástí jsou vlhké louky v nivách potoků, bude vhodné z důvodů biodiverzity zachovat tyto vlhké louky a to nejlépe pomocí pastvy či extenzivního kosení.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny plochy regionálního a lokálního ÚSES a interakční prvky.

### **Pro funkční využití ploch biocenter je:**

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

### **Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřipustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

## PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

### Pro propustnost krajiny je:

- přípustné:

- současné využití;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;

- nepřipustné:

- rušení cest bez náhradního řešení.

## PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

### Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

- nepřipustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

## **OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

## **OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

## **KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky hodnotným územím. Zdejší zajímavá krajina má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území.

## **DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

# **F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

## **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU**

Řešené území Územního plánu Rybníky je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné, plochy přestavby) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

Hrubou podlažní plochou se rozumí součet ploch jednotlivých podlaží vymezených vnějším obrysem konstrukcí podlaží; do hrubé podlažní plochy se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části podlaží (balkony, lodžie, terasy).

***PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ*** (§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

### ***PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)***

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy, izolované (s výjimkou lokality BV1a).

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti 1.000 m<sup>2</sup> až 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 20% (pro pozemky o velikosti 2.001 m<sup>2</sup> až 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 10% (pro pozemky o velikosti 3.001 m<sup>2</sup> a větší); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>; v zastavěném území jsou připuštěny výjimky z uvedených prostorových regulativů podle aktuální situace (s výjimkou max. podlažnosti); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

#### **Lokalita BV1a - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost – spolu s lokalitou BV1b.

Jedná se o transformaci bývalého areálu zemědělského hospodaření – využití stávajících objektů, včetně jejich rekonstrukce, pro obchod a služby je připuštěno; obchodem a službami se rozumí takový obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru a nevyžadují dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 12 tun); míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

V lokalitě nebudou umístovány provozy skladování a zpracovávání odpadů a zpracování kovových a nekovových slitin.

Podíl ploch pozemků rodinných domů v této lokalitě bude minimálně 50% z celkové rozlohy lokality.

Minimální plocha veřejných prostranství: 15% z celkové plochy lokality.

Výše uvedený minimální podíl bydlení (rodinných domů) a veřejných prostranství v lokalitě bude prokázán v rámci zpracování regulačního plánu.

Podmínkou transformace lokality BV1a je napojení lokalit BV1b a BV1a pomocí místní komunikace – DI1.

Při povolování staveb v této lokalitě bude doloženo splnění hlukových limitů a vliv stávající výroby na navrhované bydlení, případně budou navržena protihluková opatření.

#### **Lokalita BV1b - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost – spolu s lokalitou BV1a.

Minimální plocha veřejných prostranství: 5% z celkové plochy lokality.

Podmínkou rozvoje lokality BV1b je napojení lokalit BV1b a BV1a pomocí místní komunikace – DI1.

#### **Lokalita BV2 - doplňující podmínky:**

Nová parcelace v této lokalitě bude navazovat na již provedenou parcelaci v části lokality – to se týká zejména vymezení nové místní komunikace.

Při povolování staveb v této lokalitě bude doloženo splnění hlukových limitů chráněných prostor bydlení, případně budou navržena protihluková opatření.

#### **Lokalita BV3 - doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu max. 3 rodinných domů.

Minimální vzdálenost staveb v této lokalitě bude 20 metrů od okraje lesa.

Oplocení ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa může být provedeno jen v přímé souvislosti se stavbou; nebude provedeno samostatné oplocení pastviny (s výjimkou elektrického ohradníku).

**Lokalita BV7** - doplňující podmínky:

Nová zástavba v této lokalitě bude realizována mimo navrhované ochranné pásmo čistírny odpadních vod, umístěné v lokalitě T11.

Minimální vzdálenost staveb v této lokalitě bude 24 metrů od okraje lesa.

Oplocení ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa může být provedeno jen v přímé souvislosti se stavbou; nebude provedeno samostatné oplocení pastviny (s výjimkou elektrického ohradníku).

Rozvoj této lokality bude respektovat sousední lokální biokoridor.

Při povolování staveb v této lokalitě bude doloženo splnění hlukových limitů chráněných prostor bydlení, případně budou navržena protihluková opatření.

**Lokalita BV9** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

**Lokalita BV14** - doplňující podmínky:

Podmínkou rozvoje lokality je zajištění kladného stanoviska Obvodního báňského úřadu dle §§ 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

Podmínkou rozvoje lokality je, že budou dodrženy požadavky § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

**Lokalita BV17** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

**Lokalita BV19** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

Podmínkou rozvoje lokality je zajištění kladného stanoviska Obvodního báňského úřadu dle §§ 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

**Lokalita BV20** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 3 rodinných domů.

Minimální vzdálenost staveb v této lokalitě bude 26 metrů od okraje lesa.

Oplocení ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa může být provedeno jen v přímé souvislosti se stavbou; nebude provedeno samostatné oplocení pastviny (s výjimkou elektrického ohradníku).

**Lokalita BV21** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Minimální vzdálenost staveb v této lokalitě bude 20 metrů od okraje lesa.

Oplocení ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa může být provedeno jen v přímé souvislosti se stavbou; nebude provedeno samostatné oplocení pastviny (s výjimkou elektrického ohradníku).

**Lokalita BV30** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

**Lokalita BV31** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 4 rodinných domů.

**Lokalita BV34** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

Min. velikost pozemku: 2.000 m<sup>2</sup>.

**Lokalita BV35** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

## ***PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (§6 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)***

### ***PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)***

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: -

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SP)**

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: -

Podmíněně přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **PLOCHY REKREACE (§5 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

#### **PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)**

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 8,0 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§11 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

#### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA PRŮMYSLOVÁ (VP)**

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu, obchod a služby všeho druhu, plochy a zařízení pro skladování, zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci.

Přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace) a dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 5.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí nijak narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%; max. výška nadzemních objektů: 14 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita VP1** - doplňující podmínky:

Lokalita bude využita pouze jako manipulační plocha, případně zařízení pro dopravu v klidu – povrchové parkoviště.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)**

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí. Plochy, označené indexem **VN/FV**, jsou určeny pouze pro stávající funkční využití (fotovoltaická elektrárna) – po ukončení provozu fotovoltaické elektrárny budou plochy převedeny do původního funkčního využití (plochy zemědělské).

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). *Podmínkou je, že nesmí nijak narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; max. výška nadzemních objektů: 10 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální zastoupení zeleně v lokalitě: 10%; minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§10 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

#### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)**

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu (výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

**Lokalita TI1** - doplňující podmínky:

Lokalita pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV); umístění ČOV je podmíněno zpracováním biologického průzkumu dotčeného úseku Kocáby v dalším stupni projektové dokumentace (umístění stavby, stavební povolení).

Minimální vzdálenost staveb v této lokalitě bude 22 metrů od okraje lesa.

Rozvoj této lokality bude respektovat sousední lokální biokoridor.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (§7 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)**

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu; součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)**

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách vodních a vodohospodářských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)**

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. Doplňující regulativy pro plochy označené indexem PZ<sub>p</sub>: vodní plochy do max. výměry 130 m<sup>2</sup>.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách zemědělských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -. Doplňující regulativy pro plochy označené indexem PZ<sub>p</sub>: plochy je možno oplotit; max. plocha pozemku zastavěná nadzemními objekty: 25 m<sup>2</sup>; max. podlažnost objektů: 1 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 3,0 metry od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.

## **PLOCHY LESNÍ (§15 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)**

### **PLOCHY LESNÍ (PL)**

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách lesních umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -.

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ** (§16 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)**

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách přírodních umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -.

**Lokalita PP1** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro rekultivaci bývalé skládky.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** (§17 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

#### **PLOCHY IZOLAČNÍ ZELENĚ (IZ)**

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující ochranu přilehlých území před negativními vlivy z dopravy a/nebo z výroby.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

**Lokalita IZ1** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro odclonění negativních dopadů průmyslového areálu na zástavbu obce Rybníky. Součástí lokality bude realizace opatření, vedoucích k minimalizaci negativních dopadů (hluk, emise, zásah do krajinného rázu) provozu stávajícího průmyslového areálu (ochranný val, nebo protihluková stěna, doplněné izolační zelení). Výsadby dřevin budou tvořeny výhradně autochtonními druhy dřevin, a to vhodných druhů z hlediska ekologických a stanovištních nároků.

## **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT DLE § 170 SZ**

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona.

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona (VPO):

VPO-E1      LBK 2

### **STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### **PLOCHY PRO ASANACI**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## **H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE § 101 SZ**

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

## **K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## **L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

## **M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- BV1a + BV1b.

### **ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU**

#### **BV1a + BV1b**

*(návrh)*

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

#### **a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Katastrální území Rybníky.

Lokalita BV1a a lokalita BV1b (označení dle Územního plánu Rybníky)

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV1a a lokalita BV1b) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Rybníky - Výkres základního členění území.

Řešené území je v Územním plánu Rybníky určeno jako **plochy smíšené obytné – bydlení venkovské**:

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy.

**Přípustné funkční využití:** stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti 1.000 m<sup>2</sup> až 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 20% (pro pozemky o velikosti 2.001 m<sup>2</sup> až 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 10% (pro pozemky o velikosti 3.001 m<sup>2</sup> a větší); minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost stavebního pozemku: 1.000 m<sup>2</sup>; v zastavěném území jsou připuštěny výjimky z uvedených prostorových regulativů podle aktuální situace (s výjimkou max. podlažnosti); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV1a** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – spolu s lokalitou BV1b.

Jedná se o transformaci bývalého areálu zemědělského hospodaření – využití stávajících objektů, včetně jejich rekonstrukce, pro obchod a služby je připuštěno; obchodem a službami se rozumí takový obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru a nevyžadují dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 12 tun); míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

V lokalitě nebudou umístovány provozy skladování a zpracovávání odpadů a zpracování kovových a nekovových slitin.

Podíl ploch pozemků rodinných domů v této lokalitě bude minimálně 50% z celkové rozlohy lokality.

Minimální plocha veřejných prostranství: 15% z celkové plochy lokality.

Výše uvedený minimální podíl bydlení (rodinných domů) a veřejných prostranství v lokalitě bude prokázán v rámci zpracování regulačního plánu.

Podmínkou transformace lokality BV1a je napojení lokalit BV1b a BV1a pomocí místní komunikace – D11.

Při povolování staveb v této lokalitě bude doloženo splnění hlukových limitů a vliv stávající výroby na navrhované bydlení, případně budou navržena protihluková opatření.

**Lokalita BV1b** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – spolu s lokalitou BV1a.

Minimální plocha veřejných prostranství: 5% z celkové plochy lokality.

Podmínkou rozvoje lokality BV1b je napojení lokalit BV1b a BV1a pomocí místní komunikace – D11.

## **b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ**

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Rybníky (viz výše) – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných, výjimečně řadových), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

Jedná se v části řešeného území (lokality BV1a) o transformaci bývalého areálu zemědělského hospodaření, proto využití stávajících objektů, včetně jejich rekonstrukce, pro obchod a služby je připuštěno; obchodem a službami se rozumí takový obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru a nevyžadují dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Plochy pozemků rodinných domů budou tvořit minimálně 50% z celkové rozlohy lokality BV1a; část lokality BV1a východně od severojižní komunikace (pozemek p. č. 413/8) bude určena pouze pro výstavbu rodinných domů.

V lokalitě nebudou umísťovány provozy skladování a zpracovávání odpadů a zpracování kovových a nekovových slitin.

V rámci návrhu regulačního plánu bude doloženo splnění hlukových limitů a vliv stávající výroby na navrhované bydlení, případně budou navržena protihluková opatření.

## **c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit min. 15% z celkové plochy lokality BV1a, resp. min. 5% z celkové plochy lokality BV1b; nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků). Minimální velikost parcel rodinných domů bude 1.000 m<sup>2</sup>.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti (v případě rodinných domů) bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce.

## **d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavěného, přírodního prostředí.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavěného území a charakter navazujícího zastavěného území.

Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně.

#### **e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

Minimální plocha veřejných prostranství bude činit min. 15% z celkové plochy lokality (lokality BV1a), resp. min. 5% z celkové plochy lokality (lokality BV1b).

Řešení dopravní infrastruktury bude počítat s dopravním napojením lokality BV1b a BV1a pomocí místní komunikace DI1.

#### **f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

#### **g) POŽADAVKY NA ASANACE**

V regulačním plánu budou vyznačeny případné asanace původních objektů bývalého areálu zemědělského hospodaření.

#### **h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVM)**

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky.

#### **i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ**

Regulační plán nenahradí žádné územní rozhodnutí.

#### **j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ**

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

#### **k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI**

Plánovací smlouva bude součástí (přílohou) žádosti o pořízení regulačního plánu.

## I) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst. 6 nebo §66 odst. 5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

## **N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace rozvoje pro lokalitu BV1a a lokalitu BV1b bude stanovena v rámci zpracování regulačního plánu; pro zbytek řešeného území není třeba stanovovat pořadí změn. Podmínkou transformace lokality BV1a je napojení lokalit BV1b a BV1a pomocí místní komunikace – DI1: tato místní komunikace bude realizována v předstihu před transformací lokality BV1a a rozvojem lokality BV1b.

## **O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán vymezuje následující stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt: kaple Nanebevzetí Panny Marie (nemovitá kulturní památka při silnici Budín – Budínek).

## **P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU**

Návrh územního plánu Rybníky sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 30 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření
- I** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000