

RYBNICE

ÚZEMNÍ PLÁN



Vydáno usnesením Zastupitelstva obce Rybnice

č. ze dne

Pořizovatel Městský úřad Kralovice
odbor regionálního rozvoje a ÚP MěÚ Kralovice

.....
datum nabytí účinnosti

.....
razítko

.....
podpis

RYBNICE

ÚZEMNÍ PLÁN

Zpracovatel:

KB KRÁL spol. s r. o.

Ing. arch. Irena Králová

Ing. arch. Bohumil Král

Ing. Jitka Ratajová

OBSAH

I. ÚZEMNÍ PLÁN

A. Vymezení území	1
A.1 Vymezení zastavěného území	1
A.2 Vymezení řešeného území podle dílčích katastrálních území	1
B. Koncepte rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	1
B.1 Koncept rozvoje řešeného území	1
B.2 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	2
B.3 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	2
C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
C.1 Urbanistická koncepce	2
C.2 Vymezení zastavitelných ploch	3
C.3 Vymezení ploch přestavby	5
C.4 Vymezení systému sídelní zeleně	5
D. Koncepte veřejné infrastruktury	5
D.1 Dopravní infrastruktura	5
D.2 Technická infrastruktura	5
D.3 Občanské vybavení	6
D.4 Veřejné prostranství	6
E. Koncepte uspořádání krajiny	6
E.1 Návrh uspořádání krajiny	6
E.2 Návrh územního systému ekologické stability	6
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a ploch pro asanaci	19
H. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	20
I. Ostatní údaje	21
J. Rozsah dokumentace	22
K. Nejčastěji používané zkratky	22
PŘÍLOHA č. 1 – etapizace výstavby	23

II. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 Výkres základního členění	1:5000
2 Hlavní výkres	1:5000
3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

I. ÚZEMNÍ PLÁN

Obsah územního plánu odpovídá legislativě platné od 1.1. 2007, tedy zákonu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhláškám č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

A. Vymezení území

A.1 Vymezení zastavěného území

Na území obce Rybnice bylo vymezeno v souladu s ustanovením § 58, odst. 1, 2, 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) zastavěné území k 20.1. 2011.

Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu ve výkresech 1 - Základní členění území, 2 – Hlavní výkres a 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a v grafické části odůvodnění územního plánu ve výkresech O1 - Koordinační výkres a O3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

A.2 Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících správní území obce

Správní území obce Rybnice tvoří jediné katastrální území Rybnice.

Řešené území sousedí s katastrálními územími : Plasy, Nebřeziny, Kaznějov, Lomnička u Plas.

Obec Rybnice leží 5 km jižně od Plas, 1 km severně od Kaznějova a 21 km severně od centra Plzně.

Celková plocha řešeného území je 525 ha.

Vymezení řešeného území - katastrální území Rybnice je vyznačeno ve všech výkresech grafické části územního plánu.

B. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

B.1 Koncepce rozvoje řešeného území

V současné době plní sídlo převážně obytnou funkci, zastoupena je zde i individuální rekreace a lehká výroba. Občanská vybavenost a služby odpovídají současné velikosti a významu obce.

Stávající urbanistická struktura obce je zachována a přiměřeně rozvíjena. Nové zastavitelné plochy navazují na současné zastavěné území.

Perspektivní funkce:

- je posilována především funkce bydlení venkovského typu
- navržena je nová smíšená plocha bydlení s podnikáním
- podpora a rozvoj ploch pro podnikatelské aktivity (lehká výroba)

B.2 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Ochrana hodnot území je zajištěna základní urbanistickou koncepcí. Mezi urbanistické a architektonické hodnoty patří (nad rámec nemovitých kulturních památek) i stavby, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty – v obci je zachováno několik původních dřevěných staveb z 19. stol., některé usedlosti a chalupy jsou evidovány jako nemovité kulturní památky.

Kromě ochrany těchto staveb v intencích právních předpisů, jsou chráněny rovněž vhodně zvoleným způsobem využití, které je slučitelné s významem stavby.

Územní plán respektuje kulturní hodnoty v řešeném území. Zástavby v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě a musí respektovat původní půdorysné členění dvorů a vhodně na ně navazovat.

B.3 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území.

Mezi přírodní hodnoty, které je nutno v území zachovat a chránit před znehodnocením (nad rámec právních předpisů), patří ochranná zeleň podél komunikací, veřejná zeleň v obci a navržená opatření systému ekologické stability (ÚSES).

C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce akcentuje především následující aspekty:

- jsou respektovány a dále rozvíjeny přírodní hodnoty ÚSES
- využití jednotlivých ploch vychází z existující struktury obce, jejího charakteru, krajinného rámce a respektuje limity využití území
- v návrhu byly zohledněny možnosti dopravní obsluhy a napojení na inženýrské sítě
- rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v jednotlivých částech obce při jejím okraji tak, aby zastavěné území mělo celistvý charakter
- nově je vymezena rozvojová smíšená plocha pro bydlení s podnikáním
- je podporován rozvoj podnikatelských aktivit – lehké výroby
- v podrobnější dokumentaci bude navržen v rozvojových územích vhodný typ zástavby (rodinné domy izolované, dvojdomy, řadové domy, apod.)

- v podrobnější dokumentaci budou vymezeny vhodné plochy pro umístění případné občanské vybavenosti, kterou je možné v území bydlení umístit na základě příslušného regulativu.

C.2 Vymezení zastavitelných ploch

C.2.1 Členění území na zastavitelné a nezastavitelné

Katastrální území Rybnice je v územním plánu řešeno jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území.

Zastavitelné území zahrnuje území již zastavěná (zastavěné území) a území dosud nezastavěná, ale k zastavění určená (zastavitelné plochy)

Do zastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití :

1. plochy bydlení
2. plochy rekreace
3. plochy smíšené obytné
4. plochy občanského vybavení
5. plochy specifické
6. plochy technické infrastruktury
7. plochy výroby a skladování
8. plochy dopravní infrastruktury

Nezastavitelným územím se rozumí ta území, která nelze zastavět vůbec nebo výjimečně a za zvláštních podmínek.

Do nezastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití :

1. plochy smíšené nezastavěné (ostatní krajinná zeleň)
2. plochy vodní a vodohospodářské
3. plochy zemědělské
4. plochy lesní
5. plochy přírodní

C.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny v souladu se stavebním zákonem.

Zastavitelné plochy jsou vyznačeny v grafické části ÚZEMNÍHO PLÁNU, ve výkresech 1 – Základní členění území, 2 – Hlavní výkres a v grafické části ODŮVODNĚNÍ ÚP, ve výkresech O1 - Koordinační výkres, O3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

V územním plánu jsou navrženy následující zastavitelné plochy:

Plochy bydlení - bydlení venkovského typu – BV

Z2 – RYBNICE

Výměra: cca 1,6094 ha

Kapacita: cca 16 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací v rámci plochy

Pozn. – pro tuto plochu je zpracován projekt pro územní rozhodnutí

Z3 – RYBNICE

Výměra: cca 1,783 ha

Kapacita: cca 15 - 17 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávajících komunikací v lokalitě

Z4 – RYBNICE

Výměra: cca 9,0127 ha

Kapacita: cca 85 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávajících komunikací v lokalitě a nově navrženými obslužnými komunikacemi v rámci plochy

Pozn. – pro tuto plochu je navržena etapizace výstavby v příloze č. 1, pro některé části etapy č. I. bylo v r. 2010, 2011 vydáno územní rozhodnutí na výstavbu 11 RD (projekt na 37 RD), 3 RD

– v této lokalitě budou vymezeny pozemky veřejně přístupné zeleně (s min. plochou 1000 m² na 2 hektary zastavitelné plochy) v dalším stupni projektové dokumentace (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Z5 – RYBNICE

Výměra: cca 1,4302 ha

Kapacita: cca 13 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací v rámci plochy

Z6 – RYBNICE

Výměra: cca 1,1990 ha

Kapacita: cca 10 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací v rámci plochy

Plochy smíšené obytné - bydlení s podnikáním – SB

Z7 – RYBNICE

Výměra: cca 3,1226 ha

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace v lokalitě, případně nově navrženými komunikacemi v rámci plochy

Pozn. – v této lokalitě budou vymezeny pozemky veřejně přístupné zeleně (s min. plochou 1000 m² na 2 hektary zastavitelné plochy) v dalším stupni projektové dokumentace (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba – VD

Z1 – RYBNICE

Výměra: cca 3,4600 ha

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace v lokalitě

Podmínky dopravní obsluhy, zejména napojení na nadřazenou komunikační síť a napojení na technickou infrastrukturu, budou upřesněny při podrobnějším řešení území, např. formou územní studie.

C.3 Vymezení ploch přestavby

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

C.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích bude chráněn a udržován.

Případné návrhy pro zkvalitnění veřejných prostor v současném zastavěném území obce budou uplatňovány v podrobnější dokumentaci.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Dopravní infrastruktura

Návrh komunikačního řešení zachovává současnou základní komunikační kostru území a dále ji doplňuje o nové obslužné komunikace v nových zastavitelných plochách.

D.2 Technická infrastruktura

Odkanalizování území

V obci Rybnice je nově vybudována (r. 2009) splašková kanalizace pro veřejnou potřebu. Tato splašková kanalizace bude postupně dobudována po celé obci.

Nově je také v obci vybudována ČOV, která je ve zkušebním provozu (r. 2011). Provozovatelem je firma Vodaprim s.r.o.

Obec má vybudovanou také jednotnou dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu, vlastněnou a provozovanou obcí. Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací do Rybnického potoka.

Zásobení vodou

V obci Rybnice je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, poslední rekonstrukce byla v roce 2001. Systém zásobení vodou vyhovuje a v nejbližších letech není plánovaná žádná změna dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Zásobení energiemi

Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajišťováno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny.

Zemní plyn

Území Rybnice je plynofikováno (VTL, STL).

Telekomunikace

Nad řešeným územím procházejí 2 paprsky radioreléových tras veřejné komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací, v úseku Plasy (ul. Lesík u Rybníka) – Kaznějov (ul. Rybnice 148) a Radeč – Krašov.

Dále se v řešeném území nachází 1 Mw spoj T-mobile, 1 Mw spoj (L9013) a dvě základnové stanice Vodafone a.s . (PSPLA, PSKAZ).

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady zůstává beze změny. V řešeném území nebude provozována žádná skládka. V obci bude probíhat sběr tříděného odpadu, příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

D.3 Občanské vybavení

Nová samostatná plocha pro rozvoj občanské vybavenosti není navržena.

D.4 Veřejné prostranství

Veřejná prostranství – plochy (o výměře nejméně 1000 m² pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné) veřejně přístupné zeleně budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace. Jedná se o zastavitelné plochy Z4 a Z7.

E. Koncepce uspořádání krajiny

E.1 Návrh uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny chrání doposud zachovalé přírodní prvky, vytváří podmínky pro jejich vzájemné propojení v rámci vymezení systému ekologické stability (ÚSES).

Krajinný ráz řešeného území je výsledkem spolupůsobení přírodních a antropických faktorů. Významným přírodním prvkem krajiny je údolí Rybnického potoka, především v severovýchodní části území.

Území je charakteristické zvlněnou krajinou s 58% podílem zemědělských pozemků, přičemž převahu tvoří orná půda. Tento základní charakter krajiny zůstane zachován.

E.2 Návrh územního systému ekologické stability

Na území obce Rybnice a v jejím nejbližším okolí byl územní systém ekologické stability (dále ÚSES) koncepčně navržen zcela nově

v rámci zpracování nového ÚP ve dvou hierarchických úrovních, a to v nadregionální (**NR**) a lokální resp. místní (**M**). Dřívější Generely ÚSES (Krásný J. 1994; Hrabák J. et Novák S. 1996) jsou značně neúplné a často jsou v rozporu s metodikou projektování ÚSES. Vyšší hierarchie ÚSES (tj. nadregionální a regionální) byla navržena již dříve v rámci Územně-technického podkladu NRaR ÚSES ČR (BíNOVÁ et al. 1996). Vzhledem k velmi omezenému rozsahu řešeného území musel být koncepční návrh MÚSES řešen v širších vazbách i na všechna sousední katastrální území. Velmi závažným problémem tvorby ekologických sítí je na řešeném území jejich reprezentativní provázání do širšího okolí (širší vazby), především pak přes zastavěné území obce Kaznějov a přes těžební prostory kaolínových ložisek firmy LB Minerals s.r.o., závod Kaznějov. Pro koordinaci vymezení ÚSES byly využity také podklady z ÚP měst Plasy (Tauš 2006) a Kaznějov (Hucl 2003).

Nadregionální úroveň ÚSES

Součástí této hierarchické úrovně je na území obce Rybnice zalesněný kaňon hluboce zaříznutého údolí Rybnického potoka na severovýchodním okraji území. Jedná se o mezofilní bučinný nadregionální biokoridor (NRBK) č. **K49** navržený k vymezení mezi regionálními biocentry č. **1451 Hradištský vrch** a **1450 Kanaska-Kostník** (podle ÚTP). Ochranné pásmo tohoto NRBK zasahuje zhruba na polovinu území obce Rybnice. Při detailním vymezení skladebných částí tohoto úseku NRBK bylo však zjištěno, že na řešené území bude zasahovat jen jediné lokální biocentrum (LBC), všechny ostatní skladebné části tohoto biokoridoru vyšší hierarchie leží těsně mimo řešené území na k.ú. Plasy (poznámka: vymezení skladebných částí se muselo vyhnout letišti Plasy – míra nejistoty v přesném vymezení NRBK spočívá dosud v přechodu letového koridoru). Skladebné části tohoto systému ES byly v rámci zpracování ÚP upřesněny podle aktuálních krajinných rozhraní nebo na hranice pozemků a lesnického detailu. Všechny skladebné části zasahující do území jsou aktuálně funkční.

Regionální úroveň ÚSES

Na území obce Rybnice se tato hierarchická úroveň ÚSES nevyskytuje.

Lokální úroveň ÚSES

V lokální hierarchii bylo již dříve navrženo vedení lokálního biokoridoru v ose řešeného území po Rybnickém potoce. Tento vlhký systém je do sousedních povodí převeden přes dvě zamokřované plošiny, a to jednak na sz. okraji území přes Senný Dolík a Černou jámu v Lomanském polesí do Lomanského potoka (podle ÚP města Plasy, Tauš 2006) a jednak na záp. okraji území přes plošinu s místním názvem „U Barbory“ a dále do tzv. Mrtnické jámy (toto nové propojení nebylo řešeno v ÚP obce Mrtník). Toto vlhké propojení bylo opět a zcela nově obnoveno v rámci rekultivace vnitřní výsypky kaolínů v DP Lomnička I. Problémovými úseky je průchod biokoridoru Rybnického potoka zastavěným územím obce, který je aktuálně jen v parametrech interakčního prvku, ale v relativně přirozeném korytu, a také chybějící (nefunkční) úseky LBK či nefunkční plochy 2 vymezených LBC podél regulovaných nebo zakrytých koryt Rybnického potoka či jeho vlásečnicových přítoků záp. od obce (bude nutno dořešit revitalizace upravených koryt vodních toků ve volné krajině a obnovení funkčnosti celého systému ES).

V rámci podrobnější dokumentace přeložky silnice I/27 bude nezbytné dořešit také průchody tohoto vlhkého systému ES pod komunikací (navrhnout vhodně dimenzované propustky podle výšky násypů silničního tělesa; aktuálně zpracováno pouze ve stupni studie).

Podél celé sz. hranice území prochází z elevace Jezevčiny (507m) po rozvodném hřbetu mezofilní lokální biokoridor s jedním zasahujícím a detailně vymezeným LBC. Tento LBK se u letiště Plasy napojuje do mezofilního bučinného NRBK **K49** (viz výše). V ÚP města Plasy není tento hraniční biokoridor vymezen, protože v něm nebyly řešeny širší vztahy ÚSES (v širším kontextu není dodržena prostorová skladba požadovaná metodikou). Převážná část skladebných částí je však v tomto biokoridoru a lesních porostech aktuálně funkční.

Vzhledem k rozsáhlé zastavěnosti sousední obce Kaznějov (podle ÚP), zakrytí některých vodotečí do kanalizační sítě a novým stavebním aktivitám u areálu LB Minerals musel být podél jižní hranice řešeného území obce Rybnice vymezen od DP Kaznějov přes Křebekov do kařonu Kaznějovského potoka další mezofilní lokální biokoridor. Problémový (nefunkční) úsek se nachází nedaleko jižního okraje zástavby obce Rybnice podél sev. okraje areálu firmy Pašek (vymezená varianta je posledním možným a nejjednodušším řešením).

Skladebné části všech lokálních systémů ES byly v rámci zpracování ÚP upřesněny podle aktuálních krajinných rozhraní nebo na hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Lokální síť ES byla na území obce Rybnice doplněna též podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP), z nichž pouze jediný VKP při sv. hranici je registrovaný.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

PLOCHY BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ – V RODINNÝCH DOMECH

Obsah:

Území určené pro bydlení převážně doplněné užitkovými zahradami s možností drobné chovatelské, pěstitelské, popřípadě zahradnické činnosti a s ní spojeným využitím hospodářských objektů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení pro školství
 - zařízení zdravotnická (např. ordinace, laboratoře)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny)

- zařízení veřejného stravování
- zařízení sportovní (např. fit-centra, solária, sauny)
- zařízení kulturní (např. knihovny, galerie, kluby)
- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- stavby pro ubytování malé do 10-ti lůžek
- stavby pro veterinární péči
- nekrytá sportoviště
- dětská hřiště
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- církevní stavby a zařízení
- samostatné zahrady
- skanzeny vesnické architektury a řemesel
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov domácího zvířectva
- stavby a zařízení pro chov koní
- lehké stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 25%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů 1 NP a P (2 NP)

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 50%

BB – BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH

Obsah:

Území určené pro bydlení v nízkopodlažních bytových domech ve venkovském prostředí.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nízkopodlažní bytové domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- řadové a hromadné garáže pro obsluhu plochy
- zahrady
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (hřiště, kurty, ...)

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné ubytování
- stavby pro maloobchod a služby do 200 m²
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 40%
- max. výška objektů 4 NP a P

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 40%

PLOCHY REKREACE

RI – REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

Obsah:

Území pro rekreaci v individuálních rekreačních objektech.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro individuální rekreaci – chaty, rekreační domky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- parkovací plochy osobních automobilů pro místní obsluhu
- integrované garáže pro obsluhu staveb
- hřiště
- zařízení veřejného stravování
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností (např. výkupny plodin, moštárny)
- objekty technické infrastruktury pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 20%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů 1 NP a P

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 20%
- min. plocha zeleně: 60%

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SB – BYDLENÍ SMÍŠENÉ – S PODNIKÁNÍM

Obsah:

Území určené pro bydlení venkovského typu a pro přiměřené umístění a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby občanského vybavení a nerušící výroby, které:
 - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
 - nesnižují kvalitu okolního prostředí
 - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- veřejná prostranství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 25%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů: 2 NP

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 50%

SH – BYDLENÍ SMÍŠENÉ – HISTORICKÉ JÁDRO

Obsah:

Území určené pro bydlení, pro přiměřené umístění a využívání staveb občanského vybavení v části sídel se zachovalou historickou zástavbou.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení občanské vybavenosti, které svým provozováním nenarušují užívání staveb ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízeních v plochách s převažujícím obytným využitím
 - zařízení pro školství
 - zařízení zdravotnická (např. ordinace, laboratoře)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny)
 - zařízení veřejného stravování
 - zařízení sportovní (např. fit-centra, solária, sauny)
 - zařízení kulturní (např. knihovny, galerie, kluby)
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- stavby pro ubytování malé do 10-ti lůžek
- stavby pro veterinární péči
- dětská hřiště
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- církevní stavby a zařízení
- samostatné zahrady
- skanzeny vesnické architektury a řemesel
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov domácího zvířectva
- stavby a zařízení pro chov koní
- lehké stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Je definováno:

pro hlavní využití

- max. plocha zastavění: 25%
- min. plocha zeleně: 60%
- max. výška objektů 1 NP a P (2 NP)

pro přípustné využití

- max. plocha zastavění: 40%
- min. plocha zeleně: 50%

Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by navrhovanými úpravami mohlo dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa. Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – OBČANSKÁ VYBAVENOST

Obsah:

Území pro umístění staveb a zařízení občanské vybavenosti

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, kulturu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování a stravování, obchodní prodej a administrativu, vědu a výzkum

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- veřejná prostranství
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, mobiliáře

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Vzhledem k charakteru ploch není v tomto případě stanoveno.

PLOCHY SPECIFICKÉ

LP – LETIŠTĚ POLNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plocha pro polní letiště

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Vzhledem k charakteru plochy není v tomto případě stanoveno

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obsah:

Plochy určené pro specifické objekty a zařízení technického vybavení.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (ČOV, ..)
- stavby a zařízení pro zásobování vodou (vodojem, čerpací stanice, úpravny vody, ...)
- regulační stanice (VTL / STL)
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií (např. rozvodny)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (sběrný dvůr, ...)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové, pěší
- prvky krajinné struktury (porosty, drobné vodní plochy)
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Vzhledem k charakteru ploch není stanoveno.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Obsah:

Území určené pro výrobní činnosti, sklady a živnostenské provozy s doprovodnými činnostmi.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro lehkou výrobu a služby
- sklady a skladovací plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - zařízení veřejného stravování malá (např. bufety)
 - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)
 - zařízení pro obchodní účely malá (např. prodejny)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro správu a provoz
- stavby a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie

- zdravotnická zařízení (např. ordinace, laboratoře)
- stavby pro drobný prodej (stánky)
- stavební dvory
- prodejní sklady
- stavby pro úpravu a skladování plodin (např. sušičky, sila)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy autobusů
- stavby pro garážování mechanizačních prostředků
- čerpací stanice PHM (včetně plnicích stanic PB)
- zařízení MHD (zastávky, točky)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, ...)
- účelové komunikace
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

- max. plocha zastavění: 50%
- min. plocha zeleně: 20%

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – SILNIČNÍ DOPRAVA

Obsah:

Plochy silnic a místních komunikací

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- silnice I., II. a III. třídy
(včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- místní a účelové komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
(autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, ...)
- plochy související technické infrastruktury
- chodníky cyklistické stezky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ

NS – OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELENĚ

Obsah:

Nezastavitelné polyfunkční plochy určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití - plochy krajinné struktury s porosty dřevinnými, keřovými a travními. Plochy ostatní krajinné zeleně zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) na pozemcích zemědělského půdního fondu.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. stromořadí, remízy, meze)
- břehové porosty řek

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stezky pro pěší a cyklisty
- jezdecké stezky
- pozemky vodních ploch a vodních toků
- plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- plochy související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Obsah:

Plochy řek, rybníků, nádrží a drobných vodních toků, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky pro vodohospodářské a rekreační využití a ekologickou stabilizaci krajiny včetně doprovodných porostů
- vodní plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZO – ORNÁ PŮDA

Obsah:

Plochy orné půdy a travních porostů sloužících zemědělské výrobě.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda, travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, ke zvýšení ekologické stability krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

ZT – LOUKY A PASTVINY

Obsah:

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které v krajině plní převážně funkci ekologicko-stabilizační a protierozní.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- travní porosty, louky, pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně a ostatní prvky krajinné struktury
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků

- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- rekreační plochy přírodního charakteru (pobytové louky, dětská hřiště, golfové hřiště, ...)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně životního prostředí, ke zvýšení ekologické stability krajiny (prvky ÚSES)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY LESNÍ

NL – LESY

Obsah:

Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů. Plochy lesů zahrnují články územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES).

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkce lesa – lesní porosty pro hospodářské využití, lesy ochranné a lesy zvláštního určení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení lesního hospodářství
- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné
- zřizování obor pro chov lesní zvěře a realizace dalších opatření (ploty, ohradníky), které brání prostupnosti krajinou nebo zabraňují volné migraci živočichů

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP – PŘÍRODNÍ PLOCHY

Obsah:

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny – ochranu ekosystémů územního systému ekologické stability (ÚSES) a dalších ekologicky cenných částí území.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky ÚSES – biocentra, biokoridory a dalších chráněných částí přírody (např. VKP)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- cyklistické, jezdecké a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než hlavní a přípustné
- zřizování obor pro chov lesní zvěře a realizace dalších opatření (ploty, ohradníky), které brání prostupnosti krajinou nebo zabraňují volné migraci živočichů

Prostorové uspořádání:

Není stanoveno vzhledem k charakteru ploch.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění i uplatnění předkupního práva bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

V katastrálním území Rybnice je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba dle ZÚR Plzeňského kraje.

**Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury
s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva
(zák. 183/2006 sb., § 170 odst. 1, písm. A)**

WD 01 OBCHVAT OBCE RYBNICE - SILNICE I / 27
čísla parcel – 1765/18, 1765/9, 1765/8, 1762/3, 1546/2,
1765/5, 1765/16, 1759, 1753, 1755, 1765/7, 1765/15,
1546/11, 1653/5, 1546/19, 1653/6, 1765/1, 1546/20,
1827/16, 1526/19, 1827/21, 1827/22, 1827/23, 1546/23,
1546/25, 1546/32, 1663, 1647, 1634, 1629, 1613, 1608,
1590, 1595, 1577, 1572, 1564, 1526/1, 1526/26,
1526/20, 1527, 1524/2, 1526/21, 1526/24, 1526/29,
1438/16, 1205/24, 1438/11, 1205/42, 1205/41, 1438/14,
1438/15, 1526/27, 1526/28, 1205/3, 1205/19, 1430/2,
1425/2, 1431, 1205/12, 1408, 1413, 1394, 1205/21,
1205/37, 1205/27, 1205/15, 1367, 1351, 1349, 1339,
1338, 1205/34, 1318, 1286, 1205/5, 1819/4, 1205/1,
1275, 1265, 1257, 1246, 1243, 1247/2, 1237, 1245,
1205/33, 1205/28, 1205/32, 1205/6, 1205/39, 1227,
1226, 1220, 1217, 1211, 1196, 1187/1, 1205/17, 1153,
1205/48, 1154, 1836/4, 1205/47, 1836/7, 1015/1, 1122,
1836/4, 1065, 1115, 1105, 1072, 1064, 1054, 1049,
1046, 1045, 1041, 1032, 1025, 1015/16, 1015/27,
1802/7, 1015/23, 1802/9, 1802/10, 1802/6, 1016/9,
1016/1, 1016/26, 1016/27, 1016/11, 1016/29, 1091/14,
1016/13, 1091/12, 1091/15, 1091/13, 1091/5, 1016/17,
1016/18, 1016/28, 1016/32, 1016/31, 1016/2, 1016/30,
929/46, 929/50, 929/49, 929/47, 929/48, 1038, 1016/12,
1016/35, 1016/3, 1016/40, 1016/36, 1016/34, 1016/37,
929/48, 929/52, 929/95, 929/86, 1016/38, 1806/2,
929/58, 929/120, 855, 929/123, 929/65, 852, 929/147,
929/80, 929/78, 243, 929/82, 1016/39, 929/81, 1016/42,
1016/41, 929/29, 929/131, 929/132, 929/4, 850/4, 845,
929/134, 909, 929/145, 849/2, 849/1, 1793/12, 908,
929/124, 805/2, 1793/10, 821/1, 805/11, 805/10, 821/2,
818/3, 818/4, 818/5, 917/9, 791/8, 915/1, 915/2, 917/11,
791/9, 915/3, 916/5, 917/4, 917/1, 917/12, 515

POZN. – Jedná se o části parcel v místech, kudy koridor dopravní
stavby prochází.

– Předkupní právo: Česká republika

**H. Vymezení ploch a koridorů územních
rezerv a stanovení možného budoucího
využití, včetně podmínek pro jeho
prověření**

R1 - PLOCHY BYDLENÍ – BV

- lokalita pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

R2 - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VD

- lokalita pro drobnou a řemeslnou výrobu

R3 - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VD

- lokalita pro drobnou a řemeslnou výrobu

I. OSTATNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kralovice
Odbor regionálního rozvoje a územního plánu
MěÚ Kralovice
Markova 2
331 41 Kralovice

ZHOTOVITEL:

KB KRÁL, spol. s r. o.
Karlovarská 135
323 00 Plzeň

Projektant:

Ing. arch. Bohumil Král
Ing. arch. Irena Králová
Ing. Jitka Ratajová

ZPRACOVATELÉ DÍLČÍCH TEMATICKÝCH KAPITOL:

ÚSES:

RNDr. Ing. Miroslav Hájek
(Geo Vision)

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ V DIGITÁLNÍ PODOBĚ:

Ing. Jitka Ratajová

J. ROZSAH DOKUMENTACE

J.1. Textová část

ČÁST I. ÚZEMNÍ PLÁN

- v rozsahu 23 stran textu, formát A4

J.2. Grafická část

ČÁST I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1 – Základní členění území 1 : 5 000
- 2 – Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

K. NEJČASTĚJI POUŽÍVANÉ ZKRATKY

k.ú. – katastrální území

RD – rodinný dům

ÚSES – územní systém ekologické stability

MÚSES – místní územní systém ekologické stability

ES – ekologická stabilita

NRBK – nadregionální biokoridor

LBK – lokální biokoridor

LBC – lokální biocentrum

ČOV – čistírna odpadních vod

VDJ – vodojem

NN – nízké napětí

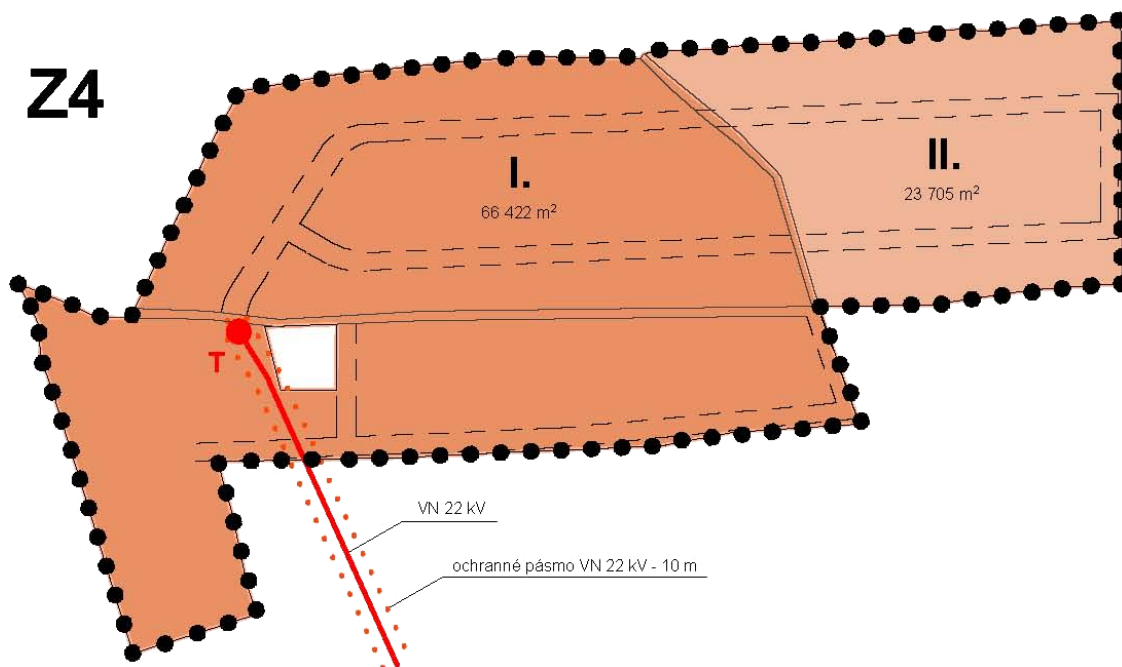
VN – vysoké napětí

VTL – vysokotlaký plynovod

STL – středotlaký plynovod

ZPF – zemědělský půdní fond

PŘÍLOHA č. 1 – ETAPIZACE VÝSTAVBY V ZASTAVITELNÉ PLOŠE Z4



Zastavitelná plocha Z4 je rozdělena do 2 etap výstavby, přičemž následující etapa je zastavitelná až po 80% zastavění předchozí etapy.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ :

BV - bydlení venkovského typu

POZN.

ETAPA I. – v části území této etapy bylo v r. 2010, 2011 vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu 11 rodinných domů (projekt na 37 RD) a 3 rodinných domů