

RYBNICE

ÚZEMNÍ PLÁN

Změna č. 1



Březen 2018

Vydáno usnesením Zastupitelstva obce Rybnice
Datum nabytí účinnosti

.....
MÚ Kralovice, odbor regionálního rozvoje a ÚP, Ing. Lenka Šapovalová, vedoucí odboru

Správní orgán

Obec Rybnice

Rybnice 105, 331 51 Kaznějov
starosta obce: Tomáš Kozel

Pořizovatel

Městský úřad Kralovice

Odbor regionálního rozvoje a územního plánu
Manětínská 493, 331 41 Kralovice
Zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Lenka Šapovalová, vedoucí odboru

Zpracovatel ÚP

KB KRÁL spol. s r. o.

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

Zpracovatel změny č. 1 ÚP

Architektonické studio Hysek, spol. s r. o.

Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň
Ing. arch. Blanka Hysková
ČKA 01142

Obsah textové části

VÝROK5

A.	Vymezení území	5
A.1.	Vymezení zastavěného území	5
A.2.	Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících správní území obce	5
B.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT	5
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	5
C.1.	Urbanistická koncepce	5
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch	5
C.3.	Vymezení ploch přestavby	7
C.4.	Vymezení systému sídelní zeleně	7
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
D.1.	Dopravní infrastruktura	7
D.2.	Technická infrastruktura	7
D.3.	Občanské vybavení	8
D.4.	Veřejné prostranství	8
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	8
E.1.	Návrh uspořádání krajiny	8
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHA PRO ASANACI	8
H.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	9
I.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	9
J.	ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE	10
K.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	10
	ODŮVODNĚNÍ	12
A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	12
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	12
B.1.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR	12
B.2.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
B.3.	Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	12
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	13
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	13

E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	13
F.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	13
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5	14
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 zohledněno	14
I.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	14
J.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	16
J.1.	Obecné	16
J.2.	Urbanistická koncepce	16
J.3.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování	18
J.4.	Koncepce uspořádání krajiny	18
J.5.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	19
J.6.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	19
J.7.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	20
J.8.	Etapizace navrženého rozvoje	21
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	21
L.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	22
M.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	22
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	23
O.	POUČENÍ	23
P.	ÚČINNOST	24

Grafická část územního plánu

Výrok:

I.	Výkres základního členění	1:5000
II.	Hlavní výkres	1:5000
III.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

Odůvodnění:

I.	Koordinační výkres	1:5000
II.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

VÝROK

A. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Znění 1. odstavce se upravuje takto:

Na území obce Rybnice bylo vymezeno v souladu s ustanovením § 58, odst. 1, 2, 3 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) platném znění. Zastavěné území je vymezeno k 31. 3.. 2017.

2. odstavec se vypouští.

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ TVOŘÍCÍCH SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE

Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících správní území obce se změnou č. 1 nemění.

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot se změnou č. 1 nemění.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce změnou č. 1 nemění.

C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C.2.1. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Členění území na zastavitelné a nezastavitelné se změnou č. 1 nemění.

C.2.2. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 se zastavitelné plochy doplňují takto:

Plochy bydlení - bydlení venkovského typu – BV

V ploše **Z2 – RYBNICE** se vypouští poznámka, uvedená v závěru textu.

Plocha **Z3 – RYBNICE** se upravuje takto:

Výměra: cca 2,7827 ha

Kapacita: cca 18 rodinných domů

Požadavky na urbanistickou koncepci: na každém z pozemků 1858, 1859 a 1860 k.ú. Rybnice u Kaznějova budou umístěny minimálně 2 rodinné domy, na každém z pozemků 1864 a 1863 k.ú. Rybnice u Kaznějova bude umístěn 1 rodinný dům

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávajících a navržených komunikací v lokalitě minimální šířka veřejných prostranství s komunikacemi je 8 m

Plocha Z4 – RYBNICE se upravuje takto:

Výměra: cca 6,9229 ha

Kapacita: cca 60-65 rodinných domů

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávajících komunikací v lokalitě a nově navrženými obslužnými komunikacemi v rámci plochy minimální šířka veřejných prostranství s komunikacemi pro automobilovou dopravu je 8 m, s komunikacemi pro pěší 4 m

Ruší se 1. odrážka Pozn. (o etapizaci výstavby).

Plocha Z5 – RYBNICE se upravuje takto:

Výměra: cca 1,8796 ha

Kapacita: cca 16 rodinných domů

Požadavky na urbanistickou koncepci: zastavitelná plocha bude koncipována v návaznosti na zastavitelnou plochu Z6

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací v rámci plochy při severní hranici zastavitelné plochy bude veřejný prostor s obousměrnou komunikací minimální šířky 10 m při východní hranici zastavitelné plochy a středem zastavitelné plochy ve směru S – J bude veden veřejný prostor s obousměrnou komunikací v minimální šířce 8 m

Plocha Z6 – RYBNICE se upravuje takto:

Výměra: cca 0,5917 ha

Kapacita: cca 2 rodinné domy

Požadavky na urbanistickou koncepci: zastavitelná plocha bude koncipována v návaznosti na zastavitelnou plochu Z6

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace a nově navrženou obslužnou komunikací v rámci plochy při východní hranici zastavitelné plochy a středem zastavitelné plochy bude veden veřejný prostor s obousměrnou komunikací v minimální šířce 8 m a v severovýchodní části zastavitelné plochy bude zokruhován veřejný prostor vedený ve směru S – J středem zastavitelné plochy Z5

Pozn. – v lokalitě bude respektováno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu)

Nově se vkládá:

Plocha Z8 – RYBNICE:

Výměra: cca 0,1838 ha

Kapacita: 1 rodinný dům

Požadavky na urbanistickou koncepci: při západním hranici zastavitelné plochy bude umístěn veřejný prostor s obousměrnou komunikací v minimální šířce 8 m; podmínkou výstavby rodinného domu je převedení pozemku s veřejným prostranstvím do vlastnictví obce

Dopravní obsluha: prostřednictvím stávající komunikace na pozemcích parc. č. 1819/3 a 2543 k.ú. Rybnice u Kaznějova, resp. z nově vymezeného veřejného prostranství s obousměrnou komunikací v rámci plochy

Plochy smíšené obytné - bydlení s podnikáním – SB

V ploše **Z7 – RYBNICE** se vkládá:

Podmínka pro rozhodování v území: územní studie

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba – VD

Plocha **Z1 – RYBNICE** se změnou č. 1 nemění.

C.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení ploch přestavby se změnou č. 1 nemění.

C.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vymezení systému sídelní zeleně se změnou č. 1 nemění.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura se změnou č. 1 nemění.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Odkanalizování území

Odstavec č. 2 a 3 se změnou č. 1 upravuje takto:

V obci je vybudována ČOV, Provozovatelem je firma Vodaprim s.r.o.

Obec má vybudovanou dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu (před výstavbou ČOV původní jednotná kanalizace), vlastněnou a provozovanou obcí. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací do Rybnického potoka.

Zásobení vodou

Zásobování vodou se změnou č. 1 nemění.

Zásobení energiemi

Zásobování energiemi se změnou č. 1 nemění.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se změnou č. 1 nemění.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení se změnou č. 1 nemění.

D.4. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství se změnou č. 1 nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 1 nemění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití se změnou č. 1 mění takto:

V BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ – V RODINNÝCH DOMECH

V přípustném využití se ruší odrážka „stavby a zařízení pro nakládání s odpady“.

V přípustném využití se nově zařazuje odrážka ve znění:

„na pozemcích parc. č. 762/9, 762/10, 762/14, k.ú. Rybnice u Kaznějova je možná výstavba hasičské zbrojnice a tělocvičny (včetně společenských prostor) a s ní souvisejících veřejností přístupných otevřených sportovišť“

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHA PRO ASANACI

Kapitola G. se změnou č.1 upravuje takto:

Druhý odstavec se upravuje takto:

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

Třetí odstavec se ruší.

Nově se vkládá nadpis a text:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění:

VD 01	OBCHVAT OBCE RYBNICE - SILNICE I / 27
VD 02	OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE SEVERNĚ OD Z5
VD 03	OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE V Z3
VD 04	OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE V Z8

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností uplatnění předkupního práva se změnou č. 1 ruší.

H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se změnou č. 1 nemění.

Změnou č. 1 se nově vkládá kapitola I. v tomto znění:

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Z7 PLOCHY BYDLENÍ SMÍŠENÉ – S PODNIKÁNÍM – SB

Územní studie bude pořizovaná MÚ Kralovice, odborem regionálního rozvoje. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let.

Při vyhodnocení uplatňování územního plánu, prováděném v pravidelných čtyřletých cyklech, se prověří stav zpracování územní studie. Při vyhodnocení uplatňování územního plánu může být lhůta pro zpracování územní studie prodloužena do dalšího vyhodnocení uplatňování ÚP. V případě nečinnosti obce při pořizování konkrétní územní studie, jež prokazatelně brání v realizaci specifikovaného záměru konkrétního investora, může vyhodnocení uplatňování ÚP, resp. z něho vyplývající změna, zrušit povinnost zpracování této studie. Musí však být současně stanoven způsob, jak bude zajištěno naplnění koncepčních požadavků stanovených územním plánem při rozhodování o změnách v území dané zastavitelné plochy.

Změnou č. 1 se nově vkládá kapitola J. v tomto znění:

J. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Na pozemcích parc. č. 762/1 (část), 762/9, 762/10, 762/11, 762/14, 766, 780/2, 781/1, st. 122, st. 123, st. 124 k. ú. Rybnice u Kaznějova je možná výstavba rodinných domů, rekreačních objektů a objektů pro ubytování a s nimi souvisejícího přípustného využití po naplnění zastavitelných ploch Z1 – Z7.

V uvedené ploše je bez omezení etapizací možná výstavba hasičské zbrojnice a tělocvičny (včetně společenských prostor) a s ní souvisejících veřejnosti přístupných otevřených sportovišť. (viz Příloha 1 – Etapizace výstavby v severovýchodní části obce)

Příloha č. 1 (etapizace Z4) v platném ÚP Rybnice se změnou č. 1 ruší.

Nově se vkládá příloha č. 1 s názvem „Etapizace výstavby v severovýchodní části obce.

Změnou č. 1 se kapitola „Ostatní údaje“ ruší.

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části	v rozsahu 11 stran textu (včetně přílohy č. 1), formát A4
Počet výkresů grafické části	3

PŘÍLOHA Č. 1

MĚŘÍTKO 1 / 2000

ETAPIZACE VÝSTAVBY V SEVEROVÝCHODNÍ ČÁSTI OBCE



Na pozemcích parc. č. 762/1 (část), 762/9, 762/10, 762/11, 762/14, 766, 780/2, 781/1, st. 122, st. 123, st. 124 k.ú. Rybnice u Kaznějova je možná výstavba rodinných domů, rekreačních objektů a objektů pro ubytování a s nimi souvisejícího přípustného využití po naplnění zastavitelných ploch Z1 – Z7.

V uvedené ploše je bez omezení etapizací možná výstavba hasičské zbrojnice a tělocvičny (včetně společenských prostor) a s ní souvisejících veřejnosti přístupných otevřených sportovišť.

ODŮVODNĚNÍ

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání změny č. 1 ÚP Rybnice bylo po projednání s dotčenými orgány a veřejném vystavení schváleno zastupitelstvem obce 26. 1. 2017. Následně byl zpracován návrh Změny č.1 územního plánu Rybnice. Ten byl projednán s dotčenými orgány na společném projednání dne 21. 6. 2017 na MěÚ v Kralovicích a předložen krajskému úřadu k posouzení. Před společným projednáním byl návrh zveřejněn a veřejnou vyhláškou byla veřejnost seznámena s možností podat k návrhu připomínky. Dotčené orgány ve lhůtě do 30 ti dnů od projednání uplatnily svá stanoviska, která byla zaslána krajskému úřadu. Stanovisko krajského úřadu k návrhu bylo pořizovateli doručeno 22. 9. 2017. Dne 6. 12. 2017 proběhlo veřejné projednání návrhu, ke kterému byly přizvány dotčené orgány, sousední obce i Krajský úřad Plzeňského kraje. Veřejnost byla s touto skutečností i se samotným návrhem seznámena prostřednictvím veřejné vyhlášky. V zákonné lhůtě byly podány dvě námítky k řešení Změny č. 1 ÚP Rybnice, které byly řešeny v Rozhodnutí o námítkách, to bylo projednáno s dotčenými orgány a krajským úřadem. Návrh změny byl upraven ve smyslu rozhodnutí o námítkách a bylo svoláno opakované veřejné projednání, které se uskutečnilo 15. 3. 2018 na OÚ Rybnice. K tomuto veřejnému projednání nebyly v zákonné lhůtě podány žádné námítky a připomínky.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 1 územního plánu Rybnice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) schválené usnesením vlády ČR č. 276 z 15. 4. 2015.

Z PÚR ČR nevyplyvají pro lokality řešené touto změnou žádné konkrétní požadavky.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 4 územního plánu Rybnice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK), která byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 usnesením č. 437/14.

Ze ZÚR PK nevyplyvají žádné změny, které by bylo třeba respektovat a zohlednit v řešení změny č. 1 ÚP Rybnice.

B.3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Na sousední správní území přechází přeložka silnice I/27, tj. na k.ú. Kaznějov (správní území Kaznějov) a k.ú. Nebřeziny (správní území Plasy). Změnou č. 1 byl v jižní části při hranici s k.ú. Kaznějov upraven koridor přeložky I/27 včetně křižovatky se silnicí II/204, v severní části řešeného území byla upravena návaznost na stávající silnici I/27. Úpravy byly provedeny dle podkladu ŘSD, předaného v říjnu 2017. Úpravy včetně návazností na sousední správní území jsou zobrazeny ve všech výkresech grafické části.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Rozsah měněných částí Územního plánu je minimální, z větší části se jedná o detaily z hlediska rozsahu správního území. Změna č. 1 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Způsob řešení změny č. 1 je v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace ve znění zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Změna č. 1 byla zpracována v intencích ÚP Rybnice.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh Změny č. 1 územního plánu Rybnice byl v souladu s § 50 odst. 2 Stavebního zákona projednán na společném projednání, které bylo svoláno na 21.6.2017. Zároveň byl návrh zaslán krajskému úřadu k posouzení. V zákonné lhůtě 30ti dnů po společném projednání byla pořizovateli doručena souhlasná stanoviska od těchto dotčených orgánů:

- Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III, Hřímálého 11, 301 00 Plzeň
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, 110 05 Praha 1
- Ministerstvo dopravy, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Všechna stanoviska dotčených orgánů byla zaslána krajskému úřadu.

Souhlasné stanovisko krajského úřadu ke Změně č. 1 územního plánu Rybnice bylo pořizovateli doručeno 22. 9. 2017.

F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, nepožadoval při projednávání zadání změny č. 1 zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Rybnice na životní prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5

Zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo dotčeným orgánem (Odbor životního prostředí KÚPK) požadováno.

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO

(doplňí pořizovatel)

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Návrh změny č. 4 ÚP respektuje schválené zadání územního plánu takto:

Zadání změny č. 4 ÚP specifikovalo tyto konkrétní požadavky:

- (A.1.) Urbanistická koncepce – respektovat PÚR ČR a ZÚR PK
*Z PÚR ČR nevyplývají pro lokality řešené touto změnou žádné konkrétní požadavky.
Ze ZÚR PK nevyplývají pro změnu č. 1 žádné nové požadavky.*
- (A.1.1.) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
*Zastavěné území bylo aktualizováno k 31. 3. 2017 na základě DKM a údajů, poskytnutých pořizovatelem, tj. na základě seznamu realizovaných staveb, vydaných územních souhlasů, územních rozhodnutí a stavebních povolení a podaných ohlášení staveb, které v době zpracování nelze zjistit z platné DKM.
Základní urbanistická koncepce je zachována, byla provedena úprava některých zastavitelných ploch, neboť tyto nebyly vzhledem k vlastnickým poměrům využitelné.*
- (A.1.2.) Požadavky na rozvoj území obce
*Na základě požadavků vlastníků pozemků a obce byly prověřeny možnosti úpravy vybraných zastavitelných ploch s tímto výsledkem:
Část zastavitelné plochy Z4 byla vrácena do ZPF, část plochy byla nově vymezena. Byl upraven rozsah zastavitelné plochy Z3. Z důvodu úpravy vedení lokálního biokoridoru LBK 14-15 byly modifikovány zastavitelné plochy Z5 a Z6.
Byly upraveny podmínky u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití podle požadavků obce (viz kapitola F. výrokové části).*
- (A.2.1.) Dopravní infrastruktura
*Koncepce stanovená územním plánem byla zachována.
Byl upraven koridor přeložky silnice I/27 včetně křižovatky se silnicí II/204 dle požadavku ŘSD (podklad z 2017/10 je v grafické části schematicky znázorněn). Podle upraveného koridoru byla upravena dříve vymezená VPS., VPS byla nově označena VD 01, pro VPS je možné vyvlastnění.
Nově byla jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění vymezena místní komunikace v jihovýchodní části obce (VD 02).*
- (A.2.2.) Technická infrastruktura
Koncepce stanovená územním plánem byla zachována. Nově vymezené části zastavitelných ploch budou napojeny na inženýrské sítě v obci.

- (A.2.3.) Občanská vybavenost, veřejná prostranství
Koncepce stanovená územním plánem byla zachována.
- (A.2.4.) Hospodaření s odpady
Koncepce stanovená územním plánem byla zachována.
- (A.3.) Koncepce uspořádání krajiny
Koncepce stanovená územním plánem byla zachována.
V jižní části obce bylo na základě žádosti vlastníka pozemku upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK 14-15.
V jihozápadní části obce bylo na základě žádosti vlastníka pozemku upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK 19-53 a z části také lokálního biocentra LBC 19.
- (B.) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
Koncepce stanovená územním plánem byla zachována. Nové plochy nebyly vymezeny.
Byl upraven rozsah územní rezervy R2 s ohledem na řešení přeložky silnice I/27 a její napojení na stávající silnici I/27 v severní části území.
- (C.) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
Byl upraven koridor přeložky silnice I/27 včetně křižovatky se silnicí II/204 dle požadavku ŘSD (podklad z 2017/10 je v grafické části schematicky znázorněn). Podle upraveného koridoru byla upravena dříve vymezená VPS. VPS byla nově označena VD 01, pro VPS je možné vyvlastnění.
Byla vymezena nová veřejně prospěšná stavba VD 02 v jižní části obce. Jedná se o hlavní přístupovou komunikaci do části obce, ležící východně od silnice I/27. Pro VPS je možné vyvlastnění.
- (D.) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
Změnou č. 1 je rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z7 podmíněno zpracováním územní studie.
Změnou č. 1 je navržena lhůta pro pořízení územní studie.
- (E.) Požadavky na uspořádání návrhu Změny č. 1 územního plánu Rybnice a uspořádání obsahu jeho odůvodnění
Je dodržen obsah členění podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Změna je zpracována digitálně nad aktuálním souřadnicově orientovaným mapovým podkladem (S-JTSK).
Grafická část změny územního plánu obsahuje pouze znázornění jevů, které jsou v územním plánu měněny a zpracovány jsou pouze výkresy znázorňující měněné jevy.
Srovnávací text s vyznačením změn, tj. celý text původní výrokové části územního plánu s vyznačením změn textu, je součástí odůvodnění změny. Srovnávací text je součástí přiloženého CD, které je přiloženo v každém vyhotovení změny č. 1 textové části. Digitální vyhotovení umožňuje zobrazovat původní text, text se zpracovávajícími změnami a text výsledný (Microsoft Word / Revize / Původní; Původní: Zobrazit revize; Konečný; Konečný: Zobrazit revize).
- (F.) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
Požadavky nebyly dotčeným orgánem uplatněny.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

J.1. OBECNĚ

Zastavěné území bylo zaktualizováno k 31. 3. 2017 na základě údajů, poskytnutých pořizovatelem, tj. na základě seznamu realizovaných staveb, vydaných územních souhlasů, územních rozhodnutí a stavebních povolení a podaných ohlášení staveb. Pokud se tyto stavby nacházely mimo zastavěné území v zastavitelných plochách, bylo zastavěné území o tyto plochy rozšířeno. V hlavním výkresu jsou pozemky s realizovanými nebo rozestavěnými stavbami označeny nově jako stav při ponechání původního rozsahu zastavitelné plochy. Původní zastavitelné plochy, pokud nebyla požadována jejich konkrétní úprava, byly ve změně č. 1 ponechány v původním rozsahu, nebyly zmenšeny o realizované stavby. V textové části u jednotlivých lokalit, pokud nebyl měněn jejich rozsah, jsou rovněž ponechány územním plánem navržené počty rodinných domů v jednotlivých zastavitelných plochách. Právní stav po změně č. 1 tak zůstane přehledný pro příští vyhodnocení uplatňování územního plánu. Bude možné vyhodnotit zastavěnost vymezených lokalit bez nutnosti vyhledávat jejich původní rozsah ve starších dokumentacích.

J.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Kapitola C.2.1. Zastavitelné plochy (výroku) se mění takto:

J.2.1. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 se zastavitelné plochy doplňují takto:

Plochy bydlení - bydlení venkovského typu – BV

Plocha Z2 – RYBNICE

Ve výroku byla vypouštěna poznámka o zpracování projektu pro územní rozhodnutí. Lokalita je v současné době zainvestována (inženýrské sítě a komunikace).

Plocha Z3 – RYBNICE

Výměra: cca 2,7827 ha

Kapacita: cca 18 rodinných domů

Zastavitelná plocha byla na žádost vlastníků v severozápadní části rozšířena. Dílčí úpravy byly vyvolány aktualizací zastavěného území a komunikačním provázáním východní a západní části zastavitelné plochy. Doplněna byla minimální šířka veřejných prostranství s funkcí dopravní (min. 8 m). Byl specifikován počet rodinných domů na pozemcích v západní části zastavitelné plochy. Odkanalizování rodinných domů v zastavitelné ploše bude řešeno gravitačně, této podmínce bude přizpůsobeno řešení veřejných prostranství.

Plocha Z4 – RYBNICE

Výměra: cca 6,9229 ha

Kapacita: cca 60-65 rodinných domů

Zastavitelná plocha byla zmenšena o 2,35 ha, do ZPF byla navracena východní část zastavitelné plochy. V návaznosti na zastavěné území byla v jižní části zastavitelná plocha zvětšena o 0,32 ha. Doplněna byla minimální šířka veřejných prostranství s funkcí dopravní, tj. minimální šířka veřejných prostranství s komunikacemi pro automobilovou dopravu je 8 m, s komunikacemi pro pěší 4 m.

Plocha Z5 – RYBNICE

Výměra: cca 1,8796 ha

Kapacita: cca 16 rodinných domů

Předmětem změny je posunutí lokálního biokoridoru LBK 14-15 jižně v rámci pozemků 444/4 a 442 k.ú. Rybnice u Kaznějova. LBK je v souladu s metodickou vymezen v šíři 15 m, LBK tvoří rozhraní mezi zastavitelnými plochami Z5 a Z6. V důsledku posunutí LBK se plocha Z5 se zvětšuje, plocha Z6 se zmenšuje.

Plochy Z5 a Z6 budou vzhledem k navazující dopravní obsluze řešeny ve vzájemné koordinaci.

Při severní hranici zastavitelné plochy bude veden veřejný prostor s obousměrnou komunikací minimální šířky 10 m. Tato komunikace je zařazena do veřejně prospěšných ploch (VD01). Při východní hranici zastavitelné plochy a středem zastavitelné plochy ve směru S – J bude veden veřejný prostor s obousměrnou komunikací v minimální šířce 8 m. Podél západně položeného veřejného prostoru, kterým je vedena stávající silnice I/27, bude veden chodník pro pěší, resp. i cyklostezka.

Plocha Z6 – RYBNICE

Výměra: cca 0,5917 ha

Kapacita: cca 2 rodinné domy

V důsledku posunutí lokálního biokoridoru LBK 14-15 jižně v rámci pozemků 444/4 a 442 k.ú. Rybnice u Kaznějova se plocha Z6 v severní části se zmenšuje. Ke zmenšení dochází i v jižní části zastavitelné plochy. Tato část se nachází v úžlabí, kterým jsou odváděny dešťové vody z přílehlajícího úseku silnice I/27 a z pozemků ležících v okolí silnice I/27 ve správním území obce Rybnice a v k.ú. Kaznějov.

Plochy Z5 a Z6 budou vzhledem k navazující dopravní obsluze řešeny ve vzájemné koordinaci.

Minimální šířky veřejných prostranství, jimiž je vedena automobilová doprava, budou 8 m.

Zastavitelnou plochou prochází VTL plynovod, jehož ochranné a bezpečnostní pásmo musí být respektováno.

Plocha Z8 – RYBNICE:

Výměra: cca 0,1838 ha

Kapacita: 1 rodinný dům

Lokalita je nově vymezena na základě námítky vlastníka pozemku parc. č. 1870 k. ú. Rybnice u Kaznějova při 1. veřejném projednávání a dle pokynu pořizovatele. Je však nutné konstatovat, že návrh zastavitelné plochy je problematický, neboť přístupové komunikace k lokalitě nejsou majetkoprávně dořešené (nejsou plně ve vlastnictví obce), resp. veřejných prostranství, v nichž se přístupové komunikace nacházejí, neodpovídají požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. V některých úsecích je šířka komunikace pouze 3,5 m. Do doby nápravy stavu by neměly být vymezovány další zastavitelné plochy v tomto území.

Při západní hranici zastavitelné plochy bude umístěn veřejný prostor s obousměrnou komunikací v minimální šířce 8 m. Šíře veřejného prostoru bude přizpůsobena konfiguraci terénu (tedy v případě nutnosti zvětšena oproti stanovené min. šířce), neboť při západní hranici se nachází původní mez, která výškově odděluje pozemek parc. č. 1870 k. ú. Rybnice u Kaznějova, na jehož části je zastavitelná plocha vymezena, od pozemku parc. č. 1865 k. ú. Rybnice u Kaznějova. Veřejný prostor s obousměrnou komunikací je vymezen z důvodu budoucí možné obsluhy další zástavby na pozemku parc. č. 1870 k. ú. Rybnice u Kaznějova. Tento pozemek s veřejným prostranstvím bude před zahájením výstavby rodinného domu v lokalitě převeden do vlastnictví obce.

Dopravní obsluha pozemku rodinného domu bude řešena ze stávající komunikace na pozemcích parc. č. 1819/3 a 2543 k.ú. Rybnice u Kaznějova, resp. z nově vymezeného veřejného prostranství s obousměrnou komunikací v rámci plochy.

Plochy smíšené obytné - bydlení s podnikáním – SB

Z7 –: RYBNICE

Podmínka pro rozhodování v území je nově územní studie. Podmínka byla vložena z důvodu nezbytné stabilizace veřejného prostranství s dominantní funkcí zeleně dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (s min. plochou 1000 m² na 2 hektary zastavitelné plochy). Podmínku uložil platný územní plán, nespecifikoval však, jakým způsobem má být naplněna při postupném zastavování lokality jednotlivými rodinnými domy. Současně bude územní studií specifikována dopravní obslužnost pozemků v zastavitelné ploše.

J.3. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury bylo zachováno. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na komunikační síť v území, zohledněna bude prostupnost územím zejména pro pěší. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na technickou infrastrukturu v území. Koncepce umístění občanské vybavenosti je změnou č. 1 respektována.

Na žádost ŘSD byl upraven koridor přeložky silnice I/27 včetně křižovatky se silnicí II/204 (podklad ŘSD z 2017/10 je v grafické části schematicky znázorněn). Podle upraveného koridoru byla upravena dříve vymezená VPS., VPS byla nově označena VD 01, pro VPS je možné vyvlastnění.

J.3.1. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Platný ÚP navrhl veřejná prostranství s plochami veřejně přístupné zeleně (o výměře nejméně 1000 m² pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné) v zastavitelných plochách Z4 a Z7. Veřejná prostranství měla být řešena v dalším stupni projektové dokumentace. Tento postup je však problematický v případech, kdy je lokalita zastavována postupně jednotlivými stavebníky. Z tohoto důvodu změna č. 1 navrhla v lokalitě Z7 zpracování územní studie, která umístění tohoto veřejného prostranství navrhne.

J.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání se v textové části nemění. V grafické části je upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK 14-15. Změna je provedena z podnětu vlastníků pozemků parc. č. 444/4 a 442 k.ú. Rybnice u Kaznějova. Předmětem změny je posunutí lokálního biokoridoru LBK 14-15 jižně v rámci pozemků parc. č. 444/4 a 442 k.ú. Rybnice u Kaznějova. LBK je v souladu s metodikou vymezen v šíři 15 m, LBK tvoří rozhraní mezi zastavitelnými plochami Z5 a Z6.

V grafické části je dále upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK 19-53 a částečně lokálního biocentra LBC 19. Změna je provedena z podnětu vlastníka pozemku parc. č. 303/1 k.ú. Rybnice u Kaznějova. Předmětem změny je zúžení biokoridoru na pravé straně Rybnického potoka, na uvolněném pozemku vlastník plánuje upravit zahradu. Levá strana biokoridoru byla upravena dle aktuální katastrální mapy.

Úpravy ÚSES byly prověřeny firmou GeoVision, spol. s r.o., RNDr. Miroslav Hájek).

J.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití se změnou č. 1 mění takto:

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ – V RODINNÝCH DOMECH

V přípustném využití se ruší odrážka „stavby a zařízení pro nakládání s odpady“. Ke změně dochází z důvodu plného využití ploch BV pro bydlení a zachování pohody bydlení v těchto plochách.

V přípustném využití se nově zařazuje odrážka „na pozemcích parc. č. 762/9, 762/10, 762/14, k.ú. Rybnice u Kaznějova je možná výstavba hasičské zbrojnice a tělocvičny (včetně společenských prostor) a s ní souvisejících veřejnosti přístupných otevřených sportovišť“

Stávající hasičská zbrojnice – klubovna se nachází na pozemku parc. č. st. 122 k.ú. Rybnice u Kaznějova. Tato stavba má nedorešené majetkoprávní vztahy. Z tohoto důvodu plánuje obec výstavbu nové hasičské zbrojnice na obecních pozemcích v blízkosti ČOV. Pozemky jsou zařazeny v plochách BV. Objekt bude sdružen s tělocvičnou pro mateřskou školu. V době mimo provozní hodiny mateřské školy bude tělocvična využívána veřejností.

J.6. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Na žádost ŘSD byl upraven koridor přeložky silnice I/27 včetně křižovatky se silnicí II/204 (podklad ŘSD z 2017/10 je v grafické části schematicky znázorněn). Podle upraveného koridoru byla upravena dříve vymezená VPS. VPS byla nově označena VD 01, pro VPS je možné vyvlastnění.

Nově jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VD 02, pro kterou je možné uplatnit vyvlastnění. Jedná se o dopravní stavbu – přístupovou komunikaci do oblasti zástavby východně od stávající silnice I/27, pro niž je nutné rozšířit veřejný prostor. Po své realizaci bude tato komunikace hlavním vstupem do zástavby ve východní části obce. Ostatní dopravní napojení zástavby ve východní části obce jsou velmi problematická, napojuje se např. obytná ulice přímo na silnici I. třídy, napojení jsou pod nevyhovujícím úhlem, přes chodník, do prudkého svahu a v nepřehledných úsecích. Zatímní jednání o rozšíření předmětné komunikace (VD 02) mezi obcí a vlastníkem pozemku nebyla úspěšná. Z tohoto důvodu byla stavba zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.
- VD 03 pro kterou je možné uplatnit vyvlastnění. Jedná se o dopravní stavbu – přístupovou komunikaci v oblasti zástavby v jižní části zastavitelné plochy Z3. Pozemek parc. č. 472/48 k. ú. Rybnice u Kaznějova nemá v katastru nemovitostí zajištěn přístup z veřejné komunikace. Z tohoto důvodu byla navržená přístupová komunikace zařazena do veřejně prospěšných staveb. Tato VPS nejen zpřístupní výše uvedený pozemek, ale umožní i vybudování příjezdové komunikace v ploše Z3.
- VD 04, pro kterou je možné uplatnit vyvlastnění. Jedná se o dopravní stavbu – přístupovou komunikaci v zastavitelné ploše Z8 na pozemku parc. č. 1870 k. ú. Rybnice u Kaznějova. Veřejný prostor s obousměrnou komunikací je vymezen z důvodu budoucí možné obsluhy další zástavby na pozemku parc. č. 1870 k. ú. Rybnice u Kaznějova.

J.7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Nově je požadováno zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu

Z7 PLOCHY BYDLENÍ SMÍŠENÉ – S PODNIKÁNÍM – SB

Platný ÚP navrhl veřejná prostranství s plochami veřejně přístupné zeleně (o výměře nejméně 1000 m² pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné) v zastavitelných plochách Z4 a Z7. Veřejná prostranství měla být řešena v dalším stupni projektové dokumentace. Tento postup je však problematický v případech, kdy je lokalita zastavována postupně jednotlivými stavebníky. Z tohoto důvodu změna č. 1 navrhla v lokalitě Z7 zpracování územní studie, která umístění tohoto veřejného prostranství navrhne.

Územní studie jsou vždy pořizované MÚ Kralovice z důvodu uplatňování urbanistické koncepce v území a kontroly obce nad způsobem zpracování této urbanistické koncepce.

Územní studie jsou pořizovány z vlastního nebo jiného podnětu. Vlastním podnětem se rozumí zájem obce na zainvestování konkrétní lokality, jiným podnětem pro zpracování územní studie může být investiční záměr konkrétního investora, který chce svůj záměr, jež je v souladu s podmínkami územního plánu, realizovat v zastavitelném území.

Pro případ nutnosti pořízení územních studií je lhůta pro jejich pořízení stanovena takto:

„Územní studie bude pořizovaná MÚ Kralovice, odborem regionálního rozvoje. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let.

Při vyhodnocení uplatňování územního plánu, prováděném v pravidelných čtyřletých cyklech, se prověří stav zpracování územní studie. Při vyhodnocení uplatňování územního plánu může být lhůta pro zpracování územní studie prodloužena do dalšího vyhodnocení uplatňování ÚP. V případě nečinnosti obce při pořizování konkrétní územní studie, jež prokazatelně brání v realizaci specifikovaného záměru konkrétního investora, může vyhodnocení uplatňování ÚP, resp. z něho vyplývající změna, zrušit povinnost zpracování této studie. Musí však být současně stanoven způsob, jak bude zajištěno naplnění koncepčních požadavků stanovených územním plánem při rozhodování o změnách v území dané zastavitelné plochy.“

Při vyhodnocení uplatňování územního plánu pořizovatel posoudí, zda obec koná či zda brání konkrétnímu investorskému záměru. Posoudí, zda je území vyblokováno nezájmem vlastníka pozemku nebo nedořešenými majetkoprávními vztahy. Pořizovatel po posouzení stavu zpracování územní studie v konkrétní ploše při vyhodnocení uplatňování ÚP například zkonstatuje, že pořízení územní studie sice není zatím možné a účelné, avšak potřeba jejího zpracování nadále trvá.

Toto řešení eliminuje otázky, kdo a podle čeho řídí změny v území po případném zrušení požadavku na zpracování územní studie z důvodu marného uplynutí lhůty pro její pořízení. V případě zrušení územní studie z důvodu marného uplynutí doby pro pořízení územní studie by totiž stavební úřad neměl nástroje na prosazování urbanistické koncepce a veřejného zájmu v řešeném území, která měla být do území promítnuta v podrobnějším měřítku územní studií. V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie, t.j. zrušení požadavku na zpracování územní studie při vyhodnocení jeho změny, musí být současně konstatováno, jak bude zabezpečeno uplatnění urbanistické koncepce v dané ploše.

J.8. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Na pozemcích parc. č. 762/1 (část), 762/9, 762/10, 762/11, 762/14, 766, 780/2, 781/1, st. 122, st. 123, st. 124 k.ú. Rybnice u Kaznějova je možná výstavba rodinných domů, rekreačních objektů a objektů pro ubytování a s nimi souvisejícího přípustného využití po naplnění zastavitelných ploch Z1 – Z7.

V uvedené ploše je bez omezení etapizací možná výstavba hasičské zbrojnice a tělocvičny (včetně společenských prostor) a s ní souvisejících veřejnosti přístupných otevřených sportovišť (viz Příloha 1).

V platném ÚP je na uvedených pozemcích navržena plocha s rozdílným způsobem využití BV. Pozemky jsou převážně louky a vytvářejí předěl mezi zástavbou obce a rekreačními plochami s chatami. V této ploše je možná výstavba rodinných domů, avšak tyto plochy se nacházejí z části za ČOV a jejich odkanalizování je problematické. Z tohoto důvodu byla změnou č. 1 navržena etapizace, která zástavbu rodinnými domy v ploše umožňuje až po využití všech zastavitelných ploch pro bydlení.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 ve správním území nevymezuje nové zastavitelné plochy, vybrané zastavitelné plochy redukuje, resp. rozšiřuje pro bydlení:

- **Z3** – Zastavitelná plocha byla na žádost vlastníků v severozápadní části rozšířena. Dílčí úpravy byly vyvolány aktualizací zastavěného území a komunikačním provázáním východní a západní části zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha se nově rozšiřuje o 0,9101 ha, 0,0116 ha se vrací do ZPF a 0,1256 ha bylo přesunuto ze zastavěného území do zastavitelné plochy. Celkově se lokalita rozšiřuje o 1,0242 ha.
- **Z4** - Zastavitelná plocha byla zmenšena o 2,3527 ha, do ZPF byla navracena východní část zastavitelné plochy. V návaznosti na zastavěné území byla v jižní části zastavitelná plocha zvětšena o 0,3185 ha. Celkově byla zastavitelná plocha zmenšena o 2,0342 ha.
- **Z5** – V důsledku posunutí LBK a snížení jeho šířky dle metodiky na 15 m byla zastavitelná plocha zvětšena o 0,3452 ha. Plocha přesunutá z Z6 do Z5 není započtena.
- **Z6** - V důsledku posunutí LBK a snížení jeho šířky dle metodiky na 15 m byla zastavitelná plocha zmenšena o 0,4332 ha. Plocha přesunutá z Z6 do Z5 není započtena.

•
V řešeném území bylo zrušeno, tj. navraceno zpět do ZPF, celkem 2,776 ha. Nově byly zastavitelné plochy rozšířeny o 1,670 ha. Celková výměra zastavitelných ploch byla změnou č. 1 zmenšena o 1,10 ha. Nově navržené plochy jsou cca 61 % ploch rušených.

Zadání změny č. 1 požadovalo, aby nově navržené zastavitelné plochy svojí velikostí odpovídaly zhruba 60% velikosti ploch rušených. Změnou č. 1 byl tento požadavek splněn.

Celkem je změnou č. 1 počet rodinných domů v zastavitelných plochách snížen o cca 8 rodinných domů. Pro výpočet bylo 15 % z 1,0 ha (celkové snížení ploch) užitá pro veřejná prostranství s komunikacemi, pro výpočet byla použita předpokládaná průměrná výměra pozemku rodinného domu 1000 m².

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPL je zpracováno podle metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011).

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení je obsahem výkresu O2 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

Navržené řešení vychází z celkové koncepce rozvoje území obce (viz kapitola B. výrokové části) a urbanistické koncepce řešeného území (viz kapitola C. výrokové části). Jednotlivé zastavitelné plochy jsou detailně popsány v odůvodnění kapitole J.2 Urbanistická koncepce.

Návrhem změny č. 1 jsou k zástavbě zabírány pozemky s III. a V. třídou ochrany ZPF. Celkový zábor ZPF činí 1,670 ha.

Změnou č. 1 bylo do ZPF navraceno celkem 2,776 ha pozemků se III. a V. třídou ochrany ZPF. Do ZPF bylo změnou č. 1 navraceno o 1,106 ha více, než je nově ze ZPF vyjímáno. Hodnota nově zabíraných a navracených pozemků je srovnatelná.

Zábor PUPFL není změnou č. 1 požadován.

Změnou č. 1 bylo upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK 14 – 15 v jižní části správního území. Ostatní prvky ÚSES jsou beze změny.

Tabulka 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Označ. plochy	Způsob využití plochy		Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
				orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Zvětšení zastavitelných ploch po změně č.1													
Z3	BV	Bydlení venkovské	1,010	1,010								1,010	
Z4	BV	Bydlení venkovské	0,320	0,320								0,320	
Z5	BV	Bydlení venkovské	0,340	0,340						0,340			
Zvětšení zastavitelných ploch celkem			1,670	1,670	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,340	0,000	1,330	0,000
Plochy navracené změnou č. 1 do ZPF													
Z3	BV	Bydlení venkovské	0,012	0,012								0,012	
Z4	BV	Bydlení venkovské	2,331	2,331								2,331	
Z6	BV	Bydlení venkovské	0,433	0,433						0,433			
Plochy navracené do ZPF celkem			2,776	2,776	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,433	0,000	2,343	0,000

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V zákonné lhůtě 7 dní po veřejném projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona byly podány dvě námitky k návrhu Změny č. 1 územního plánu Rybnice.

Námitka č. 1

Námitku podal: Ing. Miroslav Majer
Lesní 614, 331 01 Plasy
Dne 8. 12. 2017

Rozhodnutí o námitce: Požadavkům námitky bylo vyhověno.

Odůvodnění:

Znění námítky:

V souvislosti se změnou územního plánu v Rybnici Vás žádám o nápravu stavu při poslední pozemkové úpravě, která proběhla někdy v roce 2014 v jihovýchodní části obce Rybnice. Při této pozemkové úpravě došlo u mého pozemku k.ú. Rybnice u Kaznějova p.č. 472/48 k zamezení přístupu na můj pozemek z veřejné komunikace. Bohužel v souvislosti s těmito změnami, kdy je hlavním smyslem zpřístupnit a sloučit rozdrobené majetky jednotlivých vlastníků, se pozapomnělo na pozemek p.č. 472/48, který je nejbližší z okolních pozemků k obci. Nově navržené pozemky mají v katastru nemovitostí zpřístupněné tyto pozemky v jihovýchodní části obce, tudíž lze se na tyto pozemky dostat z komunikace ve vlastnictví obce Rybnice.

Z tohoto důvodu žádám o změnu a nápravu současného, pro mě nevyhovujícího, stavu.

Vyhodnocení:

Námítka byla shledána oprávněnou, protože pozemek č. 472/48 skutečně nemá přístup z veřejné komunikace. Byla teda navržena nová veřejně prospěšná stavba, která nejen zpřístupní výše uvedený pozemek, ale umožní i vybudování příjezdové komunikace do plochy Z3.

Námítka č. 2

Námítku podal: Marie Thürová
Rybnice 15
Dne 11. 12. 2017

Rozhodnutí o námitce: Požadavkům námítky bylo vyhověno.

Odůvodnění:

Znění námítky:

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním VKP na pozemku č. 1870 / 160/1 /, který je v územním plánu Rybnice.

Důvod: Již několikrát jsem žádala o změnu územního plánu z důvodu vyjmutí uvedeného pozemku z půdního fondu a převedení na stavební parcely.

Vyhodnocení:

Významný krajinný prvek je v územním plánu zakreslen jako návrh a dosud nebyl oprávněným orgánem vyhlášen. Šetřením na místě bylo shledáno, že je možné námitce vyhovět a na uvedené pozemkové parcele č. 1870 vymezit v návaznosti na zastavěné území zastavitelnou plochu přiměřené velikosti pro 1 rodinný dům.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V zákonné lhůtě 7 dní po veřejném projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nebyla uplatněna žádná připomínka k návrhu Změny č. 1 územního plánu Rybnice.

O. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 ods.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti změně č. 1 Územního plánu Rybnice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

P. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky,
tj. dne.....

.....

Tomáš Kozel
starosta obce Rybnice

.....

Mgr. Jiří Salák
místostarosta obce Rybnice

NEJČASTĚJI POUŽÍVANÉ ZKRATKY

DKM	Digitální katastrální mapa
KM	Katastrální mapa
k.ú.	katastrální území
RD	rodinný dům
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
ÚSES	územní systém ekologické stability
LBK	lokální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
ČOV	čistírna odpadních vod
VDJ	vodojem
NN	nízké napětí
NRBK	Nadregionální biokoridor
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PUR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
TKO	Tuhý komunální odpad
VN	vysoké napětí
VPO	Veřejně prospěšná opatření
VPS	Veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký plynovod
STL	středotlaký plynovod
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje