

ŘITKA

změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka



Záznam o účinnosti změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka podle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

vydal správní orgán	Obec Řitka
číslo jednací	0406 / 2009
datum vydání	
datum nabytí účinnosti změny č. 5	
jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Renata Perglerová
otisk úředního razítka	
jméno a příjmení projektanta, podpis a otisk autorizačního razítka	Petr Starčevič

Opatření obecné povahy č. /2009,

kterým se vydává změna č. 5
územního plánu sídelního útvaru Řitka

OBECNÍ ÚŘAD ŘITKA

Na Návsi 54, 252 03 Řitka, tel.: 318 592 289, IČO 00241644

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka

Zastupitelstvo obce Řitka, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto změnu č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Řitka č. 1 dne 16. 9. 1993, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Řitka ze dne 1. 10. 1993,

a změněného

změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Řitka č.1 dne 14. 5. 1996, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Řitka č. 1/1996, změnou č. 2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Řitka č.1 dne 6. 2. 1997, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Řitka č. 1/1997, změnou č. 3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Řitka č.4 dne 11. 9. 1997, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Řitka č.2/1997, změnou č. 4 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Řitka č. 2 dne 3. 6. 1999, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Řitka č. 2/1999.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Počet druhů funkčních ploch se zmenšuje. Dosavadní plochy čistě obytné a všeobecně obytné jsou sloučeny do ploch obytného území, označené ve výkresech kódem R. Do těchto ploch jsou přeřazeny některé části dosavadních ploch rekreace, ve skutečnosti využívaných k trvalému bydlení. Území rekreace, označené ve výkresech kódem L, je z hlediska územního rozsahu zmenšeno. Do tohoto území jsou začleněny dosavadní plochy rekreace a plochy s možností transformace rekreace na bydlení. Plochy všeobecného smíšeného území, označené ve výkresech kódem SV, jsou územně redukovány. Nové centrum obce se vymezuje jako samostatná funkční plocha. Sjednocují se některé funkční plochy nezastavitelné. Dosavadní parky, veřejná zeleň (ZP), maloplošná zeleň (ZE), doprovodní a izolační zeleň (ZI) jsou vymezeny jako plochy zeleně (Z), dosavadní plochy orných půd (ZPF–O) a louky a pastviny (LP) jsou sjednoceny do jedné funkční plochy ZPF – pole, louky, pastviny.
2. Etapizace je řešena ve formě podmíněnosti staveb.
3. Jsou nově definovány hodnoty obce a stanovuje se koncepce jejich ochrany a rozvoje.
4. Stanovuje se, že podél společné hranice obcí Řitka a Líšnice nesmí dojít ke stavebnímu splynutí obou obcí a jsou pro to definovány konkrétní požadavky.
5. Stanovují se požadavky na vztah nových parcel vůči navazující krajině zejména z důvodů průchodnosti územím.
6. Nově se stanovují základní požadavky na výsadby v plochách zeleně a v plochách zastavitelného území včetně výsadeb uličních stromořadí.
7. Stanovují se základní požadavky na dimenzování a uspořádání pozemních komunikací, základní ukazatele pro dimenzování zařízení občanského vybavení (mateřská škola, základní škola, tělovýchovné plochy a venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť).
8. Vymezují se dvě plochy, ve kterých je prověření jejich změn územní studií podmínkou pro rozhodování. Jedná se o lokality Jižní stráně (označená písmenem A) a Ve stružkách (označená písmenem B).
9. Vymezují se architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
10. Vymezují se stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.
11. Ode dne účinnosti změny č. 5 Územního plánu sídelního útvaru Řitka (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2000 Sb., správní řád) se nepoužije obecně závazná vyhláška obce Řitka ze dne 1. 10. 1993 O závazné části územního plánu sídelního útvaru Řitka a dále obecně závazné vyhlášky Obce Řitka č. 1/1996, č. 1/1997, č.2/1997 a č. 2/1999, jimiž byly vyhlášeny změny č. 1 až 4.

Součástí změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka jsou tyto výkresy grafické části:

- a) výkres základního členění území
- b) hlavní výkres

Odůvodnění

a) *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*

Širší vztahy v území

Obec Řitka náleží pod správu obce s pověřeným obecním úřadem a obec s rozšířenou působností – Černošice. Krajskou správou je Krajský úřad Středočeského kraje. Sousedními územními celky jsou obce Mníšek pod Brdy, Dobřichovice, Černolice a Líšnice.

Z hlediska dopravní infrastruktury obcí prochází silnice III. třídy č. 11510. Rychlostní silnice R4 v jižní části obce zasahuje do území minimálně. V jihozápadní části území je situována regulační stanice vysokotlakého plynovodu, odkud dále vede středotlaký rozvod východním směrem do území obce Líšnice. Přes území obce Řitka prochází paprsek radioreléové trasy. Z hlediska ochrany přírody a krajiny se území Řitky týká ochranná zóna nadregionálního biokoridoru, jehož osa je situována severně od obce.

Širší vztahy v území jsou změnou č. 5 územního plánu sídelního útvaru respektovány.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Platnou územně plánovací dokumentací je ÚP VÚC - Pražský region, schválený zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006, usnesením č. 55-15/2006/ZK.

Z územně plánovací dokumentace nevyplývají žádné nové plochy nadmístního významu ani plochy a koridory liniových staveb technické infrastruktury a veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšná stavba značená D094 doprovodná trasa k rychlostní silnici R4 – Řitka – Báně, procházející v blízkosti jižního cípu obce do katastrálního území obce Řitky nezasahuje.

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, týkající se příslušné části Středočeského kraje.

Vztah k platné územně plánovací dokumentaci obce Řitka

Územní plán sídelního útvaru Řitka byl schválen zastupitelstvem obce v září 1993. Od té doby byly obecním zastupitelstvem schváleny čtyři změny. Poslední změna č. 4 byla schválena zastupitelstvem obce 3. června 1999. V souladu s novelou stavebního zákona, účinnou od 1. července 1998, byla stanovena základní regulace, byly vymezeny současně zastavěné území obce, hranice zastavitelných území a byly provedeny další legislativou požadované úkony.

Pořízení změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Řitka dne 6. června 2002.

Vztah k navazujícím ÚPD okolních obcí

Územně plánovací dokumentace okolních obcí Mníšek pod Brdy, Dobřichovice a Černolice obsahuje v částech přímo sousedících s územím obce Řitka v naprosté většině vymezení funkčního využití nezastavitelného charakteru (lesy, orná půda a podobně) a potenciální střety zde nelze očekávat. Mimoúrovňová křižovatka rychlostní komunikace č. I/4 se silnicí III. třídy č. 1024, týkající se územně až na nepatrné výjimky území města Mníšek pod Brdy, je stabilizovaná.

Územně plánovací dokumentace sousedící obce Líšnice byla pořízena souběžně s územně plánovací dokumentací sídelního útvaru Řitka. Obě obce byly pojaty jako jeden budoucí celek, a proto metoda zpracování a veškeré formální znaky dokumentace byly identické pro území obou obcí. Obě dokumentace byly schváleny ve shodném termínu – září 1993. Od té doby si však obě dokumentace žijí „vlastními životy“. Územně plánovací dokumentace obce Líšnice byla změnou č. 2 v roce 2003 změněna ve vztahu k území sousedící obce Řitka tak, že došlo k formálnímu zjednodušení vymezení ploch zastavitelného území a v souladu s tehdy platnou právní úpravou byla nově vymezena „základní regulace“. Tím se stalo, že z ploch odjakživa spolu sousedících, se vytratila kompatibilita. Z toho důvodu je jednou z podstatných součástí změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka tuto otázku, týkající se to oblasti Varadova severně od bývalé strakonické silnice, vhodně vyřešit. Toho je docíleno tím, že v rozvojových lokalitách ve východní části území obce, navazujících na rozvojová území Líšnice, bylo upraveno vymezení funkčních ploch tak, aby vzájemné návaznosti byly opět možné (to je v současné době poměrně problematické), ale s tím, že nesmí dojít ke stavebnímu splynutí obou obcí. Za tím účelem je změnou č. 5 stanovena řada omezujících podmínek.

Změna č. 5 jinak nemá vliv ani není ovlivněna územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Zpracování změny č. 5 bylo provedeno podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a podle jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Obsah návrhu změny č. 5 odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Navržené řešení respektuje limity využití území stanovené zvláštními právními předpisy.

Námítky, nesouhlasy, připomínky dotčených orgánů, správců a provozovatelů sítí a připomínky a podněty sousedních obcí a vlastníků pozemků jakož i podněty a náměty ostatních osob k návrhu zadání změny č. 5 byly vyhodnoceny. Po vyhodnocení všech vyjádření byl konečný návrh zadání dohodnut s dotčenými orgány. Toto vyhodnocení je nedílnou součástí schváleného zadání.

b) Údaje o splnění zadání

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka je provedena v rozsahu požadovaném pořizovatelem v zadání.

Zadání změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitky bylo zpracováno, projednáno a schváleno před nabytím účinnosti nového stavebního zákona. Zpracování návrhu změny č. 5 bylo provedeno dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Zpracovat rozbor udržitelného rozvoje území nebylo zákonným požadavkem vzhledem k tomu, že návrh zadání změny č. 5 byl schválen přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Navrženým řešením jsou dotčeny zájmy ochrany přírody v minimálním rozsahu, řešení respektuje prvky územního systému ekologické stability včetně interakčních prvků. Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě závodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Pro udržitelný rozvoj území je nutno splnit v řešení změny č. 5 požadavky stanovené ve třech pilířích udržitelného

rozvoje. Jsou jimi:

1. příznivé životní prostředí,
2. hospodářský vývoj,
3. soudržnost společenství obyvatel.

Příznivé životní prostředí

Změnou územního plánu se vytváří možnost příznivějších územně technických podmínek pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce. Stručně lze konstatovat, že rozsah nově vymezených zastavitelných území je minimální ve srovnání s tím, co bylo během uplynulých 14 let vymezeno a skutečně zastavěno.

Hospodářský vývoj

Z hlediska hospodářského vývoje lze stručně konstatovat, že změnou č. 5 nejsou nikterak omezovány, rušeny nebo ztěžovány podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu, rekreace ani pro vznik a rozvoj nových pracovních míst v území.

Soudržnost společenství obyvatel

Řešením změny č. 5 se otevírá cesta k posílení ochrany kulturních a historických hodnot území a jeho identity jako významné složky občanského povědomí. V nových rozvojových lokalitách jsou navrženy takové podmínky využití, jimiž se apriori nevylučují z možnosti pořídit si nové bydlení a stát se občanem obce Řitka některé skupiny obyvatel. To je mimo jiné dáno tím, že není stanovena minimální výměra pozemku pro stavbu rodinného domu, jako tomu z velké části bývá tam, kde jsou upřednostňovány fiktivní jednostranné zájmy před celistvým pohledem na komplexní problematiku rozvoje obcí a jejich kultivace.

Pro udržitelný rozvoj území jsou navržena řešení změny č. 5 v souladu s požadavky obsaženými ve třech pilířích udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo provedeno vzhledem k ukončení a schválení zadání změny č. 5 přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení je provedeno podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

K odnětí ze zemědělského půdního fondu dochází pouze u plochy, která byla v platném územním plánu zahrnuta do plochy výhled – čistě obytné území. V návrhu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka je tato plocha součástí území „Jižní stráně“, pro které je stanovena podmínka prověření změny využití územní studií. Kromě lokality „Jižní stráně“ je tato podmínka stanovena i pro lokalitu ve východní části obce „Ve stružkách“. Do této lokality jsou zahrnuty pouze plochy, které již byly ze zemědělského půdního fondu dříve odňaty.

Celková plocha záboru je cca 5,1 ha a náleží do kultury orná půda.

Plocha záboru je rozdělena na dvě BPEJ:

BPEJ 4.47.13 o výměře 2,8 ha – třída ochrany V

BPEJ 4.47.12 o výměře 2,3 ha – třída ochrany IV

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jde o vynětí půdy ze ZPF v půdách s třídou ochrany půdy IV a V – půdy s podprůměrnou a nízkou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a pro zemědělské účely postradatelné. Plocha odnětí je součástí jednoho celku, pro který jak je zmiňováno výše bude zpracována územní studie.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č. 5 dotčeny.

Výkresová část obsahuje:

2a) koordinační výkres

2b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Poučení:

Proti změně č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Ivana Černá
místostarosta města

Pavel Zeman
starosta města

Změna č. 5

územního plánu sídelního útvaru ŘITKA

Obsah textové části:

Článek 01 - Vymezení zastavěného území

Článek 02 - Koncepce rozvoje území obce

Článek 03 - Koncepce ochrany a rozvoje hodnot obce

Článek 04 - Urbanistická koncepce

Článek 05 - Systém sídelní zeleně

Článek 06 - Koncepce veřejné infrastruktury

Článek 07 - Koncepce uspořádání krajiny

Článek 08 - Stanovení podmínek pro využití ploch

Článek 09 - Plochy, ve kterých je prověření jejich změn územní studií podmínkou pro rozhodování

Článek 10 - Podmíněnost změn v území, etapizace

Článek 11 - Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Článek 12 - Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Článek 13 - Počet listů a seznam výkresů změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka

Článek 14 - Výjimečnost

Příloha č. 1 - Obsahové zásady pro zadání územní studie lokality A - Jižní stráně

Příloha č. 2 - Obsahové zásady pro zadání územní studie lokality B - Ve stružkách

01

Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území ke dni 1.7.2007 je graficky zobrazeno v „Hlavním výkrese“.

02

Koncepce rozvoje území obce

Obec Řitka s uvažovanou cílovou velikostí cca 3000 obyvatel je koncipována jako funkčně rozmanité sídlo v blízkosti hlavního města Prahy, umožňující díky poloze a dobré dopravní dostupnosti poskytování některých služeb přesahujících místní význam a potřeby. Z toho důvodu:

- a) budou podporovány veškeré záměry, týkající se zvyšování kulturnosti stávajícího prostředí, vhodné obnovy staveb a zvyšování hodnoty umělých i přírodních součástí prostředí obce;
- b) budou z hlediska nového bydlení upřednostněny takové záměry, které budou v zájmu bohatě strukturované nabídky přinášet příležitosti pro uplatnění co nejširšího spektra věkových, sociálních a profesních skupin občanů v různých formách uspořádání bydlení.

03

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot obce

(1) Hodnoty obce, jimiž jsou z hlediska celkového obrazu zejména

- a) jasně vymezená ostrá hranice brdského lesního masivu a
- b) přírodní charakter nivy Všenorského potoka s bohatou vysokou zelení, nelze jednotlivými rozvojovými záměry degradovat.

(2) Hodnoty urbanistické struktury jádra obce zvláště v oblasti návsi a v jádrové části Pražské ulice v úseku mezi Veselkou a bývalou kovárnou nelze degradovat zásadními změnami stávajících staveb nebo umístováním nových staveb způsobem neodpovídajícím charakteru prostředí.

(3) V areálu dolního statku (č.p. 1), jehož součástí jsou objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, jsou přípustné bytové domy, stavby, zařízení a provozy občanské vybavenosti, ubytovacích zařízení a jejich vzájemné kombinace. Výjimečně přípustné jsou stavby sociálních a zdravotních služeb.

04

Urbanistická koncepce

(1) Celková prostorová forma obce Řitka se bude sestávat z poměrně jasně vymezení zástavby vůči volné krajině, přičemž zřetelné oddělení zahradní zeleně a zeleně lesního masivu musí být v místech, kde dosud nedošlo ke splynutí a prolnutí, zachováno a zvýrazněno.

(2) Převažujícím typem staveb pro bydlení je samostatně stojící rodinný dům. Objemem a výškou přiměřené bytové domy jsou přípustné.

(3) Předpokládá se, že intenzita využití území bude narůstat směrem do přirozeného těžiště obce, kde nejvyšší intenzity jsou přípustné s ohledem na funkci nového centra obce. To v jednotlivých výjimečných případech nevylučuje koncepčně kvalitní a nekonvenční záměry, týkající se zvláště bydlení.

(4) V ploše VV1 je předpokládáno nové centrum obce. Obec Řitka bude dbát o to, aby byly stavby a zařízení občanské vybavenosti přednostně umísťovány v ploše budoucího nového centra obce tak, aby kromě areálu základní školy bylo v budoucím centru zastoupeno co nejširší spektrum dalších funkcí, zajišťujících jeho plnohodnotnou funkčnost. Z toho důvodu budou záměry umístit takové stavby a zařízení v plochách ostatních jako oslabující myšlenku nového centra, pokud se nebude jednat o rozsahem malá zařízení, jejichž umístění například v ploše obytného území bude nepochybné.

(5) Zastavitelné plochy jsou vymezeny v hlavním výkrese, označeném názvem „Hlavní výkres po změně č.5“, a zahrnují pozemky, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

- a) obytné území, označené ve výkresech kódem R;
- b) území rekreace, označené ve výkresech kódem L;
- c) smíšené území stávajícího intravilánu obce, označené ve výkresech kódem SSI;
- d) všeobecné smíšené území, označené ve výkresech kódem SV;
- e) plochy veřejného vybavení, označené ve výkresech kódy VV1 a VV2;
- f) plochy a zařízení technického vybavení, označené ve výkresech kódem V nebo K;
- g) plochy dopravní, bez kódového označení ve výkresech.

Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v článku 08.

(6) Bude dbáno na to, aby podél společné hranice obcí Řitka a Líšnice nedošlo ke stavebnímu splynutí obou obcí. K tomu budou využity zejména tyto prostředky:

- a) v plochách zastavitelného území budou pozemky vymezeny tak, aby na nich bylo docíleno odstupu stavby od hranice obce alespoň 50 metrů s tím, že nezastavěná část těchto pozemků se ozelení;
- b) ve zvláštní ploše B Ve stružkách bude vymezen pás nezastavitelného území o šířce alespoň 40 metrů.

(7) Vymezením parcel vůči navazující krajině nesmí dojít ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti. Z toho důvodu je za přípustný souvislý úsek bloku parcel považován takový, který je vůči volné krajině a vůči hranici lesa dlouhý nejvýše 250 metrů. Prostor mezi protilehlými hranicemi parcel, vytvářející průchod, musí být široký alespoň 2 metry.

05

Systém sídelní zeleně

(1) V plochách zeleně a v plochách zastavitelného území se pro výsadby použítijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva, jimiž jsou zejména duby, habry, lípy a javory.

(2) Místní územní systém ekologické stability v obci Řitka zahrnuje místní biocentrum LBC Hřebeny, místní biocentrum LBC Údolí Všenorského potoka a místní biokoridor LBK Všenorský potok.

(3) Uliční stromořadí v plochách zastavitelného území budou tvořena výhradně listnatými dřevinami. Jehličnaté dřeviny jako součást celkových vegetačních úprav v rámci prostorové koncepce veřejného prostranství jsou přípustné, pokud netvoří jejich dominující součást.

(4) V plochách zeleně s výjimkou biocenter a biokoridorů jsou pro nakládání s dešťovými vodami přípustné vodní plochy přírodního charakteru, terénní úpravy sloužící retardaci a podzemní vsakovací zařízení.

06

Koncepce veřejné infrastruktury

(1) Pozemní komunikace v zastavitelných plochách jsou zařazeny do funkční skupiny C a D. Komunikace funkční skupiny C budou řešeny jako dvoupruhové. Šířka prostoru místní komunikace funkční skupiny C musí být nejméně 14 metrů. Šířka prostoru místní komunikace funkční skupiny D, již se zpřístupní pozemek rodinného domu, musí být nejméně 9 metrů.

(2) Průjezdni úseky silnic III. třídy se opatří oboustrannými chodníky. Ve výjimečných případech postačí jednostranný chodník.

(3) Křižovatka Na Veselce bude upravena jako malá okružní křižovatka. Napojení lokality Jižní stráně na Všenorskou ulici bude provedeno v místě napojení lokality Štěpnice malou okružní křižovatkou.

(4) Na průjezdních úsecích silnic III. třídy se zřídí opatření pro regulaci rychlosti a další opatření.

(5) Místní komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni.

(6) Slepé komunikace o délce přesahující 20 metrů jsou přípustné výjimečně. V takovém případě budou ukončeny okružními obratišti.

(7) Území obce bude doplněno sítí pěších komunikací s cílem bezpečně a pohodlně zpřístupnit budoucí centrum obce.

(8) Pro dimenzování dále uvedených zařízení občanského vybavení se použijí tyto ukazatele a parametry:

- a) mateřská škola – alespoň 30 dětí na 1000 obyvatel;
- b) základní škola – 270 žáků (9 tříd);
- c) veřejně přístupné tělovýchovné plochy – alespoň 1 m² / 1 obyvatel;
- d) venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť – alespoň 3 m² / 1 obyvatel.

(9) Pozemky školských a předškolských zařízení nebudou mít společnou hranici s pozemky staveb pro bydlení. Plošná výměra veřejně přístupné tělovýchovné plochy je alespoň 400 m². Plošná výměra dětského hřiště je alespoň 200 m². Docházková vzdálenost mezi stavbou pro bydlení a plochou dětského hřiště nepřesáhne 300 metrů.

07

Koncepce uspořádání krajiny

Krajina na území obce Řitka se člení do ploch lesů, ploch zemědělského půdního fondu, zahrnujících pole, louky a pastviny, ploch zeleně a vodních ploch a toků. V těchto plochách je možno umístit liniové stavby technického vybavení a komunikace funkční skupiny D. Výjimečně přípustné je zařízení technického vybavení, pokud to územní a technické podmínky neumožňují jinak, a dále stavba, která nade vší pochybnost souvisí s využitím příslušného území a bez níž by využití plochy bylo znemožněno nebo by bylo podstatně ztíženo a nelze ji umístit v některé z přiléhajících zastavitelných ploch.

08

Stanovení podmínek pro využití ploch

(1) V zastavitelných plochách jsou kromě staveb a jejich změn a způsobů využití a jejich změn podle následujících odstavců tohoto článku dále přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (obslužné s funkcí obslužnou) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury. Nezastavěné a nezpevněné části se ozelení těmi křovinami a dřevinami, které jsou uvedeny jako původní přirozená společenstva v článku 05.

(2) Obytné území, označené v grafické části písmenem R, slouží zejména bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa. V území lze umístit stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 50 lůžek, stavby a zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel území s tím, že maloobchodní zařízení je limitováno celkovým počtem parkovacích míst nejvýše 10, zařízení služeb, zařízení veřejného stravování, zařízení kulturní a mateřské školy. Podmínečně přípustná jsou ubytovací zařízení o kapacitě nad 50 lůžek a nerušící provozovny pro výrobní a související činnosti neprůmyslového charakteru. V obytném území je přípustné zastavět stavbou pro bydlení nejvýše 20 procent plochy parcely. Nedílnou součástí obytného území, popřípadě navazujícího území zeleně, jsou tělovýchovné plochy a venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť, dimenzované podle článku 6.

(3) Území rekreace, označené v grafické části písmenem L, slouží rodinné rekreaci. Přípustné jsou změny staveb pro rodinnou rekreaci bez zvětšení zastavěné plochy. V území lze výjimečně umístit stavby pro bydlení při zajištění podmínky podle článku 06, odstavec 1, a nové stavby pro rodinnou rekreaci jako náhradu stavby stávající. V území rekreace je přípustné zastavět nejvýše 10 procent plochy parcely.

(4) Smíšené území stávajícího intravilánu obce, označené v grafické části kódem SSI, zahrnuje území, vymezené hranicí intravilánu k roku 1993, a dosud si převážně uchovávající charakter malého venkovského sídla, slouží zejména pro bydlení a občanskou vybavenost. Pro umístování a povolování staveb a jejich změn se stanovuje:

- a) v území lze umístit stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení;
- b) výjimečně přípustné jsou ostatní stavby a zařízení;
- c) u staveb pro bydlení dokončených před rokem 1939 a dosud si v hrubých rysech zachovávajících

znaky odpovídající tomuto období nejsou přípustné takové změny, jimiž by se podstatně změnil celkové proporce objektu a jeho nejpodstatnější vizuální charakteristiky;

d) výjimečně přípustné jsou ostatní změny staveb;

e) v případě změny stavby bude respektován její dosavadní poziční vztah k veřejnému prostranství, obdobně to platí v případě umístění stavby nové;

f) přístavbou nebo stavbu drobnou je možno zvětšit podíl zastavěných a zpevněných ploch o 50 % ve srovnání se stavem výchozím.

(4a) Ve smíšeném území stávajícího intravilánu obce (SSI) lze ve výjimečných případech řešit dopravní obslužnost odchylně od požadavků článku 06.

(5) Všeobecné smíšené území, označené v grafické části písmenem SV, slouží zvláště pro zařízení služeb a výroby neprůmyslového charakteru. V území jsou přípustné stavby pro bydlení, kancelářské a obchodní budovy, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování a ubytování, jiná zařízení služeb nebo drobné nerušící výroby, zařízení správní, kulturní, sociální, zdravotní a kultovní. Nejvyšší počet míst pro odstavení a parkování osobních automobilů jednoho zařízení je 25.

(6) Plochy veřejného vybavení jsou označené v grafické části písmeny VV1 a VV2.

(6a) Plocha VV1 je plochou budoucího centra obce a slouží pro umístění staveb a zařízení veřejné správy, základní školy se sportovním zázemím a dalších objemově přiměřených staveb a zařízení občanského vybavení, jejichž pozice v centru obce je nezpochybnitelná. Výjimečně přípustné jsou stavby pro bydlení kromě samostatně stojících rodinných domů. Součástí plochy VV1 je veřejné prostranství (náměstí), umožňující víceúčelové využití a plocha veřejné zeleně parkového charakteru.

(6b) Plocha VV2 je přednostně určena pro sportoviště. Přípustné jsou doplňující stavby a zařízení provozního zázemí, významu plochy přiměřené stavby pro obchod a služby, klubovny a podobně. Výjimečně přípustné jsou samostatně stojící stavby krytých sportovních zařízení o zastavěné ploše do 600 m².

(7) Dopravní plochy nejsou v grafické části označeny kódem. Zahrnují plochy pozemních komunikací funkčních skupin A a B a odpočívku. Jako součást odpočívky jsou přípustné stavby, které svým účelem slouží výlučně uživatelům příslušné komunikace.

(8) Plochy a zařízení technického vybavení, označené v grafické části písmenem V a písmenem K, zahrnují plochy pro zařízení sloužící zásobování vodou, odvádění dešťových a splaškových odpadních vod.

(9) V celém území obce Řitka je nepřípustné pevné neprůhledné oplocení přesahující výšku 180 cm pokud oplocení současně neplní funkci protihlukového opatření.

09

Plochy, ve kterých je prověření jejich změn územní studií podmínkou pro rozhodování

(1) Lokalita Jižní stráně a lokalita Ve stružkách se vymezují jako plochy, ve kterých je prověření jejich

změn územní studií podmínkou pro rozhodování.

(2) Lokalita Jižní stráně bude uspořádána tak, že plochy zastavitelného území budou tvořit nejvýše 80 procent z celkové plošné výměry lokality. Ostatní části lokality budou využity pro zeleň.

(3) Lokalita Ve stružkách bude uspořádána tak, že plochy zastavitelného území budou tvořit nejvýše 52 procenta z celkové plošné výměry lokality. Ostatní části lokality budou využity pro zeleň.

(4) Lhůta pro pořízení územní studie lokality Jižní stráně a schválení pořizovatelem je 9 měsíců od vydání změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka.

(5) Lhůta pro pořízení územní studie lokality Ve stružkách a schválení pořizovatelem je 4 roky od vydání změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka. Do té doby nelze v takto vymezeném území rozhodovat s výjimkou změn stávajících staveb technické infrastruktury.

(6) Pro zadání územní studie lokality Jižní stráně se použijí obsahové zásady podle přílohy č.1.

(7) Pro zadání územní studie lokality Ve stružkách se použijí obsahové zásady podle přílohy č.2.

(8) Lokality jsou graficky vymezené v hlavním výkrese tak, že lokalita Jižní stráně je označena písmenem A a lokalita Ve stružkách je označena písmenem B.

10

Podmíněnost změn v území, etapizace

(1) Povolit stavby pro bydlení v lokalitě Jižní stráně lze po dokončení dále uvedených staveb a změn v území obce Řitka:

- a) malá okružní křižovatka na Všenorské ulici v místě stávajícího napojení lokality Štěpnice;
- b) zřízení opatření pro regulaci rychlosti na průjezdním úseku silnice III. třídy v souběhu s jižní hranicí lokality;
- c) pější komunikace kolem rybníka do prostoru centra obce.

(2) Povolit stavby pro bydlení v lokalitě Jižní stráně následně po dosažení počtu 100 povolených bytů v této lokalitě lze po povolení stavby mateřské školy nebo odpovídající změny stavby mateřské školy stávající.

(3) Povolit stavby pro bydlení v lokalitě Ve stružkách lze po zřízení chodníků po obou stranách ulice Pražská v úseku mezi budoucí okružní křižovatkou Na Veselce a východní hranicí obce Řitka.

(4) Povolit stavby pro bydlení v ulici Dvorská lze po zřízení chodníku v pokračování ulice K Ladům, popřípadě při severní straně ulice Pražská směrem k budoucí okružní křižovatce Na Veselce.

11

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby jsou stavby občanského vybavení, stavby bytových domů, stavby pozemních komunikací a veškeré pozemní stavby situované do vzdálenosti menší než 150 metrů od hranice památkově chráněného areálu dolního statku č.p. 1.

12

Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení jsou všechny stavby kromě staveb a změn dokončených staveb rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb ubytovacích zařízení s výjimkou hotelů.

13

Počet listů a seznam výkresů změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka

Změna č.5 územního plánu sídelního útvaru Řitka obsahuje 13 listů textu a 2 grafické přílohy:

- a) výkres základního členění území v měřítku 1:5000 a
- b) hlavní výkres v měřítku 1:5000.

14

Výjimečnost

Výjimečně přípustné stavby, zařízení a činnosti musejí být ve vyjádření obce pro účely rozhodování správního orgánu výslovně potvrzeny jako přípustné. Pro posouzení výjimečné přípustnosti může obec požadovat doložení přijatelnosti záměru dalšími grafickými zobrazeními.

Příloha č. 1 změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka **Obsahové zásady pro zadání územní studie lokality A - Jižní stráně**

Zadání územní studie bude v jednotlivých částech obsahovat zejména:

- a) požadavky na analytickou část studie, zejména na rozbor přírodních, kulturních a antropogenních hodnot území;
- b) požadavky na celkovou urbanisticko architektonickou koncepci a charakter lokality;
- c) požadavky na způsob řešení dopravních vazeb na okolí (pěší komunikace a veřejná doprava);
- d) požadavky na vymezení zastavitelných částí lokality a určení způsobů využití nezastavitelných částí lokality;
- e) požadavky na veřejnou infrastrukturu;
- f) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití s tím, že v území nebudou vymezeny parcely s nepřiměřeně velkou plošnou výměrou, parcely o výměře nad 1500 m² pro jeden samostatně stojící rodinný dům budou navrženy výjimečně;
- g) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb;
- h) požadavky na řešení technické infrastruktury;
- i) požadavky na ochranu veřejného zdraví;
- j) požadavky na vyhodnocení vlivu zastavění lokality na změnu krajinného rázu.

V lokalitě Jižní stráně bude respektována stávající krajinná liniová zeleň a povrchové odvodnění tak, že se stane základem kostry veřejné zeleně.

V zadání územní studie bude specifikován minimální rozsah výkresové části takto:

- a) celková situace v měřítku 1:2000 včetně zobrazení širších vztahů s řešením pěších vazeb na okolí, zvláště ve směru do centra obce
- b) výkres celkového urbanistického řešení v měřítku 1:1000
- c) výkres uspořádání pozemních komunikací a řešení veřejných ploch a prostranství
- d) výkres jednotlivých systémů technické infrastruktury
- e) výkres vegetačních úprav veřejných ploch a prostranství
- f) koordinační výkres v měřítku 1:500, který se stane základem pro definitivní celkový výkres pro územní řízení

Architektonická část studie bude zpracována v podrobnosti měřítek 1:500 a 1:200.

Příloha č. 2 změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka
Obsahové zásady pro zadání územní studie lokality B - Ve stružkách

Zadání územní studie bude v jednotlivých částech obsahovat zejména:

- a) požadavky na celkovou urbanisticko architektonickou koncepci a charakter lokality;
- b) požadavky na způsob řešení dopravních vazeb na okolí (pěší komunikace a veřejná doprava) zejména ve vztahu k území obce Líšnice;
- c) požadavky na vymezení zastavitelných částí lokality a určení způsobů využití nezastavitelných částí lokality;
- d) požadavky na veřejnou infrastrukturu;
- e) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití;
- f) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb;
- g) požadavky na řešení technické infrastruktury.

V zadání územní studie bude specifikován minimální rozsah výkresové části takto:

- a) celková situace v měřítku 1:2000 včetně zobrazení širších vztahů s řešením pěších vazeb na okolí, zvláště ve směru do centra obce
- b) výkres celkového urbanistického řešení v měřítku 1:1000
- c) výkres uspořádání pozemních komunikací a řešení veřejných ploch a prostranství
- d) výkres jednotlivých systémů technické infrastruktury
- e) výkres vegetačních úprav veřejných ploch a prostranství
- f) koordinační výkres v měřítku 1:500