

D. závazná část

**REGULATIVY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

✓

**OBEC SIBŘINA, 250 84 Sibřina, okr.Praha - východ,**

**VYHLÁŠKA  
O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SIBŘINA**

Obecní zastupitelstvo Sibřiny schválilo  
podle §.36 odst.1, písm. n) zákona České národní rady ze dne 4. září 1990 č. 367/1990  
Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona ČNR č. 439/1991 Sb., zákona ČNR č.  
485/1991 Sb., zákona ČNR č. 553/1991 Sb., zákona ČNR č. 302/1992 Sb. (úplné znění č.  
410/1992 Sb.), zákona č. 68/1993 Sb., zákona č. 152/1994 Sb. a zákona č. 279/1995  
Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků,

usnesením č. 6 ze dne 2. 6. 1999 územní plán obce Sibřina.

V souladu s tímto usnesením a podle § 29, odst.2 a 3, zákona č. 50/1976 Sb. ve znění  
pozdějších změn a doplňků (stavební zákon), § 24, odst. 1 a § 44, odst. 2, písm. d)  
zákona o obcích vydává starosta obce Sibřiny tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Článek 1  
Účel vyhlášky**

1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Sibřina (dále jen územní plán)  
schváleného obecním zastupitelstvem Sibřiny dne 2. 6. 1999. Závazná část územně  
plánovací dokumentace je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující  
územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Závazné jsou všechny  
regulativy uvedené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno,  
že se jedná o část směrnou. Ostatní části neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

2) Vyhláška stanovuje závazné regulativy a zásady pro uspořádání území. Postupuje se  
podle ní především při územních, stavebních a jiných správních řízeních a správních  
rozhodnutích týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

**Článek 2  
Rozsah platnosti**

- 1) Tato vyhláška platí pro katastrální území obce Sibřina a Stupice
- 2) Časový rozsah platnosti schváleného územního plánu se stanovuje do 31.12

## Článek 3

### Vymezení pojmu

#### a) Pojmy

**Území** je hranicemi vymezená plocha v terénu. Velikost území je dána jeho plochou. Plocha území je dána součtem všech ploch pozemků nebo jejich částí na něm se nacházejících.

**Pozemek** je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí správní, vlastnickou nebo uživatelskou hranicí nebo hranicí druhu pozemků.

**Stavební pozemek** je část území určená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou.

**Parcela** je geometrický obraz pozemku na katastrálních mapách nebo mapách pozemkového katastru označený parcelním číslem.

**Současně zastavěné území obce** tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce.

**Zastavitelné území** tvoří plochy vhodné k zastavění takto vymezené schváleným územním plánem obce, popřípadě regulačním plánem.

**Urbanizované území** - tvoří plochy současně zastavěného územi a plochy zastavitelného územi.

**Neurbanizované území** - tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění

**Biocentrum** - je část území se stejnými přírodními charakteristikami v krajině (biotop), které svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo přirodně blízkého pozměněného ekosystému (flóry a fauny).

**Biokoridor** - je vymezená část území, která svou přírodní charakteristikou umožňuje migraci organismů mezi biotopy a propojuje jednotlivá biocentra v území.

#### b) Závazné regulativy jsou:

**základní zásady prostorového uspořádání** - stanoví limity pro kompozici a obraz prostoru, způsob využití území a ploch ve formě funkčního uspořádání, zásady uspořádání dopravy, občanského a technického vybavení, místní územní systém ekologické stability a vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.

**limity využití území** - omezují, vylučují případně podmiňují umisťování staveb, stanoví hodnoty využití území a opatření v území

**návrh (I. etapa rozvoje)** - platí pro návrhové období do roku 2010

**výhled (II. etapa rozvoje)** - rozvojová území II. etapy smí být zastavěna až po realizaci a funkčním naplnění I. etapy výstavby, případně pro dosažení vyšší efektivnosti výstavby technické infrastruktury a koncentrace zástavby, na základě souhlasu Obecního úřadu, v přímé návaznosti na I. etapu.

c) **specifikace závazných regulativů prostorového uspořádání a využití území**

**uliční čára** - odděluje veřejné plochy komunikací od ploch ostatních, určených k jinému využití,

**stavební čára** - vymezuje zastavitelnou část pozemku,

**hranice zástavby** - vymezuje zastavitelnou část pozemku, kdy objekty nesmí tuto čáru překročit,

**způsob zástavby** - pro každou plochu je zpravidla určen jeden nebo dva zastavovací způsoby, není-li uveden, připouští se libovolný způsob zástavby,

**výška zástavby** - limituje využití pozemku ve vertikálním směru a stanovuje hladinu zástavby a způsob zastřešení,

**stupeň zastavění a stupeň využití pozemků** - koeficient zastavěných ploch (KZP) udává maximální přípustný poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku, koeficient podlažních loch (KPP) udává maximálně přípustný poměr všech podlaží k celkové ploše pozemku,

**průjezd přes pozemek** - slouží pro obsluhu území nebo k zpřístupnění vedení inženýrských sítí, min. šířka je 3 m,

**průchod přes pozemek** - slouží k udržení průchodnosti území pro pěší a cyklistický provoz, min. šířka je 2 m.

**Článek 4**  
**Základní zásady uspořádání území**

**1. V sídelním útvaru Sibřina se zachovávají a rozvíjejí tyto urbanizované a místní části:**

**a) stávající zástavba (současně zastavěné území)**

Sibřina

- sídelní jádro obce,
- Za hrází 67/1 (část)
- statek p.p.č.292/2,3,4,6
- V Kukli p.p.č.73/69,70,71,72,73,74,75,76,77,78, p.p.č. 73/79,80,81,82
- ulice ke Květnici p.p.č. 28/8,9,10,11,13, 29/3,4,5
- Za hřištěm p.p.č. 9, 5/2
- Za Sibřinou p.p.č. 444,445,446,447,448,449,450, p.p.č. 451,452,443/1)
- statek Na březině 684/2

Stupice

**b) zastavitelná území  
návrh - I.etapa rozvoje**

Sibřina

- Za rybníkem p.p.č. 36/1,36/3
- Za hrází p.p.č. **67/1** (část 69/1)
- V kukli p.p.č.73/35,87,88,89,90,91,92,93
- V kukli p.p.č.75/2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
- V zahradách p.p.č.**136** (část 137,138,139/1, 135/2, 143/2,143/1,144/1),142/1,388/1
- V zahradách p.p.č.**136** (část 155,156)

Stupice

- Ke Stupicím p.p.č. 754/1,2,3,4,5, 780/2  
p.p.č.780/3,4,5,6

**výhled - II.etapa rozvoje**

- Za hrází p.p.č. **67/1**(část 48/1,64,65,66,67,90/1,2)
- V kukli p.p.č.**73** (část 73/36,73/37)
- V zahradách p.p.č.**136** (část 143/1 144/1,145,146,147,388/1,136/1), 142/1
- K Neveklínu **175/1** (část 178/1,178/2, 179)
- Ke Květnici p.p.č.14/1
- Za hřištěm p.p.č. 5/1

Rozsah urbanizovaného území je vymezen v Hlavním výkresu schváleného územního plánu.

**Článek 5**  
**Funkční uspořádání**

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na vymezených plochách umístěny nebo povoleny. Funkční využití území a ploch je vymezeno v Hlavním výkresu schváleného územního plánu.
2. V neurbanizovaném území se ponechávají stávající stavby, nesmí zde být umisťovány a povolovány novostavby. V souladu se schváleným územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby drah a na dráze a stavby technického vybavení.

### **3. Plochy území se člení na:**

#### **A) polyfunkční území**

čistě obytné území - OČ  
všeobecně obytné území - OU  
všeobecně smíšené území - SV  
území nerušící výroby a služeb - NV  
ostatní zvláštní území - ZO

#### **B) monofunkční plochy**

plochy veřejného vybavení - VV  
dopravní plochy  
plochy technického vybavení  
plochy orných půd  
plochy zeleně  
vodní plochy

**Z hlediska využití se specifikuje tato funkční náplň jednotlivých ploch :**

- **čistě obytné území (OČ)** - slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu tohoto území. Jde o bydlení v rodinných domech jedno až dvougeneračních s odpovídajícím zázemím včetně užitkových zahrad. V tomto území mohou být umisťovány stavby garáží a nezbytné plochy technického vybavení. Výjimečně přípustný je chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu u nespojitě zástavby, umisťování obchodních zařízení, drobných řemesel a služeb, pokud neobtěžují okolí hlukem, exhalacemi ani dopravou a slouží výlučně pro potřeby obyvatel území.
- **všeobecně obytné území (OU)** - slouží převážně pro bydlení a zařízení pro obsluhu širšího území. Zahrnuje plochy stávající a nové zástavby individuálních rodinných domů včetně užitkových zahrad s dobrou dopravní přístupností z hlavních obslužných komunikací. V tomto území mohou být umisťovány stavby garáží, obchodních zařízení, veřejného stravování a nerušících služeb včetně malých řemeslnických provozoven pro potřeby obyvatel nejbližšího okolí, dále malá zdravotní, kulturní, sportovní a sociální zařízení. V území se připouští výstavba drobných objektů pro chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu.
- **všeobecně smíšené území (SV)** - slouží pro bydlení a zařízení drobných výrob a služeb, která bydlení podstatně neruší. V území je možné umisťovat drobné řemeslnické a zemědělské provozy, obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování. Přípustné limity pro výrobní činnosti v tomto území budou stanovovány v územním rozhodnutí nebo v rozhodnutí o užívání stavby na základě odborného posouzení a stanoviska příslušného orgánu státní správy. Dopravní obsluha těchto staveb musí být vedena mimo obytné ulice.

- **území nerušící výroby a služeb (VN)** - slouží převážně pro umisťování zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí, sklady a skladovací plochy.
- **ostatní zvláštní území (ZO)** - slouží samostatně pro některou specifikovanou nebo doporučenou funkci, která je v daném území považována za dominantní. Bydlení na těchto plochách má výjimečný charakter a mohou zde být umisťovány pohotovostní byty pro vlastníky a uživatele objektů, pokud nebudou požadavky na bydlení narušeny nad přípustnou míru.
- **plochy veřejného vybavení (VV)** - slouží výlučně pro umisťování zařízení obecně prospěšných jako je veřejná správa a řízení, školství a kultura, zdravotnictví a sociální péče, veřejná sportovní zařízení, pošta, bezpečnost a ochrana.
- **dopravní plochy** - jsou liniové plochy silniční, pěší a cyklistické dopravy, zařízení pro odstav vozidel a zařízení hromadné dopravy. Do těchto ploch náleží i výhledové koridory vysokorychlostních tratí Českých drah (VRT).
- **plochy technického vybavení** - jsou rozsáhlejší plochy pro obsluhu území jako ČOV, stanoviště transformátorů VN a pod. Ostatní zařízení technického vybavení jsou zahrnuta v plochách příslušného využití.
- **plochy zeleně** - jsou členěny podle charakteru a způsobu využití na parky, liniovou a maloplošnou zeleň, přírodní nelesní plochy včetně biocenter (BC) a biokoridorů (BK), louky a sady, plochy pro drobnou zahradnickou a pěstitelskou činnost a izolační zeleň. V odůvodněných případech lze umisťovat v rámci této zeleně drobnou výstavbu doplňkových provozů v omezené míře a podléhající zvláštnímu režimu schvalování. V rámci zeleně mohou být umisťovány rovněž volné sportovní a rekreační plochy.
- **vodní plochy** - zahrnují plochy rybníků, potoků a příp. retenčních nádrží. U vodních toků je nutno zachovat volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry, v nezastavěném území mohou být umisťovány v blízkosti toků pouze veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury území po projednání se správcem toku a orgánem ochrany přírody.
- **plochy orných půd** - zahrnují intenzivně obdělávanou zemědělskou půdu a šlechtitelské plochy. Na těchto pozemcích se připouští v nezbytně nutném rozsahu výstavba veřejně prospěšných směrových a liniových staveb a staveb potřebných k zajišťování zemědělské výroby na těchto plochách.

## Článek 6

### Prostorové uspořádání

Regulativy a limity prostorového uspořádání a tvorby životního prostředí a členění současně zastavěného území obce Sibřina a zastavitelných ploch jsou znázorněny na Hlavním výkresu schváleného územního plánu. Jako prostorový limit se zachovává stávající síť místních komunikací, která je doplněna o nové sběrné, místní obslužné a zemědělské úcelové komunikace.

Pro území obce se v dílčích prostorových celcích stanoví tyto regulativy a limity:

#### **1) Současně zastavěné území**

##### **SÍDELNÍ JÁDRO OBCE SIBŘINA - OU, ZO, VV**

Historické jádro okolo návsi tvoří přirozené centrum okolní zástavby a svým založením a charakterem staveb umožňuje revitalizaci a případnou změnu využití. Spolu s rozvojem obce se předpokládá postupné vytváření ozeleněného centrálního prostoru s lokální dominantou zvonice a posílení občanské vybavenosti o stravovací a prodejní plochy. Přestavba jádra obce vyžaduje zvláštní režim koordinace výstavby a zachování charakteru zástavby s objemovým scelováním návesního prostoru a nepřípustnou výstavbou provozů ovlivňujících četnost dopravy nebo hlukem životní prostředí. Vzhledem k umístění veřejné vybavenosti, služeb a obchodů v této části obce je nutno při přestavbě a ozelenění návesních ploch rezervovat potřebné plochy pro obslužné parkování.

Prostor návsi je z hlediska charakteru zástavby, velikosti a nepravidelné parcelace stanoven ve vztahu k vysokému podílu služeb jako všeobecně obytné území - (OÚ), kde výšková hladina zástavby nesmí překročit jedno nadzemní podlaží a podkroví (dále jen I + P) a 9 m od úrovně terénu. Pro tuto část obce jsou předepsány červené sedlové střechy o sklonu 40° a použití klasických materiálů. Při rekonstrukcích a přestavbě stávajících objektů a jejich vnějších úpravách je nutno dbát na prostorovou kompozici a soulad s architekturou okolních hodnotných staveb. Přitom je nezbytné věnovat pozornost zachování výškové a obrysové hladiny stávající zástavby, její tektonice, měřítku a základnímu členění fasád a dodržení podmínek orgánů památkové péče z hlediska použití materiálů a způsobu zástavby. Dle těchto podmínek budou posuzovány přestavby navrhované v tomto prostoru.

##### **STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA PODÉL SILNICE KE KVĚTNICI A NEVEKLÍNU - OČ, OÚ**

Klasická uliční zástavba venkovského typu s podlouhlými úzkými parcelami. Při přestavbách a dostavbách se připouští výšková hladina I+P a koeficient zastavěných ploch (dále jen KZP 0,3) se sedlovou, valbovou resp. polovalbovou střechou 40 ° při využití klasických materiálů. V území se ponechává ozeleněné veřejné prostranství v okolí rybníčku u návsi a parkově upravené plochy podél ulice k Neveklínu.

Případná dostavba ploch zahrad v ulici ke Květnici (rajón podmíněně vhodný) otevřenou zástavbou (dále jen OT), vyžaduje vzhledem k šířce pozemků spojení parcel nebo zástavbu spojitu (dále jen SP). U zástavby je nutno dodržet jednotnou stavební čáru cca 10 m od uliční čáry, hranice zástavby je 20 m od břehové čáry Sibřinského potoka a KZP 0,3. Stanoví se věcné břemeno stávajícího kanalizačního sběrače jako územní rezerva pro veřejně prospěšnou stavbu kanalizace vč volného průchodu podél koryta Sibřinského potoka min. 1 m na obě strany od břehové čáry po celé délce toku současně zastavěným územím obce. Pro napojení stávajících ploch zástavby ulice Ke Květnici na plochy k zástavbě k.ú. Květnice se připouští zachování služeb umístěných v rodinných domech jako území všeobecně obytné (OÚ) s podmínkou situování parkovacích ploch návštěvníků na pozemcích rodinných domů.

#### STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA A SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ V JIŽNÍM SEKTORU OBCE

Území čistě obytné (OČ) s bydlením venkovského typu v jedno až dvougeneračních rodinných domech s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu a provozování drobných služeb a řemesel nerušících okolí. Zástavba se připouští do jednoho podlaží s podkrovím (I + P) se sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou dle vymezení v územním plánu případně (II + P) v části "Za Sibřinou" při zachování max. odstupů dle obecných technických podmínek pro výstavbu (dále jen OTP) od sousedních hranic pozemků a staveb.

Podmínkou pro toto území je dodržení stavebních čar stávající zástavby. Způsob zástavby je předepsán otevřený (OT) s max. koeficientem zastavěných ploch KZP 0,3. V území je nutno zachovat průběh odvodnění p.p.č. 464 a 467. V návaznosti na výstavbu technické infrastruktury a kanalizace bude uliční síť řešena formou obytných ulic. Zástavba v zahradách "Za Sibřinou" je podmíněna výstavbou komunikace v k.ú. obce Květnice jako součásti výhledu - II. etapy zastavitelného území.

#### STATEK A ZÁSTAVBA ÚZEMÍ U RYBNÍKA - ZO, SV

Území se nachází v dolní části plochy bývalé zemědělské výroby a na severu je vymezeno zemědělskou komunikací. Toto území navazuje na stávající parkovou úpravu a je kompozičním uzavřením prodloužení zklidněné zóny prostoru návsi a vstupním prostorem do obce. Předpokládá se revitalizace případně asanace stávající zástavby.

V tomto prostoru jsou doporučeny bydlení nerušící plochy pro drobné podnikání a služby, ubytování, administrativu, příp společenský nebo polyfunkční objekt (ZO) doplněný plochami zeleně a prostorovým otevřením vodní plochy rybníka. Součástí prostoru musí být i potřebná odstavná stání vozidel pro potřeby zklidněné zóny návsi a zástavbu území.

Zástavba na této ploše musí respektovat stávající měřítko s využitím sedlových, případně pultových střech o sklonu 30° - 40° s doporučeným členitým půdorysem a výškou 9 m s možností zvýšení části stavby na výšku max. 12 m. Plocha zahradnictví je spojena se stávajícím obytným územím všeobecně smíšeným (SV) a od ZO je oddělena pásem

zeleně. Podmínkou pro využití území je zachování prujezdu k rybníku z hlediska požární ochrany a zachování příp. obnova břehových porostů zeleně rybníku. Věcným břemencem pro toto území zůstává trasa dálkového sdělovacího kabelu. **Podrobné regulativy pro toto územní budou stanoveny zastavovací studií.**

#### SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ "Ú STATKU" - VN ,OÚ - změna funkčního využití

Je situováno v severní části ploch bývalého statku a předpokládá umístění nerušících provozů všeho druhu (NV), zejména skladových objektů a provozoven nerušících výrob. Od okolní zástavby musí být odděleno pásy izolační zeleně o šířce min. 10 m. Hladina výšky zástavby je stanovena na 9 m od úrovně upraveného terénu. Koeficient zastavěných a zpevněných ploch je stanoven max. KZP 0,6. Podmínkou pro tuto zástavbu je výstavba samostatného komunikačního napojení v trase spojky III/01212 a distribuční trafostanice dle potřeb území vč. návazné infrastruktury.

V severním výběžku býv. pozemku statku je situováno všeobecné obytné území (OÚ). Směrná kapacita dostavby je cca 7 individuálních rodinných domů (I+P).

Zástavbou v tomto území těchto nesmí být narušena stávající zeleň. Hranice zástavby je stanovena min. 1,5 m od trasy sdělovacího kabelu procházejícího územím a vymezenou hranicí biokoridoru "K Neveklínu".

#### STUPICE

##### STÁVAJÍCÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA - OČ, OU

Stanovi se zachování charakteru zástavby kolem návsi s rozšířením parkové zeleně. Přestavby objektů bývalých statků musí respektovat stávající orientaci, výšku a sklon střech průčelí směrujících do návsi. V případě přestavby rodinného domu umístěného v poloze u návesního rybníka a nové výstavby je nutno dodržet navrhovanou stavební čáru, která definuje přibližně čtvercový půdorys návsi. Výška zástavby je I+P se sedlovými střechami o sklonu 40°. Způsob zástavby otevřený (OT), koeficient zastavěných ploch pro území KZP je 0,3. Směrně se stanoví uvolnění průchodu ze směru od návsi do prostoru areálu Selgen a.s. - v prostoru za sýpkou a využití této plochy pro obchodní činnost a služby s doplněním ploch o parkovou zeleň. Nepřipustné je využití průchodu pro výjezdy zemědělské techniky. Pro celou zástavbu s výjimkou obytných objektů u areálu Selgenu (OČ), je předpokládána zástavba venkovského typu s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu a poskytování drobných služeb a řemesel.

#### PLOCHY SPECIALIZOVANÉ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY - areál SELGEN - ZO

Je nutno zachovat historický charakter zástavby při vstupu do areálu a plochy parkové zeleně. Současný rozsah koeficientu zastavěných ploch (KZP) a výškové hladiny nesmí být překročen. Při přestavbách v tomto území je nutno aplikovat sedlové střechy a klasické materiály. V areálu se zachovávají plochy skleníků a vodní - požární nádrž.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY NA BŘEZINĚ- VN, ZO - změna funkčního využití

Území se nachází na severním okraji obce, na plochách bývalé zemědělské výroby. Část území je předpokládáno pro rozšíření stávajících provozů Selgen a.s. s návazností na stávající zástavbu areálu. Další část je určena pro nerušící výroby, skladování a podnikatelskou činnost. Podmínkou pro využití území je začlenění výstavby do zeleně a výsadba izolačního zeleného pásu mezi stávající obytnou zástavbou a těmito plochami. Vjezd do areálu NV je požadován ze silnice od Kolodějí tak, aby nedocházelo ke křížení dopravy se zemědělskou technikou. Zástavba musí respektovat ochranné pásmo vedení 22 kV, při dodržení výškové hladiny 9 m, sedlových střech a klasických materiálů, koeficient zastavěných ploch pro území KZP je max. 0,4 m. Uliční čára pozemku musí umožňovat osové rozšíření komunikace ve směru na Koloděje (dle kategorizace) a výstavbu jednostranného chodníku pro pěší (cyklistické stezky).

### 2) Zastavitelná území

#### SIBŘINA

#### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ "ZA RYBNÍKEM" A "ZA HRÁZÍ" - OČ,OU

Na západě je vymezeno místní komunikací "Na hrázi" a na východě zahradami a bývalými hospodářskými objekty stávající zástavby obce. Stanoví se dostavba rodinnými domy na parcelách o velikosti minimálně 900 m<sup>2</sup> s předepsanými sedlovými střechami 40° a výškou I+P (KZP 0,3) tak, aby navázala na panoramatický charakter zástavby budov v této části obce. Způsob zástavby otevřený (OT) s doporučenou kapacitou v I. etapě rozvoje - návrhu 20 rodinných domů. Šířka místních zklidněných a obytných komunikací se při oboustranné zástavbě stanoví min. 10 m. Uliční čára v jižní části území "Za hrázi" se stanoví ve vzdálenosti min. 2,25 m od stávající komunikace III/33313 (hrany příkopu). Podél komunikace a na okraji zástavby se předpokládá umístění drobných služeb v rámci obytné zóny. Dostavba území je podmíněna kabelizací nadzemního vedení 22 kV a výstavbou nové kabelové trafostanice. Hranice zástavby obou území je min 20 m od břehové čáry Sibřinského potoka. V tomto volném prostoru bude vysazena přírodní zeleň s možností umístění drobných sportovišť.

#### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ JIH "V KUKLI" - OČ

Pro výstavbu v tomto území je stanoven způsob zástavby otevřený (OT) individuálními rodinnými domy na parcelách o velikosti min. 900 m<sup>2</sup> s předepsanými sedlovými střechami 40° a výškou I+P (KZP 0,3) tak, aby byl vytvořen přirozený přechod do volné krajiny. Podmínkou zástavby je zabezpečení komunikačního propojení se zastavitelným územím v k.ú. Květnice ve směru východ - západ o šířce 10 m při oboustranné zástavbě a jeho propojení min. šířky 4 m s obslužnou komunikací 73/93. Při parcelaci ploch p.p.č. 75

podél stávající komunikace III/0128 je nutno uliční čáru nové zástavby vymezit min. 1,5 m od p.p.č.379/3 pro možnost zřízení jednostranného chodníku.

#### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ "V ZAHRADÁCH"- VN, ZO

Území je vymezeno silnicí ve směru na Koloděje a návrším s radiokomunikačním vysílačem. Na severu je limitováno nově navrženým biokoridorem a biocentrem o min. šířce 20 m od hranice současně zastavěného území obce a komunikace III/33313, na západě polní účelovou zemědělskou cestou s doprovodnou zelení - nově zřizovaný průjez pøes pozemek o min. šířce 3 m. Od obce je oddìleno pásem zeleně - výhledovým biokoridorem na orné pùdø. Území doplňuje realizovanou výstavbu a předpokládané rozšírení areálu PROGRESSERVISU. Území (VN) je urèeno pro čistou výrobu menšího rozsahu, provozovnu sbìrných surovin a doprovodné zařízení na kontejnerizaci druhotních surovin, čerpací stanici pohonných hmot pøíp. heliopøt. Nezbytnou podmínkou pro toto území vzhledem k jeho exponovanosti z dálkových pohledù je jeho zaèlenení do zeleně a zástavba nepøevyšující ve vyvýšených polohách 6 m. Podrobné regulaèní podmínky je nutno stanovit projektem zóny. Koeficient zastavèených ploch je stanoven max. KZP 0,4. Podmínkou pro zástavbu je výstavba samostatného komunikaèního napojení v trase spojky III/0128, napojení spojky III/01212 a distribuèní trafostanice dle potøeb území vč. návazné infrastruktury. Zástavba území je navržena po etapách, v první etapì - návrhu, dostavba plochy mezi PROGRESSERVISEM a komunikací III/0126a a mezi výhledovým obchvatem III/0128 a stávající zástavbou. Ve výhledu propojení obou částí vč. dostavby trojúhelníku mezi napojením obchvatu a biokoridorem jako území ZO služeb.

#### ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ "ZA HŘIŠTĚM" A "UL. KE KVĚTNICI" - OU, OČ

Návrh smìrnì předpokládá dostavbu volných ploch rodinnými domy na pozemcích mezi stávající zástavbou obce a rozvojovým územím Květnice vèterně obslužné komunikace k provozu drobných autoopravárenských služeb u návsi. Předpokladem pro tuto zástavbu je vybudování kanalizace vzhledem k dilèímu podmáèení pozemkù vlivem stávající dešòové kanalizace a konfigurace území. Zástavba "Za hřištěm" je předpokládaná otevøená (OT) II + P se sedlovými nebo polovalbovými støechami 40°.

#### DOSTAVBA NA ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ "KE STUPICŮM"- OČ

Vyplňuje prostor mezi stávajícími pøistitelskými zahradami SELGENU a.s.a navrhovanou územní rezervou pro obecní potøeby. Pro výstavbu v tomto území je stanoven zpùsob zástavby otevøený (OT) individuálními rodinnými domy na parcelách o velikosti min. 900 m<sup>2</sup> s předepsanými sedlovými støechami 40° a výškou I+P (KZP 0,3) tak, aby byl vytvoøen přirozený pøechod do volné krajiny.. Předpokládaná kapacita je 7 RD. Vzhledem k nedostateènému prùjezdnému profilu z prostoru návsi je nutno řešit pøístup k této lokalitì podél územní rezervy s napojením na stávající pøíjezdovou komunikaci. Odstup uličních čar parcel musí být min. 10 m pøi oboustranné uliční zástavbì.

## **Článek 7**

### **Uspořádání dopravy**

Základní silniční síť v obci je doplněna o nové sběrné komunikace, které eliminují nepříznivé důsledky dopravy na obytnou zástavbu urbanizovaného a zájmového území a odstraňují stávající kolizní místa. Změny a úpravy na komunikacích se umisťují na pozemcích a v trasách vyznačených ve výkresu Návrh dopravního řešení. Situování nových místních obslužných komunikací je směrné. Trasy nových a rekonstruovaných komunikací včetně cyklistických stezek a průjezdů přes pozemky budou podrobně vymezeny v projektové dokumentaci. Závazně je vymezen průchod přes pozemky ke škole.

Pro výhledové vedení vysokorychlostních tratí (VRT) železniční dopravy Českých drah je v území vymezen nezastavitelný koridor o šířce 214 m, který respektuje současný stav přípravy této výstavby.

## **Článek 8**

### **Uspořádání a limity technického vybavení**

Rozsah ploch pro technické vybavení je vymezen ve výkresu koncepce technického vybavení schváleného územního plánu.

#### **1. Zásobování pitnou vodou**

Je zajišťováno z nově navrženého veřejného vodovodu, který je napojen na přívodní řad DN 300 pražské vodárenské soustavy na Újezdě, v prostoru nad sídlištěm Rohožník a veden do vodojemu umístovaného v k.ú. obce Květnice na č.p. 560. Stávající vodní zdroj s ochranným pásmem V rybníku se zachovává. Zásobování Stupic bude zajišťováno z místních vodních zdrojů - studen.

#### **2. Stavby pro odkanalizování a čištění odpadních vod**

Pro likvidaci odpadních vod obce Sibřiny je stabilizována plocha pro vybudování centrální čistírny odpadních vod na č.p. 675/3,754 a části 629/4 v rozsahu cca 0,2 ha v k.ú. obce Květnice, do které budou svedeny stokou A jednotné kanalizace odpadní vody z urbanizovaného území. Pro území Stupic je vymezena plocha pro výstavbu ČOV na p.p.č. 780. Hlavní stoky budou převážně vedenými v místních obslužných komunikacích a vymezenými prostory území, které jsou určeny pro výstavbu veřejně prospěšných staveb. Výstavba čistírny odpadních vod musí splňovat ukazatele I. přílohy k nařízení vlády ČR č. 171/92 Sb. platné od 1.1.2005.

#### **3. Zásobování elektrickou energií**

Umístění stávajících a navrhovaných vedení vysokého napětí a trafostanic včetně ochranných pásem je vyznačeno ve výkresové dokumentaci schváleného územního plánu. V jihozápadní části zastavitelného území obce Sibřina je navrženo kabelové propojení

22 kV ve směru podél obce Sibřina k nadzemnímu vedení 22 kV Toušeň - Klánovice. Na toto propojení budou postupně dle potřeb území a naplňování zastavitelných ploch napojovány jednotlivé trafostanice. Ve výhledu se předpokládají kabelové rozvody i v současně zastavěném území a zastavitelných plochách obce a náhrada současné sloupové trafostanice na p.p.č.69/1 kabelovou trafostanicí (TS) jako veřejně prospěšná stavba a obdobně nová výstavba trafostanice (TS) na p.p.č. 292/3, 136 a p.p.č. 777/1 ve Stupicích.

#### **4. Zásobování plynem**

Zásobování plynem je zabezpečeno napojením na stávající VVTL DN 500 a výstavbou VVTL regulační stanice plynu RS 10000 s odorizační stanicí na č.p. 550/26 v k.ú. Květnice. V této regulační stanici bude upraven i provozní tlak stávajícího VVTL DN 150 potrubí na VTL ve směru k regulační stanici RS 3000 na sídlišti Rohožník. Středotlaké rozvody v území budou řešeny v rámci zpracování generelu plynofikace. Detailní limity a podmínky dodávky plynu, výstavby regulační stanice a zásahy do bezpečnostních pásem budou dořešeny v projektové dokumentaci a generelu plynofikace po dohodě s provozovatelem TRANSGAS o.z. a dodavatelem plynu.

#### **Článek 9**

#### **Ochrana přírody a krajiny, územní systém ekologické stability**

Regulativem pro tvorbu krajiny je Místní systém ekologické stability území (ÚSES), který je doplněn o vložená biocentra, biokoridory na orné půdě a biokoridor v prostoru rekultivované skládky, izolační pásy luk, interaktivní prvky zeleně v rámci obytného území a směrně novou doprovodnou zelení podél dopravních staveb VRT, kterou je nutno upřesnit v projektové dokumentaci.

Vymezení ploch místního systému ekologické stability území a navazujících prvků je znázorněno ve výkresu Návrh ÚSES územního plánu.

Na vymezených plochách ÚSES je zakázáno zejména umisťovat a povolovat stavby pro bydlení, individuální rekreaci, výrobu, skladování a skládky odpadů. Ochrannu těchto ploch je nutno zabezpečit podle zákona ČNR. 114/1992 Sb. a vyhl. č. 395/1992 Sb. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo oslabení jejich ekologicko-stabilizační funkce je nutno opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy zejména patří umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

Pro rozptýlenou zeleň mimo takto chráněná území je nutno důsledně dodržovat ustanovení o ochraně dřevin a § 7 zákona č. 114/1992 Sb. a nahrazovat případně přestárlé a nemocné stromy a liniovou zeleň odstraňovanou v rámci technických úprav komunikací nahrazovat novou výsadbou v souladu s územním plánem. Nově je nutno založit vymezené plochy zeleně na rekultivovaných plochách, orné půdě v rámci ÚSES, parkových úprav a izolační zeleně. Součástí projektové dokumentace nových staveb musí být řešení ploch zeleně.

## Článek 10

### Ostatní limity využití území a další omezení

Při využití území musí být dodržovány podmínky ochrany památkově chráněných objektů a objektů kulturně-historického vědomí území. Stupice, náves - památkově chráněný kříž a zvonička, Sibřina, náves - pseudogotická zvonice s Božími muky, Sibřina, Stupice - památníky obětem světové války. Při zástavbě proluk v současně zastavěném území obce je nutno dodržet tradiční řešení v uměřených hmotách s využitím klasických materiálů, (sedlové střechy o min. sklonu 40°, červená pálená krytina, hlazené omítka a podobně). Výstavba na nových zastavitelných plochách bude mít obdobný charakter s uplatněním tradičních materiálů v přírodních barvách. Stávající zástavba v centru obce nebude až na havarijní případy odstraňována a musí být rehabilitován její původní hmotový výraz.

Z hlediska občanského vybavení se stabilizuje umístění objektu školy, školky a jejího zázemí pro obec Sibřinu a spádové území na pozemcích p.č. 182/2, 182/3 a 175/2 (parková zeleň). Tyto pozemky mohou být využity k jinému účelu až po dostavbě odpovídající nahradě.

Plochy veřejného vybavení mimo veřejně prospěšné stavby jsou směrné a jejich využití bude řešeno dohodou mezi obcí a vlastníky.

#### **Při využívání území musí být dodržovány podmínky stávajících ochranných pásem:**

- a) vodního zdroje V rybníku dle vymezení 20 x 20 m,
- b) bezpečnostních a ochranných pásem vvtl plynovodů DN 500 - 150 m a 8 m,
- c) silnic III.tř. mimo urbanizované území obce 15 m od osy komunikace nebo přilehlého jízdního pásu,
- d) venkovních vedení 22 kV 10 m po obou stranách od krajního vodiče,
- e) dálkových sdělovacích kabelů 1,5 m

## Článek 11

### Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu

Vymezený rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby ve výkresu veřejně prospěšných staveb je maximální a může být upřesněn při územním řízení po předchozím projednání s vlastníky pozemků.

#### Seznam veřejně prospěšných staveb:

1. Stavby kanalizace v Sibřině a Stupicích a ČOV Stupice - p.p.č. 780 (stavby stok kanalizace jsou vázány na komunikační síť), vymezené v Koncepci technického vybavení obce schváleného územního plánu

3. Stavby páteřního sítě rozvodu plynu v obci (stavby jsou vázány na komunikační síť) vymezené v Koncepci technického vybavení obce schváleného územního plánu a návazném generelním řešení plynofikace.

4. stavby kabelových vedení vn 22 kV - propojení TS III a nadzemního vedení 22 kV Toušeň - Běchovice, kabelizace nadzemního vedení vn 22 kV v lokalitách Za hrází a V zahradách, výstavba kabelových traforek 22/0,4 kV v lokalitách Za hrází p.p.č.69/ 1, Statek p.p.č.292/ 3, V zahradách p.p.č.136 (138), ve Stupicích p.p.č. 777/1.

5. Místní úpravy stávajících komunikací a stavby nových sběrných komunikací - obchvatu III/0128 a spojky III/01212 dle vymezení v Návrhu dopravního řešení schváleného územního plánu).

Pro nově budovaná zařízení podmínky hygienických, bezpečnostních a ochranných pásem:

- a) silniční ochranné pásmo komunikace III tř. 15 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu,
- b) hygienické ochranné pásmo vodojemu zasahující do k.ú. Sibřina - bude stanoveno vodohospodářským orgánem,
- c) hygienické ochranné pásmo čistírny odpadních vod Stupice - 50 m - bude upřesněno vodohospodářským orgánem
- d) podzemních kabelových vedení 22 kV 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- e) u traforek ve vodorovné vzdálenosti 20 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice (dle vymezení zák. 222/1994 Sb.),
- f) středotlakých rozvodů plynu v zastavěném území obce 1 m od půdorysu zařízení,
- g) ochranné pásmo VRT 100 m od osy přilehlé kolej
- h) silniční ochranné pásmo komunikace I tř.- 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu,

Vymezení ploch pozemků pro veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108, odst.2, písm. a) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č.262/1992 Sb., pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Dokumentace územního plánu obce Sibřina je uložena na obecním úřadě v Sibřině, místně příslušném stavebním úřadě a u nadřízeného orgánu územního plánování Okresního úřadu Praha - východ.

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem ..... 3. 7. 1999  
V Sibřině dne ..... 3. 7. 1999

místostarosta obce

starosta obce