

Obec Obořiště



# ÚZEMNÍ PLÁN OBOŘIŠTĚ

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 3

### TEXTOVÁ ČÁST

**září 2025**

---

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

označení správního orgánu, který poslední změnu ÚP vydal	pořadové číslo poslední změny	datum nabytí účinnosti poslední změny
Zastupitelstvo obce Obořiště	3	

jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka
Ing. Radim Weber. vedoucí oddělení výstavby	

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ  
Odbor výstavby a životního prostředí,  
úřad územního plánování

**Objednatel:** **Obec Obořiště,**  
Obořiště č.p. 100, 262 12 Obořiště  
Karel Dlouhý, starosta obce - určený zastupitel

**Pořizovatel:** **Městský úřad Dobříš,**  
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš  
Odbor výstavby a životního prostředí – úřad územního plánování  
Ing. Radim Weber, odpovědná úřední osoba

**Zhotovitel a projektant:** **Ing. arch. Milan Salaba**  
autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)  
Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ve spolupráci s: **Mgr. Petr Koloušek**

**Obsah:**

A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
B – ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	5
B1. ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	5
B1.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH.....	5
B1.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ.....	5
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT.....	6
C - URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	6
C1 URBANISTICKÁ KOMPOZICE A CHARAKTER ZÁSTAVBY.....	6
C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH.....	7
C2.1 OBLASTI ROZVOJE OBCE:.....	7
C2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	8
C2.3 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB).....	8
C2.4 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV.....	9
C2.5 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ.....	9
C2.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	9
D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	9
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	9
D1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	9
D1.2 AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA.....	10
D1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA.....	10
D1.4 LETECKÁ DOPRAVA.....	11
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	11
D2.1 VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU.....	11
D2.2 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD.....	11
D2.3 ELEKTROROZVODY.....	12
D2.4. PLYNOFIKACE.....	13
D2.5 TELEKOMUNIKACE.....	13
D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	13
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	14
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	14
E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	14
E1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	14
E2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	15
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY.....	15
E3.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES.....	15
E3.2 LOKÁLNÍ ÚSES.....	15
E3.3 INTERAKČNÍ PRVKY, SOLITERNÍ ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ OCHRANU.....	16
E4. PROSTUPNOST KRAJINY.....	16
E5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	17
E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI.....	17
E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI.....	17
E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ.....	17
F-PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	17
F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	18
F2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	18
F2.1 SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO VŠECHNY PLOCHY RZV.....	18

F2.2 PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH RZV .....	19
F3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	26
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	26
G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....	26
G2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	27
NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY .....	27
H - KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY .....	27
I - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	27
J - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	27
K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....	27
L - STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	27
M - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB .....	27
N - STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	28
O - VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.....	28
P - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ.....	29

## A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 31. 12. 2024 nad katastrální mapou platnou k 31. 12. 2024 (shodně pro obě katastrální území, tj. k. ú. Obořiště a Lhotka u Dobříše) a je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

## B – ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

---

### B1. ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Zásady rozvoje:

- Obec usiluje v území vytvořit kvalitní **podmínky pro stabilizaci obyvatel**. Hlavním cílem řešení územního plánu je stabilizace stávajících struktur a omezené posílení funkce bydlení, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody v území.
- Díky své poloze v blízkosti Dobříše, kvalitnímu krajinnému prostředí a k blízkosti dálnice D4 má obec Obořiště s vysokou hodnotou obytného prostředí příznivé podmínky pro rozvoj bydlení.
- Územní plán ve znění po poslední změně č. 2 má dostatek volných zastavitelných ploch pro bydlení i pro související nezbytné funkce.
- Další rozvoj obce bude spočívat v naplnění dosavadních koncepčních záměrů, ve zkvalitňování podmínek pro využití území, tj. zejména odůvodněné změny či upřesnění využitelnosti v zastavěném území a zastavitelných ploch (s tím související zlepšování úrovně služeb a další vybavenosti, zkvalitňování sídelní zeleně a parteru v centru obce a další).
- Minimalizován bude rozvoj nad rámec vymezených zastavitelných ploch.
- Rozvoj rekreačních a sportovních aktivit se předpokládá v návaznosti na stávající areál při Novém rybníku.

#### B1.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH

- STABILIZACE SLOŽKY BYDLENÍ:
  - - omezené rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu platné ÚPD.
- REALIZACE ZELENĚ:
  - Navrhuje se posílení ploch pro realizaci zeleně, a to:
    - stabilizují se plochy pro realizaci lokálních biocenter a pásů lokálních biokoridorů
    - v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků se předpokládá realizace soukromé zeleně
    - je definován systém sídelní zeleně
- POSÍLENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:
  - zajištění provozuschopnosti stávajících zařízení a zajištění napojení rozvojových lokalit

#### B1.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ

- OBČANSKÉ VYBAVENÍ
  - Jde o stabilizaci nynějšího stavu.
  - S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v rámci sídelní struktury v Příbrami a Dobříši.
  - Komerční vybavenost stabilizovaná u Nového rybníka je navržena k doplnění a rozšíření aktivit pro rekreaci a sport.
- VÝROBNÍ ZAŘÍZENÍ:
  - V obci se předpokládá omezený nárůst nových živností, další příležitosti je nutno vyhledávat v okolních dopravně dostupných sídlech.

- **ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA:**

- Obhospodařování zemědělské půdy mimo nově definované zastavitelné plochy zůstane zachováno.

## **B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT**

- Z hlediska ochrany hodnot v území se navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek. Stávající kulturní hodnoty budou zachovány. Současný urbanistický charakter jednotlivých sídel ve správním území Obořiště je pro zpracování územního plánu výchozí a bude v řešení respektován.
- Smyslem doplnění a úprav ve vymezení ÚSES je zlepšení podmínek pro vyvážené využívání krajiny k produkčním účelům, k jiným ekonomickým aktivitám, rekreaci a každodennímu využívání, to vše při zachování přírodních kvalit území a rovněž k účinnější ochraně krajinných hodnot.

## **C - URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obou částí obce, jejich historických jader, ze struktury zástavby a také z jejího vymezení intravilánu z roku 1966. Dále se navazuje na původní koncepci, definovanou v územním plánu sídelního útvaru z roku 1998 a v jeho následných platných změnách.

Urbanistická koncepce spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území obce. Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce je územním plánem akceptováno (charakteristika urbanistické struktury je uvedena v předchozích dokumentech a v textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP).. Charakter zástavby je pomocí regulativů definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě.

Následné změny územního plánu respektují stanovenou koncepci. Všechny záměry jsou vesměs takového rozsahu, aby nezpůsobily podstatné zásahy do struktury a charakteru zástavby.

### **C1 URBANISTICKÁ KOMPOZICE A CHARAKTER ZÁSTAVBY**

V sídle Obořiště se uplatňuje základní kompoziční osa historické komunikace propojující Prahu s Dobříší, Příbramí a jihozápadními Čechami. Na jejím křížení se silnicemi do Rosovic a Svatého Pole byl na konci 17. století postaven klášter paulánů s barokním kostelem sv. Josefa. Barokní kostel tvoří jednoznačně výraznou kompoziční krajinnou dominantu obce i v širším krajinném kontextu. Zástavba obce nevykazuje jiné výrazné kompoziční záměry. Sídlu se postupným rozvojem rozšiřovalo oboustranně od hlavní severojižní osy. Typickým charakterem stávající, zejména historické obytné zástavby jsou jednopodlažní domy s výrazně obdélnou dispozicí, se sedlovými, výjimečně valbovými a polovalbovými střechami s tradiční červenou taškovou krytinou. Příznačné je umístění zástavby štítem ke komunikaci, které najdeme nejen u usedlostí a domů, vystavěných do poloviny 19. století, ale i u mladších stavení z počátku 20. století v JZ části Obořiště. Novější zástavba, včetně menších bytových domů, dodržuje hmotovou skladbu z hlediska výšky (jednopodlažní s podkrovím, resp. dvoupodlažní), objemu i zastřešení (rovněž stanové, příp. i ploché střechy). Poměrně kompaktní zastavěné území tak tvoří hodnotný urbanistický celek bez stop narušení nevhodným rozšiřováním,

Obdobné znaky charakteristické venkovské zástavby má menší sídlo Lhotka, kde je kompozičním znakem umístění původních zemědělských usedlostí kolem nepravidelné návsi. Respektování tradičních principů přispívá k zachování charakteru obce a rozvoji kulturních hodnot.

ÚP včetně následných změn zachovává toto uspořádání a u obou sídel vymezuje pouze několik málo jednotlivých ploch. Jsou stanoveny podmínky využití ploch (regulativy) pro zachování stávajícího charakteru vesnického charakteru.

## **C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH**

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídel na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Území obce Obořiště se rozděluje na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy. Rozdělení je vymezeno v grafické části územního plánu. Zastavěné plochy jsou v územním plánu vymezeny pro bydlení, rekreaci, veřejnou a technickou vybavenost a pro zeleň. Jako nezastavitelné území jsou pojímány zejména plochy pro územní systém ekologické stability, pro krajinnou, doprovodnou a veřejnou zeleň, plochy sloužící pro zemědělskou výrobu a plochy lesa.

V Územním plánu Obořiště jsou navrženy dva druhy rozvojových urbanizovaných ploch:

- **ZASTAVITELNÉ PLOCHY**  
označené písmenem „Z“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny v nezastavěném i v zastavěném území
- **TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB)**  
označené písmenem „T“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v zastavěném území
- Kromě toho jsou územním plánem vymezeny **PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**  
Označené písmenem „K“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v nezastavěném území

Veškeré plochy změn (zastavitelné, transformační, plochy změn v krajině) jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území / bez funkčního využití / a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

### **C2.1 OBLASTI ROZVOJE OBCE:**

- dostavba rodinných domů na nezastavěných pozemcích a ve volných prolukách uvnitř obce
- rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okrajích obce a v místech navazujících na stávající zástavbu
- respektování a návaznost na současné uspořádání dopravy (ze stávající silniční sítě se odvozuje související další síť místních obslužných komunikací a systém inženýrských sítí)
- zachování a rozšíření přírodních struktur zeleně v obci, stabilizace navrhovaných systémů ÚSES a ostatních prvků přírody
- omezení funkcí na plochách, vyplývajících z vymezení ochranných pásem a limitů v území
- Hlavním předmětem změny č. 1 je celkem pět záměrů:
  - dvě drobná rozšíření ploch pro bydlení,
  - obecní manipulační plocha pro dočasné skladování s navazující veřejnou zelení,
  - komerční plocha severně od čerpací stanice pohonných hmot při dálnici D4,
  - plošně největší rozšíření penzionu Nový Rybník (plochy pro sport, rekreaci, ubytování, stravování, zeleň a související dopravní a technickou infrastrukturu)

### **DALŠÍ ZÁMĚR PŘEBÍRÁ VYMEZENÍ KORIDORU PRO VEDENÍ VVN Z NADŘAZENÉ ÚPD KRAJE.**

- Předmětem změny č. 2 jsou tyto záměry:
  - dvě drobná rozšíření ploch pro bydlení v sídle Lhotka,
  - změna využití plochy v Obořišti (zeleň soukromá místo zeleně veřejné)
  - zrušení ploch územních rezerv R01 – R04.
- Předmětem změny č. 3 je:
  - rozšíření rekreačních ploch a úprava vymezení ploch komerční vybavenosti a sportu s úpravou regulativů v návaznosti na areál u Nového rybníka
  - možná změna využití plochy se stávajícími objekty občanské vybavenosti na smíšené využití umožňující i trvalé bydlení
  - úprava vymezení ÚSES

## C2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V Územním plánu Obořiště jsou vymezeny zastavitelné plochy, které společně s transformačními plochami zahrnují všechny hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, smíšené využití, občanské vybavení, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, sídelní zeleň a dopravní plochy.

Soupis zastavitelných ploch

Označení	Kód plochy	Způsob využití	Výměra(ha)	Původní označení	Pův. kód
Z.01	BV	bydlení venkovské	0,15	Z 01	BV
Z.02	BV	bydlení venkovské	0,09	Z 07	BV
Z.03	BV	bydlení venkovské	0,11	Z 07	BV
Z.04	BV	bydlení venkovské	0,22	Z 07	BV
Z.05	BV	bydlení venkovské	0,07	Z 07	BV
Z.06	BV	bydlení venkovské	0,16	Z 07	BV
Z.07	BV	bydlení venkovské	0,22	Z1-1	SV, ZS
Z.08	BV	bydlení venkovské	0,62	Z 10	BV
Z.09	BV	bydlení venkovské	0,21	Z 10	BV
Z.10	BV	bydlení venkovské	0,09	Z 09	BV
Z.11	BV	bydlení venkovské	0,10	P1-1	BV
			0,14	Z 08	BV
Z.12	ZZ	zeleň zahradní a sadová	0,53	Z2-4	ZS
Z.13	BV	bydlení venkovské	0,73	Z 06	BV
Z.14	OK, MU	občanské vybavení komerční, smíšené krajinné všeobecné	0,52	Z1-4	OM, NP
Z.15	SV	smíšené obytné venkovské	0,23	Z 04	SV
Z.16	BV, ZZ	bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová	0,41	Z2-5	BV, ZS, DS
Z.17	BV, ZZ	bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová	0,29	Z2-6	BV, ZS, DS
Z.18	MX, ZO	smíšené krajinné jiné (manipulační plocha), zeleň ochranná a izolační	0,59	Z1-2	NSx, ZO
Z.19	OK, OS, DS, ZZ, ZO	občanské vybavení komerční, občanské vybavení sport, doprava silniční, zeleň zahradní a sadová, zeleň ochranná a izolační	2,56	Z1-3	OM, OS, ZO, ZS, DS

## C2.3 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB)

Transformační plochy jsou vymezeny v zastavěném území. Jsou situovány na plochách s předchozí zástavbou, nebo v místech, kde původní využití ploch v zastavěném území je z hlediska celkového uspořádání funkčních složek sídla nevhodné nebo kde již u těchto ploch pozbyla účelnost stanovení jejich původního využití i v budoucnosti. V ÚP Obořiště je navržena jediná transformační plocha – pro změnu využití stávající plochy.

Soupis transformačních ploch

Označení	Kód plochy	Způsob využití	Výměra(ha)	Původní označení	Pův. kód
T.01	SU	smíšené obytné všeobecné	0,27	-	OV

## **C2.4 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV**

Nejsou vymezeny žádné plochy územních rezerv.

## **C2.5 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELEŇ**

V Územním plánu Obořiště jsou v zastavěném území a na zastavitelných plochách vymezeny dva druhy ploch sídelní zeleně:

ZZ - zeleň zahradní a sadová

ZP - zeleň sídelní jiná

Do sídelní zeleně jsou zahrnuty některé venkovské zahrady, sady a zemědělské pozemky, nezemědělské pozemky zeleně v okrajích sídel, podél vodotečí atd. V rámci zastavitelných ploch je přípustné rozvíjet systém vyhrazené zeleně – zahrady. Plochy sídelní zeleně jiné zahrnují parkové a parkově upravené plochy s charakterem veřejného využití. Kromě toho je sídelní zeleň zahrnuta jako součást některých ploch silniční dopravy – místních a účelových komunikací (DS.mu). Na plochách veřejné zeleně je nutné volit skladbu zeleně odpovídající stanovištním podmínkám a rázovitosti venkovského prostředí.

## **C2.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

Plochy změn v krajině jsou v ÚP Obořiště vymezeny v lokalitách jižně od rybníka Přivaží (mezi sídlem Lhotka a Novým rybníkem). V plochách K.01 a K.02 je navrženo využití jako ohrazené výběhy s pastvou pro koně.

Označení	Kód plochy	Způsob využití	Výměra(ha)	Původní označení	Pův. kód
K.01	ZZ	zeleň zahradní a sadová	5,90	K01	ZS
K.02	ZZ	zeleň zahradní a sadová	2,47	K02	ZS

## **D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

### **D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **D1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA**

Správním územím prochází silnice I. třídy, a to dálnice D4 – Praha - Strakonice. K ní je navázán systém silnic nižších tříd. Obě sídla jsou připojena na tuto komunikaci silnicí III/00412, sjezdem a výjezdem z mimoúrovňové křižovatky Dobříš-jih.

##### **Sídlo Lhotka**

Je přístupné z komunikace III/00412 odbočením západním směrem na silnici, vedoucí do Lhotky z obce Svaté Pole. Uvnitř Lhotky se dále rozvětňuje systém místních komunikací, obsluhujících plně území obce.

##### **Sídlo Obořiště**

Komunikační kostru sídla tvoří silnice III/00412, která prochází územím severojižním směrem na Dlouhou Lhotu. Z ní, ve středu sídla odbočuje západním směrem komunikace III/11418, která D4 mimoúrovňově nadjíždí. Na komunikaci III/00412 se dále ve středu sídla napojuje silnice od východu

III/10228 (Obořiště – Svaté Pole). V jižní části obce se na komunikaci III/00412 napojuje komunikace III/11816, která spojuje sídlo s obcí Višňová. Silnice č. III/00412, III/10228 a III/11418 tvoří základní komunikační systém území, na něž navazuje síť místních komunikací, která plně území dopravně obsluhuje. Tato koncepce, která tvoří nosnou komunikační kostru území, zůstane v řešení územního plánu zachována. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry komunikací, vzhledem k lemující stávající zástavbě v řešeném území. Pro napojení rozvojových lokalit budou na tuto silniční síť připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou.

Všechny nově navrhované zastavitelné lokality jsou přístupné a napojitelné na tuto síť. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

Změna č. 1 ÚP: parkování v rozvojových plochách Z.07 a Z.11 bude řešeno důsledně na pozemcích rodinných domů. Obdobně to platí i pro ostatní řešené plochy. V případě lokality Z.19 (rozšíření areálu Nový rybník) je plocha pro parkování vymezena samostatně v rámci areálu.

Změna č. 2 ÚP: Celková koncepce dopravy není dotčena. V ploše Z.16 se stabilizuje koridor obslužné komunikace v šířce 8,0 m - plocha DS - při hranici zastavěného území (v trase stávající cesty) pro zpřístupnění zahrad v jižní části Lhotky. Na západním okraji plochy Z.16 se vymezuje část pro rozšíření dopravní plochy DS tak, aby zde bylo umožněno obrácení vozidel. V rámci plochy Z.17 se vymezuje pás pro DS tak, aby stávající komunikace včetně rozšíření měla šířku 8,0 m. Pro parkování v rozvojových plochách Z.16 a Z.17 platí obdobné požadavky jako na dříve navržené zastavitelné plochy, tj. důsledné řešení parkování na pozemcích rodinných domů.

Změnou č. 3 se koncepce dopravy podstatně nemění. Dopravní obsluha plochy Z.19 bude jako dosud ze stávající místní komunikace, vedené přímo k ploše. Případné nároky zvýšené dopravní zátěže v budoucnu je možné zajistit dílčími úpravami šířkových parametrů komunikace, zřízením několika výhyben ve vhodných místech, apod.

Dopravní napojení zastavitelných lokalit dle jednotlivých částí obce - sídel:

- Z.01 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.15 – SV / Lhotka z místní komunikace
- Z.13 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.02 – Z.06 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.11 – BV / Obořiště z místní komunikace
- Z.10 – BV / Obořiště z místní komunikace
- Z.08 a Z.09 – BV / Obořiště z komunikace III/00412 a místních komunikací
- Z.07 - SV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.18 - MX / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.19 – OK, OS, DS, ZZ, ZO / Obořiště (Nový rybník) z místní obslužné komunikace
- Z.11 - BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z.14 - OK / Obořiště - z odpočívky stávající čsph při dálnici D4
- Z.16 – BV / Lhotka – z místní komunikace
- Z.17 – BV / Lhotka – z místní komunikace

## **D1.2 AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA**

Správní území obce Obořiště je obsluženo veřejnou autobusovou dopravou. Autobusová doprava je v území zajištěna spoji linky PID č. 517 (Dobříš – Příbram) s garantovaným přestupem z linky 517 v Dobříši na rychlíkové spoje do Prahy a opačně. Obořiště i Lhotka jsou v 6. tarifním pásmu, intervaly linky jsou 30-60 minut ve špičkách, 120 minut mimo špičky.

V Obořišti jsou zřízeny 2 zastávky, na okraji Lhotky je zřízena 1 zastávka autobusů. Jejich umístění je v grafické části územního plánu zakresleno.

## **D1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Není v území zastoupena.

## **D1.4LETECKÁ DOPRAVA**

Do řešeného území k. ú. Obořiště částečně zasahuje ochranné pásmo Letiště Příbram s výškovým omezením staveb, vyhlášené v květnu 2019. Tyto limity jsou zakresleny v koordinačním výkresu (součást odůvodnění).

## **D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **D2.1 VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

(Zdroj PRVKUK Stč.kraj)

#### **OBOŘIŠTĚ**

Ve smyslu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a informací od Obce Obořiště je v současné době zásobena z části pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který má ve správě Vodohospodářská společnost Dobříš.

Obec byla po roce 1980 v souvislosti s dostavbou přívodního řadu do vdj. Sv. Anna 2×1000 m<sup>3</sup> (428/423 m n.m.) připojena na skupinový vodovod Příbram - Drásov - Dobříš. Obec je zásobena přímo z přívodního řadu DN 200 s hydrostatickým tlakem max. 1,07 MPa. Zbytek obyvatel je zásoben vodou z domovních studní. Množství vody v těchto studních je ovlivněno množstvím srážek a během suchých měsíců se zde projevuje nedostatek vody. Na přívodním řadu je osazen redukční ventil, který zabezpečuje snížení tlaku ve vodovodní síti na 0,6 MPa.

V souladu s územním plánem je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě. Do budoucna se uvažuje o změně přívodu vody do této větve skupinového vodovodu. Pitná voda tak nebude dopravována z úpravní vody Hatě, ale z ÚV Hvězdička. Zastavitelné plochy budou napojeny stávající vodovod.

Změna č. 1 ÚP: Na stávající vodovodní síť budou napojeny obě rozvojové plochy pro bydlení Z.07 a Z.11. Rozšíření areálu Nový rybník (Z.19) bude napojeno na vlastní zdroj vody, obdobně jako plocha Z.14. Plocha Z.18 je bez nároků na připojení.

Změny č. 2 a 3 ÚP: nedochází k úpravám.

Do severní části k.ú. Lhotka u Dobříše okrajově zasahuje ochranné pásmo 2. stupně využitelného vodního zdroje „Chotobuší“ a vodního zdroje „Dobříš – Jezírko“.

#### **LHOTKA**

V současné době jsou ve Lhotce vybudovány hlavní řady vodovodu; celé sídlo je z tohoto vodovodu již zásobeno. Obec Lhotka je připojena na skupinový vodovod Příbram. Pitná voda je dopravována do obce z úpravní vody Hvězdička. Z ÚV Hvězdička se bude pitná voda čerpat navrhovaným řadem PE 200 do navrhovaného vdj. Pichce 2×150 m<sup>3</sup> (563,7/560,0 m n.m.). Z vdj. Pichce je vybudován přívodný řad PVC 225 PN 16, který je napojen na stávající ocelový řad DN 200 v prostoru ÚV Drásov. Voda z vdj. Pichce tak bude voda gravitačně dopravována do vdj. Chlum 1×100 m<sup>3</sup> (489,8/485,8 m n.m.), který bude sloužit jako přerušovací komora pro přerušování tlaku mezi vdj. Pichce a dobříšským vdj. Svatá Anna 2×1000 m<sup>3</sup> (428/423 m n.m.).

Z tohoto řadu, který gravitačně dopravuje vodu z vdj. Chlum, je položen řad do Lhotky. Na novém řadu je osazen redukční ventil, který zabezpečuje snížení tlaku ve vodovodní síti na 0,6 MPa.

### **D2.2 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

(Zdroj PRVKUK Stč.kraj)

#### **OBOŘIŠTĚ**

Obec Obořiště má v současné době zrealizovanou splaškovou kanalizaci. Kanalizace je vybudována z PVC200 o délce 608 m, PVC250 v délce 1681 m, PVC300 v délce 533,8 m, KT200 v délce 19 m. Jsou realizovány 2 ČS (Q = 3 l/s, H = 8,5m) a výtlačkem z PE63 délky 238,2m. Mimo odpadních vod běžného komunálního charakteru se vyskytuje v obci ještě následující producent většího množství odpadních vod: ZD Rosovice (živočišná a rostlinná výroba).

Dešťové vody jsou odváděny z části dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí - Kotenčický a Sychrovský potok. Dešťová kanalizace je ve správě obce.

Změna č. 1: Pro likvidaci dešťových vod platí podmínky územního plánu (odvod z veřejných prostranství zčásti dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků, odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území musí být srovnatelné se stavem před zástavbou - odvodnění řešit vsakem na pozemcích nebo zachycováním vod do jímek s následným použitím pro zálivku).

Změny č. 2 a 3 ÚP: Koncepce likvidace dešťových vod se podstatně nemění. Klade se větší důraz na likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) – přednostně vsakem, doplnkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem. Způsob hospodaření se srážkovými vodami ve smyslu preference zadržování vody platí i pro plochy v sídle a krajině.

Na splaškovou kanalizační síť je napojeno 99% obyvatel. V obci se nalézá 5 objektů, které není možno napojit. Rozvojové plochy budou napojeny stávající kanalizační sítí.

ČOV je mechanicko-biologická s kapacitou  $Q_{24} = 108,5 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1}$  a  $BSK_5 = 42 \text{ kg} \cdot \text{d}^{-1}$ . Technologickou linku tvoří průtočný systém s mechanickým předčištěním se sedimentační jímkou vybíranou mechanicky mamutkovým čerpadlem. Nátok do jímky je osazen ručně vyjímaným hrubým česlicovým košem. Z jímky jsou odpadní vody čerpány na úroveň, která umožní gravitační průtok odpadních vod celým procesem jejich čištění. Čerpací jímka je osazena ponornými čerpadly (1+1). Dále odpadní voda teče do biologického stupně ČOV, který tvoří předřazená denitrifikační nádrž ( $V = 42 \text{ m}^3$ ), jejichž homogenizaci zajišťuje ponorné vrtulové míchadlo. Do nádrže se přečerpává aktivační směs mamutkou z nitrifikační nádrže. Otvorem u dna v dělicí stěně nádrže voda vtéká do nitrifikační nádrže ( $V = 84 \text{ m}^3$ , celkový objem aktivační nádrže  $126 \text{ m}^3$ ). Do této nádrže se dává síran železitý pro chemické odstraňování fosforu. Nádrž je provzdušňována a míchána jemnobublinným aeračním systémem ASEKO. Zpět do denitrifikační nádrže se přečerpává aktivační směs mamutkou z nitrifikační nádrže (interní recirkulace). Voda dále vtéká do čtvercové vertikální dosazovací nádrže s konickým dnem, kde se gravitačně separuje aktivovaný kal od vyčištěné vody. Vyčištěná voda odtéká přes měrný profil do Kotečického potoka. Přebytečný kal se čerpá mamutkou do nádrže kalojemu. Zde se aktivovaný kal aerobně stabilizuje jemnobublinným aeračním systémem ASEKO. Kalové hospodářství zajišťuje gravitační zahuštění kalu. Kalová voda je přivedena zpět do nitrifikační nádrže a zahuštěný kal je odvážen.

U objektů, které není možné napojit na splaškovou kanalizaci, bude nezbytné zajistit rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod a následnou likvidaci na místní čistírně odpadních vod.

Změna č. 1: Na stávající kanalizační síť budou napojeny obě rozvojové plochy pro bydlení Z.07 a Z.11. Rozšíření areálu Nový rybník (Z.19) bude napojeno na vlastní ČOV. Splaškové vody z navrhované plochy Z.14 budou zachycovány v bezodtokové jímce. Plocha Z.18 je bez nároků na odkanalizování.

Změny č. 2 a 3 ÚP: Koncepce likvidace splaškových vod se nemění.

## LHOTKA

V místní části Lhotka je nově (2019) vybudovaná splašková gravitační kanalizace v celém intravilánu sídla, která odpadní vody odvádí do veřejné čerpací stanice na jižním okraji sídla. Odtud jsou odpadní vody čerpány výtlačným řadem PE D=90, který je napojen na splaškovou kanalizaci v sousedící obci Svaté Pole ukončené mechanicko-biologickou aktivační čistírnou odpadních vod s kapacitou 600 EO (dle změny PRVKÚK 2018 je navrženo rozšíření stávající ČOV Svaté Pole na kapacitu 950 EO).

Trasy gravitační kanalizace z plastových rour jsou vedeny po veřejných pozemcích až k čerpací jímce s dostatečnou akumulací (pro výpadek el. energie na více než 6 hodin), která je umístěna na pozemku v nejnižší části sídla.

Splašková kanalizace PP DN 200 a 250 mm	742 m
Čerpací stanice odpadních vod ( $Q=4,0 \text{ l/sec}$ )	1 kpl
Výtlačný řad kanalizace PE D=90 mm	705 m

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací a zatrubněnou vodotečí, která protéká zástavbou.

## D2.3 ELEKTROZVODY

V současné době je obec Obořiště zásobena z nadřazené soustavy ČEZ Distribuce a.s., oblast střed. Stávající stav silových rozvodů je zakreslen ve výkresové části.

Rozmístění stávajících TS Obořiště:  
TS1 160 kVa (obec - zděná, věžová)  
TS2 250 kVa (výchovný ústav)  
TS3 160 kVa (ZD - BTS 2)

TS4 160 kVa (u hřiště - BTS 2)  
TS5 250 kVa (obec II - PTS)  
TS6 160 kVa (hotel - PTS)

Zajištění nárůstu spotřeby a napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s výstavbou trafostanic nebo jejich dovyzbrojení dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek v souladu s provozovatelem sítě.

Změna č. 1: Z nadřazené krajské dokumentace (ZÚR SK) je převzat koridor pro vedení VVN, Příbram - Dobříš, procházející po severozápadním okraji katastrálního území Lhotka u Dobříše. Koridor VVN, vymezený rovněž jako veřejně prospěšná stavba E20, nijak nezasahuje do ploch řešených změnou č. 1, ani do zastavených či zastavitelných ploch dle platného územního plánu. Změnou č. 1 je koridor VVN zpřesněn, t.j. zúžen na šířku 100 m na obě strany od osy vedení VVN.

Napojení řešených ploch: Rozvojové plochy pro bydlení Z.07 a Z.11 budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů. Areál Nového rybníka (Z.19) bude napojen na vlastní stávající trafostanici. Pro plochu Z.14 se předpokládá napojení ze stávajících rozvodů k sousední ČSPH. Plocha Z.18 je bez nároků na připojení.

Změna č. 2: Koncepte zásobení se nemění. Návrhové plochy Z.16 a Z.17 ve Lhotce budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

Změnou č. 3 se koncepte zásobování elektřinou nemění.

#### **D2.4. PLYNOFIKACE**

Sídlo Obořiště má vybudováno zásobování plynem. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť. V místní části Lhotka není plyn zaveden. Vzhledem k velikosti sídla se s plynofikací neuvažuje.

Změna č. 1: Zastavitelné plochy pro bydlení (Z.07 a Z.11) je možné připojit na stávající síť, u návrhových ploch mimo sídlo (Z.19 a Z.14) se s plynofikací nepočítá. U plochy Z.18 jsou nároky bezpředmětné.

Změny č. 2 a 3: Koncepte zásobení se nemění. Opravuje se chybný popis situace ve Lhotce.

#### **D2.5 TELEKOMUNIKACE**

- V území obce působí jako provozovatel telekomunikačních služeb 02 Czech Republic a.s. Z mobilních operátorů je to firma T-Mobile Czech Republic a.s. a 02 Czech Republic a.s.
- Příjem televizních signálů je pokryt z vysílače Praha–Žižkov a Cukrák. Příjem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.
- Telefonní síť je vybudována ve větší část obce. Obec je napojena na ústřednu, situovanou v její centrální části. Stávající síť pokrývá nyní potřeby obce, avšak pro další rozvoj bude třeba její kapacitu rozšířit.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit. Souvislosti s rozvojem území budou řešeny v rámci rozvojových tendencí jednotlivých firem.

Změny č. 2 a 3: Nedochozí k úpravám.

#### **D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Územní plán nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné odpady ukládat. Současný způsob zneškodňování odpadů v obci bude uplatněn i pro zastavitelné plochy.

V obci je nyní odpad převážně zabezpečován do sběrných nádob o obsahu 110 l, dále pro separovaný sběr jsou zajištěny kontejnery na bílé a barevné sklo (2 x Obořiště, 2x Lhotka ). Sběr odpadů je zajišťován Technickými službami Dobříš. Likvidace odpadu u rozvojových ploch bude řešena stejným způsobem.

Změna č. 1: V ploše Z.18 (při komunikaci k Novému rybníku) je navržena plocha MX určená pro dočasné ukládání obecního materiálu určeného pro opětovné použití (typu sypké hmoty, výkopová zemina apod.) - tj. pouze movitých věcí, které nelze považovat za odpad, ve smyslu § 3 zákona o odpadech.

Změny č. 2 a 3: Nedochozí k úpravám.

### D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V územním plánu se nepočítá s rozvojem občanské vybavenosti a vymezením ploch pro tento účel využití. Jde o **stabilizaci nynějšího stavu**. S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v rámci sídelní struktury v Dobříši a Příbrami.

Občanská vybavenost je důležitá pro stabilizaci obyvatel v území. Proto mohou být vybraná zařízení umístována v zastavěném a zastavitelném území na plochách, definovaných pro :

**SV - plochy smíšené obytné / venkovské plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), oblužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.**

Změna č. 1: Nedochozí ke změnám u nekomerční vybavenosti. Zařízení komerčního typu jsou navrhována v ploše Z.19 v rámci koncepční dostavby areálu Nový rybník (ubytování, stravování, sport a rekreace) a v ploše Z.14 (komerční vybavenost pro motoristy jako součást rozšíření odpočívky).

Změna č. 2: Nedochozí k úpravám.

Změnou č. 3 se navrhuje transformace v ploše T.01 – změna využití z OV na SU (smíšené obytné všeobecné). V lokalitě Nový rybník se navrhuje změna uspořádání návrhových ploch komerční vybavenosti včetně částečného rozšíření, v souvislosti s rozvojem rekreačních a volnočasových aktivit penzionu.

### D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství. Zařazeny jsou do kategorií ploch ZS – zeleň sídelní jiná a DS – doprava silniční. Nové plochy nejsou navrhovány, změnami ÚP se jen upřesňuje jejich vymezení a odpovídající zařazení v souladu s využitím.

## E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

---

### E1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Celé řešené území se nachází v kvalitním přírodním a krajinném prostředí. Spolu s konfigurací terénu, přírodními a vodními útvary a s doprovodnou i rozptýlenou zelení jde o harmonickou krajinu. Obec se svými sídly má v daném přírodním prostředí příznivou charakteristiku také díky současné rozvolněné zástavbě s rodinnými domky, doprovázenými množstvím zeleně. Koncepce územního plánu respektuje dané přírodní a krajinářské hodnoty, hodnoty historické i kulturní. Uspořádání krajiny i původní urbanistický koncept obce zůstane zachováno. Rozvoj obce bude směřován, jak do dostavby ve volných prolukách, tak do mírného rozšíření zastavitelného území po východním okraji Obořiště, v místech navazujících na její stávající zástavbu.

Územní plán klade důraz na zvyšování podílu zeleně v krajině. Jde o realizaci doprovodné zeleně u komunikací, vodotečí, o realizaci systémů ÚSES včetně interakčních prvků apod. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Prostupnost krajiny zůstane zachována.

Pro řešené lokality se vylučuje oplocování pozemků ve volné krajině bez povolení staveb, které s nimi bezprostředně souvisí.

V území obce Obořiště se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území. Plochy změn jsou lokalizovány do zastavěného území a nezasahují ani do plochy poddolovaného území Ostrov u Ouběnic č. 1837.

Charakter zástavby je prostorově regulován regulativy v samostatné kapitole. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře likvidovány a shromažďovány na vlastních pozemcích.

## **E2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je zkoordinování zájmů a vztahů v nezastavěném území z hledisek možných využití s ohledem na ochranu přírody a přírodních hodnot v území. Za tímto účelem se **stanovují plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území**. Plochy nezastavěného území se člení dle charakteru využití i limitujících jevů.

### **Plochy krajinné v nezastavěném území:**

- **AU** → zemědělské všeobecné
- **LU** → lesní všeobecné
- **ZO** → zeleň ochranná a izolační
- **MU** → smíšené krajinné všeobecné
- **MX** → smíšené krajinné jiné
- **WU** → vodní a vodohospodářské všeobecné
- **plochy ÚSES** (překryvná funkce)

### **Plochy sídelní zeleně:**

- **ZZ** → zeleň zahradní a sadová
- **ZP** → zeleň parková a parkově upravená
- **ZO** → zeleň ochranná a izolační
- **plochy ÚSES** (překryvná funkce)

Stanovení podmínek pro umístování staveb, zařízení a jiných podmínek v nezastavěném území je uvedeno v kapitole F- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## **E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY**

Terén řešeného území je členěn vodotečemi potoků, které jsou významné přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. Všechny tyto prvky do značně předurčují v území systém ekologické stability. V řešení územního plánu obce je respektováno jejich umístění. Plochy ÚSES, vymezené pro toto řešení, se v návrhu územního plánu stabilizují.

### **E3.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES**

Podle Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizaci nejsou ve správním území obce Obořiště vymezeny skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu.

### **E3.2 LOKÁLNÍ ÚSES**

Územní systém ekologické stability byl Změnou č. 3 ÚP ÚP Obořiště ve své lokální úrovni korigován či upraven. Korekce jsou podrobněji odůvodněny u korigovaných skladebných částí ÚSES v textové části odůvodnění.

Přehled skladebných částí ÚSES vymezených na území obce Obořiště

Lokální biocentra (LBC)

LBC.3 – zvýšena rozloha plochy na 7,0 ha, která je ve stávajícím znění ÚP nedostatečná, protože vodní plochu rybníka nelze započítat do biocentra

LBC.4 – bez korekce

LBC.5 – na hranici s obcí Rosovice; část na Obořišti rozšířena na 2,95 ha

LBC.6a – přesunutě biocentrum 6 jižním směrem; dálnicí je rozděleno na východní část biocentra 6 o výměře 3,30 ha

LBC.6b – přesunutě biocentrum 6 jižním směrem; dálnicí je rozděleno na západní část biocentra 6 o výměře 1,10 ha

LBC.7a – severní část doplněného lokálního biocentra

LBC.7b – jižní část doplněného lokálního biocentra

LBC.8 – stávající biocentrum zvětšeno o 3,95 ha

LBC.9 – doplněné biocentrum na ploše 3,0 ha  
LBC.10 – doplněné biocentrum na ploše 4,87 ha  
LBC.12R – rozšířeno ze sousední obce Rosovice na území obce Obořiště

Lokální biokoridory

LBK.1S–3S mimo území Obořiště  
LBK.3–3S; nahrazuje upravenou trasu koridoru LBK 23  
LBK.3–4; 470 metrů; nahrazuje koridor LBK 22  
LBK.3-7a; 765 metrů; nahrazuje koridor LBK 21  
LBK.3-11R; 355 metrů; biokoridor zajišťuje návaznost na ÚSES v obci Rosovice  
LBK.5-7b; 735 metrů  
LBK.6a–8; 380 metrů; doplněný biokoridor podél dálnice.  
LBK.6a–9; 935 metrů; převážně prochází zastavěným územím.  
LBK.6b–7b; 365 metrů.  
LBK.6b-10; 290 metrů; řeší návaznost systému ÚSES s obcí Dlouhá Lhota  
LBK.6b-DL; 820 metrů na území Obořiště  
LBK.8-DD; 1775 metrů na území Obořiště  
LBK.8-DL; 100 metrů na území Obořiště  
LBK.8-O; 300 metrů na území Obořiště  
LBK.9-1S; 375 metrů na území Obořiště  
LBK.11R-12R mimo území Obořiště  
LBK.12R–26D mimo území Obořiště

### ***E3.3 INTERAKČNÍ PRVKY, SOLITERNÍ ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ OCHRANU***

Systém ÚSES je doplněn interakčními prvky, které jsou vymezeny na opuštěných částech biokoridorů (v případech, kdy došlo ke zpřehlednění a nápravě prostorových parametrů oproti dosavadnímu vymezení ÚSES). Další interakční prvky jsou nově vymezeny v plochách stávající hodnotné vegetace. Kombinace interakčních prvků a systému biokoridorů vytvoří žádoucí podmínky pro příznivý vývoj biodiversity a poskytne určitou míru územní ochrany stávajícím dřevinám.

Soliterní zeleň:

- 21 - rákosiny Nového rybníka – hnízdiště chráněného vodního ptactva a výskyt chráněných vodních rostlin, plocha je zahrnuta v interakčním prvku podél západního a jihozápadního břehu rybníka
- 22 - rybník Přivaží – hnízdiště vodního ptactva, plocha je zahrnuta v LBC3

## **E4. PROSTUPNOST KRAJINY**

Z hlediska prostupnosti jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině tj. polní, lesní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.

Mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních a lesních komunikacích představují dobré podmínky pro větší rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení cyklostezek i pěších tras po místních a účelových komunikacích.

Pro řešené lokality se vylučuje oplocování pozemků ve volné krajině bez povolení staveb, které s nimi bezprostředně souvisí.

V ploše Z.17 je nutné zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.

## E5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované ÚSES a polní cesty se záchytnými příkopy a doprovodnou zelení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V rámci územního plánu jsou navrženy doprovodné porosty liniová zeleň podél cest. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.

## E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je Sychrovský potok (na území obce pod názvem **Kotenčický potok**) zařazen v seznamu vyhlášených záplavových území vydaném Krajským úřadem Středočeského kraje, a to č. 159007/2008/OŽP-Bab.

Území obce spadá do povodí střední Vltava. Povrchové vody z území odvádí říčka Kocába, hlavní vodoteč je Kotenčický potok, který je levostranným přítokem Kocáby. Hydrologickou síť doplňují místní bezejmenné vodoteče a rybník Příkop v obci na Kotenčickém potoce, dále pak Nový rybník, rybník Přivaží a Lhotecký rybník.

Obec Obořiště má vypracovaný povodňový plán ze dne 10. dubna 2008. Zabezpečením protipovodňové ochrany zástavby se zabývá povodňová komise obce Obořiště. V rámci návrhu územního plánu jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- umístění staveb v záplavovém území a na pozemcích při vodních tocích podléhá souhlasu vodohospodářského orgánu dle zákona o vodách.
- podél koryt vodních toků je nutno zachovat volně nezastavěné a neoplocené území tzv. potoční koridory pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pás pro účel údržby vodního toku
- v zastavitelném území je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly srovnatelné se stavem před zástavbou. Odvodnění je nutno řešit vsakem na pozemcích nebo zachycováním vod do jímeček s následným použitím pro zálivku.

## E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI

V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy pro stavby rodinné rekreace. V území pro přestavbu se navrhuje nové využití budov pro penzion, který bude doplňovat v území ubytovací kapacitu. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci tj. pěší turistiku a cyklistiku. Budou tak využívány účelové cesty v krajině.

## E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území obce Obořiště se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území. Do jižní části katastrálního území Obořiště zasahuje poddolované území Ostrov u Ouběnic, v návrhu územního plánu Obořiště je respektováno. Plochy změn jsou lokalizovány mimo, do poddolovaného území Ostrov u Ouběnic č. 1837 nezasahují..

**Klíč** 1837

**Název** Ostrov u Ouběnic

**Surovina** radioaktivní suroviny

**Rozsah** ojedinelá

**Rok záznamu** 1994

**Stáří** po r. 1945

**Signatury** GF P020451

## F-PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Základní druhy ploch jsou členěny na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny podle příslušných požadavků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Celé řešené území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity. To znamená, že daný účel využití je v této charakteristice uveden takto:

- hlavní využití,
- přípustné využití,
- podmíněné přípustné
- nepřípustné využití
- stanovení podmínek prostorového uspořádání

## F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Druhy ploch v území, členěné dle charakteru využití:

- **BV** → bydlení venkovské
- **SV** → smíšené obytné venkovské
- **SU** → smíšené obytné všeobecné
- **OV** → občanské vybavení veřejné
- **OK** → občanské vybavení komerční
- **OX** → občanské vybavení jiné
- **OS** → občanské vybavení sport
- **VD** → výroba drobná a služby
- **VZ** → výroba zemědělská a lesnická
- **TU** → technická infrastruktura všeobecná
- **DS** → doprava silniční
- **ZP** → zeleň parková a parkově upravená
- **ZZ** → zeleň zahradní a sadová
- **ZO** → zeleň ochranná a izolační
- **WU** → plochy vodní a vodohospodářské
- **AU** → zemědělské všeobecné
- **LU** → lesní všeobecné
- **MU** → smíšené krajinné všeobecné
- **MX** → smíšené krajinné jiné

## F2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F2.1 SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO VŠECHNY PLOCHY RZV

- Na celém území obce je nepřípustné:
  - využívání pozemků převážně pro parkování či odstavení nepojízdných automobilů,
  - vytváření nelegálních skládek a skládkování mimo místa k tomu určená,
- Z §122 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb:
  - **výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**, tj. získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více v plochách:
    - plochy vymezené pro ÚSES a interakční prvky
    - plochy LU (lesní všeobecné) a ve vzdálenosti 30 m od jejich okraje
    - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných (platí pouze pro větrné elektrárny)
    - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (RZV) lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu (pokud nejsou podmínky využití pro některé plochy s RZV upraveny jiným způsobem). Dále lze připustit dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně) a cyklostezky, tzn. pouze liniové stavby. Vylučují se plošné záměry dopravy typu parkoviště, z technické infrastruktury typu ČOV (takové záměry je nutné vymezit v rámci příslušných ploch dopravní a technické vybavenosti). Nově navržená energetická zařízení (zejména TS, podzemní a nadzemní vedení) budou umístovány mimo území ÚSES a VKP. V případě liniových staveb, kdy je

nezbytné do prvků ÚSES a do VKP zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně VKP, a přejít jej nejkratší možnou trasou. V případě souběhu energetického vedení s biokoridorem nebo VKP je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení nezasahovalo do přírodního území (ochranné pásmo vedení vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí).

**Podmínky pro likvidaci dešťových vod:** Všechny objekty budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Způsob likvidace dešťových vod na místě musí být prokázán (doložen) účinným řešením - vsakem, doplňkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem.

**Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů v zastavěných a zastavitelných plochách** jsou stanoveny takto: V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit umístit výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TU) a v plochách výroby (plochy VD, VZ, VX). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním plátni nebo fasádě stavby.

## **F2.2 PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH RZV**

---

### **BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- uspořádání a dělení více pozemků v lokalitě musí být řešeno jako celek, v lokalitách pro 10 a více rodinných domů musí být řešení prověřeno územní studií
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50

**Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby
- půdorys objektů se doporučuje řešit jako výrazně obdélnou dispozici

**Podmínky pro plochu Z.13 přikloněnou k dálnici D4:**

- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- v dalším stupni dokumentace je nutno objekty před zátěží hluku z dálnice D4 ochránit technickým opatřením na vlastních budovách (situování obytných místností na odkloněnou stranu od komunikace, trojitě zasklení oken, použití akustických izolací apod.)
- na části pozemků, přikloněných k rychlostní komunikaci osadit plochy vysoké ochranné a izolační zeleně
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50

**Podmínka pro plochu Z16:**

- v ploše bude při jejím východním okraji ponechán prostor v min. šířce 8 m pro komunikaci (DS) – ke zpřístupnění zahrad v jižní části Lhotky
- pro následnou parcelaci se stanovuje minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup>
- v ploše při jejím západním okraji (v části pozemku p. č. 138/50) bude vymezen prostor DS pro obracení vozidel

- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- v rámci schvalovacích řízení budou splněny limity hluku z pozemní komunikace – dálnice D4 ve venkovním chráněném prostoru stavby navržené obytné zástavby

#### **Podmínka pro plochu Z17:**

- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- pro následnou parcelaci se stanovuje minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup>
- v ploše bude při jejím jižním okraji ponechán prostor pro rozšíření stávající komunikace (DS) tak, aby byl zajištěn uliční prostor v šířce 8,0 m
- v severní části bude oplocení pozemků ukončeno ve vzdálenosti 10 m od hranice rybníka

---

## **SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy smíšené obytné, využívané převážně pro bydlení v různých typech domů (bytových i rodinných, apod.), s příměsí obslužné sféry a nerušící výrobní činnosti

#### **Přípustné využití:**

- bytové domy,
- rodinné domy
- obchodní zařízení místního významu, veřejné stravování a nerušící služby, ubytovací zařízení
- další zařízení občanské vybavenosti vhodně doplňující využitelnost dané plochy, včetně ploch navazujících (např. tělocvična v sousedství základní školy)
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vymezené plochy jsou pouze v zastavěném území (transformační, příp. stabilizované – stav), proto uspořádání ploch pro stavby musí respektovat stávající charakter zástavby
- v následných řízeních nutno doložit, že stavby s nerušícími službami nebudou na hranicích chráněných prostor překračovat limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50  
změnami dokončených staveb v zastavěných a transformačních plochách nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů oproti stavu.

#### **Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby

---

## **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech, využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

#### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení místního významu, veřejné stravování a nerušící služby
- další zařízení občanské vybavenosti vhodně doplňující využitelnost dané plochy, včetně ploch navazujících (např. tělocvična v sousedství základní školy)
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání a dělení pozemků v lokalitách pro více domů musí být řešeno jako celek, v lokalitách pro 10 a více domů musí být řešení prověřeno územní studií
- v následných řízeních nutno doložit, že stavby s nerušícími službami nebudou na hranicích chráněných prostor překračovat limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou - koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50

**Tvar a proporce staveb :**

- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby

---

**OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti

**Přípustné využití :**

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby sociálních a zdravotních služeb
- stavby pro kulturu
- stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- administrativní stavby
- prodejny
- stavby pro ubytování a stravování
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,60
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,30

---

**OK - OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, velko- a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost ploch) max. 0,40
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,40
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m, pouze pro plochu Z1-4 platí maximální výška hřebene stavby 8 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku

---

**OX - OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy komerčního občanského vybavení - chov jezdeckých koní a sportovní jezdecký areál

**Přípustné využití :**

- stavby pro ubytování a stravování

- jezdecká hala
- stáje zastřešené
- stáje nezastřešené
- jízďárny kryté
- jízďárny venkovní
- sklady
- administrativní budovy
- klubovny
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístění nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,70
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,15

## OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

**Hlavní využití:** plochy pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- vodní plochy
- veřejné stravování
- rekreační plochy
- správní budovy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,70
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,15

## VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

**Hlavní využití:** plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb

**Přípustné využití:**

- nerušící provoz
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provoz
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,20

---

## **VX - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ JINÉ**

---

**Hlavní využití:** manipulační plochy v návaznosti na plochu VD

**Přípustné využití:**

- zeleň liniiová a plošná
- oplocení
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby
- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,05
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,30

---

## **VZ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

**Přípustné využití:**

- nerušící provoz
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provoz
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- zeleň liniiová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,20

---

## **WU - VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území

**Přípustné využití:**

- vodní plochy
- koryta vodních toků
- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- zeleň liniiová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící vodohospodářským účelům

---

## **WX - VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ JINÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území

**Přípustné využití:**

- vodní plochy
- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- zeleň liniová a plošná
- rekreační využití typu mola, propojovací vyhlídkové cesty a terasy nad vodní hladinou, plovoucí sauny, apod., při respektování vodních a vodohospodářských zájmů, tzn. že rekreační aktivity nesmí zhoršovat hlavní funkci plochy

---

**DS – DOPRAVA SILNIČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy silniční dopravy, včetně pozemků pro umístění součástí komunikací

**Přípustné využití:**

- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- náspy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu pozemních komunikací
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

**TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

---

**Hlavní využití:** stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně souvisejících pozemků (zásobování vodou, likvidace odpadních vod, elektrická soustava, plynovody, teplovody, dálkovody, telekomunikace, radiokomunikace apod.).

**Přípustné využití:**

- související a doplňkové stavby a zařízení
- nezbytná dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

**AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro zajištění podmínek na zemědělské využití

**Přípustné využití:**

- zemědělská půda
- stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy
- pozemky související dopravní infrastruktury, místní účelové komunikace k obhospodařování zemědělských pozemků
- pozemky související technické infrastruktury
- prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

**LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy určené k plnění funkce lesa

**Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

## **ZZ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, zahrady, sady

**Přípustné využití:**

- drobné zahradní stavby: objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím (garáže, kůlny),
- zahradní bazény,
- související dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

**Podmínka pro plochu Z.12:**

- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů

**Podmínka pro plochu Z.17:**

- je nutné zachovat přístup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.

---

## **ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVÉ UPRAVENÁ**

---

**Hlavní využití:** významné plochy zeleně v sídlech, plochy zeleně udržované veřejně přístupné, parky

**Přípustné využití:**

- mobiliář
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- izolační zeleň
- drobné vodní plochy a toky

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

## **ZO - ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

---

**Hlavní využití:** Plochy stromů a keřů zejména v sídlech nebo jejich blízkém okolí, plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití, technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

**Podmíněně přípustné využití:**

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- sportovně rekreační využití

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

## **MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** krajinné prvky a rozptýlená zeleň v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada, doprovodná zeleň komunikací a cest, stromořadí aj.), extenzivní formy zemědělského hospodaření (louky a pastviny v erozně ohrožených plochách, záplavových územích, apod.)

**Přípustné využití:**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- izolační a ochranná zeleň
- drobné vodní plochy a toky

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

**Podmínka pro plochy K.01 a K.02:**

- umožnění oplocení/ohrazení pastviny a louky po obvodu a účelově i uvnitř ploch, jež jsou součástí sportovního jezdeckého areálu s chovem jezdeckých koní

## **MX – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ JINÉ**

**Hlavní využití:** Funkčně nevyhraněná plocha určená pouze pro dočasné ukládání obecního materiálu určeného pro opětovné použití (typu sypké hmoty, výkopová zemina apod.) tj. pouze movitých věcí, které nelze považovat za odpad, ve smyslu § 3 zákona o odpadech.

**Přípustné využití:**

- manipulační plocha pro krátkodobé uložení stavebního materiálu
- stavební buňka sloužící pouze pro ostrahu plochy
- plochy zeleně

**Nepřípustné využití:**

- skladování jakýchkoliv materiálů s potenciálním nebezpečím kontaminace podzemní vody průsakem nebezpečných látek, toxických látek, hnojiv, apod.
- zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové)
- skladování odpadu
- jakékoliv stavby
- jiné využití nespojující s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- plocha bude doplněna ochrannou zelení, alespoň jednořadovou, jako vizuální a prachová bariéra
- pro zamezení vzniku černé skládky bude manipulační plocha oplocena

### **F3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Podmínky pro vybrané plochy se vkládají přímo do příslušných kapitol (D. Veřejná infrastruktura, F2 – Stanovení podmínek pro využití ploch RZV, případně k dalším).

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**

### **G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Změna č. 1 územního plánu vymezuje tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby (v souladu se ZÚR Středočeského kraje).

**Tabulka VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

<b>Kód zm. č. 1 ÚP</b>	<b>Kód ZÚR</b>	<b>Označení ZÚR</b>
VT.E20	E20	plocha a koridor pro umístění stavby E20 – vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vč. rozvodny 110 kV Dobříš

Pozn.: Oproti vymezenému koridoru dle ZÚR v šířce 400 m je Změnou č. 1 ÚP koridor zpřesněn - v souladu se záměrem ČEZ D je zúžen na šířku 200 m.

Věcné břemeno je dle zákona č. 184/2006 Sb. (vyvlastňovací zákon), jedním z druhů vyvlastnění.

Podrobnější vysvětlení je uvedeno v příslušné kapitole C.3G v části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Obořiště (06/2021).

Změna č. 3: Doplnují se veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií dle ZÚR SK ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace:

- VD.D303 (CNZ.D303) - Koridor dálnice D4 a silnice I/4: úsek MÚK Jíloviště, sever (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Dubno (D4 x I/18), rekonstrukce
- VT.E23 (CNZ.E23) - vedení 110 kV Borotice – navržená TR Dobříš
- VT.E.35 (CNZ.E35) - dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka

VPS pro koridor E20 již v ÚP Obořiště byl zanesen, Změnou č. 3 se nově označuje dle jednotného standardu:

- VE1→VT.E20 (CNZ.E20) - Vedení VVN 110 kV (Příbram - Dobříš) a TR 110/22kV Dobříš

## **G2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Opatření nestavební povahy nejsou vymezena.

## **NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

Celá kapitola je obsažena v odůvodnění.

Ruší se kapitola „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ (§ 327 odst. 2 SZ).

## **H - KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

---

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## **I - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán nevymezuje žádné územní rezervy (původně navržené plochy R 01 až R 05 byly zrušeny Změnou č. 2 územního plánu).

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

---

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, nejsou v územním plánu vymezeny.

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

---

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, nejsou v územním plánu vymezeny.

## **L - STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

---

Etapizace využití rozvojových ploch není navržena.

## **M - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

---

Plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, nejsou v územním plánu vymezeny.

## **N - STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Změna územního plánu není požizována s prvky regulačního plánu. Nejsou stanoveny žádné požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu.

## **O - VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH**

---

### **Použité pojmy**

*Koeficientem míry využití území* (zastavitelností plochy) se rozumí maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 13, odst. p) stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch ze zastavitelných je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace. Do zastavěné plochy se započítává hlavní stavba a ostatní doprovodné stavby (přístřešky, garáže, sklepy, zahradní sklady, kolny, skleníky, trvalé bazény, apod.).

*Minimálním podílem zeleně* (koeficientem zeleně) se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu (bez zastavěných a zpevněných ploch), tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku; v případě změn staveb po dokončení ve stabilizovaných plochách není možné dosavadní hodnoty překročit.

*Maximální výška zástavby* je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

*Zeleň* je obecný pojem pro blíže nespécifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

*Doprovodnou zelení* se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou, případně protierozní funkci.

*Drobným podnikáním* se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s bydlením, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné služby zejména administrativního typu, doplňkový prodej typu večerek, apod.

*Veřejná prostranství* zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

*Negativními vlivy* se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

*Regulativy* se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

## **P - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

---

**Textová část** územního plánu Obořiště – úplné znění vyjadřující právní stav po poslední Změně č. 3 obsahuje **29** stránek.

**Grafická část** územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- 01 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ
- 02 - HLAVNÍ VÝKRES
- 03 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

**Nad rámec § 57 zák. č. 283/2021 Sb.:**

- 05 - KOORDINAČNÍ VÝKRES

## Obec Obořiště



# ÚZEMNÍ PLÁN OBOŘIŠTĚ

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 3 (VÝROKOVÁ ČÁST)

formou úplného znění textu platného ÚP Obořiště ve znění Změn č. 1 a 2 s vyznačením změn provedených ve Změně č. 3 ÚP Obořiště,

konkrétně:

- nově doplňovaný text je uveden modrým podtrženým písmem
- zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~

**září 2025**

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

označení správního orgánu, který změnu ÚP vydal	číslo usnesení ZO	datum nabytí účinnosti změny ÚP
Zastupitelstvo obce Obořiště	08/25 ze dne 30.9.2025	
jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele		otisk úředního razítka

Ing. Radim Weber.  
vedoucí oddělení výstavby

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ  
Odbor výstavby a životního prostředí,  
úřad územního plánování

**Objednatel:** **Obec Obořiště,**  
Obořiště č.p. 100, 262 12 Obořiště  
Karel Dlouhý, starosta obce - určený zastupitel

**Pořizovatel:** **Městský úřad Dobříš,**  
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš  
Odbor výstavby a životního prostředí – úřad územního plánování  
Ing. Radim Weber, odpovědná úřední osoba

**Zhotovitel a projektant:** **Ing. arch. Milan Salaba**  
autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)  
Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ve spolupráci s: **Mgr. Petr Koloušek**

**Poznámka k formě a obsahu textové části změny č. 3:**

Náležitosti územního plánu stanovuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Konkrétní obsah a strukturu územního plánu předepisuje příloha č. 8 k zákonu.

Struktura textové části územního plánu Obořiště (2012) neodpovídala těmto požadavkům, ani všem požadavkům předchozí legislativy (výroková část obsahovala řadu popisných informací, jež přísluší části odůvodnění, nebyly dodrženy předepsané názvy a obsah kapitol). Následující změny č. 1 a 2 územního plánu Obořiště (2016, 2021) reagovaly na výše uvedené nedostatky jen částečně. Z důvodu zachování kontinuity byly v úplném znění ÚP po změně č. 2 ponechány i některé popisné části – tak jak byly obsaženy v „právním stavu po změně č. 1“, přestože jsou ve výrokové části nadbytečné. Touto změnou č. 3 je text výroku „vyčištěn“ od nadbytečných popisných částí a je vložen do textové části odůvodnění. Také z toho důvodu, že rozsah textových změn (oproti dosavadní výrokové části) je značný, je textová část pojednána formou srovnávacího textu s doplněným textem modře s podtržením a odstraněným textem červeně přeškrtnutým. Obdobně jsou veškeré měněné části (doplněné, resp. rušené pasáže) vyjádřeny také ve srovnávacím textu (viz příloha č. 1).

**Obsah:**

A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
B – ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	6
B1. ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	6
B1.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH.....	6
B1.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ.....	6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT.....	7
C - URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	7
C1 URBANISTICKÁ KOMPOZICE A CHARAKTER ZÁSTAVBY.....	8
C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH.....	89
C2.1 OBLASTI ROZVOJE OBCE:.....	9
C2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	10
C2.3 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB).....	10
C2.4 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV.....	11
C2.5 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ.....	11
C2.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	11
D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	13
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	1314
D1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	14
D1.2 AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA.....	15
D1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA.....	15
D1.4 LETECKÁ DOPRAVA.....	15
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	15
D2.1 VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU.....	15
D2.2 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD.....	16
D2.3 ELEKTROROZVODY.....	17
D2.4. PLYNOFIKACE.....	17
D2.5 TELEKOMUNIKACE.....	17
D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	18
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	18
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	18
E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	19
E1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	20
E2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	2021
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY.....	21
E3.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES.....	21
E3.2 LOKÁLNÍ ÚSES.....	21
E3.3 INTERAKČNÍ PRVKY, SOLITERNÍ ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ OCHRANU.....	22
E4. PROSTUPNOST KRAJINY.....	23
E5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	23
E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI.....	23
E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI.....	23
E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ.....	2324
F-PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	24
F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	2425
F2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	2526
F2.1 SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO VŠECHNY PLOCHY RZV.....	2526

F2.2 PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH RZV .....	26
F3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	34
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	34
G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....	34
G2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	35
NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY .....	35
H - KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY .....	36
I - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	36
J - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	36 <del>37</del>
K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....	37
L - STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	37
M - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB .....	37
N - STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	37
O - VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH.....	37
P - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ.....	38

Zastupitelstvo obce Obořiště příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 104 stavebního zákona, ustanovení § 80 a následujících stavebního zákona, přílohy č. 8 stavebního zákona a v souladu s § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**vydává**

**usnesením č. 08/25 ze dne 30. září 2025**

pro správní území obce Obořiště, které je tvořené katastrálními územími Obořiště [708682], a Lhotka u Dobříše [760056], formou opatření obecné povahy tuto

## **ZMĚNU Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ**

## A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~1. 4. 2024~~ 31. 12. 2024 nad katastrální mapou platnou k 31. 12. 2024 (shodně pro obě katastrální území, tj. k. ú. Obořiště a Lhotka u Dobříše) a je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

## B ~~–~~ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT~~

---

### B1. ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

#### Zásady rozvoje:

- Obec usiluje v území vytvořit kvalitní **podmínky pro stabilizaci obyvatel**. Hlavním cílem řešení územního plánu ~~obce Obořiště~~ je stabilizace stávajících struktur a omezené posílení funkce bydlení, zajištění rozvoje technické infrastruktury a stabilizace všech současných i navrhovaných systémů prvků přírody v území.
- Díky své poloze v blízkosti Dobříše, kvalitnímu krajinnému prostředí a k blízkosti dálnice D4 má obec Obořiště s vysokou hodnotou obytného prostředí příznivé podmínky pro rozvoj bydlení.
- Územní plán ve znění po poslední změně č. 2 má dostatek volných zastavitelných ploch pro bydlení i pro související nezbytné funkce.
- Další rozvoj obce bude spočívat v naplnění dosavadních koncepčních záměrů, ve zkvalitňování podmínek pro využití území, tj. zejména odůvodněné změny či upřesnění využitelnosti v zastavěném území a zastavitelných ploch (s tím související zlepšování úrovně služeb a další vybavenosti, zkvalitňování sídelní zeleně a parteru v centru obce a další).
- Minimalizován bude rozvoj nad rámec vymezených zastavitelných ploch.
- Rozvoj rekreačních a sportovních aktivit se předpokládá v návaznosti na stávající areál při Novém rybníku.

#### **B31.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH**

- STABILIZACE SLOŽKY BYDLENÍ:
  - ~~— Zastavitelné území v návrhu územního plánu obce bude —~~ omezeně rozšířeno zastavitelných ploch ~~o plochy pro~~ bydlení v rozsahu platné ÚPD. U některých zastavitelných ploch, vymezených v platné ÚPD budou provedeny úpravy (např. změna rozsahu)
- REALIZACE ZELENĚ:
  - Navrhuje se posílení ploch pro realizaci zeleně, a to:
    - stabilizují se plochy pro realizaci lokálních biocenter a pásů lokálních biokoridorů
    - v rozvojových plochách na nezastavěných částech pozemků se předpokládá realizace soukromé zeleně
    - je definován systém sídelní zeleně
- POSÍLENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:
  - ~~—~~ Zajištění provozuschopnosti stávajících zařízení a zajištění napojení rozvojových lokalit.

#### **B31.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ**

- OBČANSKÉ VYBAVENÍ
  - Jde o stabilizaci nynějšího stavu. ~~V sídle Obořiště je obecní úřad, pošta, 2 pohostinství, prodejna smíšeného zboží, klubovna, hasičská zbrojnice, ubytování v penzionu, kadeřnictví, základní škola 1.– 5. tř., mateřská škola, výchovné zařízení v bývalém klášteře, učiliště (zedník, truhlář, veřejné stravování), kostel. Ze sportovních zařízení dále tenisové hřiště, sportoviště (obec sokolská), fotbalové hřiště se zázemím.~~

- S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v rámci sídelní struktury ve Příbrami a Dobříši.
- Komerční vybavenost stabilizovaná u Nového rybníka je navržena k doplnění a rozšíření aktivit pro rekreaci a sport.

#### • VÝROBNÍ ZAŘÍZENÍ:

~~V obci jsou v současnosti provozovány dílny soukromých subjektů, a to zejména 2 truhlářské dílny, autoopravna, výroba betonových výrobků – Omega (sklad a showroom), výrobní areál bazénů, opravárenská dílna (u dálnice). V zemědělském družstvu je provozován kravín.~~

- V obci se předpokládá omezený nárůst nových živností, další příležitosti je nutno vyhledávat v okolních dopravně dostupných sídlech.

#### • ZEMĚDĚLSKOU PŮDU V ÚZEMÍ OBHOSPODAŘUJE:

- ~~soukromý subjekt (obhospodařuje cca 30 ha)~~
- ~~zemědělské družstvo se sídlem Rosovice~~

- Obhospodařování zemědělské půdy mimo nově definované zastavitelné plochy zůstane zachováno.

## B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

- Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek. Stávající kulturní hodnoty budou zachovány. Současný urbanistický charakter jednotlivých sídel ve správním území Obořiště je pro zpracování územního plánu výchozí a bude v řešení respektován.
- Smyslem doplnění a úprav ve vymezení ÚSES je zlepšení podmínek pro vyvážené využívání krajiny k produkčním účelům, k jiným ekonomickým aktivitám, rekreaci a každodennímu využívání, to vše při zachování přírodních kvalit území a rovněž k účinnější ochraně krajinných hodnot.

## ~~B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE~~

## ~~C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ~~

~~Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obou částí obce, jejich historických jader, ze struktury zástavby a také z jejího ochrání, tj. určeného zastavěného území vymezení intravilánu z roku 1966. Dále se navazuje na původní koncepci, definovanou v územním plánu sídelního útvaru z roku 1998 a v jeho následných platných změnách.~~

~~Základní uspořádání území obce předurčuje těleso s provozem dálnice D4, které území diagonálně protíná od severovýchodu na jihozápad. Na severu od této komunikace je situována část Lhotka. Její základní urbanistickou strukturu osídlení tvoří od východu k západu esovitá podélná komunikace vedoucí ze Svatého Pole podél dálnice do Obořiště a z ní dále paprskovitě odbočující místní komunikace. Střed sídla je rozvolněný v prostranství. Výrazným přírodním prvkem, navazujícím na střed sídla, je Lhotský rybník.~~

~~Jižně od dálnice D4 je položeno sídlo Obořiště, na niž má přímé napojení. Základní kostru uspořádání zástavby tvoří dvě komunikace, a to severojižní komunikace č. III/00412, od níž se ve středu obce odpojuje západním směrem silnice č. III/11418. Na tyto dvě komunikace se v obci dále napojují místní komunikace. Osídlení je hlavně situováno na odkloněné straně od dálnice D4, směrem ke komunikaci je soustředěna lokalita zemědělské výroby.~~

~~Ve středu sídla je situován rybník Příkop, který je výrazným akcentem území. Na koncepci uspořádání území se také výrazně podílí další přírodní prvky, a to zvláště Koteňčický potok s přítoky, Sychrovský potok a řada dalších rybníků.~~

~~Obě sídla, rozprostřená na velice mírně členitém terénu, působí v krajině harmonicky. Typickým charakterem stávající, zejména historické obytné zástavby jsou jednopodlažní domy s výrazně obdélnou dispozicí, se sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami. Neuplatňují se zde žádné výrazné urbanistické kompoziční zásady. Obě sídla se rozvíjela soustředěně podél komunikací. Jednoznačnou kompoziční krajinou dominantou Obořiště je barokní kostel sv. Josefa. Významnou roli hraje množství rybníků a drobných vodotečí s doprovodnou vegetací. Krajina je již od středověku osídlena a kultivována. Komunikace jsou zpravidla lemovány alejemi stromů různého stáří a druhů. Obec má nízkou hustotu zástavby a nízký počet obyvatel, na 1 ha připadá 0,79 obyvatel. Je oblastí vyhledávanou pro bydlení i rekreaci.~~

~~Ve dvou rozvojových lokalitách urbanistické koncepce obce bude navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem i předcházející dokumentací. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci zde bydlících obyvatel. Mírné navýšení ploch pro bydlení se navrhuje formou dostavby na volných pozemcích uvnitř území a rozšířením zastavěného území na východní části obce.~~

~~Urbanistická koncepce spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území obce. Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce byly podrobně analyzovány v Urbanistické studii z roku 1997 a v řešení Územního plánu sídelního útvaru z roku 1998. Tyto podklady jsou nyní v návrhu nového je územního plánu akceptovány (charakteristika urbanistické struktury je uvedena v předchozích dokumentech a v textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP). Základní koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány zadáním územního plánu Obořiště, schváleným zastupitelstvem obce dne 2.2.2010. Charakter zástavby je ve zvláštní kapitole pomoci regulativů definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě.~~

~~Následné změny územního plánu č. 1 a 2 respektují stanovenou koncepci. Všechny záměry jsou jen vesměs takového drobného rozsahu, aby nezpůsobily bez podstatných zásahů do struktury a charakteru zástavby. Změnou č. 2 se zrealizují rozvojové tendence obce – ruší se několik ploch územních rezerv.~~

## **C1 URBANISTICKÁ KOMPOZICE A CHARAKTER ZÁSTAVBY**

V sídle Obořiště se uplatňuje základní kompoziční osa historické komunikace propojující Prahu s Dobříší, Příbramí a jihozápadními Čechami. Na jejím křížení se silnicemi do Rosovic a Svatého Pole byl na konci 17. století postaven klášter paulánů s barokním kostelem sv. Josefa. Barokní kostel tvoří jednoznačně výraznou kompoziční krajinou dominantu obce i v širším krajině kontextu. Zástavba obce nevykazuje jiné výrazné kompoziční záměry. Sídlu se postupným rozvojem rozšiřovalo oboustranně od hlavní severojižní osy. Typickým charakterem stávající, zejména historické obytné zástavby jsou jednopodlažní domy s výrazně obdélnou dispozicí, se sedlovými, výjimečně valbovými a polovalbovými střechami s tradiční červenou taškovou krytinou. Příznačné je umísťování zástavby štítem ke komunikaci, které najdeme nejen u usedlostí a domů, vystavěných do poloviny 19. století, ale i u mladších stavení z počátku 20. století v JZ části Obořiště. Novější zástavba, včetně menších bytových domů, dodržuje hmotovou skladbu z hlediska výšky (jednopodlažní s podkrovím, resp. dvoupodlažní), objemu i zastřešení (rovněž stanové, příp. i ploché střechy). Poměrně kompaktní zastavěné území tak tvoří hodnotný urbanistický celek bez stop narušení nevhodným rozšiřováním.

Obdobné znaky charakteristické venkovské zástavby má menší sídlu Lhotka, kde je kompozičním znakem umístění původních zemědělských usedlostí kolem nepravidelné návsi. Respektování tradičních principů přispívá k zachování charakteru obce a rozvoji kulturních hodnot.

ÚP včetně následných změn zachovává toto uspořádání a u obou sídel vymezuje pouze několik málo jednotlivých ploch. Jsou stanoveny podmínky využití ploch (regulativy) pro zachování stávajícího charakteru vesnického charakteru.

## **C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH**

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídel na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Území obce Obořiště se rozděluje na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy. Rozdělení je vymezeno v grafické části územního plánu. Zastavěné plochy jsou v územním plánu vymezeny pro bydlení, rekreaci, veřejnou a technickou vybavenost a pro zeleň. Jako nezastavitelné území jsou pojímány zejména plochy pro územní systém ekologické stability, pro krajinnou, doprovodnou a veřejnou zeleň, plochy sloužící pro zemědělskou výrobu a plochy lesa.

V Územním plánu Obořiště jsou navrženy dva druhy rozvojových urbanizovaných ploch:

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY  
označené písmenem „Z“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny v nezastavěném i v zastavěném území
- TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB)  
označené písmenem „T“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v zastavěném území
- Kromě toho jsou územním plánem vymezeny PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ  
Označené písmenem „K“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v nezastavěném území

Veškeré plochy změn (zastavitelné, transformační, plochy změn v krajině) jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území / bez funkčního využití / a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

#### **C2.1 OBLASTI ROZVOJE OBCE:**

- dostavba rodinných domků na nezastavěných pozemcích a ve volných prolukách uvnitř obce
- rozšíření zastavitelného území pro bydlení po okrajích obce a v místech navazujících na stávající zástavbu
- respektování a návaznost na současné uspořádání dopravy (ze stávající silniční sítě se odvozuje související další síť místních obslužných komunikací a systém inženýrských sítí)
- zachování a rozšíření přírodních struktur zeleně v obci, stabilizace navrhovaných systémů ÚSES a ostatních prvků přírody
- omezení funkcí na plochách, vyplývajících z vymezení ochranných pásem a limitů v území

#### **B.3.3 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU Č. 1**

- Hlavním předmětem změny č. 1 je celkem pět záměrů:
    - dvě drobná rozšíření ploch pro bydlení,
    - obecní manipulační plocha pro dočasné skladování s navazující veřejnou zelení,
    - komerční plocha severně od čerpací stanice pohonných hmot při silnici dálnici D4,
    - plošně největší rozšíření penzionu Nový Rybník (plochy pro tělovýchovu a sport, rekreaci, ubytování, stravování, zeleň a související dopravní a technickou infrastrukturu)
- Další záměr přebírá vymezení koridoru pro vedení VVN z nadřazené ÚPD kraje ~~(více v kapitolách D.2.3 a G1).~~

#### **B.3.4 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU Č. 2**

- Předmětem změny č. 2 jsou tyto záměry:
  - dvě drobná rozšíření ploch pro bydlení v sídle Lhotka,
  - změna využití plochy v Obořišti (zeleň soukromá místo zeleně veřejné)
  - zrušení ploch územních rezerv R01 – R04.
- Předmětem změny č. 3 je:

- rozšíření rekreačních ploch a úprava vymezení ploch komerční vybavenosti a sportu s úpravou regulativů v návaznosti na areál u Nového rybníka
- možná změna využití plochy se stávajícími objekty občanské vybavenosti na smíšené využití umožňující i trvalé bydlení
- úprava vymezení ÚSES

## **C2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

V Územním plánu Obořiště jsou vymezeny zastavitelné plochy, které společně s transformačními plochami zahrnují všechny hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, smíšené využití, občanské vybavení, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, sídelní zeleň a dopravní plochy.

### Soupis zastavitelných ploch

<u>Označení</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra(ha)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
<u>Z.01</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,15</u>	<u>Z 01</u>	<u>BV</u>
<u>Z.02</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,09</u>	<u>Z 07</u>	<u>BV</u>
<u>Z.03</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,11</u>	<u>Z 07</u>	<u>BV</u>
<u>Z.04</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,22</u>	<u>Z 07</u>	<u>BV</u>
<u>Z.05</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,07</u>	<u>Z 07</u>	<u>BV</u>
<u>Z.06</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,16</u>	<u>Z 07</u>	<u>BV</u>
<u>Z.07</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,22</u>	<u>Z1-1</u>	<u>SV, ZS</u>
<u>Z.08</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,62</u>	<u>Z 10</u>	<u>BV</u>
<u>Z.09</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,21</u>	<u>Z 10</u>	<u>BV</u>
<u>Z.10</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,09</u>	<u>Z 09</u>	<u>BV</u>
<u>Z.11</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,10</u>	<u>P1-1</u>	<u>BV</u>
			<u>0,14</u>	<u>Z 08</u>	<u>BV</u>
<u>Z.12</u>	<u>ZZ</u>	<u>zeleň zahradní a sadová</u>	<u>0,53</u>	<u>Z2-4</u>	<u>ZS</u>
<u>Z.13</u>	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>0,73</u>	<u>Z 06</u>	<u>BV</u>
<u>Z.14</u>	<u>OK, MU</u>	<u>občanské vybavení komerční, smíšené krajinné všeobecné</u>	<u>0,52</u>	<u>Z1-4</u>	<u>OM, NP</u>
<u>Z.15</u>	<u>SV</u>	<u>smíšené obytné venkovské</u>	<u>0,23</u>	<u>Z 04</u>	<u>SV</u>
<u>Z.16</u>	<u>BV, ZZ</u>	<u>bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová</u>	<u>0,41</u>	<u>Z2-5</u>	<u>BV, ZS, DS</u>
<u>Z.17</u>	<u>BV, ZZ</u>	<u>bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová</u>	<u>0,29</u>	<u>Z2-6</u>	<u>BV, ZS, DS</u>
<u>Z.18</u>	<u>MX, ZO</u>	<u>smíšené krajinné jiné (manipulační plocha), zeleň ochranná a izolační</u>	<u>0,59</u>	<u>Z1-2</u>	<u>NSx, ZO</u>
<u>Z.19</u>	<u>OK, OS, DS, ZZ, ZO</u>	<u>občanské vybavení komerční, občanské vybavení sport, doprava silniční, zeleň zahradní a sadová, zeleň ochranná a izolační</u>	<u>2,56</u>	<u>Z1-3</u>	<u>OM, OS, ZO, ZS, DS</u>

## **C2.3 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB)**

Transformační plochy jsou vymezeny v zastavěném území. Jsou situovány na plochách s předchozí zástavbou, nebo v místech, kde původní využití ploch v zastavěném území je z hlediska celkového uspořádání funkčních složek sídla nevhodné nebo kde již u těchto ploch pozbyla účelnost stanovení jejich původního využití i v budoucnosti. V ÚP Obořiště je navržena jediná transformační plocha – pro změnu využití stávající plochy.

## Soupis transformačních ploch

<u>Označení</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra(ha)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
<u>T.01</u>	<u>SU</u>	<u>smíšené obytné všeobecné</u>	<u>0,27</u>	<u>-</u>	<u>OV</u>

### **C2.4 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV**

Nejsou vymezeny žádné plochy územních rezerv.

### **C2.5 KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ**

V Územním plánu Obořiště jsou v zastavěném území a na zastavitelných plochách vymezeny dva druhy ploch sídelní zeleně:

ZZ - zeleň zahradní a sadová

ZP - zeleň sídelní jiná

Do sídelní zeleně jsou ~~dále~~ zahrnuty některé venkovské zahrady, sady a zemědělské pozemky, nezemědělské pozemky zeleně v okrajích sídel, podél vodotečí atd. V rámci zastavitelných ploch je přípustné rozvíjet systém vyhrazené zeleně – zahrady. Plochy sídelní zeleně jiné zahrnují parkové a parkově upravené plochy s charakterem veřejného využití. Kromě toho je sídelní zeleň zahrnuta jako součást některých ploch silniční dopravy – místních a účelových komunikací (DS.mu). Na plochách veřejné zeleně je nutné volit skladbu zeleně odpovídající stanovištním podmínkám a rázovitosti venkovského prostředí.

### **C2.6 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

Plochy změn v krajině jsou v ÚP Obořiště vymezeny v lokalitách jižně od rybníka Přivaží (mezi sídlem Lhotka a Novým rybníkem). V plochách K.01 a K.02 je navrženo využití jako ohrazené výběhy s pastvou pro koně.

<u>Označení</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra(ha)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
<u>K.01</u>	<u>ZZ</u>	<u>zeleň zahradní a sadová</u>	<u>5,90</u>	<u>K01</u>	<u>ZS</u>
<u>K.02</u>	<u>ZZ</u>	<u>zeleň zahradní a sadová</u>	<u>2,47</u>	<u>K02</u>	<u>ZS</u>

## **C1. VYMEZENÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

~~Z důvodů koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území, stanovuje územní plán plochy s rozdílným způsobem využití, které reflektují možnosti využití s ohledem na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot řešeného zastavěného území.~~

### **Druhy ploch v území, členěné dle charakteru využití:**

- ~~— BV → bydlení – v rodinných domech – venkovské~~
- ~~— SV → plocha smíšená obytná – venkovská~~
- ~~— OV → občanské vybavení – veřejná infrastruktura~~
- ~~— OM → občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední~~
- ~~— OX → občanské vybavení se specifickým využitím pro chov jezdeckých koní~~
- ~~— OS → občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení~~
- ~~— OS1 → občanské vybavení – sportovní hřiště~~
- ~~— VD → výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba~~
- ~~— VZ → výroba a skladování – zemědělská výroba~~

- ~~TI~~ → ~~technická infrastruktura – inženýrské sítě~~
- ~~DS~~ → ~~dopravní infrastruktura – silniční~~
- ~~W~~ → ~~plochy vodní a vodohospodářské~~
- ~~ZO~~ → ~~zelená ochranná a izolační~~ ~~NSx~~ → ~~plochy smíšené nezastavěného území~~  
~~– specifická funkce (manipulační plocha)~~

## **C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Návrhem územního plánu Obořiště jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy, tj. plochy určené k zástavbě.

V návrhu územního plánu je použita metodika MINIS, jednotlivé plochy **stávajících** struktur jsou značeny dle odpovídajících **kódů**. **Zastavitelné plochy** jsou označeny hlavním kódem **Z**, **jsou označeny číslem a mají dle způsobu využití podkód**.

---

### **BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ – CELKEM 6,410 ha**

---

<del>Z 01 – BV</del> 0,163 ha
<del>Z 02 – BV</del> vyřazeno
<del>Z 06 – BV</del> 1,272 ha
<del>Z 07 – BV</del> 2,647 ha
<del>Z 08 – BV</del> 0,241 ha
<del>Z 09 – BV</del> 0,340 ha
<del>Z 10 – BV</del> 1,747 ha

---

### **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – CELKEM 0,235 ha**

---

<del>Z 04 – SV</del> 0,235 ha
-------------------------------

**CELKEM 6,645 ha**

POZNÁMKA: lokality ozn. **Z 03 a Z 11** jsou již zrealizované, proto byly ze zastavitelných ploch vyřazeny.

#### **Navržené zastavitelné plochy Změnou č. 1:**

<del>Z1-1 – SV, ZS</del> 0,22 ha
<del>Z1-2 – NSx, ZO</del> 0,59 ha
<del>Z1-3 – OM, OS, ZO, ZS, DS</del> 2,18 ha
<del>Z1-4 – OM, NP</del> 0,52 ha

**Změna č. 1 CELKEM 3,51 ha**

#### **Navržené zastavitelné plochy Změnou č. 2:**

<del>Z2-5 – BV, ZS, DS</del> 0,40 ha
<del>Z2-6 – BV, ZS, DS</del> 0,29 ha

**Změna č. 2 CELKEM 0,69 ha**

## **C3. VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY**

Návrhem územního plánu je vymezena jedna plocha přestavby, pro níž je navržena změna využití. **Plocha přestavby je označena hlavním kódem P, číslem a má dle způsobu využití podkód**.

**P 01 – OM 1,421 ha**

- původní využití (dle ÚPNSÚ): *ostatní, zvláštní plochy*
- návrh nového využití:
- OM — občanské vybavení — komerční zařízení malá a střední / chov jezdeckých koní

**Plochy přestavby navržené Změnou č. 1:****P1-1 – BV 0,10 ha****Plochy přestavby (= změny využití v zastavěném území) navržené Změnou č. 2:****Z2-4 – ZS 0,53 ha**

- původní využití (dle ÚP): ZV — zeleň veřejná
- návrh nového využití: ZS — zeleň — soukromá a vyhrazená

**C4. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

Změnou č. 2 územního plánu se všechny územní rezervy (R 01 – R 05) ruší, z toho územní rezerva R 05 se mění na zastavitelnou plochu Z2-5.

**C5. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

V územním plánu se nově vymezují plochy soukromé zeleně, a to:

---

**K – PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ – ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ CELKEM 8,357 ha**

---

**K 01 – ZS 5,834 ha****K 02 – ZS 2,523 ha**

- původní využití (dle ÚPNSÚ): *orná půda*
- návrh nového využití: ZS — pastviny pro chov jezdeckých koní

V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy sídelní zeleně, a to:

- ZS → zeleň — soukromá a vyhrazená (nízká a vysoká)
- ZV, ZV1 → zeleň — na veřejných prostranstvích (nízká a vysoká)
- ZP → zeleň ochranná a izolační
- NL → plochy lesní
- NZ → plochy zemědělské

---

**D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

---

Pro řešení infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení.

**D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

## **D1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA**

Správním územím prochází silnice I. třídy, a to dálnice D4 – [strakonická Praha - Strakonice](#). K ní je navázán systém silnic nižších tříd. Obě sídla jsou připojena na tuto komunikaci silnicí III/00412, sjezdem a výjezdem z mimoúrovňové křižovatky Dobříš-jih.

### **Sídlo Lhotka**

Je přístupné z komunikace III/00412 odbočením západním směrem na silnici, vedoucí do Lhotky z obce Svaté Pole. Uvnitř Lhotky se dále rozvětňuje systém místních komunikací, obsluhujících plně území obce.

### **Sídlo Obořiště**

Komunikační kostru sídla tvoří silnice III/00412, která prochází územím severojižním směrem na Dlouhou Lhotu. Z ní, ve středu sídla odbočuje západním směrem komunikace III/11418, která D4 mimoúrovňově nadjíždí. Na komunikaci III/00412 se dále ve středu sídla napojuje silnice od východu III/10228 (Obořiště – Svaté Pole). V jižní části obce se na komunikaci III/00412 napojuje komunikace III/11816, která spojuje sídlo s obcí Višňová. Silnice č. III/00412, III/10228 a III/11418 tvoří základní komunikační systém území, na něž navazuje síť místních komunikací, která plně území dopravně obsluhuje. Tato koncepce, která tvoří nosnou komunikační kostru území, zůstane v řešení územního plánu zachována. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry komunikací, vzhledem k lemuující stávající zástavbě v řešeném území. Pro napojení rozvojových lokalit budou na tuto silniční síť připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Z hlediska vývoje lze považovat tuto koncepci za stabilizovanou.

Všechny nově navrhované zastavitelné lokality jsou přístupné a napojitelné na tuto síť. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

Změna č. 1 ÚP: parkování v rozvojových plochách [Z1-4Z.07](#) a [P1-4Z.11](#) bude řešeno důsledně na pozemcích rodinných domů. Obdobně to platí i pro ostatní řešené plochy. V případě lokality [Z1-3Z.19](#) (rozšíření areálu Nový rybník) je plocha pro parkování vymezena samostatně **v severozápadní části**, v rámci areálu.

Změna č. 2 ÚP: Celková koncepce dopravy není dotčena. V ploše [Z2-5Z.16](#) se stabilizuje koridor obslužné komunikace v šířce 8,0 m - plocha DS - při hranici zastavěného území (v trase stávající cesty) pro zpřístupnění zahrad v jižní části Lhotky. Na západním okraji plochy [Z2-5Z.16](#) se vymezuje část pro rozšíření dopravní plochy DS tak, aby zde bylo umožněno obracení vozidel. V rámci plochy [Z2-6Z.17](#) se vymezuje pás pro DS tak, aby stávající komunikace včetně rozšíření měla šířku 8,0 m. Pro parkování v rozvojových plochách [Z2-5Z.16](#) a [Z2-6Z.17](#) platí obdobné požadavky jako na dříve navržené zastavitelné plochy, tj. důsledné řešení parkování na pozemcích rodinných domů.

Změnou č. 3 se koncepce dopravy podstatně nemění. Dopravní obsluha plochy Z.19 bude jako dosud ze stávající místní komunikace, vedené přímo k ploše. Případné nároky zvýšené dopravní zátěže v budoucnu je možné zajistit dílčími úpravami šířkových parametrů komunikace, zřízením několika výhyben ve vhodných místech, apod.

Dopravní napojení zastavitelných lokalit dle jednotlivých částí obce - sídel:

[Z.01](#) – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z04-Z.15](#) – SV / Lhotka z místní komunikace

[Z06-Z.13](#) – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z07-Z.02 – Z.06](#) – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z08-Z.11](#) – BV / Obořiště z místní komunikace

[Z09-Z.10](#) – BV / Obořiště z místní komunikace

[Z10-Z.08 a Z.09](#) – BV / Obořiště z komunikace III/00412 a místních komunikací

[Z1-4Z.07](#) - SV / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z1-2Z.18](#) - ~~NSx-MX~~ / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z1-3Z.19](#) – ~~OK, OS, DS, ZZ, ZO~~–~~OM, OS~~ / Obořiště (Nový rybník) z místní obslužné komunikace

[P1-4Z.11](#) - BV / Obořiště z místní obslužné komunikace

[Z1-4Z.14](#) - ~~OM-OK~~ / Obořiště - z odpočívky stávající čsph při **silnici R4 dálnici D4**

[Z2-5Z.16](#) – BV / Lhotka – z místní komunikace

[Z2-6Z.17](#) – BV / Lhotka – z místní komunikace

## **D1.2 AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA**

Správní území obce Obořiště je obsluženo veřejnou autobusovou dopravou. Autobusová doprava je v území zajištěna spoji linky PID č. 517 (Dobříš – Příbram) s garantovaným přestupem z linky 517 v Dobříši na rychlíkové spoje do Prahy a opačně. Obořiště i Lhotka jsou v 6. tarifním pásmu, intervaly linky jsou 30-60 minut ve špičkách, 120 minut mimo špičky.

V Obořišti jsou zřízeny 2 zastávky, na okraji Lhotky je zřízena 1 zastávka autobusů. Jejich umístění je v grafické části územního plánu zakresleno.

## **D1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

~~není~~ Není v území zastoupena.

## **D1.4 LETECKÁ DOPRAVA**

Do řešeného území k. ú. Obořiště částečně zasahuje ochranné pásmo Letiště Příbram s výškovým omezením staveb, vyhlášené v květnu 2019. Tyto ~~nové~~ limity jsou zakresleny v koordinačním výkresu ([součást odůvodnění](#)).

# **D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

## **D2.1 VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

(Zdroj PRVKUK Stč.kraj)

### **OBOŘIŠTĚ**

Ve smyslu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a informací od Obce Obořiště je v současné době zásobena z části pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který má ve správě Vodohospodářská společnost Dobříš.

Obec byla po roce 1980 v souvislosti s dostavbou přívodního řadu do vdj. Sv. Anna 2×1000 m<sup>3</sup> (428/423 m n.m.) připojena na skupinový vodovod Příbram - Drásov - Dobříš. Obec je zásobena přímo z přívodního řadu DN 200 s hydrostatickým tlakem max. 1,07 MPa. Zbytek obyvatel je zásoben vodou z domovních studní. Množství vody v těchto studních je ovlivněno množstvím srážek a během suchých měsíců se zde projevuje nedostatek vody. Na přívodním řadu je osazen redukční ventil, který zabezpečuje snížení tlaku ve vodovodní síti na 0,6 MPa.

V souladu s územním plánem je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě. Do budoucna se uvažuje o změně přívodu vody do této větve skupinového vodovodu. Pitná voda tak nebude dopravována z úpravny vody Hatě, ale z ÚV Hvězdička. Zastavitelné plochy budou napojeny stávající vodovod.

Změna č. 1 ÚP: Na stávající vodovodní síť budou napojeny obě rozvojové plochy pro bydlení [Z1-4Z.07](#) a [P1-4Z.11](#). Rozšíření areálu Nový rybník ([Z1-3Z.19](#)) bude napojeno na vlastní zdroj vody, obdobně jako plocha [Z1-4Z.14](#). Plocha [Z1-2Z.18](#) je bez nároků na připojení.

~~Změna~~ Změny č. 2 a 3 ÚP: nedochází k úpravám.

Do severní části k.ú. Lhotka u Dobříše okrajově zasahuje ochranné pásmo 2. stupně využitelného vodního zdroje „Chotobuš“ a vodního zdroje „Dobříš – Jezírko“.

### **LHOTKA**

V současné době jsou ve Lhotce vybudovány hlavní řady vodovodu; celé sídlo je z tohoto vodovodu již zásobeno. Obec Lhotka je připojena na skupinový vodovod Příbram. Pitná voda je dopravována do obce z úpravny vody Hvězdička. Z ÚV Hvězdička se bude pitná voda čerpat navrhovaným řadem PE 200 do navrhovaného vdj. Pichce 2×150 m<sup>3</sup> (563,7/560,0 m n.m.). Z vdj. Pichce je vybudován přívodný řad PVC 225 PN 16, který je napojen na stávající ocelový řad DN 200 v prostoru ÚV Drásov. Voda z vdj. Pichce tak bude voda gravitačně dopravována do vdj. Chlum 1×100 m<sup>3</sup> (489,8/485,8 m n.m.), který bude sloužit jako přerušovací komora pro přerušování tlaku mezi vdj. Pichce a dobříšským vdj. Svatá Anna 2×1000 m<sup>3</sup> (428/423 m n.m.).

Z tohoto řadu, který gravitačně dopravuje vodu z vdj. Chlum, je položen řad do Lhotky. Na novém řadu je osazen redukční ventil, který zabezpečuje snížení tlaku ve vodovodní síti na 0,6 MPa.

## D2.2 ODVEZENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

(Zdroj PRVKUK Stř.kraj)

### OBOŘIŠTĚ

Obec Obořiště má v současné době zrealizovanou splaškovou kanalizaci. Kanalizace je vybudována z PVC200 o délce 608 m, PVC250 v délce 1681 m, PVC300 v délce 533,8 m, KT200 v délce 19 m. Jsou realizovány 2 ČS (Q = 3 l/s, H = 8,5m) a výtlačkem z PE63 délky 238,2m. Mimo odpadních vod běžného komunálního charakteru se vyskytuje v obci ještě následující producent většího množství odpadních vod: ZD Rosovice (živočišná a rostlinná výroba).

Dešťové vody jsou odváděny z části dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí - Kotenčický a Sychrovský potok. Dešťová kanalizace je ve správě obce.

Změna č. 1: Pro likvidaci dešťových vod platí podmínky územního plánu (odvod z veřejných prostranství zčásti dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků, odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území musí být srovnatelné se stavem před zástavbou - odvodnění řešit vsakem na pozemcích nebo zachycováním vod do jímek s následným použitím pro zálivku).

Změna-Změny č. 2 a 3 ÚP: Koncepce likvidace dešťových vod se **podstatně** nemění. **Klade se větší důraz na likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) – přednostně vsakem, doplňkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem. Způsob hospodaření se srážkovými vodami ve smyslu preference zadržování vody platí i pro plochy v sídle a krajině.**

Na splaškovou kanalizační síť je napojeno 99% obyvatel. V obci se nalézá 5 objektů, které není možno napojit. Rozvojové plochy budou napojeny stávající kanalizační sítí.

ČOV je mechanicko-biologická s kapacitou  $Q_{24} = 108,5 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1}$  a  $BSK_5 = 42 \text{ kg} \cdot \text{d}^{-1}$ . Technologickou linku tvoří průtočný systém s mechanickým předčištěním se sedimentační jímkou vybíranou mechanicky mamutkovým čerpadlem. Nátok do jímky je osazen ručně vyjímaným hrubým česlicovým košem. Z jímky jsou odpadní vody čerpány na úroveň, která umožní gravitační průtok odpadních vod celým procesem jejich čištění. Čerpací jímka je osazena ponornými čerpadly (1+1). Dále odpadní voda teče do biologického stupně ČOV, který tvoří předřazená denitrifikační nádrž ( $V = 42 \text{ m}^3$ ), jejichž homogenizaci zajišťuje ponorné vrtulové míchadlo. Do nádrže se přečerpává aktivační směs mamutkou z nitrifikační nádrže. Otvorem u dna v dělicí stěně nádrže voda vtéká do nitrifikační nádrže ( $V = 84 \text{ m}^3$ , celkový objem aktivační nádrže  $126 \text{ m}^3$ ). Do této nádrže se dává síran železitý pro chemické odstraňování fosforu. Nádrž je provzdušňována a míchána jemnobublinným aereačním systémem ASEKO. Zpět do denitrifikační nádrže se přečerpává aktivační směs mamutkou z nitrifikační nádrže (interní recirkulace). Voda dále vtéká do čtvercové vertikální dosazovací nádrže s konickým dnem, kde se gravitačně separuje aktivovaný kal od vyčištěné vody. Vyčištěná voda odtéká přes měrný profil do Kotenčického potoka. Přebytečný kal se čerpá mamutkou do nádrže kalojemu. Zde se aktivovaný kal aerobně stabilizuje jemnobublinným aereačním systémem ASEKO. Kalové hospodářství zajišťuje gravitační zahuštění kalu. Kalová voda je přivedena zpět do nitrifikační nádrže a zahuštěný kal je odvážen.

U objektů, které není možné napojit na splaškovou kanalizaci, bude nezbytné zajistit ~~po roce 2015~~ rekonstrukci stávajících nebo výstavbu nových akumulacních jímek pro zachycování odpadních vod a následnou likvidaci na místní čistírně odpadních vod.

Změna č. 1: Na stávající kanalizační síť budou napojeny obě rozvojové plochy pro bydlení [Z4-4Z.07](#) a [P4-4Z.11](#). Rozšíření areálu Nový rybník ([Z4-3Z.19](#)) bude napojeno na vlastní ČOV. Splaškové vody z navrhované plochy [Z4-4Z.14](#) budou zachycovány v bezodtokové jímce. Plocha [Z4-2Z.18](#) je bez nároků na odkanalizování.

Změna-Změny č. 2 a 3 ÚP: Koncepce likvidace splaškových vod se nemění.

### LHOTKA

V místní části Lhotka je nově (2019) vybudovaná splašková gravitační kanalizace v celém intravilánu sídla, která odpadní vody odvádí do veřejné čerpací stanice na jižním okraji sídla. Odtud jsou odpadní vody čerpány výtlačným řadem PE D=90, který je napojen na splaškovou kanalizaci v sousedící obci Svaté Pole ukončené mechanicko-biologickou aktivační čistírnou odpadních vod s kapacitou 600 EO (dle změny PRVKÚK 2018 je navrženo rozšíření stávající ČOV Svaté Pole na kapacitu 950 EO).

Trasy gravitační kanalizace z plastových rour jsou vedeny po veřejných pozemcích až k čerpací jímce s dostatečnou akumulací (pro výpadek el. energie na více než 6 hodin), která je umístěna na pozemku v nejnižší části sídla.

Splašková kanalizace PP DN 200 a 250 mm	742 m
Čerpací stanice odpadních vod (Q=4,0 l/sec)	1 kpl
Výtlačný řad kanalizace PE D=90 mm	705 m

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací a zatrubněnou vodotečí, která protéká zástavbou.

### **D2.3 ELEKTROROZVODY**

V současné době je obec Obořiště zásobena z nadřazené soustavy ČEZ Distribuce a.s., oblast střed. Stávající stav silových rozvodů je zakreslen ve výkresové části.

Rozmístění stávajících TS Obořiště:

- TS1 160 kVa (obec - zděná, věžová)
- TS2 250 kVa (výchovný ústav)
- TS3 160 kVa (ZD - BTS 2)
- TS4 160 kVa (u hřiště - BTS 2)
- TS5 250 kVa (obec II - PTS)
- TS6 160 kVa (hotel - PTS)

Zajištění nárůstu spotřeby a napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s výstavbou trafostanic nebo jejich dovyzbrojení dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek v souladu s provozovatelem sítě.

Změna č. 1: Z nadřazené krajské dokumentace (ZÚR SK) je převzat koridor pro vedení VVN, Příbram - Dobříš, procházející po severozápadním okraji katastrálního území Lhotka u Dobříše. Koridor VVN, vymezený rovněž jako veřejně prospěšná stavba E20, nijak nezasahuje do ploch řešených změnou č. 1, ani do zastavěných či zastavitelných ploch dle platného územního plánu. Změnou č. 1 je -koridor VVN zpřesněn, t.j. zúžen na šířku 100 m na obě strany od osy vedení VVN.

Napojení řešených ploch: Rozvojové plochy pro bydlení [Z1-4Z.07](#) a [P1-4Z.11](#) budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů. Areál Nového rybníka ([Z1-3Z.19](#)) bude napojen na vlastní stávající trafostanici. Pro plochu [Z1-4Z.14](#) se předpokládá napojení ze stávajících rozvodů k sousední ČSPH. Plocha [Z1-2Z.18](#) je bez nároků na připojení.

Změna č. 2: Koncepce zásobení se nemění. Návrhové plochy [Z2-5Z.16](#) a [Z2-6Z.17](#) ve Lhotce budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

[Změnou č. 3 se koncepce zásobování elektřinou nemění.](#)

### **D2.4. PLYNOFIKACE**

Sídlo Obořiště má vybudováno zásobování plynem. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť. V místní části Lhotka není plyn zaveden. Vzhledem k velikosti sídla se s plynofikací neuvažuje.

Změna č. 1: Zastavitelné plochy pro bydlení ([Z1-4Z.07](#) a [P1-4Z.11](#)) je možné připojit na stávající síť, u návrhových ploch mimo sídlo ([Z1-3Z.19](#) a [Z1-4Z.14](#)) se s plynofikací nepočítá. U plochy [Z1-2Z.18](#) jsou nároky bezpředmětné.

[Změna-Změny](#) č. 2 [a 3](#): Koncepce zásobení se nemění. Opravuje se chybný popis situace ve Lhotce.

### **D2.5 TELEKOMUNIKACE**

- V území obce působí jako provozovatel telekomunikačních služeb [Telefónica-02 Czech republic Republic](#) a.s. Z mobilních operátorů je to firma [T-Mobile Czech Republic](#) a.s. a [Telefónica-02 Czech republic Republic](#) a.s.
- Příjem televizních signálů je pokryt z vysílače Praha-Žižkov a Cukrák. Příjem je zajišťován individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.
- Telefonní síť je vybudována ve větší část obce. Obec je napojena na ústřednu, situovanou v její centrální části. Stávající síť pokrývá nyní potřeby obce, avšak pro další rozvoj bude třeba její kapacitu rozšířit.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit. Souvislosti s rozvojem území budou řešeny v rámci rozvojových tendencí jednotlivých firem.

~~Změna-Změny č. 2 a 3:~~ Nedochází k úpravám.

## D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

~~Návrh-ú~~Územní~~ho~~ plán~~u~~ nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné odpady ukládat. Současný způsob zneškodňování odpadů v obci bude uplatněn i pro zastavitelné plochy.

V obci je nyní odpad převážně zabezpečován do sběrných nádob o obsahu 110 l, dále pro separovaný sběr jsou zajištěny kontejnery na bílé a barevné sklo (2 x Obořiště, 2x Lhotka ). Sběr odpadů je zajišťován Technickými službami Dobříš. Likvidace odpadu u rozvojových ploch bude řešena stejným způsobem.

Změna č. 1: V ploše ~~Z1-2Z.18~~ (při komunikaci k Novému rybníku) je navržena plocha ~~NSx-MX~~ určená pro dočasné ukládání obecního materiálu určeného pro opětovné použití (typu sypké hmoty, výkopová zemina apod.) - tj. pouze movitých věcí, které nelze považovat za odpad, ve smyslu § 3 zákona o odpadech.

~~Změna-Změny č. 2 a 3:~~ Nedochází k úpravám.

## D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V územním plánu se nepočítá s rozvojem občanské vybavenosti a vymezením ploch pro tento účel využití. Jde o **stabilizaci nynějšího stavu**. S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. Ostatní občanskou vybavenost zajišťují zařízení v rámci sídelní struktury v Dobříši a Příbrami.

Občanská vybavenost je důležitá pro stabilizaci obyvatel v území. Proto mohou být vybraná zařízení umísťována v zastavěném a zastavitelném území na plochách, definovaných pro :

**SV - plochy smíšené obytné / venkovské plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), oblužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.**

Změna č. 1: Nedochází ke změnám u nekomerční vybavenosti. Zařízení komerčního typu jsou navrhována v ploše ~~Z1-3Z.19~~ v rámci koncepční dostavby areálu Nový rybník (ubytování, stravování, sport a rekreace) a v ploše ~~Z1-4Z.14~~ (komerční vybavenost pro motoristy jako součást rozšíření odpočívky).

Změna č. 2: Nedochází k úpravám.

~~Změnou č. 3 se navrhuje transformace v ploše T.01 – změna využití z OV na SU (smíšené obytné všeobecné). V lokalitě Nový rybník se navrhuje změna uspořádání návrhových ploch komerční vybavenosti včetně částečného rozšíření, v souvislosti s rozvojem rekreačních a volnočasových aktivit penzionu.~~

## D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

~~Návrhem-ú~~Územní~~m~~ho plán~~em~~u jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství. ~~Zařazení jsou do kategorií ploch ZS – zeleň sídelní jiná a DS – doprava silniční. Nové plochy nejsou navrhovány, změnami ÚP se jen upřesňuje jejich vymezení a odpovídající zařazení v souladu s využitím.~~

~~Změna č. 1: Nejsou navrženy žádné nové plochy veřejného prostoru. Jako zeleň na veřejném prostranství lze charakterizovat část plochy Z1-2 při komunikaci k Novému rybníku.~~

~~Změna č. 2: Koncepce se nemění. S ohledem na zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití se v regulativech upřesňuje využitelnost ploch ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň.~~

## **E - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ~~VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ~~**

---

### **E1. VÝCHOZÍ STAV**

#### **• Reliéf krajiny**

Řešené území se nachází na stanovené úrovni 384—390 m.n.m. Jedná se o velice mírně zvlněnou krajinu, která je součástí Dobříšské pahorkatiny.

Terén řešeného území je rozčleněn potoky Kotenčickým a Sychrovským s přítoky. Výrazně se v území uplatňují rybníky Příkop ve středu obce, Nový rybník na severozápadě území a Lhotský rybník na severu obce. Tyto části území jsou významnými přírodními prvky, které v krajině tvoří rozmanitost, ekologickou stabilitu a též krajinářskou a estetickou hodnotu. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění, významně podílejí další krajinné struktury, a to trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky. V rámci územního plánu budou v řešeném území jsou plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz.

#### **• Geomorfologie, pedologie, klima**

Charakteristika území z hlediska geomorfologie, z hlediska geologických a klimatických poměrů a ovzduší byla podrobně popsána v Urbanistické studii z roku 1996.

Řešené správní území je součástí Středočeské pahorkatiny a nachází se v depresi mezi Brdskou vrchovinou a povltavskou Dobříšskou pahorkatinou. Patří do podprovincie Hercínské a do přechodné zóny biogeografických regionů 1.20 Slapského, 1.44 Brdského a 1.18 Karlštejnského.

Z hlediska ~~morfologického~~ jde o poměrně členitou oblast, náležející k Středočeské pahorkatině. Geologické podloží je tvořeno jednak horninami staršího proterozoika Barrandieny, jednak paleozoickými vyvřelinami náležejícími ke Středočeskému plutonu. Horniny skalního podloží jsou překryty kvartérními pokryvy především fluviálního, eolického a oluviálního původu. Místy je původní terén upraven antropogenními navážkami. Z hlediska ~~skalního podloží~~ je svrchní proterozoikum Barrandieny zastoupeno břidlicemi a drobnými, které jsou na styku se Středočeským plutonem postíženy kontaktní metamorfózou za vzniku především rohovců. Skalní podloží rozhodující části zájmového území budují vyvřeliny Středočeského plutonu, kde dominují amfibolicko-biotitické, středně až hrubě zrnité granodiority sázavského typu. Místy se v granodioritech objevují mocnější žíly světlých, jemnozrnných aplitických žul.

Z hlediska ~~pokryvných útvarů~~ je skalní podloží zčásti překryto kvartérními uloženinami fluviálního a deluviálního původu. Fluviální sedimenty jsou reprezentovány halocénními náplavy Kotenčického potoka ve dně údolí. Zrnitostně se jedná v bazální části o zahliněné štěrkopisky s valouny, ve svrchní části jsou náplavy obecně jemnozrnnější. Deluviální sedimenty tvoří především zvětraliny hornin skalního podkladu přemístěné na krátkou vzdálenost. Jedná se většinou o hlinitokamenité sutě a jílové hlíny. U ostřejších svahů se objevují i deluvia charakteru zahliněných sutí. Mocnost deluvií je většinou velmi nízká a jen zřídka přesahuje hranici 2 metrů.

V celém řešeném území je zemědělská půda zastoupena ve většině půd ornou půdou, v menší míře loukami, pastvinami a zahradami. Kvalitu zemědělské půdy charakterizují Bonitované půdně ekologické jednotky (**BPEJ**), kde je základní určovací oceňovací jednotka produkční schopnosti zemědělské půdy, vyjádřená číselným kódem. Základní kód BPEJ je 5ti místný, první číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy, čtvrtá číslice stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expoziční stranu a jejich vzájemné kombinace, pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci. Třída ochrany ZPF v území dle kvalifikace BPEJ je I., II., III., IV. a V.

Z hlediska výskytu radonu území patří do ~~středního radonového rizika~~. Jedná se o území s předpokládanou variabilitou měřených hodnot, vyplývajících z primární geologické stavby (styk proterozoika a středočeského plutonu). Před zahájením nové výstavby je nutné provedení průzkumu radonového rizika.

Z ~~klimatického~~ hlediska patří území do oblasti mírně teplé B, klimatického okrsku B3, který je mírně teplý, mírně vlhký s mírnou zimou. Nejnižší teplota vzduchu je v lednu, během jarních měsíců poměrně rychle stoupá, maxima přicházejí v červenci. Podzimní pokles je rovněž rychlý. Letních dnů je průměrně 47 za rok, mrazivých 130—135, ledových 30—35 a počet dnů se sněhovou pokrývkou je 39—49. Průměrná délka vegetačního období je okolo 152 dnů. Průměrný úhrn srážek ve vegetačním období činí 353 mm. Převládající směry větrů v území jsou severozápadní západní a jihozápadní.

Z hlediska ~~znečištění ovzduší~~ má v území vliv působení místních stacionárních i mobilních zdrojů, dále je území ovlivňováno přínosem škodlivin z okolního území a dalších i republikových oblastí.

## **E12. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Celé řešené území se nachází v kvalitním přírodním a krajinném prostředí. Spolu s konfigurací terénu, přírodními a vodními útvary a s doprovodnou i rozptýlenou zelení jde o harmonickou krajinu. Obec se svými sídly má v daném přírodním prostředí příznivou charakteristiku také díky současné rozvolněné zástavbě s rodinnými domky, doprovázenými množstvím zeleně. ~~Návrh Koncepce územního plánu neovlivní v území respektuje~~ dané přírodní a krajinařské hodnoty, hodnoty historické i kulturní. ~~Koncepce původního územního plánu se schválenými změnami zůstává v území i nadále základem osídlení.~~ Uspořádání krajiny i původní urbanistický koncept obce zůstane ~~nynějším řešením územního plánu zachována zachováno~~. Rozvoj obce bude směřován, jak do dostavby ve volných prolukách, tak do mírného rozšíření zastavitelného území po východním okraji Obořiště, v místech navazujících na její stávající zástavbu.

Územní plán klade důraz na zvyšování podílu zeleně v krajině. Jde o realizaci doprovodné zeleně u komunikací, vodotečí, o realizaci systémů ÚSES včetně interakčních prvků apod. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Prostupnost krajiny zůstane zachována.

Pro řešené lokality se vylučuje oplocování pozemků ve volné krajině bez povolení staveb, které s nimi bezprostředně souvisí.

V území obce Obořiště se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území. Plochy změn jsou lokalizovány do zastavěného území a nezasahují ani do plochy poddolovaného území Ostrov u Ouběnic č. 1837.

Charakter zástavby je prostorově regulován regulativy ~~ve zvláštní~~ ve zvláštní samostatné kapitole. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se musí zachovat a chránit zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře likvidovány a shromažďovány na vlastních pozemcích.

Změna č. 1:

- ~~• Nedochozí ke změnám, ani k upřesnění rozsahu ÚSES (nadregionální a regionální úroveň ÚSES je v souladu s platnými ZÚR SK).~~

- ~~•~~
- ~~•~~
- ~~•~~

Změna č. 2:

- ~~• Koncepce se nemění.~~
- ~~• Je navržena změna využití plochy Z2-4 (dosud: ZV veřejná prostranství veřejná zeleň, nově: ZS zeleň soukromá a vyhrazená).~~
- ~~• Ruší se plochy všech územních rezerv (R01—R05).~~

## **E3E2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je zkoordinování zájmů a vztahů v nezastavěném území z hledisek možných využití s ohledem na ochranu přírody a přírodních hodnot v území. Za tímto účelem se **stanovují plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území**. Plochy nezastavěného území se člení dle charakteru využití i limitujících jevů.

**Plochy krajinného rázu v nezastavěném území:**

- ~~NZ~~ ~~AU~~ → ~~plochy~~ zemědělské všeobecné
- ~~NL~~ ~~LU~~ → ~~plochy~~ lesní všeobecné
- ~~ZO~~ → zeleň ochranná a izolační
- ~~ZV, ZV4~~ ~~MU~~ → ~~zeleň~~ — na veřejných prostranstvích (nízká a louky, střední a vysoká) smíšené krajinné všeobecné
- ~~MX~~ → smíšené krajinné jiné
- ~~plochy~~ ~~ÚSES~~
- ~~WU~~ → ~~plochy~~ vodní a vodohospodářské všeobecné
- plochy ÚSES (překryvná funkce)

#### Plochy sídelní zeleně:

- ~~ZS~~ ~~ZZ~~ → zeleň — ~~soukromá a vyhrazená (nízká a vysoká)~~ zahradní a sadová
- ~~ZV, ZV4~~ ~~ZP~~ → zeleň — na veřejných prostranstvích (nízká a vysoká) parková a parkově upravená
- ~~ZO~~ → zeleň ochranná a izolační
- ~~NL~~ → ~~plochy~~ lesní
- ~~NZ~~ → ~~plochy~~ zemědělské
- plochy ÚSES (překryvná funkce)

Stanovení podmínek pro umístování staveb, zařízení a jiných podmínek v nezastavěném území je uvedeno v kapitole F- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **E4E3. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY**

Terén řešeného území je členěn vodotečemi potoků, které jsou významné přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. Všechny tyto prvky do značně předurčují v území systém ekologické stability. V řešení územního plánu obce je respektováno jejich umístění. Plochy ÚSES, vymezené pro toto řešení, se v návrhu územního plánu stabilizují.

#### **E3.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES :**

Podle Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizaci Územního plánu velkého územního celku okresu Příbram z roku 2002 a Územně analytických podkladů středočeského kraje z roku 2008 nejsou ve správním území obce Obořiště vymezeny skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu. **nezasahují do správního území obce Obořiště nadregionální ani regionální ÚSES.**

#### **E3.2 LOKÁLNÍ ÚSES :**

~~Lokální Územní systém ekologické stability byl Změnou č. 3 ÚP ÚP Obořiště ve své lokální úrovni korigován či upraven. Korekce jsou podrobněji odůvodněny u korigovaných skladebných částí ÚSES v textové části odůvodnění. převzat z generelu okresu Příbram z roku 1994. V katastrálním území Obořiště a Lhotka je navrženo pět biocenter, a to: **BC3, BC4, BC5, BC6 a BC8.** Jsou vzájemně propojená do systému biokoridory **BK19, BK20, BK21, BK22, BK23, BK24, BK26, BK27, BK28, BK30 a BK36.** Jejich situování je zakresleno v grafické příloze. Dle biogeografického členění tyto systémy náleží území do provincie středoevropských listnaných lesů, podprovincie hercynské a sosiekoedionů III.9. brdská vrchovina a II.19 středočeská pahorkatina. Převážná část území náleží do biochory II.19.2 mírně teplých pahorkatin. V jižní části zasahují do řešeného území biochory III.9.2 mírně teplých pahorkatin a III.9.3. chladných pahorkatin a vrchovin. Podle novějšího biogeografického členění náleží předmětné území do regionu 1.20 Slapský, a to do přechodné zóny.~~

#### Přehled skladebných částí ÚSES vymezených na území obce Obořiště

##### Lokální biocentra (LBC)

LBC.3 – zvýšena rozloha plochy na 7,0 ha, která je ve stávajícím znění ÚP nedostatečná, protože vodní plochu rybníka nelze započítat do biocentra

LBC.4 – bez korekce

LBC.5 – na hranici s obcí Rosovice; část na Obořišti rozšířena na 2,95 ha

LBC.6a – přesunuté biocentrum 6 jižním směrem; dálnicí je rozděleno na východní část biocentra 6 o výměře 3,30 ha

LBC.6b – přesunuté biocentrum 6 jižním směrem; dálnicí je rozděleno na západní část biocentra 6 o výměře 1,10 ha

LBC.7a – severní část doplněného lokálního biocentra

LBC.7b – jižní část doplněného lokálního biocentra

LBC.8 – stávající biocentrum zvětšeno o 3,95 ha

LBC.9 – doplněné biocentrum na ploše 3,0 ha

LBC.10 – doplněné biocentrum na ploše 4,87 ha

LBC.12R – rozšířeno ze sousední obce Rosovice na území obce Obořiště

Lokální biokoridory

LBK.1S–3S mimo území Obořiště

LBK.3–3S; nahrazuje upravenou trasu koridoru LBK 23

LBK.3–4; 470 metrů; nahrazuje koridor LBK 22

LBK.3-7a; 765 metrů; nahrazuje koridor LBK 21

LBK.3-11R; 355 metrů; biokoridor zajišťuje návaznost na ÚSES v obci Rosovice

LBK.5-7b; 735 metrů

LBK.6a–8; 380 metrů; doplněný biokoridor podél dálnice.

LBK.6a–9; 935 metrů; převážně prochází zastavěným územím.

LBK.6b–7b; 365 metrů.

LBK.6b-10; 290 metrů; řeší návaznost systému ÚSES s obcí Dlouhá Lhota

LBK.6b-DL; 820 metrů na území Obořiště

LBK.8-DD; 1775 metrů na území Obořiště

LBK.8-DL; 100 metrů na území Obořiště

LBK.8-O; 300 metrů na území Obořiště

LBK.9-1S; 375 metrů na území Obořiště

LBK.11R-12R mimo území Obořiště

LBK.12R–26D mimo území Obořiště

### ● **E3.3 INTERAKČNÍ PRVKY, SOLITÉRNÍ SOLITERNÍ ZELENĚ ZELENĚ, VYŽADUJÍCÍ OCHRANU :**

Systém ÚSES je doplněn interakčními prvky, které jsou vymezeny na opuštěných částech biokoridorů (v případech, kdy došlo ke zpřehlednění a nápravě prostorových parametrů oproti dosavadnímu vymezení ÚSES). Další interakční prvky jsou nově vymezeny v plochách stávající hodnotné vegetace. Kombinace interakčních prvků a systému biokoridorů vytvoří žádoucí podmínky pro příznivý vývoj biodiversity a poskytne určitou míru územní ochrany stávajícím dřevinám.

Solitérní zeleň:

21 - rákosiny Nového rybníka – ~~hnízdíště~~ hnízdíště chráněného vodního ptactva a výskyt chráněných vodních rostlin, plocha je zahrnuta v ~~BK22~~ interakčním prvku podél západního a jihozápadního břehu rybníka

22 - rybník Přivaží – hnízdíště vodního ptactva, plocha je zahrnuta v LBC3

**Změna č. 1:**

- ~~Nedochází ke změnám, ani k upřesnění rozsahu ÚSES (nadregionální a regionální úroveň ÚSES je v souladu s platnými ZÚR SK).~~

**Změna č. 2:**

- ~~Nedochází ke změnám.~~

#### **E5E4. PROSTUPNOST KRAJINY**

Z hlediska prostupnosti jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině tj. polní, lesní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.

Mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních a lesních komunikacích představují dobré podmínky pro větší rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení cyklostezek i pěších tras po místních a účelových komunikacích.

##### **Změna č. 1:**

- ~~Prostupnost krajiny zůstane zachována.~~

Pro řešené lokality se vylučuje oplocování pozemků ve volné krajině bez povolení staveb, které s nimi bezprostředně souvisí.

##### **Změna č. 2:**

~~Nedochází k podstatným změnám, koncepce zůstává zachována.~~ V ploše [Z2-6Z.17](#) je nutné zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.

#### **E6E5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované ÚSES a polní cesty se záchytnými příkopy a doprovodnou zelení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V rámci územního plánu jsou navrženy doprovodné porosty liniová zeleň podél cest. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.

#### **E7E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

V řešeném území je Sychrovský potok (na území obce pod názvem **Kotenčický potok**) zařazen v seznamu vyhlášených záplavových území vydaném Krajským úřadem Středočeského kraje, a to č. 159007/2008/OŽP-Bab.

Území obce spadá do povodí střední Vltava. Povrchové vody z území odvádí říčka Kocába, hlavní vodotečí je Kotenčický potok, který je levostranným přítokem Kocáby. Hydrologickou síť doplňují místní bezejmenné b-vodoteče a rybník Příkop v obci na Kotenčickém potoce, dále pak Nový rybník, rybník Přivaží a Lhotecký rybník.

Obec Obořiště má vypracovaný povodňový plán ze dne 10. dubna 2008. Zabezpečením protipovodňové ochrany zástavby se zabývá povodňová komise obce Obořiště. V rámci návrhu územního plánu jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- umístění staveb v záplavovém území a na pozemcích při vodních tocích podléhá souhlasu vodohospodářského orgánu dle zákona o vodách.
- podél koryt vodních toků je nutno zachovat volně nezastavěné a neoplocené území tzv. potoční koridory pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pás pro účel údržby vodního toku
- v zastavitelném území je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly srovnatelné se stavem před zástavbou. Odvodnění je nutno řešit vsakem na pozemcích nebo zachycováním vod do jímek s následným použitím pro zálivku.

#### **E8E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI**

V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy pro stavby rodinné ~~ani hromadné~~ rekreace. V území pro přestavbu se navrhuje nové využití budov pro penzion, který bude doplňovat v území ubytovací kapacitu. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci tj. pěší turistiku a cyklistiku. Budou tak využívány účelové cesty v krajině.

#### **E9E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V území obce Obořiště se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území. [Do jižní části katastrálního území Obořiště zasahuje poddolované](#)

území Ostrov u Ouběnic, v návrhu územního plánu Obořiště je respektováno. Plochy změn jsou lokalizovány mimo, do do zastavěného území a nezasahují ani do plochy poddolovaného území Ostrov u Ouběnic č. 1837 nezasahují.

~~V návrhu územního plánu nejsou vymezeny žádné dobývací prostory. V řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin, sesuvná území ani dobývací prostory. Do jižní části katastrálního území Obořiště zasahuje poddolované území Ostrov u Ouběnic.~~

**Klíč** 1837

**Název** Ostrov u Ouběnic

**Surovina** radioaktivní suroviny

**Rozsah** ojedinelá

**Rok záznamu** 1994

**Stáří** po r. 1945

**Signatury** GF P020451

~~Poddolované území je v návrhu územního plánu Obořiště respektováno a řešení územního plánu se poddolovaného území nedotýká.~~

~~Změna č. 1:~~

~~Změna č. 2:~~

- ~~● — Nedochozí ke změnám.~~

~~**F-STANOVENÍ** **PODMÍNKY** PRO VYUŽITÍ **A** **PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ** **VYMEZENÝCH** PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ **S** **URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**~~

~~Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Základní druhy ploch jsou členěny na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy je přiřazeno barevné odlišení a indexová značka. Pro značení ploch je použita požadovaná metodika MINIS v prostředí nového Stavebního zákona, vydaná Krajským úřadem Středočeského kraje v březnu 2007. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny podle příslušných požadavků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.~~

~~Celé řešené území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity. To znamená, že daný účel využití je v této charakteristice uveden takto:-~~

- ~~- hlavní využití,~~
- ~~- přípustné využití,~~
- ~~- podmíněné přípustné~~
- ~~- nepřípustné využití~~
- ~~- stanovení podmínek prostorového uspořádání~~

## **F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

**Druhy ploch v území, členěné dle charakteru využití:**

- ~~— BV → bydlení v rodinných domech venkovské~~
- ~~— SV → plochy smíšené obytné venkovské~~
- ~~— OV → občanské vybavení veřejná infrastruktura~~
- ~~— OM → občanské vybavení komerční zařízení malá a střední~~
- ~~— OX → občanské vybavení se specifickým využitím pro chov jezdeckých koní /\*~~
- ~~— OS → občanské vybavení tělovýchovné a sportovní zařízení~~
- ~~— OS1 → občanské vybavení sportovní hřiště~~
- ~~— VD → výroba a skladování drobná a řemeslná výroba~~
- ~~— VZ → výroba a skladování zemědělská výroba~~
- ~~— VX → výroba a skladování se specifickým využitím (manipulační plocha)~~
- ~~— TI → technická infrastruktura inženýrské sítě~~
- ~~— DS → dopravní infrastruktura silniční~~
- ~~— W → plochy vodní a vodohospodářské~~
- ~~— NZ → plochy zemědělské~~
- ~~— NL → plochy lesní~~
- ~~— NP → plochy přírodní~~
- ~~— ZS → zeleň soukromá a vyhrazená~~
- ~~— ZV, ZV1 → zeleň na veřejných prostranstvích~~
- ~~— ZO → zeleň ochranná a izolační~~
- ~~— NSx → plochy smíšené nezastavěného území specifická funkce (manipulační plocha)~~

Nově se Změnou č. 1 zavádí tyto druhy ploch:

- ~~— OM → občanské vybavení komerční zařízení malá a střední~~
- ~~— ZO → zeleň ochranná a izolační~~
- ~~— NSx → plochy smíšené nezastavěného území specifická funkce (manipulační plocha)~~

*/\* Plocha OM → občanské vybavení se specifickým využitím pro chov jezdeckých koní – mění se kód na OX (lépe odpovídá určení plochy, kód OM přísluší plochám obč. vybavení – komerční zařízení malá a střední). Podmínky pro využití zůstávají beze změny*

Změna č. 2: doplňuje se chybějící označení plochy **OS1**, upřesňuje se využití ploch **ZV** (členění na **ZV** a **ZV1**).

- BV → bydlení venkovské
- ~~R~~ → ~~rekreace~~
- SV → smíšené obytné venkovské
- SU → smíšené obytné všeobecné
- OV → občanské vybavení veřejné
- OK → občanské vybavení komerční
- OX → občanské vybavení jiné
- OS → občanské vybavení sport
- VD → výroba drobná a služby
- VZ → výroba zemědělská a lesnická
- TU → technická infrastruktura všeobecná
- DS → doprava silniční
- ZP → zeleň parková a parkově upravená
- ZZ → zeleň zahradní a sadová
- ZO → zeleň ochranná a izolační
- WU → plochy vodní a vodohospodářské
- AU → zemědělské všeobecné
- LU → lesní všeobecné
- MU → smíšené krajinné všeobecné
- MX → smíšené krajinné jiné

## F2.STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F2.1 SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO VŠECHNY PLOCHY RZV

- Na celém území obce je nepřípustné:
  - využívání pozemků převážně pro parkování či odstavení nepojízdných automobilů,
  - vytváření nelegálních skládek a skládkování mimo místa k tomu určená,
- Z §122 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb:

- výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, tj. získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více v plochách:

- plochy vymezené pro ÚSES a interakční prvky
- plochy LU (lesní všeobecné) a ve vzdálenosti 30 m od jejich okraje
- ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných (platí pouze pro větrné elektrárny)
- na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (RZV) lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu (pokud nejsou podmínky využití pro některé plochy s RZV upraveny jiným způsobem). Dále lze připustit dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně) a cyklostezky, tzn. pouze liniové stavby. Vylučují se plošné záměry dopravy typu parkoviště, z technické infrastruktury typu ČOV (takové záměry je nutné vymezit v rámci příslušných ploch dopravní a technické vybavenosti). Nově navržená energetická zařízení (zejména TS, podzemní a nadzemní vedení) budou umístovány mimo území ÚSES a VKP. V případě liniových staveb, kdy je nezbytné do prvků ÚSES a do VKP zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně VKP, a přejít jej nejkratší možnou trasou. V případě souběhu energetického vedení s biokoridorem nebo VKP je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení nezasahovalo do přírodního území (ochranné pásmo vedení vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí).

Podmínky pro likvidaci dešťových vod: Všechny objekty budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Způsob likvidace dešťových vod na místě musí být prokázán (doložen) účinným řešením - vsakem, doplňkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem.

Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů v zastavěných a zastavitelných plochách jsou stanoveny takto: V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit umísťovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TU) a v plochách výroby (plochy VD, VZ, VX). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby.

## F2.2 PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH RZV

---

### **BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící bydlení a obsluze území

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrační dané platnou legislativou
- uspořádání a dělení více pozemků v lokalitě musí být řešeno jako celek, v lokalitách pro 10 a více rodinných domů musí být řešení prověřeno územní studií
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35 (~~míra zastavění území~~)
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50

**Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby
- půdorys objektů se doporučuje řešit jako výrazně obdélnou dispozici

#### **Podmínky pro plochu ~~Z-06Z.13~~ Z13 přikloněnou k dálnici D4:**

- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- v dalším stupni dokumentace je nutno objekty před zátěží hluku z dálnice D4 ochránit technickým opatřením na vlastních budovách (situování obytných místností na odkloněnou stranu od komunikace, trojitě zasklení oken, použití akustických izolací apod.)
- na části pozemků, přikloněných k rychlostní komunikaci osadit plochy vysoké ochranné a izolační zeleně
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50 (~~míra zastavění území~~)

#### **Podmínka pro plochu ~~Z2-5z.17Z16~~ Z16:**

- v ploše bude při jejím východním okraji ponechán prostor v min. šířce 8 m pro komunikaci (DS) – ke zpřístupnění zahrad v jižní části Lhotky
- pro následnou parcelaci se stanovuje minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup>
- v ploše při jejím západním okraji (v části pozemku p. č. 138/50) bude vymezen prostor DS pro obracení vozidel
- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- v rámci schvalovacích řízení budou splněny limity hluku z pozemní komunikace – dálnice D4 ve venkovním chráněném prostoru stavby navržené obytné zástavby

#### **Podmínka pro plochu ~~Z2-6Z.18Z17~~ Z17:**

- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- pro následnou parcelaci se stanovuje minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup>
- v ploše bude při jejím jižním okraji ponechán prostor pro rozšíření stávající komunikace (DS) tak, aby byl zajištěn uliční prostor v šířce 8,0 m
- v severní části bude oplocení pozemků ukončeno ve vzdálenosti 10 m od hranice rybníka

---

## **SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ**

**Hlavní využití:** plochy smíšené obytné, využívané převážně pro bydlení v různých typech domů (bytových i rodinných, apod.), s příměsí obslužné sféry a nerušící výrobní činnosti

#### **Přípustné využití:**

- bytové domy,
- rodinné domy
- obchodní zařízení místního významu, veřejné stravování a nerušící služby, ubytovací zařízení
- další zařízení občanské vybavenosti vhodně doplňující využitelnost dané plochy, včetně ploch navazujících (např. tělocvična v sousedství základní školy)
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- vymezené plochy jsou pouze v zastavěném území (transformační, příp. stabilizované – stav), proto uspořádání ploch pro stavby musí respektovat stávající charakter zástavby
- v následných řízeních nutno doložit, že stavby s nerušícími službami nebudou na hranicích chráněných prostor překračovat limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50
- změnami dokončených staveb v zastavěných a transformačních plochách nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů oproti stavu.

#### **Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby

---

## **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ**

**Hlavní využití:** plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech, využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, ubytovací zařízení
- obchodní zařízení místního významu, veřejné stravování a nerušící služby
- další zařízení občanské vybavenosti vhodně doplňující využitelnost dané plochy, včetně ploch navazujících (např. tělocvična v sousedství základní školy)
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící bydlení a obsluze území

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání a dělení pozemků v lokalitách pro více domů musí být řešeno jako celek, v lokalitách pro 10 a více domů musí být řešeno provedeno územní studií
- v následných řízeních nutno doložit, že stavby s nerušícími službami nebudou na hranicích chráněných prostor překračovat limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou ~~v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou~~
- ~~pro umístění staveb nerušícími službami je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou~~
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,35 (míra zastavění území)
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,50

**Tvar a proporce staveb :**

- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit v souladu s charakterem zástavby

---

## **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA VEŘEJNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti

**Přípustné využití :**

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby sociálních a zdravotních služeb
- stavby pro kulturu
- stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- administrativní stavby
- prodejny
- stavby pro ubytování a stravování
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící předmětným aktivitám

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístění nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,60
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,30

---

## **~~OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ~~ OK - OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, velko- a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

- ~~Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či a přípustným využitím.~~

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost ploch) max. 0,40 40%
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,40 40%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m, pouze pro plochu Z1-4 platí maximální výška hřebene stavby 8 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku

---

**~~OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM PRO CHOV JEZDECKÝCH KONÍ~~**  
**OX - OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy komerčního občanského vybavení - chov jezdeckých koní a sportovní jezdecký areál

**Přípustné využití :**

- stavby pro ubytování a stravování
- jezdecká hala
- stáje zastřešené
- stáje nezastřešené
- jízdárny kryté
- jízdárny venkovní
- sklady
- administrativní budovy
- klubovny
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniiová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím zařízení, nesloužící předmětným aktivitám

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,70 (míra zastavění území)
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,15

---

**~~OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ~~**  
**SPORT**

---

**Hlavní využití:** plochy pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- vodní plochy
- veřejné stravování
- rekreační plochy
- správní budovy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniiová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným ~~zařízením, nesloužící sportovním aktivitám~~

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,70
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,15

---

### **~~OS\_1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT – SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ~~**

---

**Hlavní využití:** ~~Na pozemcích č.parc. 808/3 a 808/6 k.ú. Obořiště plocha se sportovním hřištěm (u penzionu Nový rybník)~~

#### **Přípustné využití:**

- hřiště a sportoviště
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- rekreační plochy
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

~~zařízení, nesloužící sportovním aktivitám~~

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

~~Vybudované sportovní hřiště se nachází v nerealizované ploše vymezené pro ÚSES. Hřiště nesmí být oploceno, přes jeho plochu musí být zachována průchodnost.~~

---

### **~~VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY~~**

---

**Hlavní využití:** plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb

#### **Přípustné využití:**

- nerušící provozy
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

#### **Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,20

---

### **~~VX - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (MANIPULAČNÍ PLOCHA) JINÉ~~**

---

**Hlavní využití:** manipulační plochy v návaznosti na plochu VD

#### **Přípustné využití:**

- zeleň liniová a plošná
- oplocení
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

#### **Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby
- jiné využití nesouvisející s hlavním ~~nebo~~ a přípustným

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,05
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,30

---

## **~~VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA~~ ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- zeleň liniiová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umístování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území (zastavitelnost plochy) – max. 0,50
- minimální podíl zeleně (koeficient zeleně) – min. 0,20

---

## **~~W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ~~ WU - VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území

**Přípustné využití:**

- vodní plochy
- koryta vodních toků
- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- zeleň liniiová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící vodohospodářským účelům

---

## **WX - VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ JINÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území

**Přípustné využití:**

- vodní plochy
- plochy určené pro převažující vodohospodářské využití
- zeleň liniiová a plošná
- rekreační využití typu mola, propojovací vyhlídkové cesty a terasy nad vodní hladinou, plovoucí sauny, apod., při respektování vodních a vodohospodářských zájmů, tzn. že rekreační aktivity nesmí zhoršovat hlavní funkci plochy

---

## **~~DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DOPRAVA~~ SILNIČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy silniční dopravy, včetně pozemků pro umístění součástí komunikací

**Přípustné využití:**

- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- náspy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu pozemních komunikací

- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící dané funkci

---

## **TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

---

**Hlavní využití:** stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně souvisejících pozemků (zásobování vodou, likvidace odpadních vod, elektrická soustava, plynovody, teplovody, dálkovody, telekomunikace, radiokomunikace apod.).

**Přípustné využití:**

- související a doplňkové stavby a zařízení
- nezbytná dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

---

## **NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro zajištění podmínek na zemědělské využití

**Přípustné využití:**

- zemědělská půda
- stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy
- pozemky související dopravní infrastruktury, místní účelové komunikace k obhospodařování zemědělských pozemků
- pozemky související technické infrastruktury
- prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící dané funkci

---

## **NL – LESNÍ PLOCHY LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy určené k plnění funkce lesa

**Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící dané funkci

---

## **NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnující zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES

**Přípustné využití:**

pozemky související dopravní a technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

## **ZS – ZELEŇ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ ZZ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, zahrady, sady

**Přípustné využití:**

- drobné zahradní stavby: objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím (garáže, kůlny),
- zahradní bazény,
- související dopravní a technická infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící dané funkci

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

##### **Podmínka pro plochu ~~Z2-4Z.125~~:**

- podmínkou pro realizaci zástavby bude, na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů

##### **Podmínka pro plochu Z.17:**

- je nutné zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.

---

## ~~ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ~~ ZP – ZELENĚ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

**Hlavní využití:** ~~ZV4~~: významné plochy zeleně v sídlech, plochy zeleně udržované veřejně přístupné, parky

~~ZV~~: ~~zeleně ochranná, krajinné prvky a rozptýlená zeleně v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada, doprovodná zeleně komunikací a cest, stromořadí aj.), extenzivní formy zemědělského hospodaření (louky a pastviny v erozně ohrožených plochách, záplavových územích, apod.)~~

#### **Přípustné využití:**

- mobiliář
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- izolační zeleně
- drobné vodní plochy a toky

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným zařízením, nesloužící dané funkci

---

## **ZO - ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

**Hlavní využití:** Plochy stromů a keřů zejména v sídlech nebo jejich blízkém okolí, plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití, technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- sportovně rekreační využití

#### **Nepřípustné využití:**

- ~~Jakékoli~~ jiné využití nesouvisející s hlavním ~~či a~~ přípustným ~~využitím~~.

---

## **MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ**

**Hlavní využití:** krajinné prvky a rozptýlená zeleně v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada, doprovodná zeleně komunikací a cest, stromořadí aj.), extenzivní formy zemědělského hospodaření (louky a pastviny v erozně ohrožených plochách, záplavových územích, apod.)

#### **Přípustné využití:**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- izolační a ochranná zeleně
- drobné vodní plochy a toky

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

##### **Podmínka pro plochy K.01 a K.02:**

- umožnění oplocení/ohrazení pastviny a louky po obvodu a účelově i uvnitř ploch, jež jsou součástí sportovního jezdeckého areálu s chovem jezdeckých koní

---

## ~~NSx – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SPECIFICKÁ FUNKCE (MANIPULAČNÍ PLOCHA)~~ MX – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ JINÉ

**Hlavní využití:** Funkčně nevyhraněná plocha určená pouze pro dočasné ukládání obecního materiálu určeného pro opětovné použití (typu sypké hmoty, výkopová zemina apod.) tj. pouze movitých věcí, které nelze považovat za odpad, ve smyslu § 3 zákona o odpadech.

**Přípustné využití:**

- manipulační plocha pro krátkodobé uložení stavebního materiálu
- stavební buňka sloužící pouze pro ostrahu plochy
- plochy zeleně

**Nepřípustné využití:**

- skladování jakýchkoliv materiálů s potenciálním nebezpečím kontaminace podzemní vody průsakem nebezpečných látek, toxických látek, hnojiv, apod.
- zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové)
- skladování odpadu
- jakékoliv stavby
- [jiné využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím](#)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- plocha bude doplněna ochrannou zelení, alespoň jednořadovou, jako vizuální a prachová bariéra
- pro zamezení vzniku černé skládky bude manipulační plocha oplocena

~~Změna č. 2: Stanovují se dosud chybějící regulativy plochy VX, doplňují se regulativy plochy ZV a upřesňují se názvy některých ploch RZV v souladu s metodikou MINIS a označením v grafické části ÚPD.~~

### F3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

~~Ruší se celá kapitola F3 s tím, že podmínky pro vybrané plochy plochu Z06 přikloněnou k dálnici D4 se vkládají přímo do příslušných kapitol (D. Veřejná infrastruktura, F2 – Stanovení podmínek pro využití ploch RZV, případně k dalším) ostatním podmínkám pro plochy BV.~~

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

### G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

~~Návrhem územního plánu Obořiště nejsou vymezeny plochy s právem vyvlastnění vyvlastnění.~~

Změna č. 1 územního plánu vymezuje tyto plochy pro ~~možnost vyvlastnění~~ veřejně prospěšné stavby (v souladu se ZÚR Středočeského kraje).

Tabulka VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY ~~A OPATŘENÍ – MOŽNOST VYVLASTNĚNÍ~~

Kód zm. č. 1 ÚP	Kód ZÚR	Označení ZÚR
<del>VE1</del> VT.E20	E20	plocha a koridor pro umístění stavby E20 – vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vč. rozvodny 110 kV Dobříš

Pozn.: ~~Přestože liniové stavby technické infrastruktury lze řešit věcným břemenem a vymezení jako veřejně prospěšné stavby (VPS) není potřeba, byl v případě vedení VVN použit nástroj VPS vzhledem k souladu s nadřazenou ÚPD.~~ Oproti vymezenému koridoru dle ZÚR v šířce 400 m je Změnou č. 1 ÚP koridor zpřesněn - v souladu se záměrem ČEZ D je zúžen na šířku 200 m.

Věcné břemeno je dle zákona č. 184/2006 Sb. (vyvlastňovací zákon), jedním z druhů vyvlastnění, ~~proto je VPS určena pro možnost vyvlastnění.~~

Podrobnější vysvětlení je uvedeno v příslušné kapitole C.3G v části odůvodnění Změny č. 1 [ÚP Obořiště \(06/2021\)](#).

~~Změna č. 2: Nedochozí k úpravám.~~

Změna č. 3: Doplnují se veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií dle ZÚR SK ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace:

- VD.D303 (CNZ.D303) - Koridor dálnice D4 a silnice I/4: úsek MÚK Jíloviště, sever (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Dubno (D4 x I/18), rekonstrukce
- VT.E23 (CNZ.E23) - vedení 110 kV Borotice – navržená TR Dobříš
- VT.E.35 (CNZ.E35) - dvojitě vedení 400 kV Hradec – Mírovka

VPS pro koridor E20 již v ÚP Obořiště byl zanesen, Změnou č. 3 se nově označuje dle jednotného standardu:

- VE1→VT.E20 (CNZ.E20) - Vedení VVN 110 kV (Příbram - Dobříš) a TR 110/22kV Dobříš

## **G2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Opatření nestavební povahy nejsou vymezena.

### **NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

Celá kapitola je obsažena v odůvodnění.

~~Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.~~

~~ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.~~

~~Oblast varování a vyrozumění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Obořiště a z dalších vytypovaných budov v ostatních sídlech obce. Výstražný signál bude pokrývat všechna zastavěná území obce.~~

~~OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA~~

~~Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právníky a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.~~

~~EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ~~

~~Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do Dobříše, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.~~

~~SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC~~

~~V obci Obořiště není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.~~

~~VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK~~

~~V předmětném území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.~~

~~ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE~~

~~Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena. Obec má 2 vlastní Sbory dobrovolných hasičů a dvě požární nádrže (rybník Příkop a Lhotecký rybník).~~

~~OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK~~

~~V obci Obořiště nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.~~

~~NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ~~

~~Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den\*obyvatele cisternami z dohodnutého zdroje v Dobříši a Příbrami. Zásobení pitnou vodou bude~~

doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Distribuce a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

Změna č. 2: Nedochozí k úpravám.

## ~~H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA~~

---

Návrh územního plánu Obořiště vymezuje následující plochy, pro které je možné uplatnit předkupní právo:

- ~~1) REALIZACE ÚSES – vybudování navržených dosud nerealizovaných lokálních ÚSES v celém správním území obce.~~
- ~~2) DOBUDOVÁNÍ VODOVODNÍ SÍTĚ V ÚZEMÍ~~

Změna č. 1 územního plánu nenavrhuje žádné plochy pro uplatnění předkupního práva.

Pozn.: Předkupní právo se nevztahuje na jmenovanou VPS VE1 (viz předchozí část kapitoly), jelikož postačí zřízení věcného břemene.

Změna č. 2: Nedochozí k úpravám.

[Ruší se kapitola „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ \(§ 327 odst. 2 SZ\).](#)

## ~~I-H - STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA~~

---

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## ~~J-I - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ~~

---

[Územní plán nevymezuje žádné územní rezervy \(původně navržené plochy R 01 až R 05 byly zrušeny Změnou č. 2 územního plánu\) – se všechny územní rezervy \(R 01 – R 05\) ruší – viz kap. C4.](#)

## ~~K-J - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI~~

---

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, nejsou v územním plánu vymezeny.

**L-K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ~~ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ~~**

---

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, nejsou v územním plánu vymezeny.

**M-L - STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ~~(ETAPIZACE)~~**

---

Etapizace využití rozvojových ploch není navržena.

**M - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

---

Plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, nejsou v územním plánu vymezeny.

**N - STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Změna územního plánu není pořizována s prvky regulačního plánu. Nejsou stanoveny žádné požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu.

**O - VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH**

---

**Použité pojmy**

Koeficientem míry využití území (zastavitelností plochy) se rozumí maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 13, odst. p) stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch ze zastavitelných je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace. Do zastavěné plochy se započítává hlavní stavba a ostatní doprovodné stavby (přístřešky, garáže, sklepy, zahradní sklady, kolny, skleníky, trvalé bazény, apod.).

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu (bez zastavěných a zpevněných ploch), tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku; v případě změn staveb po dokončení ve stabilizovaných plochách není možné dosavadní hodnoty překročit.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně sousedícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve

volné krajiny, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajino tvornou, případně protierozní funkci.

Drobným podnikáním se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s bydlením, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné služby zejména administrativního typu, doplňkový prodej typu večerek, apod.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

---

## **P - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

---

~~Textová část územního plánu Obořiště zahrnující právní stav po vydání Změny č. 2 obsahuje 30 stránek.~~

~~Obsah textu je zpracován dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.~~

~~Grafická příloha územního plánu je zpracována dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006Sb. a obsahuje tyto výkresy:~~

~~01 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ~~

~~02 – HLAVNÍ VÝKRES~~

~~03 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (po Změně č. 2 se nemění)~~

~~04 – VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (po Změně č. 2 se nemění)~~

~~Odůvodnění územního plánu obsahuje tyto grafické výkresy:~~

~~05 – KOORDINAČNÍ VÝKRES~~

~~06 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ~~

~~07 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF~~

~~Pozn.: Vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání Změny č. 2 obsahuje z části "Odůvodnění" pouze koordinační výkres.~~

Textová část územního plánu Obořiště – úplné znění vyjadřující právní stav po poslední Změně č. 3 obsahuje 29 stránek.

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

01 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

02 - HLAVNÍ VÝKRES

03 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nad rámec § 57 zák. č. 283/2021 Sb.:

05 - KOORDINAČNÍ VÝKRES

Změna č. 3 ÚP obsahuje:

Textovou část formou srovnávacího textu s vyznačením změn (počet stran 38)

Z3A – Výkres základního členění území

Z3B – Hlavní výkres

Z3C – Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury

Z3D – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Textovou část odůvodnění (počet stran 40)

Přílohu č. 1 textové části odůvodnění – srovnávací text (počet stran 38)

Z3E – Koordinační výkres

Z3F – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

# ÚZEMNÍ PLÁN OBOŘIŠTĚ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

označení správního orgánu, který změnu ÚP vydal	číslo usnesení ZO	datum nabytí účinnosti změny ÚP
--	-------------------	------------------------------------

Zastupitelstvo obce Obořiště	08/25 ze dne 30.9.2025	
------------------------------	---------------------------	--

jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka
--	------------------------

Ing. Radim Weber.  
vedoucí oddělení výstavby

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ  
Odbor výstavby a životního prostředí,  
úřad územního plánování

Objednatel: Obec Obořiště,  
Obořiště č.p. 100, 262 12 Obořiště  
Karel Dlouhý, starosta obce - určený zastupitel

Pořizovatel: Městský úřad Dobříš,  
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš  
Odbor výstavby a životního prostředí – úřad územního plánování  
Ing. Radim Weber, odpovědná úřední osoba

Zhotovitel a projektant: Ing. arch. Milan Salaba  
autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)  
Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ve spolupráci s: Mgr. Petr Koloušek

**Poznámka k formě a obsahu textové části změny č. 3:**

Náležitosti územního plánu stanovuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Konkrétní obsah a strukturu územního plánu předepisuje příloha č. 8 k zákonu.

Struktura textové části územního plánu Obořiště (2012) neodpovídala těmto požadavkům, ani všem požadavkům předchozí legislativy (výroková část obsahovala řadu popisných informací, jež přísluší části odůvodnění, nebyly dodrženy předepsané názvy a obsah kapitol). Následující změny č. 1 a 2 územního plánu Obořiště (2016, 2021) reagovaly na výše uvedené nedostatky jen částečně. Z důvodu zachování kontinuity byly v úplném znění ÚP po změně č. 2 ponechány i některé popisné části – tak jak byly obsaženy v „právním stavu po změně č. 1“, přestože jsou ve výrokové části nadbytečné. Touto změnou č. 3 je text výroku „vyčištěn“ od nadbytečných popisných částí a je vložen do textové části odůvodnění. Také z toho důvodu, že rozsah textových změn (oproti dosavadní výrokové části) je značný, je textová část pojednána formou srovnávacího textu s doplněným textem modře s podtržením a odstraněným textem červeně přeškrtnutým. Obdobně jsou veškeré měněné části (doplněné, resp. rušené pasáže) vyjádřeny také ve srovnávacím textu (viz příloha č. 1).

září 2025

## OBSAH (dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.):

<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>4</b>
A - STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	4
B – VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	4
C - VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	8
D – VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	11
D1.SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	11
D2. SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	14
E - VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY .....	17
F – ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	18
G - SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	19
H - STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
I - KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	19
I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	19
I2. ODŮVODNĚNÍ ÚPRAV DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÝCH VE ZMĚNĚ Č. 3.....	19
I3. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	22
I4. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZMĚN PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÁ REGULACE .....	23
I5. ZÁMĚRY – PODNĚTY KE ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	24
I6. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	24
I7. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	25
I8. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	25
I9. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚPRAV SYSTÉMU ÚSES.....	25
I10. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV ...	31
I11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OBRANY STÁTU A CIVILNÍ OCHRANY OBYVATELSTVA.....	31
J – VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	32
K - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	32
L – VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	32
M - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	32
M1 POUŽITÁ METODIKA .....	32
M2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	33
M3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	35
N – VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....	36
O – POPISNÉ KAPITOLY STAVU A CHARAKTERISTIKY (DOSUD SOUČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚP).....	38
O1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	39
O2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ.....	41
O3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY – CHARAKTERISTIKA .....	41
P - POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM.....	42
<b>GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>42</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ....</b>	<b>44</b>

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A - STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 územního plánu Obořiště se pořizuje z vlastního podnětu obce a rovněž na základě podnětů dalších žadatelů, kteří se svojí žádostí přiložili i stanovisko krajského úřadu, jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko KUSK ze dne 20. 12. 2023, č.j. 150221/2023/KUSK).

O pořizení Změny č. 3 územního plánu zkráceným postupem rozhodlo Zastupitelstvo obce Obořiště dne 6. 2. 2024, č. j. 01/24. Tento postup umožňovalo ustanovení stavebního zákona 283/2021 Sb. (přechodná ustanovení k územnímu plánování platná do 30. 6. 2024 - § 316 a následující, tzn. dokončení příslušných zahájených fází dle předchozího stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 55a - zkrácený postup při pořizování změny územního plánu). Zastupitelstvo tímto schválilo obsah změny ÚP, současně schválilo určeného zastupitele – tím je starosta obce pan Karel Dlouhý a žádost o podání žádosti o pořizení změny č. 3 pro MěÚ Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úřad územního plánování.

Následně byly obcí a žadateli uplatněny další podněty, navazující na území řešené předchozí žádostí, ke kterému již bylo vydáno stanovisko KUSK dne 20. 12. 2023. Doplněné žádosti s navrhovaným obsahem změny byly doložené dalším stanoviskem krajského úřadu (stanovisko KUSK ze dne 1. 8. 2024, č.j. 084867/2024/KUSK).

Doplněná úprava obsahu změny č. 3 po zajištění stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje byla schválena zastupitelstvem obce Obořiště na zasedání zastupitelstva dne 24. 9. 2024, č.j. 5/2024.

Na základě zastupitelstvem schváleného obsahu změny ze dne 24. 9. 2024 byl zpracován přímo návrh změny ÚP pro projednání – v režimu zkráceného postupu (v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona).

V březnu 2025 byl odevzdán návrh pro projednání. Pořizovatel oznámil konání společného jednání 07.04.2025 dokumentem čj. **MDOB 23538/225/Web** a zároveň oznámil konání veřejného projednání dokumentem čj. **MDOB 23576/2025/Web**. Obě jednání proběhla 06.05.2025 ve 14:00 resp. 18:00. Návrh změny územního plánu byl zveřejněn v národním geoportálu územního plánování (NGÚP) a na úředních deskách pořizovatele a obce Obořiště v době 07.04.2025 – 21.05.2025.

Pořizovatel následně ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení projednání změny územního plánu a **20.06.2025** zaslal tento návrh dotčeným orgánům a Krajskému úřadu jako nadřízenému pořizovatele k uplatnění svých stanovisek.

Krajský úřad Středočeského kraje – jako nadřízený pořizovatele – ve svém stanovisku ze dne 17.07.2025 čj. **100204/2025/KUSK** konstatoval, že neshledal žádné rozpory a je možné pokračovat v procesu pořizování.

Na základě vyhodnocení projednání návrhu změny územního plánu po uplynutí lhůty pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů pořizovatel zpracoval pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu a konstatuje, že se jedná o nepodstatnou úpravu.

Pořizovatel ověřil soulad upraveného návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a předal jej k vydání zastupitelstvu obce Obořiště.

### B – VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh změny územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §38 a §39 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Rozsah ploch navržených změnou územního plánu je možné považovat za nepodstatný. Změna č. 3 navrhuje minimum nových zastavitelných ploch, v podstatě jen u rekreačního resortu penzion Nový rybník upřesňuje jejich rozsah ve vazbě na plánovaný rozvoj – částečně výměnou jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) dle navržené koncepce, částečně rozšířením na související plochy (zahnutí celých pozemků) a částečně úpravu

šířek souvisejících komunikací a (do ploch ZZ – zeleň zahradní a sadová), případně změnou využitelnosti ploch a jejich regulativů – vesměs tím reaguje na požadavky jednotného standardu. Pro jejich řešení platí snaha zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak přírodní.

Po prověření funkčnosti ÚSES jsou Změnou č. 3 navrženy úpravy ve vymezení lokální úrovně ÚSES v celém řešeném území. Účelem je náprava dosavadního vymezení, které svými parametry neodpovídalo metodickým pokynům.

Změna územního plánu vyváženě koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území (většina návrhů na pořízení změn je z podnětu soukromých vlastníků, ale zároveň odpovídá zájmům obce). Respektováním ploch zeleně v sídle i v krajině bude zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

### **Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona**

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Obořiště s každým jednotlivým cílem územního plánování je uvedeno vždy pod každým cílem:

*(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*

Koncepce rozvoje se nemění, dochází jen k několika upřesněním, bez rozšíření ploch pro bydlení. Podstatná část úprav souvisí s převodem do jednotného standardu, překategorizací ploch a jejich přesnějšího vymezení. Změna stabilizuje krajinné hodnoty vymezením do samostatných druhů ploch za účelem jejich zvýšené ochrany, v souladu s uvedeným cílem. Změnou č. 3 ÚP Obořiště nedochází k žádné významné úpravě urbanistické koncepce.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Při úpravách zastavitelných ploch územního plánu byla sledována jejich optimální poloha ve vztahu ke stabilizovaným plochám a možnostem využití existující veřejné infrastruktury, zejména pak napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury a soulad veřejných a soukromých zájmů. Pořizovanou změnou nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení, neboť v obci je dosud více zastavitelných ploch, dosud nevyužitých. Změna ÚP aktualizuje postup zástavby – převedením pozemků s již realizovanými rodinnými domy do zastavěných. Veřejná infrastruktura byla vyhodnocena jako vyhovující, bez potřeby koncepčních úprav. Jedinou změnou je vymezení transformační plochy T.01 v centru obce, kde stávající plocha se zástavbou zařazenou do veřejné vybavenosti se z podnětu vlastníka mění na smíšené využití (SV) umožňující širší využitelnost i pro bydlení. Zároveň také byly v rámci změny uspokojeny dílčí zájmy soukromých osob, vyplývající z jednotlivých návrhů na změnu územního plánu. Dále při vymezení ploch změn a úpravách podmínek zastavěných a zastavitelných ploch byly zohledněny dané hodnoty a limity využití území. Tím byly ochráněny veřejné zájmy. Navržená omezení rozvoje jsou stanovena proporčně a vyváženě vůči různým vlastníkům. Vzhledem k tomu lze konstatovat soulad s uvedeným cílem.

*(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Uvedený cíl je naplňován pomocí podmínky doložit jednotné řešení koncepce rozvoje resortu Nový rybník pomocí zastavovací studie. Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné změny v sídlech. Změna ÚP není pořizována s prvky regulačního plánu, neboť regulativy územního plánu je možné považovat dostatečné pro zabránění potenciální degradace nevhodnými stavebními zásahy.

*(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

ÚP Obořiště ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a chrání krajinu. Změnou č. 3 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. Jen u rekreačního resortu penzion Nový rybník upřesňuje jejich rozsah ve vazbě na plánovaný rozvoj. S ohledem na ochranu krajinného rázu, ochranu hodnot a pro účinnější

ochranu nezastavěného území jsou jednotlivé plochy zeleně zařazeny do odpovídajících ploch RZV (rozlišení parkové zeleně, zahrad, ochranné a izolační zeleně, smíšených krajinných ploch), včetně úprav vymezení ÚSES.

*(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Změna č. 3 ÚP Obořiště koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. V rámci změny uspokojeny dílčí zájmy soukromých osob, přičemž těžiště změny spočívá v převedení ÚP do jednotného standardu. Veškeré návrhy byly koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Navržená omezení rozvoje jsou stanovena proporčně a vyváženě vůči různým vlastníkům. Soukromé zájmy na rozvoj území je tak možné považovat za koordinované s veřejnými zájmy. Vzhledem k tomu lze konstatovat soulad s uvedeným cílem.

### **Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona**

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování *(uvedeny vždy kurzívou)*.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Obořiště s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

1) Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

*b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

Řešení změny územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. Koncepce rozvoje se nemění, stejně tak se nemění urbanistická koncepce a kompozice. Zastavitelné plochy se nerozšiřují (s výjimkou upřesnění rozsahu ve vazbě na plánovaný rozvoj resortu penzionu Nový rybník, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). V zájmu ochrany kulturních a civilizačních hodnot se doplňují podmínky využití zastavitelných ploch – souvisí s převodem do jednotného standardu. V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se vymezují krajinné plochy s odpovídající regulací.

Všechny předmětné úpravy jsou rozsahem přiměřené a z pohledu jejich polohy vesměs nekonfliktní, resp. s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

Navrhovanou změnou se nevymezují nové zastavitelné plochy pro rezidenční funkce. V zájmu ochrany kulturních a civilizačních hodnot se pouze doplňují podmínky využití jednotlivých ploch RZV v souladu s požadavky platných předpisů a převodu do jednotného standardu.

Z nových ploch změn dochází jen k upřesnění rozsahu ploch ve vazbě na plánovaný rozvoj resortu penzionu Nový rybník, funkční změny v zastavěném území – transformační plocha pro smíšené využití a návrhu změn ve vymezení lokálního ÚSES. V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se vymezují krajinné plochy s odpovídající regulací.

Změna č. 3 ÚP je zpracována při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Obořiště, tj. pokud možno s nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých, s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*

Splnění tohoto požadavku je popsáno pod písm. a), b) a c) výše.

*e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*

Předmět Změny č. 3 ÚP kromě záměru v resortu penzion Nový rybník nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy v sídlech. Tím je podpořena zásada přednostního a důsledného využití zastavěného území. Žádná plocha brownfieldu není vymezena. V případě navržené transformační plochy pro smíšené využití (T.01) se nejedná o znehodnocenou plochu, ale pouze o změnu funkce zastavěné plochy.

*f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*

Ve Změně č. 3 ÚP nejsou vymezeny plochy pro výrobu. Zvláštní podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů nejsou stanoveny.

*g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Změnou č. 3 nejsou vymezeny žádné nové rozvojové plochy pro rezidenční funkce. Dostatečná kapacita dosud nevyužitých zastavitelných ploch umožňuje optimální rozvoj i do dalších období. Zachovává se dosavadní koncepce s tím, že v transformační ploše T.01 – smíšené obytné všeobecné - se v centru sídla umožňuje využití stávajícího objektu (přestavba) pro byty. Řešení Změny č. 3 tak ovlivní sídelní strukturu jen omezeně (v důsledku dojde k mírnému navýšení počtu obyvatel v zájmu udržitelnosti přiměřeného rozvoje obce a jejího ekonomického fungování).

Změny podmínek pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu se týkají území u Nového rybníka, kde se navrhuje rozšíření rekreačních a sportovních aktivit v resortu penzionu s pivovarem.

*h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*

V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se upřesňuje vymezení ÚSES v rámci celého území, s doplněním pomocí interakčních prvků. Rozšíření rekreačních a sportovních aktivit u Nového rybníka je navrženo s odpovídající regulací tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních a krajinných hodnot.

*i) stanovovat pořadí provádění změn v území,*

V rámci Změny č. 3 ÚP není stanovena etapizace neboli pořadí provádění změny v území. V případě rozšíření resortu u Nového rybníka se sice předpokládá postupný etapový rozvoj, avšak nikoliv ve smyslu závazného určení pořadí zástavby (pro umožnění lépe reagovat na možné změny podmínek v čase).

*j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Změna č. 3 ÚP je zpracována na základě terénních průzkumů řešeného území, aktuálních územně analytických podkladů ORP Dobříš a při plném respektování veřejných zájmů v území a zájmů občanů, vlastníků pozemků a staveb, kteří podali podněty. Při řešení změny bylo postupováno ve snaze nalézt pokud možno soulad zájmů veřejných a soukromých, s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*

Jako veřejně prospěšná opatření zůstávají vymezeny nefunkční části lokálního ÚSES. Dosavadní veřejně prospěšné stavby z platného ÚP jsou ponechány beze změny. Novým stavebním zákonem rušená kategorie VPS pro uplatnění předkupního práva nebyla v ÚP vymezena, tzn. není třeba jejich vymezení rušit.

*l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*

Změna č. 3 ÚP řeší v souladu s obsahem změny pouze dílčí návrhy. Aktualizuje se způsob hospodaření se srážkovými vodami (v souladu s vyhl. č. 146/2024 Sb.) ve smyslu preference a zlepšení zadržování vody v sídle a v krajině. Jiné, záležitosti týkající se snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof nejsou předmětem změny.

*m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*

Naplnění tohoto požadavku je (přiměřeně, s ohledem na omezený předmět řešení změny) popsáno pod písm. f) výše.

*n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

V obecné rovině se naplnění dosahuje především vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na existující veřejné vybavení zcela bez nároků na budování nové veřejné infrastruktury.

Naplnění tohoto cíle pro konkrétní budoucí potřeby je nad rámec možností změny ÚP. ÚPD nesmí stanovovat procesní podmínky (např. přípustnost záměru jen v případě souhlasu, platby přípojovacího poplatku, apod.). Nutno řešit jinými formami (obecně závazná vyhláška o místním poplatku za zhodnocení pozemku).

Konkrétním řešením Změny č. 3 ÚP nejsou navrhovány nové záměry, které by podstatnou měrou způsobovaly další vynakládání prostředků z veřejných zdrojů.

*o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 3 ÚP Obořiště respektovány. Omezený předmět řešení změny nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, nad rámec ustanovení v platném územním plánu (viz kap. I.12 textu odůvodnění).

*p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*

Uvedený požadavek se přímo netýká předmětu Změny č. 3 ÚP Obořiště, není třeba jej řešit.

*q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*

V rámci zpracování změny ÚP nebyly na území obce identifikovány zničené areály vyžadující asanační opatření.

*r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*

Není předmětem Změny č. 3 ÚP. Změna nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

*s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis*

Předmětem řešení Změny č. 3 ÚP nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

## **C - VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Změna územního plánu je pořizována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Změna bude v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu dle § 108 a následujících stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 3 ÚP Obořiště.

**Vyhodnocení výsledků projednání Změny č. 3 ÚP Obořiště** (v souladu s § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů)

### **Stanoviska dotčených orgánů**

Ministerstvo průmyslu a obchodu

- S návrhem Změny č. 3 Územního plánu Obořiště **souhlasíme**.

Obvodní báňský úřad

- Souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Obořiště

#### Ministerstvo životního prostředí

- V území obce Obořiště se limity ve smyslu výše uvedených předpisů vyskytují pouze v podobě z jihu zasahujícího poddolovaného území č. 1837 Ostrov u Ouběnic (těžba radioaktivních surovin po r. 1945). Tento limit musí být v dokumentaci zakreslen a v textu uveden (v odůvodnění včetně informace o povinnosti zpracovat odborný báňský posudek pro záměry dotýkající se plochy poddolování).
  - **Vyhodnocení a návrh řešení**
  - Požadavek se týká limitů využití území, které **nejsou součástí výrokové části změny**. Limit poddolovaného území se nachází mimo plochy řešené změnou územního plánu. V úplném znění není a nebude v poddolovaném území vymezena jakákoliv zastavitelná plocha. Jedná se o stabilizované nezastavěné území.
  - Vymezení poddolovaného území v koordinačním výkresu je již od pořízení „základního“ územního plánu v roce 2012 a žádou z dalších změn nebylo nijak dotčeno.
  - V textové části odůvodnění samotné změny není limit zmíněn z důvodu
  - , že lokality změny územního plánu se žádným způsobem nedotýkají poddolovaného území.
  - Změna územního plánu se projednává, zpracovává a vydává v rozsahu měněných částí.
  - V koordinačním výkresu změny územního plánu **je poddolované území zakresleno**.
  - Koordinační výkres není součástí úplného znění po vydání poslední změny.
  - **V textové části odůvodnění změny bude konstatován limit využití území s popisem podmínek.** Kapitola souladu se zvláštními právními předpisy.

#### Krajské ředitelství Policie ČR

- K návrhu Změny č. 3 Územního plánu nemáme námítky.
- Doplnující požadavky – nezužovat šíři stávajících komunikací a veřejných prostranství; při projektování nových komunikací dodržet minimální rozměry vyplývající z vyhlášek; podmínky pro zpracování dokumentace k připojení RD na komunikace.
  - **Vyhodnocení a návrh řešení**
  - Doplnující požadavky směřují do podrobnosti navazujících řízení, **nelze je vyžadovat v podrobnosti územního plánu.**

#### Ministerstvo obrany

- Požadavek na vymezení zájmového území ministerstva obrany včetně popisné části v rámci odůvodnění.
  - **Vyhodnocení a návrh řešení**
  - V koordinačním výkresu změny bude (u legendy) doplněn požadovaný text „Celé území obce Obořiště je zájmovým územím Ministerstva obrany“.
  - Popis souladu změny územního plánu s podmínkami zájmového území bude zpracováno do odůvodnění v části souladu se zvláštními právními předpisy.

#### Městský úřad Dobříš – odbor výstavby a životního prostředí

- Památková péče – bez připomínek
- Doprava a silniční hospodářství – bez připomínek
- Ochrana ovzduší a odpadové hospodářství – bez připomínek
- Vodoprávní úřad – bez připomínek
- Lesní hospodářství – bez dotčení (lesních pozemků i vzdálenosti 30 m od okraje lesa)
- Ekologie krajiny a zemědělství – nesoulad v popisu funkčního využití Z.18 (textová a grafická část); **nesouhlas s plochou Z.20 s funkčním využitím RX; nesouhlas s podmínkami plochy WU (vodní plocha); požadavek na úpravu plochy Z.14 (původně Z1-4) tak, aby plocha koridoru ÚSES nemohla být dotčena stavbami (dle schválené změny č. 1 – pravděpodobně grafická chyba).**
  - **Vyhodnocení a návrh řešení**
  - Plocha Z.20 s funkčním využitím RX **bude z návrhu vyjmuta.**
  - Podmínky v ploše WU budou zachovány v původním stavu, tedy bez možnosti umísťovat stavby a zařízení související s využitím břehových částí, jako rekreační zóny spojené s penzionem. **Bude navržena změnová plocha na části vodní plochy s funkcí WX (cca. 3000 m<sup>2</sup>) v přímé návaznosti na přístup ke stávajícímu penzionu s možností umístit výše uvedené stavby a zařízení související s rekreačním, sportovním využitím části vodní plochy.**

- Podmínky zastavitelné plochy Z.14 budou upraveny do podoby stavu po změně č. 1 Územního plánu – jedná se o grafickou chybu – biokoridor bude vymezen jako přírodní (nezastavitelná část), budou zachovány podmínky již schválené dokumentace.
- Návrh regulací v ploše WX - **Hlavní využití:** plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území. **Přípustné využití:** vodní plochy, plochy určené pro převažující vodohospodářské využití, zeleň liniová a plošná, rekreační využití typu mola, propojovací vyhlídkové cesty a terasy nad vodní hladinou, plovoucí sauny, apod., při respektování vodních a vodohospodářských zájmů, tzn. že rekreační aktivity nesmí zhoršovat hlavní funkci plochy



Obr.: Návrh na úpravu změnových ploch

Krajský úřad Středočeského kraje

- Ochrana ZPF – nesouhlas s vymezením lokality Z.20 z důvodu nedostatečného odůvodnění potřeby takového rozsahu nového záboru.
- Ochrana lesa – bez připomínek
- Ostatní složky – návrh se nedotýká chráněných zájmů.
  - **Vyhodnocení a návrh řešení**
  - Plocha Z.20 bude z návrhu vyjmuta.

Ministerstvo vnitra

- Bez připomínek

Krajská hygienická stanice

- Bez připomínek

## D – VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### D1.SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění **Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změna č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 564, závazné od 1. března 2025 a **Změna č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025 č. 633, závazné od 1. října 2025 (dále jen „PŮR ČR“), neleží řešené území v žádné republikové rozvojové oblasti, rozvojové ose, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury.

Řešené území obce Obořiště se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje. Pro změnu ÚP Obořiště z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky. Kromě toho se pomocí regulativů klade větší důraz na likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích. Způsob hospodaření se srážkovými vodami ve smyslu preference zadržování vody platí i pro plochy v sídle a krajině.

Řešené území obce Obořiště se nachází dalších dvou specifických oblastech, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

**SOB10** - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Změna ÚP Obořiště na to reaguje stanovením podmínek pro využití obnovitelných zdrojů energie, zejména podmínek pro umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády).

**SOB11** - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Pro změnu ÚP Obořiště z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Z dalších ustanovení politiky územního rozvoje vyplývá pro řešené území zaměřit se mj. na tyto body kap. 2.2 Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území – viz níže uvedené požadavky (uvedeny kurzívou):

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Návrh Změny č. 3 ÚP Obořiště nijak nezasahuje do koncepce stanovené územním plánem, kterou upřesňuje s cílem účinnější ochrany hodnot. Všechny dílčí řešené změny byly komplexně posouzeny a splňují obecné zájmy ve shodě se zájmy jednotlivců, zejména žadatelů o změny směřující ke zkvalitnění prostředí všech obyvatel a návštěvníků. Řešením se nezhorší stav ani hodnoty území, naopak se vytvoří podmínky pro zlepšení.

*14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 3 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy (s výjimkou rozšíření rekreačních a sportovních aktivit u Nového rybníka a upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro sídelní zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). Ochranu přírodních a krajinných hodnot zajišťuje úpravou vymezení ÚSES tak, aby se umožnilo účinné optimální propojení skladebných částí v souladu s prostorovými a funkčními parametry dle příslušné metodiky.

*16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, osa záměrů vymezených v PÚR ČR*

Návrh Změny č. 3 ÚP Obořiště nijak nezasahuje do koncepce stanovené územním plánem, kterou upřesňuje s cílem účinnější ochrany hodnot. Všechny dílčí řešené změny byly komplexně posouzeny a splňují obecné zájmy ve shodě se zájmy jednotlivců, zejména žadatelů o změny směřující ke zkvalitnění prostředí všech obyvatel a návštěvníků. Řešením se nezhorší stav ani hodnoty území, naopak se vytvoří podmínky pro zlepšení.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změna č. 3 bezprostředně neřeší tuto problematiku vymezením konkrétních ploch s nabídkou pracovních příležitostí. To lze v úrovni územního plánu a v daných podmínkách jen omezeně – vytvořením předpokladů pro vznik a posílení služeb a podnikání, stabilizaci trvale bydlících obyvatel a v důsledku toho tlaku na rozvoj potřebné vybavenosti. Tyto atributy územní plán splňuje. Důležitým faktorem je rovněž posílení rekreačního potenciálu návrhem rozšíření odpovídajících aktivit v návaznosti na resort Nový rybník. Uvedené aktivity včetně nabídky služeb a komerčního občanského vybavení mohou rovněž přispět k navýšení pracovních příležitostí.

*19 Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Žádné plochy s charakterem brownfieldu nejsou předmětem změny ÚP. Rozsah řešených záměrů a jejich účel nevybočuje ze stanovených zásad hospodárného využívání a ochrany nezastavěného území.

*(20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Prioritu naplňuje Změna č. 3 ÚP vymezením rekreačních a sportovních ploch v návaznosti na stávající resort Nový rybník (jeho rozšíření). Uspořádání a charakter využití je navrženo ve snaze udržet přírodní a krajinné hodnoty i s pomocí stanovení specifických podmínek prostorového uspořádání (regulativů).

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je v rámci ÚP zajištěna primárně vymezením spojitého ÚSES na lokální úrovni (regionální a nadregionální úroveň do řešeného území nezasahuje). ÚP zajišťuje migrační prostupnost území obce pro člověka především respektováním stávající cestní sítě (respektování historických cest) ve volné krajině, zejména pak sítě silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací.

Změna č. 3 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy (s výjimkou rozšíření rekreačních a sportovních aktivit u Nového rybníka a upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro sídelní zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). Struktura osídlení a celého řešeného území nevyžaduje změny v zajištění migrační prostupnosti krajiny. Nad rámec platného ÚP s vymezenými plochami změn se mimo tyto plochy nepřipouští jejich plošný rozvoj. Tím je ochráněna současná stabilizovaná struktura, a tedy i stávající míra prostupnosti volné krajiny Obořiště.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 3 ÚP vymezuje plochy změn v zastavěném území jen v centru Obořiště (změna využití stávající plochy OV → SV) a v resortu Nový rybník (upřesnění vymezení stávajících a návrhových ploch, včetně jejich rozšíření). U některých ploch dochází k částečné změně funkčního využití a ke zpřesnění jejich rozsahu – vesměs v souvislosti s převodem ÚP do jednotného standardu. Konkrétně jde o plochy veřejných prostranství v sídlech, vyčlenění ploch veřejné zeleně z dopravních ploch, apod.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

V rámci podmínek uvedených v kapitole F2.1 výrokové části ÚP je stanoveno, kde mohou být umístovány výrobní elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce. Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů v zastavěných a zastavitelných plochách jsou s ohledem k hodnotám území stanoveny v rámci podrobnější regulace takto: V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit umístovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TU) a v plochách výroby (plochy VD, VZ VX). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby.

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Obec Obořiště se nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti celostátního významu.

### **Specifické oblasti**

Obec Obořiště se nachází ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR je všech 14 krajů, nikoliv samotná obec Obořiště. Navržené dílčí plochy změn v rámci Změny č. 3 ÚP nemůžou mít žádné zásadní dopady na hospodaření s dešťovou vodou v kontextu území celé obce, resp. celé specifické oblasti. Kromě toho se pomocí regulativů klade větší důraz na likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) – přednostně vsakem, doplňkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem. Způsob hospodaření se srážkovými vodami ve smyslu preference zadržování vody platí i pro plochy v sídle a krajině.

Obec Obořiště se nachází ve specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu SOB10 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Změna ÚP Obořiště na to reaguje stanovením podmínek pro využití obnovitelných zdrojů energie, zejména podmínek pro umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády).

Obec Obořiště se nachází ve specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu SOB11 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Pro změnu ÚP Obořiště z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

### **Záměry dopravní infrastruktury**

PÚR ČR nevymezuje na území obce Obořiště žádné koridory ani plochy dopravní infrastruktury.

### **Záměry technické infrastruktury a související záměry**

Přes území obce Obořiště neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Obořiště není vymezená žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Obořiště se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

### **Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování**

Území obce Obořiště se netýká žádný další úkol pro územní plánování.

## D2. SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán (první ÚRP) byl vydán formou opatření obecné povahy usnesením vlády ČR ze dne 28. srpna 2024 č. 581. Řešené území obce Obořiště není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou, opatřením a asanací celorepublikového významu, ani plochami a koridory včetně ÚSES nadregionálního významu.

### Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Nepomuk jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. **ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyla účinnosti dne 22. února 2012.**

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **1. aktualizace ZÚR SČK**. 1. aktualizace ZÚR SK **nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015**. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se z toho důvodu netýká území obce Obořiště.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2. aktualizace ZÚR SK**. 2. Akt. ZÚR SK **nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018**. Řešení 2. aktualizace ZÚR SK se rovněž netýká území obce Obořiště.

O vydání **7. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK. 7. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022**. Řešení 7. Aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

O vydání **6. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 12. 9. 2022 usnesením č. usn. č. 033-18/2022/ZK. 6. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022**. Řešení 6. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

O vydání **3. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK. 3. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023**. Řešení 3. Aktualizace ZÚR SK se týká území obce Obořiště.

O vydání **10. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK. 10. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy „Vysokorychlostní trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje. Řešení 10. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

O vydání **11. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK. 11. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přivaděcí řad Vysoký Chlumeck. Řešení 11. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

O vydání **8. aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK. **Dne 26. 04. 2024 nabyla účinnosti** 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizacích. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D328 – koridor pro silniční dopravu v oblasti Mladá Boleslav (silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících). Řešení 8. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

O vydání **9. aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK. **Dne 26. 11. 2024 nabyla účinnosti** 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizacích. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Řešení 9. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

**12. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 **s nabytím účinnosti dne 12. 4. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D317a - Dolní Beřkovice – Cítov, obchvat, včetně staveb souvisejících. Řešení 12. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

**14. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 **s nabytím účinnosti dne 15. 4. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D329 - Koridor silnice II/610: přeložka v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa, včetně staveb souvisejících. Řešení 14. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

**15. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 **s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení strategické rozvojové plochy pro vědu, výzkum a inovace PV01 Milovice – Mladá na území obcí Milovice, Zbožíčko a Straky. Řešení 15. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

**16. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 **s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025**. Obsahem aktualizace je pouze grafické vymezení upřesněné části koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D057 Velké Přílepy. Řešení 16. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Obořiště.

Změna č. 3 ÚP navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Obořiště, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SK nemá řešení Změny č. 3 ÚP žádný vliv. Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP se ZÚR SK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 3 ÚP potenciální vliv. Ze ZÚR SK ve znění 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 Aktualizace vyplývají následující požadavky (*uvedeny kurzívou*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Obořiště s vybranými požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

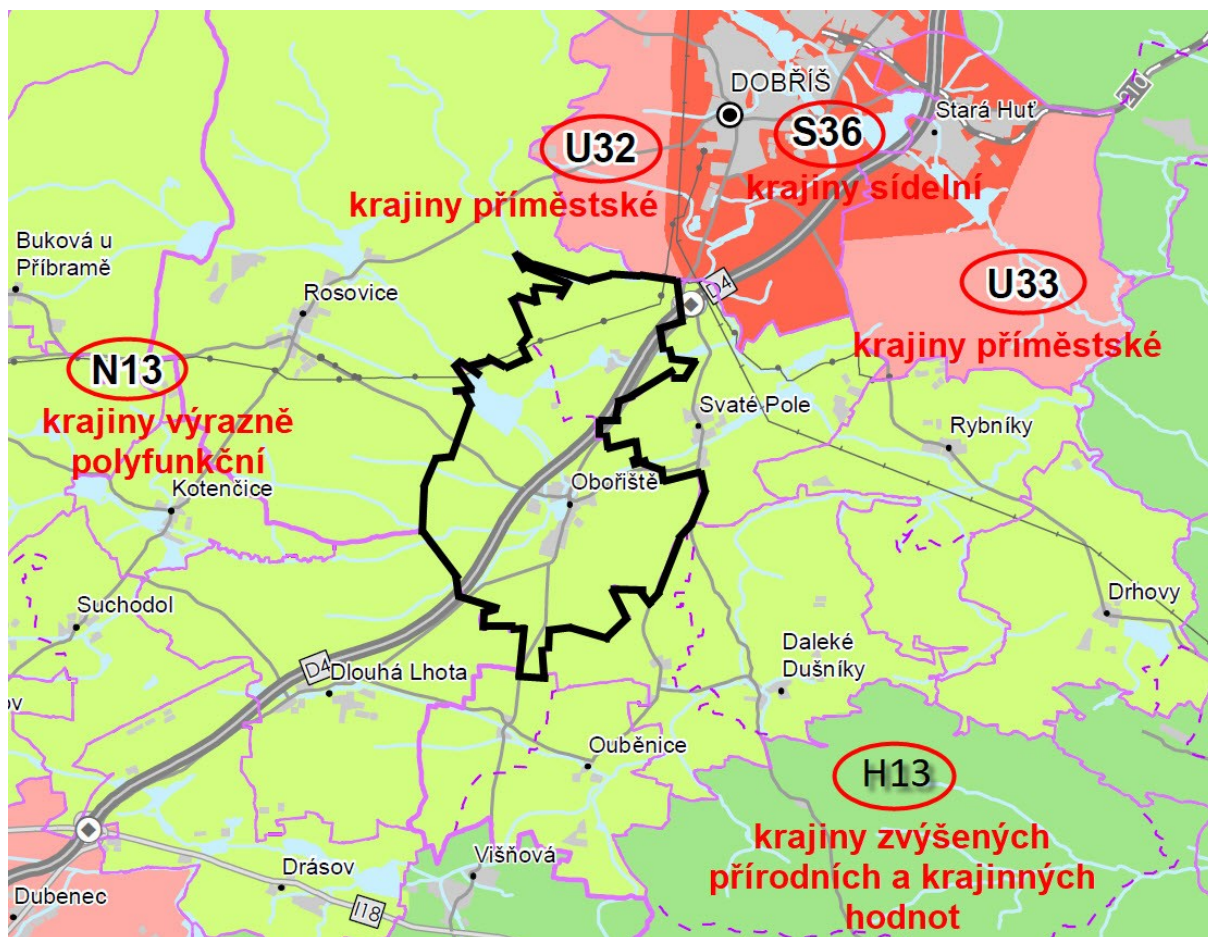
*a.) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

Změna č. 3 ÚP Obořiště tuto prioritu respektuje a je v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability. Tím je i upřesnění vymezení ÚSES v celém řešeném území, zařazení ploch zeleně do odpovídajících kategorií (dosud vesměs většina ploch jako „ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň“, pro plochy v sídlech i v krajině) a další, vesměs související s převodem do jednotného standardu.

*d.) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

Cílové charakteristiky krajiny vymezené v platných ZÚR SČK jsou v platném ÚP respektovány a ÚP je zohledňuje v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Celé řešené území (katastrální území Obořiště i katastrální území Lhotka u Dobříše) je v ZÚR SČK vymezeno jako součást krajiny výrazně polyfunkční (N13). Pro tento typy krajiny ZÚR stanoví úkoly, které územní plán respektuje a Změna č. 3 je nijak nemění, případně změnou vymezení úpravou regulativů přispívá k jejich dalšímu naplnění:

- zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.



(51) ZÚR vymezují na území Středočeského kraje rozvojové osy krajského významu OSk1 až OSk4 takto: ... OSk2 (Praha) – Dobříš – Příbram (– Písek / Strakonice) ... (+ dále články (56) a (57) ZÚR – relevantní body, které se mohou týkat řešení daného územního plánu):

(56) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) v rámci rozvoje silniční sítě přednostně vytvářet podmínky pro propojení dálnice D4 a dálnice D5
- b) podmínky pro bydlení a obslužné funkce spádového centra rozvíjet zejména ve městě Dobříš

(57) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) prověřit rozvojové možnosti letiště Příbram-Dlouhá Lhota

Pro změnu ÚP Obořiště z uvedených bodů nevyplývají žádné úkoly.

(170a, 171) ZÚR vymezují na území Středočeského kraje koridory a plochy nadmístního významu určené k umístění vedení a zařízení distribuční soustavy. ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN):

- k) plochu a koridor E20 – vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vč. rozvodny 110 kV Dobříš

Tento požadavek je splněn, do ÚPD obce Obořiště byl zapracován již Změnou č. 1, v souladu se záměrem ČEZ Distribuce, a. s. (zpracovaný koridor na šířku 100 m na obě strany od osy elektrického vedení VVN).

(191a a následující, 195) Plochy a koridory ÚSES: ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;

Na území obce Obořiště se nenacházejí žádné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. Po prověření funkčnosti ÚSES jsou Změnou č. 3 navrženy úpravy ve vymezení lokální úrovně ÚSES v celém řešeném území. Účelem je náprava dosavadního vymezení, které svými parametry neodpovídalo metodickým pokynům.

## **E - VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY**

Vzhledem k tomu, že bylo stanoveno, že Změna č. 3 ÚP Obořiště bude pořízena tzv. zkráceným postupem, lze to považovat s ohledem na § 323 odst. 5 stavebního zákona za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 stavebního zákona.

Na základě obsahu změny jsou předmětem tyto body dle obsahu změny schváleného ZO dne 6. 2. 2024, č.j. 01/24:

1. Prověření možnosti funkčního využití OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura na pozemcích 25/1 a 25/74 v k. ú. Obořiště na funkční využití umožňující změnu v užívání stávajících objektů na bytové domy. (Nebudou prověřovány nové zastavitelné plochy).  
**Splněno – řešeno jako transformační plocha T.01 se změnou využití SU – smíšené obytné všeobecné, s podmínkami využitelnosti i pro hromadné bydlení**
2. Prověření možnosti změny z dosavadní plochy ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň na plochu RO – Rekreační – oddechové plochy (typ plochy RZV dle Jednotného standardu) – na pozemcích 836/24, 836/25, 836/26, 836/27, 836/28, 836/29, 836/30, 838/4 v k. ú. Obořiště  
**Splněno – v návrhu změny zařazeno do ploch RX – rekreace jiná. Po projednání byla navržena plocha zrušena z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů - zůstává dosavadní využití MU – smíšené krajinné všeobecné (označení pův. plochy ZV dle jednotného standardu)**
3. Prověření úpravy regulativů plochy W – vodní plochy (dosud pouze vodohospodářské využití) k umožnění sportovních a rekreačních aktivit.  
**Splněno – v regulativech plochy WU se doplňuje další přípustné využití (pouze pro vodní plochu Nového rybníka)**
4. Ze stavebního zákona vyplývají následující požadavky
  - a. Prověření vymezení zastavěného území  
**Splněno – byla aktualizovaná hranice zastavěného území se zahrnutím již zastavěných pozemků**
  - b. Prověření souladu s nadřazenou dokumentací (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a Politika územního rozvoje ČR)  
**Splněno – ÚP je v souladu (podrobněji viz kap. D - Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací)**
  - c. Prověření souladu se změnami legislativy po vydání Změny č. 2 Územního plánu Obořiště  
**Splněno – návrh změny ÚP je zpracován v souladu s platným zněním SZ a prováděcích právních předpisů**
  - d. Zpracování dokumentace v „Jednotném standardu územního plánu“  
**Splněno – povinnost zpracování v JS je dána stavebním zákonem**
  - e. Prověření podmínek a částí územně plánovací dokumentace, které nemohou být dle aktuální legislativy její součástí  
**Splněno – v souvislosti s převodem do jednotného standardu byla kompletně upravena textová část, aby splňovala aktuální legislativní požadavky, včetně provedené kontroly, aby text např. neobsahoval náležitosti podrobnější ÚPD, apod.**

Na základě usnesení ZO ze dne 24. 9. 2024 byl upravený obsah změny schválen o doplněné body:

5. 808/10 v k.ú. Obořiště – část pozemku se navrhuje změnit z plochy OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu OK – občanské vybavení komerční,  
**Splněno – plocha stávajícího hřiště se mění na OK pro umožnění přístavby penzionu (717 m<sup>2</sup>)**
6. 808/2 v k.ú. Obořiště – návrh změny z plochy OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední na plochu ZZ – zahrady a sady,  
**Splněno částečně – tzn. poz. 808/2 zůstává v OK (zde návrh sauny), místo toho se na ZZ mění jiné části poz.: 204, 205, 206 (1754 m<sup>2</sup>), poz. 183/9, 183/10 183/11 (640 m<sup>2</sup>)**
7. 183/4, 183/8, 183/9, 183/10 806, 807,206 v k.ú. Obořiště – části pozemků z plochy ZS – zeleň soukromá – zahrady na plochu OK – občanské vybavení komerční,  
**Splněno částečně – v rozsahu 1842 m<sup>2</sup>, nemění se využití poz. 183/8 (zůstává ZZ), části poz. 204, 205 a 206 (1617 m<sup>2</sup>) se mění na DS (místo rušené části poz. 2024 a 872/2)**

8. 204, 205 a 206 v k.ú. Obořiště – části pozemků z plochy OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední na plochu OS – občanské vybavení – sport,  
**Splněno částečně – v rozsahu 772 m<sup>2</sup>, nemění se využití částí poz. 204 a 205 (zůstává OK), dále části poz. 204 a 205 v rozsahu 2358 m<sup>2</sup> se mění z OS na OK (kompenzace za změny v jižní části pozemků na ZZ a DS). Nad rámec toho se mění využití částí poz. 838/1, 838/4, 873 a 808/6 ze ZV na OS (5059 m<sup>2</sup>)**
9. Součástí úprav bude úprava vymezení ÚSES – lokálního biokoridoru vymezeného podél Nového rybníka dle skutečného okraje vodní plochy včetně upřesnění šířkových parametrů odpovídajících metodickému podkladu MŽP. Obdobně bude prověřeno a v odůvodněných případech upřesněno vymezení ÚSES v rámci celého řešeného území obce  
**Splněno – změnou ÚP byl přehodnocen ÚSES v celém ř. ú., úpravy reagují na dílčí nevhodné řešení, na nedostatečné parametry, napravují se nesoulady s metodikou pro vymezení a návaznosti na území sousedních obcí (v lokalitě Nového rybníka je trasování částečně odlišné od dosavadního)**

Pozn.: Rozsah změn v lokalitě Nového rybníka přesně neodpovídá schválenému obsahu změny. Důvodem je snaha o zapracování navržené upřesněné koncepce rozvoje resortu. Přestože plošný rozsah je větší, lze jej s ohledem na vzájemné souvislosti ploch, na podobný způsob využití (ZV – OS) a na stanovené regulativy považovat ještě za slučitelný se zadáním (obsahem změny).

V úrovni územního plánu by postačovalo vymezení celého resortu v rámci jedné plochy RZV, aby následná fáze umožňovala optimální řešení. Podrobnější rozvržení navržené změnou ÚP je dáno vymezením v platném ÚP a úpravami, které odpovídají konkretizovanému záměru investora.

Rekapitulace rozsahu změn ploch v lokalitě Nový rybník (přibližně<sup>1</sup>):

Plochy OM (návrh) - ozn. dle jedn. standardu „OK“	dle platného ÚP: 6875 m <sup>2</sup>	dle návrhu Z3: - 5028 m <sup>2</sup> + 5483 m <sup>2</sup>
Plochy OM (stav) - ozn. dle jedn. standardu „OK“	2124 m <sup>2</sup>	- 245 m <sup>2</sup>
<b>OM / OK celkem:</b>	<b>8999 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 210 m<sup>2</sup></b>
Plochy OS (návrh)	5721 m <sup>2</sup>	- 3535 m <sup>2</sup> + 6276 m <sup>2</sup>
Plochy OS (stav)	2603 m <sup>2</sup>	- 1149 m <sup>2</sup>
<b>OS celkem:</b>	<b>8324 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 1592 m<sup>2</sup></b>
Plochy DS	1057 m <sup>2</sup>	-1057 m <sup>2</sup> + 1728 m <sup>2</sup>
<b>DS celkem:</b>	<b>1057 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 671 m<sup>2</sup></b>
Plochy ZS (návrh) – ozn. dle jedn. standardu „ZZ“	3096 m <sup>2</sup>	- 1953 m <sup>2</sup> + 4714 m <sup>2</sup>
<b>ZS celkem:</b>	<b>3096 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 2761 m<sup>2</sup></b>
Plochy ZV	5815 m <sup>2</sup>	- 2321 m <sup>2</sup>

Změny jednotlivých druhů ploch RZV (vzájemně kompenzované plochy, nové druhy ploch včetně rozšíření) jsou lépe vyjádřeny v příložených situacích.

Shrnutí: Plochy OM/OK zůstávají přibližně v původním rozsahu (+ cca 210 m<sup>2</sup>), s částečným nárůstem DS (+ cca 670 m<sup>2</sup> - vlivem zvýšení ubytovacích kapacit). Obdobný nárůst je u ploch OS (+ cca 1590 m<sup>2</sup>), kde navíc dochází k rozšíření na úkor plochy ZV (přestože s vysokým zastoupením zeleně).

## **F – ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, dále jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992

<sup>1</sup> Uvedené výměry v m<sup>2</sup> jsou pouze orientační, i s ohledem k nejednoznačnému výkazu rozdílů (odlišné zařazení ploch v platném ÚP / v návrhu Z3, částečné změny i u stávajících ploch, výkaz jen některých ploch zeleně, apod.). Tento výkaz byl pracovní vyhotoven v průběhu návrhu, tzn. může se lišit od hodnot uvedených v části vyhodnocení záborů ZPF.

Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svých stanoviscích č.j. 150221/2023/KUSK ze dne 20. 12. 2023 a č.j. 084867/2024/KUSK ze dne 1. 8. 2024 **vyloučil významný vliv na soustavu NATURA 2000 a nevyžaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (SEA) nebo zpracování variantního řešení.** Toto vyhodnocení proto není zpracováno.

## **G - SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Obořiště na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo (viz kap. F), sdělení proto není obsaženo.

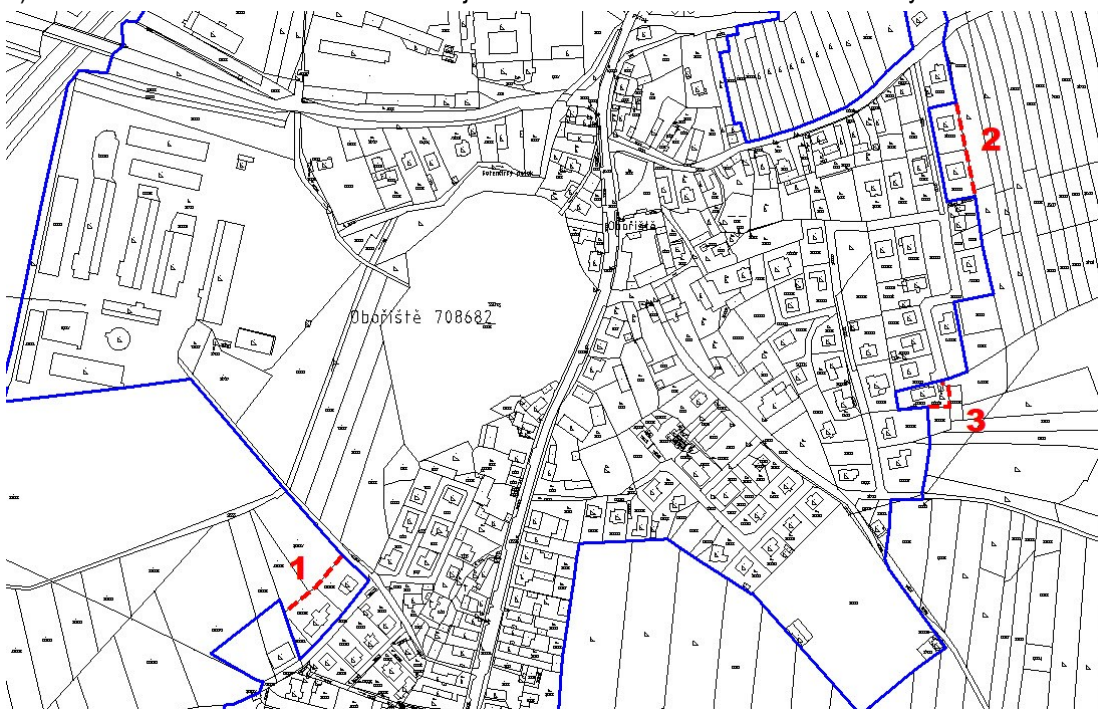
## **H - STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Zpracování SEA není příslušným orgánem vyžadováno - viz předchozí kap. F. Vzhledem k výše uvedenému není proto stanovisko obsaženo.

## **I - KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

### **I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je vymezeno (aktualizováno) k datu 31. 12. 2024 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu. Oproti platné hranici v dokumentaci právního stavu ÚP po změně č. 2 dochází k několika drobným úpravám – zahrnutí pozemků s realizovanými stavbami rodinných domů v jižní a východní části Obořiště do zastavěného území. Důvodem je jejich zanesení do katastru nemovitostí (viz situace se zákresy 1 – 3). V katastrálním území Lhotka u Dobříše je hranice zastavěného území beze změny.



### **I2. ODŮVODNĚNÍ ÚPRAV DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÝCH VE ZMĚNĚ Č. 3**

Pořízení změny územního plánu Obořiště je vyvoláno z podnětu obce a soukromých žadatelů. Transformační plocha v centru Obořiště představuje jen rozšíření využitelnosti stávající stavby pro přestavbu na byty. V lokalitě Nový rybník je z podnětu žadatelů navržena změna rozvržení stávajících a návrhových ploch včetně rozšíření sportovních a rekreačních aktivit s částečným využitím i vodní plochy rybníka. Oba tyto záměry jsou iniciovány

vlastníky s tím, že jsou v souladu s dosavadní koncepcí U těchto návrhů jde o zrealizování reagující na aktuální vývoj, lze je považovat za soulad s koncepcí platné ÚPD. .

Úprava vymezení ÚSES vychází z požadavku obce prověřit některé nevhodné trasování a parametry a uvést systém do souladu s aktuálními metodickými pokyny. V té souvislosti bylo účelné provést úpravy i ve vztahu k řešené lokalitě Nový rybník a kompletně přeznačit všechny prvky ÚSES tak, aby splňovaly požadavky jednotného standardu.

Uvedení ÚP do souladu s jednotným standardem představuje samostatný požadavek, závazně definovaný § 59 zákona č. 283/2021 Sb. („nový“ stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu upravuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, účinná od 1. 7. 2024.

Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví standardizované části územně plánovací dokumentace a požadavky na

- a) geodetický referenční systém
- b) strukturu standardizovaných částí,
- c) grafické vyjádření standardizovaných částí,
- d) výměnný formát dat a
- e) metadata.

Uvedená povinnost jednotného standardu byla upravena již přechodnými ustanoveními stavebního zákona platnými do 30. 6. 2024, včetně tehdy platných prováděcích předpisů.

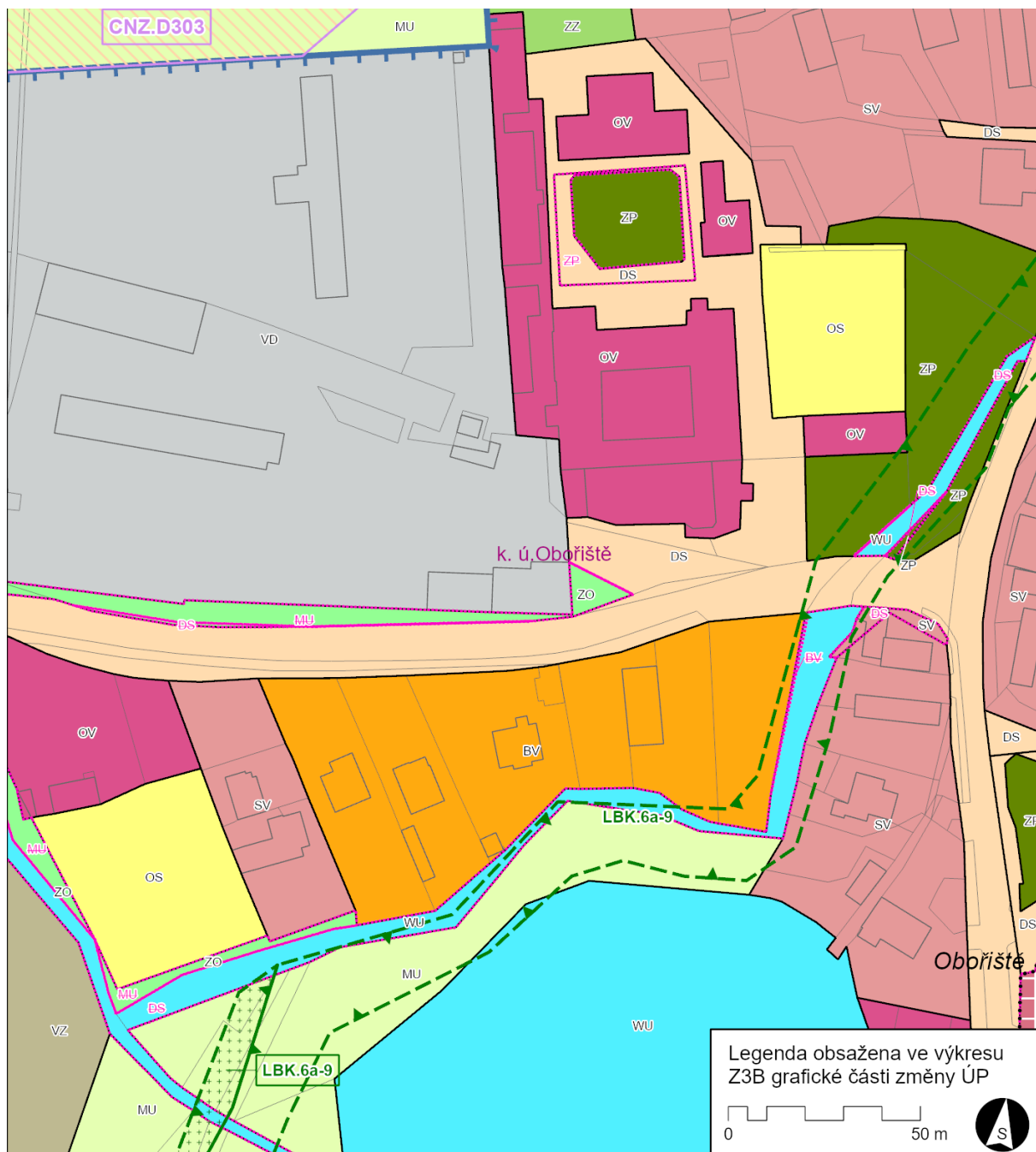
Změny kódů a názvů některých ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v následujícím tabulkovém přehledu:

původní kód a název ploch RZV		kód a název plochy RZV dle jednotného standardu	
BV	Bydlení - v rodinných domech - venkovské	BV	bydlení venkovské
OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OM	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	OK	občanské vybavení komerční
OS	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
OS1	Občanské vybavení – sportovní hřiště		
OX	Občanské vybavení – se specifickým využitím pro chov jezdeckých koní	OX	občanské vybavení jiné
ZV1	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZS	Zeleň - soukromá a vyhrazená	ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	Zeleň – ochranná a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
	- (nově navrhováno)	SU	smíšené obytné všeobecné
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	SV	smíšené obytné venkovské
DS	Dopravní infrastruktura - silniční	DS	doprava silniční
TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě	TU	technická infrastruktura všeobecná
VD	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	VD	výroba drobná a služby
VZ	Výroba a skladování - zemědělská výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
VX	Výroba a skladování – se specifickým využitím (manipulační plocha)	VX	výroba a skladování jiné
W	Plochy vodní a vodohospodářské	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
NZ	Plochy zemědělské	AU	zemědělské všeobecné
NL	Plochy lesní	LU	lesní všeobecné
ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	MU	smíšené krajinné všeobecné
NSx	Plochy smíšené nezastavěného území – specifická funkce (manipulační plocha)	MX	smíšené krajinné jiné

Převedení do jednotného standardu má částečný vliv i na některé plochy s rozdílným způsobem využití, co se týče přesnosti vymezení vůči hranicím pozemků a změn ve vymezení veřejných prostranství. Rozsah některých upřesnění a zahrnutí do správných druhů ploch RZV je patrný z uvedených výřezů výkresu změn pro centrální části sídel:



Obr.: upřesnění ploch veřejných prostranství v sídle Lhotka



Obr.: upřesnění ploch v centrální části sídla Obořiště

Kromě toho byl v rámci zpracování návrhu prověřen soulad s nadřazenou dokumentací státu a kraje (kap. D2), s územně analytickými podklady, byla prověřena a aktualizována hranice zastavěného území (kap. I1).

### 13. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce zůstává zachována. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy jen pro rozšíření sportovních a rekreačních aktivit v lokalitě Nový rybník navazující na stávající resort. Vesměs jde o změnu rozvržení stávajících i návrhových ploch, na něž navazuje změna využití dalších ploch. Druhá řešená plocha v centru Obořiště je transformační, představuje jen rozšíření využitelnosti stávající stavby pro přestavbu na byty.

Oba tyto záměry reagují na aktuální vývoj, lze je považovat za soulad s koncepcí platné ÚPD.

K drobným úpravám vymezení ploch dochází v případech, kdy zpřesnění ploch je vyvoláno standardizací. Uvedené úpravy nemají vliv na změnu urbanistické koncepce – příklady takových úprav jsou doloženy obrázky výřezů v předchozí subkapitole.

#### **14. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZMĚN PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÁ REGULACE**

##### T.01 – smíšené obytné všeobecné (SU), výměra 0,27 ha

Transformační plocha určená pro polyfunkční využití s možností přestavby stávajícího objektu i pro trvalé bydlení (bytový dům). Tato funkce nebyla v dosavadním využití (OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura) přípustná. Podnět iniciovaný vlastníkem není v rozporu se zájmy obce. Nebude mít vliv na změnu hmotové struktury. Charakter zástavby zůstane zachován.

Dopravní obsluhu plochy je možné realizovat jako dosud ze stávajících komunikací, které k ploše přímo navazují.

Dostupné sítě technické infrastruktury dosahují do blízkosti plochy.

Plocha není dotčena žádnými podstatnými limity využití území.

##### Z.19 – občanské vybavení komerční (OK), občanské vybavení sport (OS), doprava silniční (DS), zeleň zahradní a sadová (ZZ), zeleň ochranná a izolační (ZO).

Plocha v resortu Nový rybník se stávajícím pensionem a pivovarem, s vymezenými návrhovými plochami v návaznosti. Koncepce dalšího rozvoje založená na interních pracovních studiích předpokládá trochu jiné rozvržení funkcí v rámci stávajících i dosud navržených ploch a zároveň i postupnou dokompletaci areálu pro další související aktivity. Z toho důvodu je iniciováno rozšíření podél severovýchodního břehu rybníka.

Původní výměra zastavitelné plochy v platné ÚPD (úplné znění po změně č. 2 ÚP) činila 2,18 ha a v této části dochází k úpravě způsobu využití ploch RZV, které je patrně z výkresové části dokumentace. Původní výměry plochy byly OK – 0,69 ha, OS – 0,57 ha, ZZ – 0,31 ha, ZO – 0,50 ha, DS – 0,11 ha, součty se proto proti novému vymezení mění jen málo (mírně je na úkor ostatních ploch zmenšena plocha zeleně ZZ, jinak jsou rozdíly zanedbatelné).

Nově navrhované části plochy mají výměru cca 0,7 ha a jsou určeny pro občanskou vybavenost sport (OS) v rozsahu 0,40 ha, zeleň zahradní a sadovou (ZZ) v rozsahu 0,23 ha a občanskou vybavenost komerční (OK) v rozsahu 0,07 ha.

V maximální možné míře byla pro požadovaný záměr využita zastavitelná plocha již vymezená v platné ÚPD, rozšíření plochy je navrženo pro uskutečnění celého záměru, který navazuje na stávající areál penzionu, a tedy současně na zastavěné území, v naprosté většině se jedná o půdy s nejnižší kvalitou (V. třída ochrany). Do zastavitelné plochy zasahuje i cíp kvalitnější půdy (I. třídy ochrany), ovšem v daném místě půda dlouhodobě není využívána k zemědělským účelům, nýbrž se na ní nachází vzrostlá dřevinná vegetace na hrázi Nového rybníka a podél Sychrovského potoka, který je jeho odtokem. V tomto místě je v rámci rozšíření plochy Z.19 navrhována zeleň ZZ, aby bylo možné areál ucelit do logicky koncipované podoby a případně oplotit. Při návrhu plochy bylo dbáno na to, aby nevznikly obtížně obhospodařovatelné pozemky, nebo jinak narušena organizace ZPF.

Výměra plochy je nejmenší možná k uskutečnění předpokládaného záměru, ten je nepřemístitelný (je vázán na stávající areál penzionu), pro obec přitom rozšíření areálu představuje potenciální přínos v podobě vzniku pracovních příležitostí, příjmů do obecního rozpočtu, vyšší míry atraktivity pro cestovní ruch a celkového zkultivování a zkrášlení prostoru (výsadba zeleně v jinak dominantně kulturní krajině s nízkou ekologickou stabilitou je rovněž prospěšná). Charakter záměru odpovídá charakteru lokality, velký podíl ploch je určen pro zeleň (ZZ a ZO, plochou prochází i biokoridor ÚSES) a i v plochách určených pro výstavbu bude velký podíl zeleně zachován, zástavba se uvažuje nízkopodlažní, nejvýše středních hmot. Přínosy vyvolané případnou realizací příslušného záměru jsou významné, přestože se jedná o soukromý záměr.

Standardně by pro vymezení plochy s uvedeným polyfunkčním využitím postačovalo zařazení do jednoho typu plochy RZV se stanovením odpovídajících regulativů a dalšími podmínkami vhodného členění. Vzhledem k tomu, že plocha byla již rozčleněna na dílčí využití (komerce – sport – zeleň – doprava) a investor má již jasnou konkretizovanou představu o způsobu využití jednotlivých dílčích ploch, bylo zvoleno toto řešení navazující na původní (podrobnější) členění území – přestože je v této fázi změny územního plánu složitější na vysvětlení a textové a grafické vyjádření změn. Názornější popis změn je patrný ve výřezech hlavního výkresu ÚP platného ÚP a návrhu Změny č. 3 níže.



## 17. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Z hlediska nároků na technické vybavení nedochází k žádným koncepčním změnám.

Řešení změny se nedotkne ani koncepce nakládání s odpady.

## 18. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

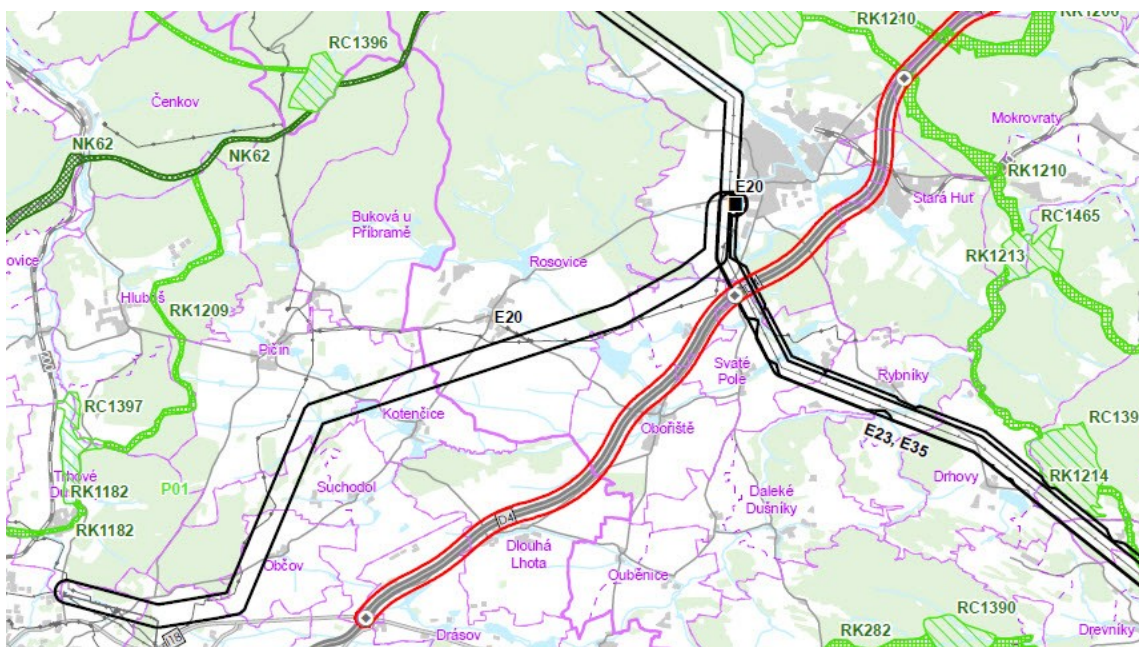
Nové plochy veřejného občanského vybavení nejsou změnou navrhovány. Stávající plocha OV v centru obce T.01 se mění z podnětu vlastníka na smíšené obytné všeobecné (SU) pro umožnění polyfunkčního využití vč. bydlení.

Z komerční vybavenosti (OK) je předmětem změny plocha Z.19, v níž se mění uspořádání dosavadních stávajících a návrhových ploch v resortu Nový rybník.

## 19. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚPRAV SYSTÉMU ÚSES

Vstupní informace

- V územním plánu Obořiště je vyznačen územní systém ekologické stability převzatý z generelu okresu Příbram z roku 1994.
- Z grafického výřezu z aktuálního znění ZÚR SK je zřejmé, že ve správním území obce Obořiště nejsou vymezeny skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu.



Obr.: Výřez z výkresu A.2: PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ ÚSES (Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci)

- Ve 3. změně ÚP Obořiště je lokální úroveň korigována či upravena. Korekce jsou podrobněji odůvodněny u korigovaných skladebných částí ÚSES.
- Rámcově lze důvody úprav vymezení ÚSES shrnout následovně:
  - Náprava nedodržených prostorových parametrů
  - Biokoridory mají propojovat do celistvého systému biocentra, což není často dodrženo
  - Doplnění návaznosti ÚSES na hranicích obce
  - Dle možnosti při lokalizaci skladebných částí uplatnit další pozitivní vlivy na krajinu (vodní režim území, protierozní ochrana, krajinný ráz území)
  - Správní území obce Obořiště tvoří přes 70 % ekologicky labilní orná půda. A naopak ekologicky stabilní druh pozemku – les se podílí na výměře obce pouze 3,5 %. To odůvodňuje relativně hustší síť biocentra, kratší biokoridory a návrh interakčních prvků. Zemědělská půda je přitom zařazena do 1. a 2. třídy ochrany jen necelých 9 %.

## Označení skladebných částí ÚSES

- Pro možnost identifikace provedených korekcí u dotčených skladebných částí ÚSES je uplatněno jejich pracovní označení. Přednostně je využito označení uplatněné ve stávajícím znění ÚP. Koridory, které nemají označení jsou identifikovány pomocí biocenter, které propojují. V každém ÚP je samostatné číslování biocenter, přičemž obce jsou rozlišeny zkratkou. Jedná se o obce:
  - Dobříš (D), Rosovice (R), Svaté Pole (S), Dlouhá Lhota (DL), Daleké Dušníky (DD) a Ouběnice (O).
- Až bude vypracován Plán ÚSES pro ORP Dobříš, bude uplatněno jeho označení skladebných částí ÚSES při následné změně ÚP.
- Ve změně územního plánu Obořiště č. 3 již v grafice není uvedeno původní označení lokálních biokoridorů: LBK 19, LBK 21, LBK 23, LBK 26, LBK 29, LBK 30.

## Rámcový přehled provedených činností souvisejících s vymezením ÚSES v ÚP

- Kontrola prostorových parametrů skladebných částí ÚSES a jejich uvedení do souladu s metodikou ÚSES<sup>2</sup>. V územních plánech se vymezují plochy pro biocentra a koridory pro biokoridory. Jejich prostorové parametry jsou větší, než metodika stanovuje pro danou skladebnou část ÚSES. To má umožnit určitou míru volnosti při lokalizaci vytvářených, dosud nefunkčních, skladebných částí ÚSES.
- Plochy jsou vymezovány dle možnosti po hranicích pozemků. Je snaha, zejména u menších pozemků, navrhnout pro celou jejich rozlohu jedno funkční využití.
- Ve stopě rušených lokálních biokoridorů 22, 27, 28, 36 je stávající hodnotná vegetace chráněná jako interakční prvky ÚSES
- Řešena situace, když lokální biokoridor ústí do lokálního biokoridoru. V principu biokoridory mají propojovat biocentra.
- Kontrola návaznosti skladebných částí ÚSES na správních hranicích obce. Z územně analytických podkladů ORP Dobříš bylo převzato vymezení ÚSES evidované v územních plánech obcí. Návaznost je zajištěna s výjimkou obcí:
  - Daleké Dušníky – návaznost na biokoridor LBK 8
  - Ouběnice - návaznost na biokoridor LBK 8V těchto případech nelze řešit nespojitost systému v územním plánu Obořiště

## Přehled skladebných částí ÚSES vymezených na území obce Obořiště

### Lokální biocentra (LBC)

LBC.3 – zvýšena rozloha plochy na 7,0 ha, která je ve stávajícím znění ÚP nedostatečná, protože vodní plochu rybníka nelze započítat do biocentra

LBC.4 – bez korekce

LBC.5 – na hranici s obcí Rosovice; část na Obořišti rozšířena na 2,95 ha

LBC.6a – přesunutě biocentrum 6 jižním směrem. Dálnicí je rozděleno na východní část biocentra 6 o výměře 3,30 ha

LBC.6b – přesunutě biocentrum 6 jižním směrem. Dálnicí je rozděleno na západní část biocentra 6 o výměře 1,10 ha

LBC.7a – severní část doplněného lokálního biocentra

LBC.7b – jižní část doplněného lokálního biocentra

LBC.8 – stávající biocentrum zvětšeno o 3,95 ha

LBC.9 – doplněné biocentrum na ploše 3,0 ha

LBC.10 – doplněné biocentrum na ploše 4,87 ha

LBC.12R – rozšířeno ze sousední obce Rosovice na území obce Obořiště

### Lokální biokoridory

LBK.1S–3S mimo území Obořiště

LBK.3–3S; nahrazuje upravenou trasu koridoru LBK 23

LBK.3–4; 470 metrů. Nahrazuje koridor LBK 22

<sup>2</sup> METODIKA VYMEZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY; Březen 2017; Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2)

LBK.3-7a; 765 metrů. Nahrazuje koridor LBK 21  
LBK.3-1R; 355 metrů. Biokoridor zajišťuje návaznost na ÚSES v obci Rosovice  
LBK.5-7b; 735 metrů  
LBK.6a-8; 380 metrů. Doplněný biokoridor podél dálnice.  
LBK.6a-9; 935 metrů. Převážně prochází zastavěným územím.  
LBK.6b-7b; 365 metrů.  
LBK.6b-10; 290 metrů. Řeší návaznost systému ÚSES s obcí Dlouhá Lhota  
LBK.6b-DL; 820 metrů na území Obořiště  
LBK.8-DD; 1775 metrů na území Obořiště  
LBK.8-DL; 100 metrů na území Obořiště  
LBK.8-O; 300 metrů na území Obořiště  
LBK.9-1S; 375 metrů na území Obořiště  
LBK.11R-12R mimo území Obořiště  
LBK.12R-26D mimo území Obořiště

## Odůvodnění provedených úprav a korekcí skladebných částí ÚSES

### Lokální biocentra

- **LBC.3;** plocha o výměře 7,0 ha  
Původní LBC 3 mělo nedostatečnou výměru, protože jeho podstatnou část tvoří vodní plocha rybníku Přívažít. Biocentrum je rozšířeno západním směrem v nivě vodoteče. Do rozšířeného biocentra jsou zaústěny lokální biokoridory LBK.3-11R ze severu; LBK.3-3S z východu; LBK.3-7 z jihu a LBK.3-4 ze západu.
- **LBC.4;** plocha o výměře 2,0 ha na území Obořiště  
Lokální biocentrum (celkem 3,55 ha) na hranici obcí Rosovice a Obořiště. Do biocentra jsou zaústěny LBK.3-4 a interakční prvek vymezený na břehu rybníka místo LBK 22. U biocentra nedošlo k žádné korekci.
- **LBC.5;** plocha o výměře 2,95 ha na území Obořiště  
Biocentrum vymezené na hranici s obcí Rosovice má dvě části. Část na území Obořiště je rozšířena na 2,95 ha. Celková výměra plochy biocentrum má výměru 3,5 ha. Trasa koridoru 23 byla upravena a označena jako LBK.5-7.
- **LBC.6a;** východní část biocentra 6 o výměře 3,30 ha  
Původní LBC 6, které nesplňuje prostorový parametr (2,6 ha) je přesunuto jižním směrem. Plocha 6a je vymezena na trvalých travních porostech v místní části „V rybníku“ a zahrnuje část nivy navazující na pravý břeh Kotenčického potoka. Dálnicí D4 je LBC 5 rozdělena na východní a západní část. Dvě části biocentra vytváří předpoklad pro příznivější kompenzaci negativní dálniční bariery. V nové poloze lze zahrnout do plochy více stávajících dřevin a lépe využít podchod pod dálnicí D4 pro kontinuitu LBK.6b-10 a LBK.6a-9. Do LBC.6a je dále zaústěn koridor LBK.6a-8.
- **LBC.6b;** západní část biocentra 6 o výměře 1,10 ha  
Původní LBC 6, které nesplňuje prostorový parametr (2,6 ha) je přesunuto jižním směrem. Dálnicí D4 je LBC 6 rozdělena na východní a západní část. Dvě části biocentra vytváří předpoklad pro příznivější kompenzaci negativní dálniční bariery. Plocha 6b je vymezena v místní části „U ovčína“. Necelá polovina plochy je evidována jako trvalé travní porosty a zbytek jako orná půda, BPEJ 4.67.01 (5. třída ochrany). V nové poloze lze zahrnout do plochy více stávajících dřevin a lépe využít podchod pod dálnicí D4. Do části „b“ jsou zaústěny lokální biokoridory LBK.6b-10 a LBK.6b-DL.
- **LBC.7a;** severní část doplněného lokálního biocentra 7  
Doplněné lokální biocentrum přispívá k vyřešení prostorových deficitů systému ÚSES západně od dálnice D4. Využívá stávající vegetaci (trvalé travní porosty, nelesní dřeviny), která se vyskytuje na severním a jižním okraji. Střední část biocentra je vymezena na orné půdě (BPEJ 4.46.02, která je zařazena do III. třídy ochrany). Střední část propojuje ekologicky stabilnější krajní prostory pásem o šířce 40 – 50 metrů. Důvodem je snaha výrazněji nezatížit ucelený blok orné půdy. Celková výměra plochy LBC činí 5,45 ha. Severní část LBC.7a má výměru 4,25 ha. Na severu do části 7a ústí LBK.3-7a.
- **LBC.7b;** jižní část doplněného lokálního biocentra 7

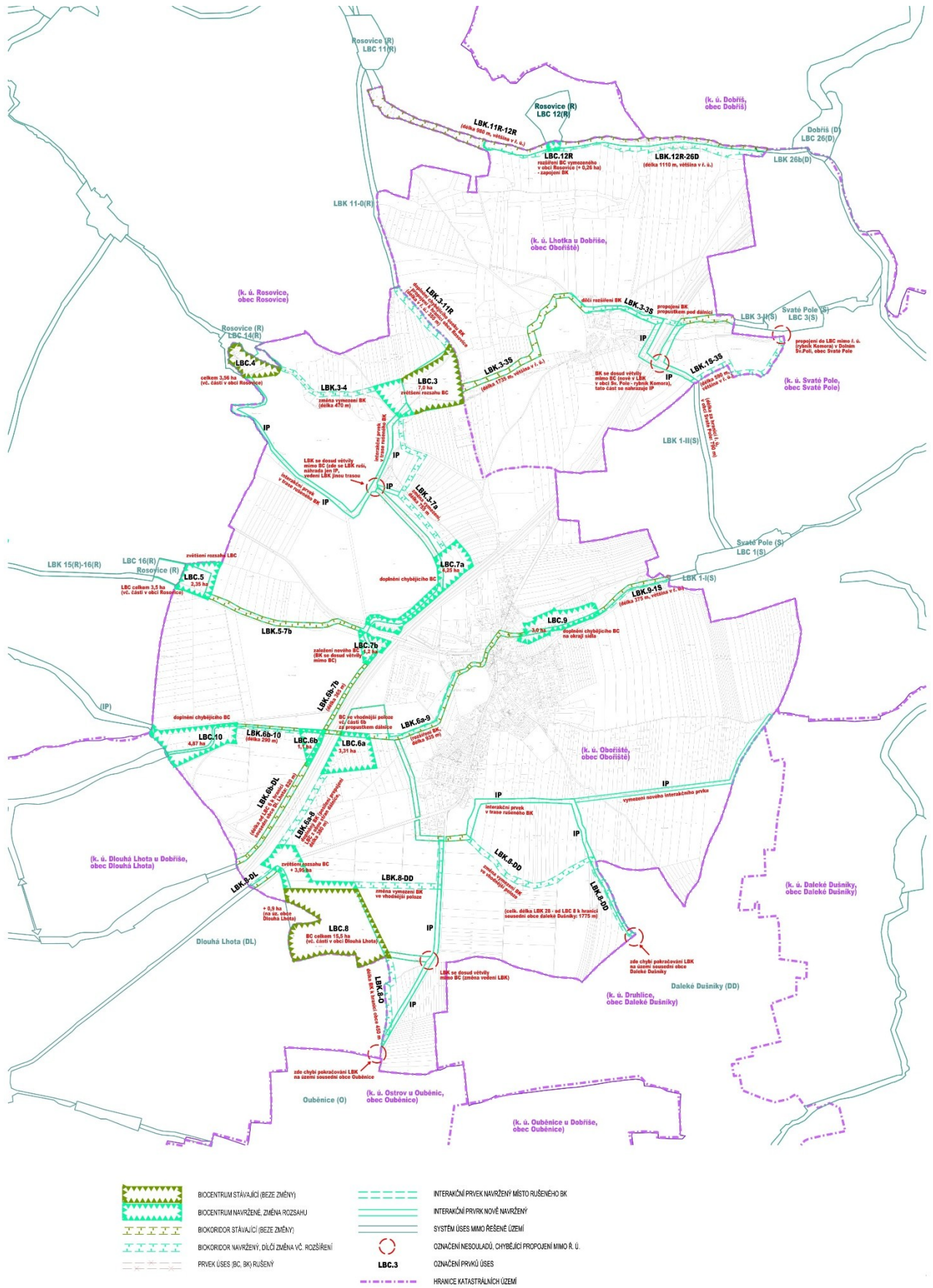
Doplněné lokální biocentrum přispívá k vyřešení prostorových deficitů systému ÚSES západně od dálnice D4. Využívá stávající vegetaci (trvalé travní porosty, nelesní dřeviny), která se vyskytuje na severním a jižním okraji. Střední část biocentra je vymezena na orné půdě (BPEJ 4.46.02, která je zařazena do III. třídy ochrany). Střední část propojuje ekologicky stabilnější krajní prostory pásem o šířce 40 – 50 metrů. Důvodem je snaha výrazněji nezatížit ucelený blok orné půdy. Celková výměra plochy LBC činí 5,45 ha. Jižní část LBC.7b má výměru 1,2 ha. Na jihu ústí do části 7b ústí LBK.6b–7b, LBK.5-7b.

- **LBC.8;** plocha o výměře 14,85 ha na území Obořiště  
Rozsah stávajícího biocentra byl rozšířen na orné půdě (BPEJ 5.38.16 – 5. třída ochrany) tak, aby do něj mohl být zaústěn koridor 6a – 8. Rozšíření je v prostoru, kde byla přerušena údolnice pravostranného přítoku Kotečického potoka. Necelý hektar (0,9 ha) stávajícího biocentra je vymezen na území Dlouhé Lhoty. Do biocentra ústí dále biokoridory: LBK 8 – (DD); LBK 8 – (O); LBK 8 – (DL) a další dva biokoridory z Dlouhé Lhoty. Naopak do biocentra již neústí LBK 30 jehož trasování bylo přehodnoceno a nahrazeno jinými koridory.
- **LBC.9;** plocha o výměře 3,0 ha  
Po průchodu zastavěného území koridor LBK.6a–9 vstupuje do doplněného biocentra LBC.9. To je vymezeno na trvalých travních porostech v převážně v záplavovém území Q<sub>100</sub> Sychrovského potoka, do kterého zaústil na severovýchodním okraji zastavěného území Kotečický potok.
- **LBC.10;** plocha o výměře 4,87 ha  
Na západním okraji obce se sbíhá údolnice Kotečického potoka a občasné vodoteče. Do plochy pro LBC.10, která je vymezena na trvalých travních porostech a na ostatní neplodné ploše, je také zahrnuta drobná vodní plocha. Vymezený prostor má potenciál pozitivně ovlivnit na místní úrovni jak biodiverzitu, tak vodní režim území. Z Dlouhé Lhoty ústí do nově doplněného lokálního biocentra biokoridor a interakční prvek vymezený na údolnici občasné vodoteče. Relativně krátká vzdálenost LBC.10 a LBC.6 souvisí se snahou posílit přírodní funkce v zázemí sídla, kterým navíc je vedena trasa dálnice.
- **LBC.12R;** na území obce Obořiště výměra 0,26 ha  
Původní biokoridor LBK 19, vymezený podél severní hranice obce, má délku více než 2 100 metrů, což přesahuje metodikou stanovenou maximální délku. Rozšířením lokálního biocentra LBC.12R na území Obořiště, je tento nedostatek vyřešen.

### Lokální biokoridory

- **LBK.1S–3S;** 590 metrů na území Obořiště  
Propojuje dvě LBC vymezená na území obce Svaté Pole přes území obce Obořiště. Nahrazuje původní LBK 27.
- **LBK.3–3S;** 1735 metrů na území Obořiště  
Stávající koridor LBK 23 byl východně od Lhotky napřímen a k překonání dálnice D4 využívá podchod, kterým je vedena vodoteč. Opuštěná část koridoru LBK 23 je v územním plánu vyznačena jako interakční prvek. Cílem je poskytnout určitou míru územní ochrany stávajícím dřevinám v této trase.
- **LBK.3–4;** 470 metrů  
Stávající koridor LBK 22 je vymezen podél jihozápadního břehu rybníka Nový. Jeden jeho konec ústí do LBC.4 a druhý konec vstupuje do LBC.3. Upravená trasa je vedena v souběhu se severním, přírodně hodnotnějším břehem rybníka Nový. Plynuleji propojuje lokální biocentra LBC.3 a LBC.4. Místo LBK 21 je vymezen interakční prvek.
- **LBK.3-7a;** 765 metrů  
Koridor LBK 21 byl vymezen mezi jihovýchodním okrajem rybníka Nový a stávající komerční zástavbou s vazbou na vodní plochu. Změna č. 3 tento prostor přehodnotila. Na břehu rybníka je ve stopě LBK 21 navržen interakční prvek a lokální biokoridor je posunut jihovýchodním směrem za komerční areál. Tímto řešením se snížilo potenciální riziko střetu mezi ochranou přírody a rozvojem lidských aktivit v tomto prostoru. Přítomná kombinace interakčních prvků a koridoru LBK.3-4 vymezených v návaznosti na vodní plochu vytváří žádoucí podmínky pro příznivý vývoj biodiverzity na lokální úrovni.
- **LBK.3-11R;** 355 metrů na území Obořiště  
Doplněný biokoridor zajišťuje návaznost na ÚSES v obci Rosovice. Na hranici obcí Rosovice – Obořiště končí ve stávajícím znění ÚP Obořiště biokoridor z Rosovic. Po doplnění má LBK.3–11R celkovou délku 1 390 m, z toho je 355 metrů na území obce Obořiště.

- **LBK.5-7b**; 735 metrů  
Část původního LBK 23 nově označená jako LBK.5-7b
- **LBK.6a-8**; 380 metrů.  
Doplňný biokoridor podél dálnice D4 zlepšuje na lokální úrovni přírodní prostředí, přispívá k začlenění dálnice do krajiny a snižuje negativní vlivy z dálnice na obytnou část zastavěného území.
- **LBK.6a-9**; 935 metrů  
Celková délka koridoru je 935 metrů. Převážně prochází zastavěným územím. Jeho ekologická funkce je posílena vymezením lokálních biocenter před vstupem a po opuštění zastavěného území. S ohledem na hustotu zástavby nelze na celém úseku dodržet metodickou minimální šířku 20 m. Z toho důvodu je posílen potenciál území pro příznivou biodiverzitu vymezením dvou LBC v návaznosti či blízkosti zastavěného území.
- **LBK.6b-7b**; 365 metrů  
Část původního LBK 21 označená jako LBK.6b-7b je vymezena v souběhu se západním okrajem dálnice D4.
- **LBK.6b-10**; 290 metrů  
Řeší návaznost systému ÚSES s obcí Dlouhá Lhota. Koridor je vymezen v údolnici Kotenčického potoka. Ten prochází pod dálnicí propustkem a ústí do LBC.6a.
- **LBK.6b-DL**; 820 metrů na území Obořiště  
Část původního LBK 21 označená jako LBK.6b-DL je vymezena v souběhu se západním okrajem dálnice D4.
- **LBK.8-DD**; 1775 metrů na území Obořiště  
Kolem jižního výběžku zastavěného území Obořiště je ve stávajícím znění ÚP Obořiště vymezeno několik neúměrně dlouhých biokoridorů, které se kříží mimo biocentra. Jedná se o LBK 26, LBK 28, LBK 30 a LBK 36. Změna ÚP č.3 situaci v tomto prostoru zpřehledňuje a napravuje prostorové parametry. Opuštěné části koridorů LBK 28 a LBK 36 jsou vyznačeny jako interakční prvky. Trasa LBK.8-DD je vedena z části po drobné údolnici. To snižuje míru rizika vodní eroze a přispívá k lokálnímu zlepšení retence vodních srážek.
- **LBK.8-DL**; 100 metrů  
Krátký úsek upraveného napojení lokálního biokoridoru z Dlouhé Lhoty do rozšířené části LBC.8 na území Obořiště.
- **LBK.8-O**; 450 metrů na území Obořiště  
Napojuje ÚSES vymezený na území Ouběnic na LBC 8 na území Obořiště
- **LBK.9-1S**; 375 metrů na území Obořiště  
Napojuje ÚSES vymezený na území Svatého Pole na LBC.9 na území Obořiště. Původně část LBK 23.
- **LBK.11R-12R**; délka 980 metrů  
Původní biokoridor LBK 19, vymezený podél severní hranice obce v údolí Jalovčího potoka. Má délku více než 2 100 metrů, což přesahuje metodikou stanovenou maximální délku. Rozšířením lokálního biocentra LBC.12R na území Obořiště, je tento nedostatek vyřešen. Západní část tvoří koridor LBK 11R-12R o celkové délce 980 metrů.
- **LBK.12R-26D**; délka 1 110 m  
Původní biokoridor LBK 19, vymezený podél severní hranice obce, má délku více než 2 100 metrů, což přesahuje metodikou stanovenou maximální délku. Rozšířením lokálního biocentra LBC.12R na území Obořiště, je tento nedostatek vyřešen. Východní část tvoří koridor LBK.12R-26D o celkové délce 1 110 metrů.



Obr.: schematický zakres změn ÚSES

## **110. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

Doplňují se veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií dle ZÚR SK ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace:

- VD.D303 (CNZ.D303) - Koridor dálnice D4 a silnice I/4: úsek MÚK Jíloviště, sever (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Dubno (D4 x I/18), rekonstrukce
- VT.E23 (CNZ.E23) - vedení 110 kV Borotice – navržená TR Dobříš
- VT.E.35 (CNZ.E35) - dvojitě vedení 400 kV Hradec – Mírovka

VPS pro koridor E20 již v ÚP Obořiště byl zanesen, Změnou č. 3 se nově označuje dle jednotného standardu:

- VE1→VT.E20 (CNZ.E20) - Vedení VVN 110 kV (Příbram - Dobříš) a TR 110/22kV Dobříš

## **111. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OBRANY STÁTU A CIVILNÍ OCHRANY OBYVATELSTVA**

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany ve smyslu splnění požadavků vyhl. 380/2002 Sb., v platném znění (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva).

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.

Oblast varování a vyzoomění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Obořiště a z dalších vytypovaných budov v ostatních sídlech obce. Výstražný signál bude pokrývat všechna zastavěná území obce.

### **OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA**

Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právníky a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

### **EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do Dobříše, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

### **SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOC**

V obci Obořiště není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.

### **VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK**

V předmětném území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.

### **ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE**

Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena. Obec má 2 vlastní Sbory dobrovolných hasičů a dvě požární nádrže (rybník Příkop a Lhotecký rybník).

### **OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK**

V obci Obořiště nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.

### **NOUZOVÉ ZÁSBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami z dohodnutého zdroje v Dobříši a Příbrami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Distribuce a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

## **J – VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou změnou č.3 navrhovány.

## **K - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch je dokumentováno ve Zprávě o uplatňování územního plánu Obořiště 2016 – 2020 (ÚÚP Dobříš, 01/2020). Na základě této Zprávy byla pořízená následná Změna č. 2 ÚP, která vymezila pouze dvě menší zastavitelné plochy v sídle Lhotka v celkovém rozsahu 0,69 ha. Obě tyto plochy Z2-5 a Z2-6 jsou určeny k bydlení. Od té doby došlo k využití několika zastavitelných ploch v obou sídlech. V rámci obce je vymezen dostatek dalších ploch pro obytnou výstavbu, bez potřeby navýšení. Dosavadní koncepce zůstává nadále platná

Změna č. 3 ÚP nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení. Rozšíření návrhových ploch je vymezeno pouze pro sport a rekreaci v lokalitě Nový rybník v souvislosti s prostorovými úpravami stávajícího resortu.

## **L – VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Pořízení regulačních plánů není změnou č. 3 stanoveno.

## **M - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

### **M1 POUŽITÁ METODIKA**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF), a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) je zpracováno podle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále v této kapitole jen „zákon“);
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále v této kapitole jen „vyhláška“);
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále v této kapitole jen „lesní zákon“).

Vyhodnocení návrhu změny č. 3 Územního plánu Obořiště z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha v měřítku hlavního výkresu – „Z3F - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1: 5 000“, odpovídající obsahem odstavci 3 vyhlášky;
- tabulkový přehled a zdůvodnění řešení, odpovídající obsahem odstavci 2 vyhlášky.
- informace o případném záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a dotčení ochranného pásma lesa.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- katastrální mapa, druhy pozemků dle katastrální mapy platné k 31. 12. 2024 - zdroj RUIAN,
- letecké snímky, ortofotomapa (rozlišení 0,20 m) – zdroj WMS ČÚZK,
- zastavěné území aktualizované ke dni 31. 12. 2024,
- hranice a označení navržených ploch změn, případně koridorů,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) aktuální k 4/2024 převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Dobříš,
- investice do zemědělské půdy (meliorace) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Dobříš,
- lesy, jejich kategorizace a vzdálenost 30 m od okraje lesa převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Dobříš.

Vyhodnocení vlivu na ZPF a PUPFL je zpracováno zvlášť. Dotčení ZPF a PUPFL je patrné z tabulkového přehledu a zdůvodněno v samostatných podkapitolách.

## M2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení je uloženo provést pro koridory, zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině. Ve Změně č. 3 ÚP jsou navrhovány 2 zastavitelné plochy (z toho v jednom případě je stávající zastavitelná plocha upravena a dochází k jejímu rozšíření), 1 transformační plocha a 3 koridory dopravní/technické infrastruktury.

Koridory technické infrastruktury CNZ.E23 a CNZ.E35 navrhované ve Změně č. 3 ÚP řešeným územím prochází pouze zcela okrajově a nepředpokládá se proto, že by představovaly zábor ZPF. Koridor dopravní infrastruktury CNZ.D303 slouží pro úpravy stávající dálnice D4, přičemž nejsou známy žádné konkrétní podklady, na základě kterých by bylo možné předpokládat zábor ZPF mimo stávající pozemky dálnice, zábor ZPF v koridoru proto není uvažován.

Plocha záboru v plochách změn je uvažována jako veškerá plocha pozemků spadajících do ZPF v jednotlivých plochách. Plocha Z.19 je jednak rozšiřována, a jednak je upravován způsob využití části plochy v hranicích podle platného znění ÚP, pro přehlednost je vyhodnocena celá plocha, blíže jsou důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond popsány v kap. C.13.2.2.

*Výměra koridorů/ ploch změn podle druhu pozemku (v hektarech)*

Označení plochy	orná půda	trvalý travní porost	ZPF celkem	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha	Celkový součet
T.1	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,26	0,01	0,27
Z.19	2,13	0,39	<b>2,52</b>	0,003	0,00	0,35	2,87
<i>Celkem</i>	<i>2,13</i>	<i>0,39</i>	<b><i>2,52</i></b>	<i>0,003</i>	<i>0,26</i>	<i>0,36</i>	<i>3,15</i>

Plochy, které představují zábor ZPF (sloupec „ZPF celkem“ v tabulce výše má nenulovou hodnotu), jsou podle jejich využití a třídy ochrany půd záboru uvedeny v tabulce níže. Dále je uveden **odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu** (sloupec „Rekultivace“), **informace o existenci závlah v ploše** („Závlahy“), **informace o existenci odvodnění** („Odvodnění“), **informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody** („Eroze“) a **informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch** („ÚPD“).

*Výměra ploch změn/koridorů podle navrženého využití a tříd ochrany půdy navržené k záboru (v hektarech), další informace*

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Celková výměra záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.19 (původní rozsah)	DS	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00				
	OK	0,68	0,19	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00				
	OS	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34	0,00				
	ZO	0,59	0,03	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00				
	ZZ	0,35	0,15	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00				
	celkem	2,13	0,37	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00				ano
Z.19 (rozšíření)	OS	0,26	0,03	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00				
	ZZ	0,13	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	celkem	0,39	0,15	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00				

Označení plochy/ koridoru	Navržené využití	Celková výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.19	celkem	2,53	0,52	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00				
Σ	DS	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00				
Σ	OK	0,68	0,19	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00				
Σ	OS	0,60	0,03	0,00	0,00	0,00	0,58	0,00				
Σ	ZO	0,59	0,03	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00				
Σ	ZZ	0,47	0,28	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00				
<b>Celkový součet</b>		<b>2,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,99</b>	<b>0,00</b>				

## M2.1 ÚDAJE O DOTČENÍ SÍTĚ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ SLOUŽÍCÍCH K OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH A LESNÍCH POZEMKŮ A SÍTĚ POLNÍCH CEST NAVRHOVANÝM ŘEŠENÍM

Ve změně č. 3 ÚP dochází v rámci plochy Z.19 ke změně způsobu využití stávající komunikace vedoucí po hrázi Nového rybníka, podle dostupných podkladů se nejedná o komunikaci, která by byla významná pro hospodaření na ZPF nebo PUPFL, pro tyto činnosti není využívána. Navíc se předpokládá, že vstup zůstane zachován i po využití plochy k navrhovanému účelu, komunikace byla přičleněna do plochy Z.19 z důvodu koncepčního řešení celé lokality, a aby nebyly plochy zbytečně fragmentovány.

Jiné komunikace nejsou navrhovaným řešením jakkoliv dotčeny.

## M2.2 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, KTERÉ JE Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ NEJVÝHODNĚJŠÍ PODLE § 5 ODS. 1 ZÁKONA

Navrhovaná plocha T.1 nezahrnuje pozemky spadající do ZPF, není proto v tomto odůvodnění zahrnuta.

Odůvodnění jednotlivých vyhodnocovaných ploch/koridorů z hlediska ochrany ZPF:

**Z.19 – využití OK, OS, DS, ZZ, ZO, výměra celkem 2,87 ha, z toho 0,52 ha na ZPF I. třídy ochrany a 2 ha na ZPF V. třídy ochrany (+ 0,35 ha ostatních ploch):**

Plocha je určena pro rozšíření stávajícího areálu penzionu s restaurací a pivovarem. Původní výměra zastavitelné plochy v platné ÚPD (úplné znění po změně č. 2 ÚP) činila 2,18 ha a v této části dochází k úpravě způsobu využití ploch RZV, které je patrné z výkresové části dokumentace. Původní výměry plochy byly OK – 0,69 ha, OS – 0,57 ha, ZZ – 0,31 ha, ZO – 0,50 ha, DS – 0,11 ha, součty se proto proti novému vymezení mění jen málo (mírně je na úkor ostatních ploch zmenšena plocha zeleně ZZ, jinak jsou rozdíly zanedbatelné).

Úpravy v rámci plochy již obsažené v platné ÚPD odpovídají požadavku Zákona, § 4, odst. 1, písm a) – „upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci“.

Nově navrhované části plochy mají výměru cca 0,7 ha a jsou určeny pro občanskou vybavenost sport (OS) v rozsahu 0,40 ha, zeleň zahradní a sadovou (ZZ) v rozsahu 0,23 ha a občanskou vybavenost komerční (OK) v rozsahu 0,07 ha. Z celkové výměry 0,7 ha je 0,39 ha součástí ZPF (I. třídy ochrany 0,16 ha, V. třída ochrany 0,23 ha).

V maximální možné míře byla pro požadovaný záměr využita zastavitelná plocha již vymezená v platné ÚPD, rozšíření plochy je navrženo pro uskutečnění celého záměru, který navazuje na stávající areál penzionu, a tedy současně na zastavěné území, v naprosté většině se jedná o půdy s nejnižší kvalitou (V. třída ochrany). Do zastavitelné plochy zasahuje i cíp kvalitnější půdy (I. třídy ochrany), ovšem v daném místě půda dlouhodobě není využívána k zemědělským účelům, nýbrž se na ní nachází vzrostlá dřevinná vegetace na hrázi Nového rybníka a podél Sychrovského potoka, který je jeho odtokem. V tomto místě je v rámci rozšíření plochy Z.19 navrhována

zeleň ZZ, aby bylo možné areál ucelit do logicky koncipované podoby a případně oplotit. Při návrhu plochy bylo dbáno na to, aby nevznikly obtížně obhospodařovatelné pozemky, nebo jinak narušena organizace ZPF.

Výměra plochy je nejmenší možná k uskutečnění předpokládaného záměru, ten je nepřemístitelný (je vázán na stávající areál penzionu), pro obec přitom rozšíření areálu představuje potenciální přínos v podobě vzniku pracovních příležitostí, příjmů do obecního rozpočtu, vyšší míry atraktivity pro cestovní ruch a celkového zkultivování a zkrášlení prostoru (výsadba zeleně v jinak dominantně kulturní krajině s nízkou ekologickou stabilitou je rovněž prospěšná). Charakter záměru odpovídá charakteru lokality, velký podíl ploch je určen pro zeleň (ZZ a ZO, plochou prochází i biokoridor ÚSES) a i v plochách určených pro výstavbu bude velký podíl zeleně zachován, zástavba se uvažuje nízkopodlažní, nejvýše středních hmot. Přínosy vyvolané případnou realizací příslušného záměru jsou významné, přestože se jedná o soukromý záměr, veřejný zájem, konkrétně uvedený výše, je předpokládán jako převyšující zájem ochrany ZPF I. třídy ochrany v uvedeném rozsahu a současném stavu (ve změně č. 3 ÚP navrhován na cca 0,16 ha a prakticky pouze ve prospěch zeleně, půda v místě není pro zemědělské účely dlouhodobě využívána, viz výše).

### **M3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

#### **M3.1 LEGISLATIVNÍ VÝCHODISKA**

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje „Lesní zákon“ (zákon č. 289/1995 Sb. v aktuálním znění). V § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s §13 odstavcem (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

- (2) *Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména*
- a) *přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,*
  - b) *dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,*
  - c) *nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,*
  - d) *zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.*

#### **M3.2 ZPŮSOB VYHODNOCENÍ**

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 30 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa dává závazné stanovisko příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

*"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydá, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."*

**Ve změně č. 3 ÚP není navrhován zábor lesních pozemků v žádné navrhované ploše/koridoru.**

**Do pásma 30 m od okraje lesa nezasahují žádné navržené plochy, resp. se nepředpokládá výstavba v koridorech v tomto pásmu.**

## N – VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

---

Manželé Stefanidesovi (Obořiště 170)

- Nesouhlas s vymezením pozemku jako plochy ZZ – zeleň izolační, interakční, sídelní, krajinná, s podmínkou stanovení 10metrového pásma od hranice rybníka bez možnosti oplocení.
  - Jedná se o soukromý pozemek z větší části určen k bydlení. Existuje povolení oplocení pozemku (částečně drátěné, částečně (podél hranice rybníka) jako dřevěný ohradník). Je připravován přírodní projekt – vodní tůň do 300 m<sup>2</sup>. Návrh omezuje vlastnická práva bez objektivního odůvodnění a ve prospěch veřejného zájmu, který není reálně doložen. Okolní pozemky jsou zemědělsky využívány a jejich vlastníci také nebyli informováni o návrhu změny.
  - K návrhu jsme se dostali zcela náhodně a nebyli jsme včas ani oficiálně informováni o jeho projednávání, přestože by se měl dotknout zájmu vlastníků a jejich práv. Máme obavy, že navržený „biokoridor“ může být fakticky využit k vytvoření veřejného průchodu přes naše a sousední pozemky, a to bez našeho souhlasu. Navíc katastrální hranice rybníka 735/1 (Příkop) neodpovídají skutečné hranici vodní plochy, která je aktuálně cca 25 metrů od našeho pozemku, oddělena starými stromy a náplavem.
  - Žádáme vyjmout náš pozemek pare. č. 733/4 z návrhu plochy ZZ - veřejné zeleně s omezením oplocení, zachovat možnost stávajícího oplocení, včetně dřevěného ohradníku, umožnit realizaci vodní tůně na soukromém pozemku v souladu s přírodními a ekologickými záměry, nezavádět biokoridor v této lokalitě, který reálně nemůže plnit svoji funkci ani veřejný účel, před dalším rozhodováním zvážit vyjádření všech dotčených vlastníků a vést s nimi přímé jednání.
  - **Návrh vyhodnocení připomínky**
  - Připomínce se **nevyhoví**, jedná se o požadavek, který není rozsahem projednávané změny.
    - Změna územního plánu se v souladu s § 108 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon) **zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí**. Požadavek na úpravu územně plánovací dokumentace zasahuje do fakticky (regulativy) **neměněných částí**, kdy „změna“ spočívá pouze v uvedení „názvosloví“ ploch do souladu s aktuálně platnou legislativou – Jednotný standard územního plánu, **bez změny regulací v dané ploše**. Zároveň není na pozemku navrhován nový biokoridor, ale pouze stabilizována částečně nezastavitelná plocha jako plocha zahrady a zeleně (tedy plochy označené jako ZZ).
    - Následně vydaná územně plánovací dokumentace navíc nemá vliv na pravomocně platná rozhodnutí stavebního úřadu v souladu s dřívější územně plánovací dokumentací.
    - Podmínka vzdálenosti 10 m od vodní plochy (dle KN) je vztažena v rámci platného územního plánu k jiné ploše v k.ú. Lhotka u Dobříše.
    - Návrh změny č. 3 ÚP byl zcela v souladu se stavebním zákonem zveřejněn v NGÚP a na úředních deskách pořizovatele a Obecního úřadu Obořiště společně s oznámením o konání veřejného projednání a lhůtách pro uplatnění připomínky v termínu 07.04.2025 – 21.05.2025. Stavební zákon neumožňuje pořizovateli, obci ani dalším zúčastněným oznamovat toto jednání jednotlivě vlastníkům nemovitostí v daném území.

Ing. Marie Stefanidesová (Příbram VI 157)

- Nesouhlasím se zavedením / změnou / rozšířením biokoridoru (LBK.6a-9) na můj pozemek pare. č. 733/6. Vlastník pozemku pare. č. 733/7 také nesouhlasí. Toto zavedení / rozšíření lokálního biokoridoru je zcela zbytečné a nedává smysl. Navrhovaná délka koridoru je 935 m a koridor je navržen v minimální šířce 20 m. Biokoridor by byl po celé délce a šířce mého pozemku. Toto by znamenalo zásadní zásah a absolutní omezení mých vlastnických práv, se kterým nesouhlasím. Tento zásah omezuje má vlastnická práva bez objektivního odůvodnění.
- Nesouhlasím s koridorem / omezením mého pozemku pare. č. 733/6. Omezení nutnosti zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. Oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou. Katastrální hranice rybníka parc. č. 735/1 (rybník Příkop - WU) neodpovídají skutečné hranici vodní plochy, a proto je tato úprava nadbytečná, nedává smysl a neoprávněně zasahuje do mých vlastnických práv. Prostupnost je zajištěna na parc. č. 735/1 a je zde již dostatečná ochrana.
- Na mém pozemku pare. č. 733/6 je navrhováno a na výkresech uvedeno:

- Z Z zeleň zahradní a sadová (původně ZS - ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ)
- MU smíšené krajinné všeobecné (původně ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ).  
Můj pozemek ani jeho část nikdy nebyla veřejným prostranstvím / veřejnou zelení. Vždy se jednalo o soukromý pozemek
- LBK.6a-9 - viz výše
- Celý můj pozemek je umístěn v „Zastavěné území k 31. 12. 2024“ přímo v centru obce Obořiště. Žádám, aby celý můj pozemek pare. č. 733/6 byl zeleň soukromá.
- Nesouhlasím se změnou ZZ (Z2-4 na Z. 12). Tato změna není nutná a zasahuje do mých vlastnických práv.
- Nesouhlasím s podmínkou týkající se mého pozemku pare. č. 733/6 - pro navrhovanou plochu Z. 12: „podmínkou pro realizaci zástavby bude na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, zpracování hodnocení vlivu záměru (každé stavby) na zájmy chráněné § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů“. Tato podmínka zasahuje do mých vlastnických práv. Již stávající ochrana skrze podmínky užívání území je již dostatečná. Ochrana je zde již dostatečná i bez této nové podmínky a nová podmínka je nadbytečná.
- Nesouhlasím s podmínkou týkající se mého pozemku pare. č. 733/6 „je nutné zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.“ Toto je zcela nadbytečné a s ohledem na reálné hranice rybníka zbytečné. Již stávající ochrana skrze podmínky užívání území je již dostatečná.
- Navrhovanými změnami dochází k zásadnímu narušení a omezení mých vlastnických práv bez objektivního odůvodnění a ve prospěch veřejného zájmu, který není reálně doložen, a proto s nimi nesouhlasím.
  - **Návrh vyhodnocení připomínky**
  - Připomínce se **nevyhoví**, jedná se o požadavek, který není rozsahem projednávané změny.
    - LBK 6a-9 zůstává v části dotčených pozemků v **nezměněné podobě** vůči aktuálně platné územně plánovací dokumentaci. Nejedná se o část měněnou změnou č. 3 ÚP Obořiště.
    - LBK 6a-9 **nezasahuje** na pozemek 733/6. Minimální šířka návrhu vychází z metodiky pro vymezení ÚSES. Uvedený biokoridor je vázaný na místní vodoteč.
    - Podmínka vzdálenosti 10 m od vodní plochy (dle KN) je vztažena v rámci platného územního plánu k jiné ploše v k.ú. Lhotka u Dobříše.
    - Úprava názvosloví jednotlivých funkčních ploch ZV – veřejná prostranství na MU – smíšené krajinné všeobecné je vyvolána úpravou na základě platné legislativy (Jednotný standard územního plánu) a svými regulativy odpovídá původnímu vymezení. **Nemění se využití na základě projednávané změny, nejedná se o měněnou část projednávané změnou č. 3.**
    - Změna číslování zastavitelných ploch Z2-4 na **Z.12** vyplývá pouze z Jednotného standardu bez vlivu na funkční využití. Jedná se změnu popisu, nikoliv funkce – není zasahováno do vlastnictví **změnou č. 3.**
    - Podmínka realizace staveb provedením vyhodnocení vlivu staveb na chráněné druhy rostlin a živočichů je uvedena již v platné územně plánovací dokumentaci na základě stanoviska dotčeného orgánu.

#### Česká ornitologická společnost

- Požadujeme vyjmutí plochy **Z.20** z důvodu negativních vlivů na stávající systém ekologické stability. Jedná o biologicky hodnotnou lokalitu. V případě jejího zániku není možné funkce, které poskytuje, dostatečně kompenzovat či nahradit. Zájem o zachování příznivých životních podmínek by tak měl dostat přednost před ostatními oprávněnými zájmy. Požadujeme přehodnocení úpravy regulativů v ploše WU Nový rybník.
  - **Návrh vyhodnocení připomínky**
  - Připomínce se **vyhovuje**
    - Plocha Z.20 s funkčním využitím RX bude z návrhu vyjmuta.
    - Podmínky v ploše WU budou zachovány v původním stavu, tedy bez možnosti umísťovat stavby a zařízení související s využitím břehových částí, jako rekreační zóny spojené s penzionem.
    - Bude navržena změnová plocha na části vodní plochy s funkcí WX (cca. 3000 m<sup>2</sup>) v přímé návaznosti na přístup ke stávajícímu penzionu s možností umístit výše uvedené stavby a zařízení související s rekreačním, sportovním využitím části vodní plochy.

- Návrh regulací v ploše WX - Hlavní využití: plochy vodní a vodohospodářské, plochy regulace vodního režimu v území. Přípustné využití: vodní plochy, plochy určené pro převažující vodohospodářské využití, zeleň liniová a plošná, rekreační využití typu mola, propojovací vyhlídkové cesty a terasy nad vodní hladinou, plovoucí sauny, apod., při respektování vodních a vodohospodářských zájmů, tzn., že rekreační aktivity nesmí zhoršovat hlavní funkci plochy.

Obr. 2 Návrh na úpravu změnových ploch



## **O – POPISNÉ KAPITOLY STAVU A CHARAKTERISTIKY (DOSUD SOUČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚP)**

Náležitosti územního plánu stanovuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Konkrétní obsah a strukturu územního plánu předepisuje příloha č. 8 k zákonu.

Struktura textové části územního plánu Obořiště (2012) neodpovídala těmto požadavkům, ani všem požadavkům předchozí legislativy (výroková část obsahovala řadu popisných informací, jež přísluší části odůvodnění, nebyly dodrženy předepsané názvy a obsah kapitol). Následující změny č. 1 a 2 územního plánu Obořiště (2016, 2021) reagovaly na výše uvedené nedostatky jen částečně. Z důvodu zachování kontinuity byly v úplném znění ÚP po změně č. 2 ponechány i některé popisné části – tak jak byly obsaženy v „právním stavu po změně č. 1“, přestože jsou ve výrokové části nadbytečné. Touto změnou č. 3 je text výroku „vyčištěn“ od nadbytečných popisných částí a je vložen do textové části odůvodnění zde:

## 01. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Obořiště se skládá ze dvou katastrálních území sídel – **Obořiště a Lhotky**. Náleží do okresu Příbram, správního obvodu ORP Dobříš. Vývoj a rozmach obou sídel byl od roku 1998 řízen platnou předcházející dokumentací. Nynější koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány řešením zadání územního plánu, schváleného v únoru 2010.

Sever správního území zabírá katastr sídla Lhotka, jižní část zabírá katastr sídla Obořiště. Diagonálně od severu k jihu přes obě území probíhá dálnice D4, spojující Prahu se Strakoncem. Tato komunikace fyzicky odděluje zastavěná území obou částí, tím je předurčeno základní schéma uspořádání správního území obce. Zástavba uvnitř obou sídel je rozložena podél systému komunikací, tvořících kostru jejich urbánního uspořádání.

### Z hlediska související krajiny

---

je území obce součástí Dobříšské pahorkatiny nad Vltavou, nachází se v nadmořské výšce 384 – 390 m n.m. Území je tvořeno téměř plochou krajinou rozříznutou dálnicí D4. Na utváření krajiny má dále vliv systém přírodních prvků, potoků a rybníků, tj. Sychrovský potok, Kotenčický potok s přítoky, napájejícími rybník Příkop ve středu obce, Nový rybník na západě území obce, rybník Přivaží a Lhotský rybník. Krajina si, mimo tělesa dálnice, zachovala do značné míry přírodní ráz. Je již od středověku osídlena a kultivována. První písemné zprávy pocházejí z roku 1333.

### Z demografického hlediska

---

je obec Obořiště přirozeným centrem místního osídlení. Spádové a zájmové území je omezeno na nejbližší okolí. V území dnes žije **682 trvale bydlících obyvatel** (k 31.12.2019), obec má nízkou hustotou zástavby a nízký počet obyvatel, na 1 ha připadá 0,79 obyvatel. Je oblastí vyhledávanou pro bydlení i rekreaci.

### Z hlediska památkové ochrany

---

v katastrálním území Obořiště jsou vyhlášeny tyto kulturní památky:

- **Kód 2491 Obořiště – kostel sv. Josefa Pěstouna vč. kláštera**, byl postaven kolem roku 1702 – 11, autorství je připisováno Kryštofu Dienzenhoferovi, je neorientovaný, jednodílný, zhruba obdélníkový s užším vstupním prostorem a presbytářem. Při vstupu po levé straně je umístěna věž se čtvercovou kaplí. V komplexu po severní straně je situován bývalý klášter Paulinů, vybudovaný v letech 1681 – 1688 (autorství připisováno Františku Maxmiliánovi Kaňkovi). Je čtyřkřídlý, kolem dvora, má dvě patra a mansardovou střechu.
- **Kód 2492 – socha sv. Jana Nepomuckého**  
Nachází se před kostelem, typická kamenná plastika s datováním 1741

### Památkově zajímavé objekty

---

v katastrálním území Obořiště:

- Hospodářský dvůr pozdně barokní z konce 18. století s patrovým obytným stavením
- Dům č.p. 46 hostinec z 18.století, zájezdní, barokní, obdélníkový patrový s mansardovou střechou
- Usedlost č.p. 4, obytná stavba s bohatou eklektickou fasádou z přelomu 19. a 20. století s drobnými objekty, hodnotný soubor tradičních rolnických staveb
- Klenutý mostek na cestě od jihovýchodu k zemědělské farmě, technicky významná památka
- Křížek na rozcestí k penzionu U rybníka

v katastrálním území Lhotka:

- Usedlost č.p.2 z přelomu 19. a 20. století

### Archeologická naleziště

---

Dle seznamu archeologických nalezišť není evidováno v řešeném území naleziště s archeologickou kulturou. Celý katastr se však nalézá na území s archeologickými nálezy, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.

Uspořádání krajiny i původní urbanistická koncepce, nastolená původním územním plánem sídelního útvaru a jeho schválenými změnami, zůstane řešením nového územního plánu zachována. Rozvoj obou sídel, náležejících pod správu obce Obořiště, bude směřován do změn účelu využití ploch uvnitř obce, do dostavby ve volných prolukách a omezené rozšíření zastavitelného území je nově definováno po jeho okraji, v místě navazujícím na stávající zástavbu. Charakter zástavby je ve zvláštní kapitole regulativy definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě. Při koncipování rozvoje obce se bere zvláštní ohled na historické souvislosti a registrované kulturní památky a přírodní útvary.

## Přírodní hodnoty

---

V řešeném území se nachází z přírodních hodnot prvky ÚSES (pouze lokální úroveň), významné krajinné prvky (VKP) ze zákona (registrované VKP zde nejsou), nivy podél Sychrovského potoka, soliterní zeleně vyžadující ochranu (rákosiny Nového rybníka a rybník Přívaží) a dále liniová zeleň. Památné stromy, zvláště chráněná území, přírodní parky ani Natura 2000 se v řešeném území nenachází.

## Občanské vybavení

---

V sídle Obořiště je obecní úřad, pošta, 2 pohostinství, prodejna smíšeného zboží, klubovna, hasičská zbrojnice, ubytování v penzionu, kadeřnictví, základní škola 1.- 5. tř., mateřská škola, výchovné zařízení v bývalém klášteře, učiliště (zedník, truhlář, veřejné stravování), kostel. Ze sportovních zařízení dále tenisové hřiště, sportoviště (obec sokolská), fotbalové hřiště se zázemím.

## Výrobní zařízení

---

V obci jsou v současnosti provozovány dílny soukromých subjektů, a to zejména 2 truhlářské dílny, autoopravna, výroba betonových výrobků - Omega (sklad a showroom), výrobní areál bazénů, opravárenská dílna (u dálnice). V zemědělském družstvu je provozován kravín. Zemědělskou půdu v obci obhospodařuje:

- soukromý subjekt (obhospodařuje cca 30 ha)
- zemědělské družstvo se sídlem Rosovice

## Charakter území - urbanistická koncepce

---

Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání obou částí obce, jejich historických jader, ze struktury zástavby a také z jejího ohraničení, tj. určeného zastavěného území z roku 1966. Dále se navazuje na původní koncepci, definovanou v územním plánu sídelního útvaru z roku 1998 a v jeho následných platných změnách.

Základní uspořádání území obce předurčuje těleso s provozem dálnice D4, které území diagonálně protíná od severovýchodu na jihozápad. Na severu od této komunikace je situována **část Lhotka**. Její základní urbanistickou strukturu osídlení tvoří od východu k západu esovitá podélná komunikace vedoucí ze Svatého Pole podél dálnice do Obořiště a z ní dále paprskovitě odbočující místní komunikace. Střed sídla je rozvolněný v prostranství. Výrazným přírodním prvkem, navazujícím na střed sídla, je Lhotský rybník.

Jižně od dálnice D4 je položeno **sídlo Obořiště**, na níž má přímé napojení. Základní kostru uspořádání zástavby tvoří dvě komunikace, a to severojižní komunikace č.III/00412, od níž se ve středu obce odpojuje západním směrem silnice č. III/11418. Na tyto dvě komunikace se v obci dále napojují místní komunikace. Osídlení je hlavně situováno na odkloněné straně od dálnice D4, směrem ke komunikaci je soustředěna lokalita zemědělské výroby.

Ve středu sídla je situován rybník Příkop, který je výrazným akcentem území. Na koncepci uspořádání území se také výrazně podílí další přírodní prvky, a to zvláště Kotenčický potok s přítoky, Sychrovský potok a řada dalších rybníků.

Obě sídla, rozprostřená na velice mírně členitém terénu, působí v krajině harmonicky. Typickým charakterem stávající, zejména historické obytné zástavby jsou jednopodlažní domy s výrazně obdélnou dispozicí, se sedlovými, výjimečně valbovými a polovalbovými střechami s tradiční červenou taškovou krytinou. Pro Obořiště i Lhotku je příznačné umístění zástavby štítem ke komunikaci, které najdeme nejen u usedlostí a domů, vystavěných do poloviny 19. století, ale i u mladších stavení z počátku 20. století v JZ části Obořiště. Respektování tradičních principů přispívá k zachování charakteru obce a rozvoji kulturních hodnot. Obě sídla se rozvíjela soustředěně podél komunikací. Jednoznačnou kompoziční krajinou dominantou Obořiště je barokní kostel sv. Josefa. Významnou roli hraje množství rybníků a drobných vodotečí s doprovodnou vegetací. Krajina je již od středověku osídlena a kultivována. Komunikace jsou zpravidla lemovány alejemi stromů různého stáří a druhů. Obec má nízkou hustotou zástavby a nízký počet obyvatel, na 1 ha připadá 0,79 obyvatel. Je oblastí vyhledávanou pro bydlení i rekreaci.

Ve dvou rozvojových lokalitách urbanistické koncepce obce bude navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem i předcházející dokumentací. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci zde bydlících obyvatel. Mírné navýšení ploch pro bydlení se navrhuje formou dostavby na volných pozemcích uvnitř území a rozšířením zastavěného území na východní části obce.

Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce byly podrobně analyzovány v Urbanistické studii z roku 1997 a v řešení Územního plánu sídelního útvaru z roku 1998. Tyto podklady jsou nyní v návrhu nového územního plánu akceptovány. Základní koncepce rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány **zadáním územního plánu Obořiště**, schváleným zastupitelstvem obce dne 2.2.2010. Charakter zástavby je ve zvláštní kapitole regulativy definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě.

Následné změny územního plánu respektují stanovenou koncepci. Všechny záměry jsou většinou jen drobného rozsahu, bez podstatných zásahů do struktury a charakteru zástavby. Změnou č. 2 se zrealizují rozvojové tendence obce – ruší se několik ploch územních rezerv. Změnou č. 3 se rozšiřují sportovní a rekreační aktivity v návaznosti na resort Nový rybník.

## **02. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ**

Obec Obořiště se nachází ve střední části okresu Příbram. Obcí s rozšířenou působností je město Dobříš. Správní území Obořiště sousedí na území Středočeského kraje s katastrálním územím Rosovice, Dobříš, Svaté Pole, Daleké Dušníky, Druhlice, Ostrov u Ouběnic a Dlouhá Lhota u Dobříše. Od Prahy je obec vzdálena cca 45 km. Ve vzdálenosti cca 13 km leží město Příbram a ve vzdálenosti cca 5 km město Dobříš. V těchto městech jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení, zdravotní péče i policie. Z hlediska dopravních vztahů je obec plně obsluhována prostředky silniční automobilové dopravy, zejména dálnicí D4. Obořiště je z hlediska širších vztahů zařazeno do řešení Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Řešení územního plánu je v souladu s touto nadřazenou dokumentací.

## **03. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY – CHARAKTERISTIKA**

### **Reliéf krajiny**

Řešené území se nachází na stanovené úrovni 384 – 390 m.n.m. Jedná se o velice mírně zvlněnou krajinu, která je součástí Dobříšské pahorkatiny.

Terén řešeného území je rozčleněn potoky Kotečickým a Sychrovským s přítoky. Výrazně se v území uplatňují rybníky Příkop ve středu obce, Nový rybník na severozápadě území a Lhotský rybník na severu obce. Tyto části území jsou významnými přírodními prvky, které v krajině tvoří rozmanitost, ekologickou stabilitu a též krajinářskou a estetickou hodnotu. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění, významně podílejí další krajinné struktury, a to trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky. V rámci územního plánu budou v řešeném území jsou plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz.

### **Geomorfologie, pedologie, klima**

Charakteristika území z hlediska geomorfologie, z hlediska geologických a klimatických poměrů a ovzduší byla podrobně popsána v Urbanistické studii z roku 1996.

Řešené správní území je součástí Středočeské pahorkatiny a nachází se v depresi mezi Brdskou vrchovinou a povltavskou Dobříšskou pahorkatinou. Patří do podprovincie Hercínské a do přechodné zóny biogeografických regionů 1.20 Slapského, 1.44 Brdského a 1.18 Karlštejnského.

Z hlediska morfologického jde o poměrně členitou oblast, náležející k Středočeské pahorkatině. Geologické podloží je tvořeno jednak horninami staršího proterozoika Barrandienu, jednak paleozoickými vyvřelinami náležejícími ke Středočeskému plutonu. Horniny skalního podloží jsou překryty kvartérními pokrivy především fluviálního, eolického a eluviálního původu. Místy je původní terén upraven antropogenními navážkami. Z hlediska skalního podloží je svrchní proterozoikum Barrandienu zastoupeno břidlicemi a drobami, které jsou na styku se Středočeským plutonem postiženy kontaktní metamorfózou za vzniku především rohovců. Skalní podloží rozhodující části zájmového území budují vyvřeliny Středočeského plutonu, kde dominují amfibolicko-biotitické, středně až hrubě zrnité granodiority sázavského typu. Místy se v granodioritech objevují mocnější žíly světlých, jemnozrných aplitických žul.

Z hlediska pokryvných útvarů je skalní podloží zčásti překryto kvartérními uloženinami fluviálního a deluviálního původu. Fluviální sedimenty jsou reprezentovány halocénními náplavy Kotečického potoka ve dně údolí.

Zrnitostně se jedná v bazální části o zahliněné štěrkopísky s valouny, ve svrchní části jsou náplavy obecně jemnozrnější. Deluviální sedimenty tvoří především zvětraliny hornin skalního podkladu přemístěné na krátkou vzdálenost. Jedná se většinou o hlinitokamenité sutě a jílové hlíny. U ostřejších svahů se objevují i deluvia charakteru zahliněných sutí. Mocnost deluvií je většinou velmi nízká a jen zřídka přesahuje hranici 2 metrů.

V celém řešeném území je zemědělská půda zastoupena ve většině půd ornou půdou, v menší míře

loukami, pastvinami a zahradami. Kvalitu zemědělské půdy charakterizují Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), kde je základní určovací oceňovací jednotka produkční schopnosti zemědělské půdy, vyjádřená číselným kódem. Základní kód BPEJ je 5ti místný, první číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy, čtvrtá číslice stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expozici ke světovým stranám a jejich vzájemné kombinace, pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci. Třída ochrany ZPF v území dle kvalifikace BPEJ je I., II., III., IV. a V.

Z hlediska výskytu radonu území patří do středního radonového rizika. Jedná se o území s předpokládanou variabilitou měřených hodnot, vyplývajících z primární geologické stavby (styk proterozoika a středočeského plutonu). Před zahájením nové výstavby je nutné provedení průzkumu radonového rizika.

Z klimatického hlediska patří území do oblasti mírně teplé B, klimatického okrsku B3, který je mírně teplý, mírně vlhký s mírnou zimou. Nejnižší teplota vzduchu je v lednu, během jarních měsíců poměrně rychle stoupá, maxima přicházejí v červenci. Podzimní pokles je rovněž rychlý. Letních dnů je průměrně 47 za rok, mrazivých 130 – 135, ledových 30 – 35 a počet dnů se sněhovou pokrývkou je 39 – 49. Průměrná délka vegetačního období je okolo 152 dnů. Průměrný úhrn srážek ve vegetačním období činí 353 mm. Převládající směry větrů v území jsou severozápadní západní a jihozápadní.

Z hlediska znečištění ovzduší má v území vliv působení místních stacionárních i mobilních zdrojů, dále je území ovlivňováno přínosem škodlivin z okolního území a dalších i republikových oblastí.

## **P - POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM**

Změna č. 3 je zpracována v souladu s jednotným standardem (vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu). Projektant provedl kontrolu souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP validací v NGÚP (s výsledkem „**bez chyby**“). Výsledné protokoly kontrolního nástroje na standard územních plánů k vydané změně a úplnému znění jsou obsaženy v samostatné příloze 2.

## **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje výkres:

Z3E	Koordinační výkres	1 : 5 000
Z3F	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Následující výkres není obsažen:

Výkres širších vztahů – nemění se

## POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....

Olga Vitásková

místostarostka

.....

Karel Dlouhý

starosta

Datum nabytí účinnosti: .....

**PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI  
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ**