

## ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

# PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

V příloze č. 1 jsou vyznačeny části textu územního plánu Obořiště, které jsou změnou č. 2 rušeny (~~modře přeškrtnuto~~), a **červeně (Z2)** části textu, které jsou doplněny.

## Obsah:

A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	4
B - KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	4
B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ .....	5
B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE .....	6
B3.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH .....	6
B3.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ .....	6
B3.3 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 1 .....	7
B3.4 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 2 .....	7
C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	7
C1. VYMEZENÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ .....	8
C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	8
C3. VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY .....	9
C4. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV .....	10
C5. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	10
D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	11
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	11
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	12
D2.1 VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU .....	12
D2.2 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD .....	13
D2.3 ELEKTROROZVODY .....	14
D2.4. PLYNOFIKACE .....	14
D2.5 TELEKOMUNIKACE .....	15
D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	15
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ .....	15
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ .....	15
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 POD. ....	16
E1. VÝCHOZÍ STAV .....	16
E2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	17
E3. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ .....	17
E4. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY .....	18
E5. PROSTUPNOST KRAJINY .....	18
E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	19
E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI .....	19
E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI .....	19
E9. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ .....	19
F-STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ 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 UMÍSTOVÁNÍ 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) .....	20
F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	20
F2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	21
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 .....	28
G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....	28
G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY .....	29

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 .....	30
I - STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	30
J - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	30
K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....	30
L - 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.....	30
M - STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....	31
N - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	31
O - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ.....	31

## A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~1. 8. 2015~~~~10.1.2020~~ **1. 4. 2021** a je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

~~Správní území obce Obořiště má 2 katastrální území : Obořiště a Lhotka. Celková výměra obce činí 761 ha.~~

~~V území o ploše 761 ha jsou nyní zastoupeny tyto druhy pozemků :~~

- ~~— 546 ha orná půda~~
- ~~— 627 ha zemědělská půda,~~
- ~~— 27 ha lesní půda,~~
- ~~— 11 ha zahrady,~~
- ~~— 70 ha trvalé travní porosty,~~
- ~~— 34 ha vodní plochy,~~
- ~~— 60 ha ostatní plochy,~~
- ~~— 13 ha současné zastavěné území.~~

~~Obec patří dle současného počtu 631 obyvatel (k 1.1.2015) v území k menším sídlům. Průměrný věk obyvatel je 41,2 roku, v produktivním věku je 448 obyvatel. Podnikatelských subjektů je v obci 73.~~

## B - KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### B1. 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 ~~rychlostní komunikace R4~~ **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 urbaního 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 rozřiznutou ~~rychlostní komunikací R4~~ **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 ~~rychlostní komunikace~~ **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 ~~631-663~~ **682 trvale bydlících obyvatel (k 31.12.2018)** **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 podle návrhu Kryštofu Diezenhoferu** ~~Dienzenhoferovi~~, je neorientovaný, jednolodní, 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 Přívazí) a dále liniová zeleň. Památné stromy, zvláště chráněná území, přírodní parky ani Natura 2000 se v řešeném území nenachází.

## **B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ**

Obec Obořiště se nachází ve střední části okresu Příbram. Obcí s rozšířenou působností je ~~m~~Město Dobříš. Správní území Obořiště sousedí na území ~~S~~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 ~~rychlostní komunikací R4~~dálnicí D4. Obořiště je z hlediska širších vztahů zařazeno do řešení ~~Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Územního plánu velkého územního celku okresu Příbram a výsledky, něho vyplývající jsou v územním plánu obce respektovány a ř~~Řešení územního plánu ~~obce jsou~~ v souladu s ~~územním plánem tohoto VÚC~~touto nadřazenou dokumentací.

### B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE

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.

Obořiště lze označit jako obec s vysokou hodnotou obytného prostředí. Svou kladnou roli hraje dobrá dopravní dostupnost území po ~~rychlostní komunikaci R4~~ **dálnici D4**.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních památek. Současný urbanistický charakter jednotlivých sídel ve správním území Obořiště je pro zpracování územního plánu výchozí a bude v řešení respektován.

#### B3.1 ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH

- **STABILIZACE SLOŽKY BYDLENÍ :**  
Zastavitelné území v návrhu územního plánu obce bude omezeně rozšířeno o plochy bydlení. 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.

#### B3.2 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.

##### • 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 ~~území~~ **plochy** zůstane zachováno.

### 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 R4D4,
  - plošně největší rozšíření penzionu Nový Rybník (plochy pro tělovýchovu a sport, 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.

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

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 ~~rychlostní komunikace R4~~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 ~~rychlostní komunikace~~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 ~~rychlostní komunikace R4~~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 ~~rychlostní komunikace R4~~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, 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.



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 č. 1 a 2 respektují stanovenou koncepci. Všechny záměry jsou jen drobného rozsahu, bez podstatných zásahů do struktury a charakteru zástavby. Změnou č. 2 se zreálňují rozvojové tendence obce – ruší se několik ploch územních rezerv.

## 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

### 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** → zeleň 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**

---

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

---

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

---

<b>Z 04 - SV</b>	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:**

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

---

**Změna č. 1 CELKEM 3,51 ha**

---

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

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

Návrhem územního plánu jsou vymezeny plochy územní rezervy. ~~Plochy územních rezerv jsou označeny hlavním kódem R, jsou označeny číslem a mají dle způsobu využití podkód.~~ V území se vymezují plochy územních rezerv pro využití na bydlení a pro zemědělskou výrobu ve výhledovém období od roku 2015, a to:

---

##### ÚZEMNÍ REZERVA / BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ CELKEM 2,255 ha

---

<del>R 01 – BV 0,507 ha</del>
-------------------------------

<del>R 02 – BV 0,664 ha</del>
-------------------------------

<del>R 03 – BV 0,671 ha</del>
-------------------------------

<del>R 05 – BV 0,178 ha</del>
-------------------------------

---

##### ÚZEMNÍ REZERVA / VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA CELKEM 1,818 ha

---

<del>R 04 – VZ 1,818 ha</del>
-------------------------------

**CELKEM 4,073 ha**

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

---

<del>K 01 - ZS 5,834 ha</del>
-------------------------------

<del>K 02 - ZS 2,523 ha</del>
-------------------------------

- 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

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. Na plochách veřejné je nutné volit skladbu zeleně odpovídající stanovištním podmínkám a rázovitosti venkovského prostředí.

## D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, 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

#### • SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice I. třídy, a to ~~rychlostní komunikace R4~~ **dálnice D4** - strakonická. 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 rozvíjí 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 ~~R4~~ **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 ~~budou~~ 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 Z1-1 a P1-1 bude řešeno důsledně na pozemcích rodinných domů. Obdobně to platí i pro ostatní řešené plochy. V případě lokality Z1-3 (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 Z2-5 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 Z2-5 se vymezuje část pro rozšíření dopravní plochy DS tak, aby zde bylo umožněno obrácení vozidel. V rámci plochy Z2-6 se vymezuje pás pro DS tak, aby stávající komunikace včetně rozšíření měla šířku 8,0 m. Pro parkování v rozvojových plochách Z2-5 a Z2-6 platí obdobné požadavky jako na dříve navržené zastavitelné plochy, tj. důsledné řešení parkování na pozemcích rodinných domů.**

Dopravní napojení zastavitelných lokalit dle jednotlivých částí obce - sídel:

- Z01 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z04 – SV / Lhotka z místní komunikace
- Z06 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z07 – BV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z08 – BV / Obořiště z místní komunikace
- Z09 – BV / Obořiště z místní komunikace
- Z10 – BV / Obořiště z komunikace III/00412 a místních komunikací
- Z1-1 - SV / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z1-2 - NSx / Obořiště z místní obslužné komunikace
- Z1-3 - OM, OS / Obořiště (Nový rybník) z místní obslužné komunikace

P1-1 - BV / Obořiště z místní obslužné komunikace  
Z1-4 - OM / Obořiště - z odpočívky stávající čsph při silnici R4  
Z2-5 – BV / Lhotka – z místní komunikace  
Z2-6 – BV – Lhotka – z místní komunikace

#### • AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Správní území obce Obořiště je obslouženo veřejnou autobusovou dopravou. Autobusová doprava je v území zajištěna spoji linky PID č. 3517 (~~Praha – Dobříš – Příbram~~) s garantovaným přestupem z linky 3517 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.

~~Praha – Obořiště č. 136440 1, 136440 8~~

~~Příbram – Obořiště č. 303051 18~~

~~Dobříš – Obořiště č. 303051 17~~

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

#### • ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

není v území zastoupena.

#### • 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.

## 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 Z1-1 a P1-1. Rozšíření areálu Nový rybník (Z1-3) bude napojeno na vlastní zdroj vody, obdobně jako plocha Z1-4. Plocha Z1-2 je bez nároků na připojení.

**Změna č. 2 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

~~Místní část Lhotka je v současné době zásobena pitnou vodou z domovních studní. Vydátnost vody ve studních není známa.~~

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. Píchnice 2×150 m<sup>3</sup> (563,7/560,0 m n.m.). Z vdj. Píchnice je vybudován přívodný řad PVC 225 PN 16, který je napojen na stávající ocelový řad DN 200 v prostoru ÚV Drásov. Voda z vdj. Píchnice 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 přerušení tlaku mezi vdj. Pichce a dobříšským vdj. Svata 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 výtakem 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 - Kotečnický 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 č. 2 ÚP: Koncepce likvidace dešťových vod se nemění.

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  $\text{BSK}_5 = 42 \text{ kg} \cdot \text{d}^{-1}$ . 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 m<sup>3</sup>), 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 m<sup>3</sup>, celkový objem aktivační nádrže 126 m<sup>3</sup>). Do této nádrže se dávkuje 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 Kotečnického potoka. Přebytkový kal se čerpá mamutkou do nádrže kalového. 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 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 Z1-1 a P1-1. Rozšíření areálu Nový rybník (Z1-3) bude napojeno na vlastní ČOV. Splaškové vody z navrhované plochy Z1-4 budou zachycovány v bezodtokové jímce. Plocha Z1-2 je bez nároků na odkanalizování.

### Změna č. 2 ÚP: Koncepce likvidace splaškových vod se nemění.

### LHOTKA

~~Místní část Lhotka nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud jsou odváženy a odborně likvidovány. S ohledem na velikost místní části Lhotka není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Proto bude nezbytné zajistit po roce 2015 rekonstrukci stávajících nebo výstavbu~~

~~nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. V roce 2020 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách likvidovány na čistírně odpadních vod obce Obořiště. Dešťové vody jsou odváděny z části dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků do místní bezejmenné vodoteče (přítok Svatopolského potoka). Dešťová kanalizace je ve správě obce.~~

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 jínce 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 dovyzbrojením 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 Z1-1 a P1-1 budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů. Areál Nového rybníka (Z1-3) bude napojen na vlastní stávající trafostanici. Pro plochu Z1-4 se předpokládá napojení ze stávajících rozvodů k sousední ČSPH. Plocha Z1-2 je bez nároků na připojení.

Změna č. 2: Koncepce zásobení se nemění. Návrhové plochy Z2-5 a Z2-6 ve Lhotce budou zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

### D2.4. PLYNOFIKACE

~~Sídlo Obořiště má vybudováno zásobování plynem. Část Lhotka má přiveden zásobovací řad na kraj sídla, napojovací bod je umístěn u rybníka Přívaží. 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 (Z1-1 a P1-1) je možné připojit na stávající síť, u návrhových ploch mimo sídlo (Z1-3 a Z1-4) se s plynofikací nepočítá. U plochy Z1-2 jsou nároky bezpředmětné.

Změna č. 2: 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 republik a.s. Z mobilních operátorů je to firma T-Mobil Czech Republic a.s. a Telefónica 02 Czech republik 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 č. 2: Nedochází k úpravám.**

## D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Návrh územního plánu 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 Z1-2 (při komunikaci k Novému rybníku) je navržena plocha NSx 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 č. 2: 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), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.**

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

**Změna č. 2: Nedochází k úpravám.**

## D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrhem územního plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství. Nové plochy nejsou navrhovány.

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 ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ ~~NEROSTŮ~~ **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 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 pokryvy především fluvialního, 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, jemnozrnných aplitických žul.

Z hlediska **pokryvných útvarů** je skalní podloží zčásti překryto kvartérními uloženinami fluvialního a deluviálního původu. Fluvialní 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 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 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.

## E2. 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 územního plánu neovlivní v území dané přírodní a krajinářské 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. 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.

Charakter zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní 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:

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

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).**

## E3. 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** → plochy zemědělské
- **NL** → plochy lesní
- **ZO** → zeleň ochranná a izolační
- **ZV, ZV1** → zeleň - na veřejných prostranstvích (nízká a louky, střední a vysoká)
- plochy **ÚSES**
- **W** → plochy vodní a vodohospodářské

#### **Plochy sídelní zeleně:**

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

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

#### **E4. 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.

- **NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES :**  
Podle Územního plánu velkého územního celku okresu Příbram z roku 2002 a Územně analytických podkladů středočeského kraje z roku 2008 **nezasahují do správního území obce** Obořiště nadregionální ani regionální ÚSES.
- **LOKÁLNÍ ÚSES :**  
Lokální systém ekologické stability byl 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 propojené 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 sosiekoredionů 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.
- **SOLITÉRNÍ ZELENĚ, VYŽADUJÍCÍ OCHRANU :**  
21 - rákosiny Nového rybníka – hnízdiště chráněného vodního ptactva a výskyt chráněných vodních rostlin, plocha je zahrnuta v BK22  
22 - rybník Přívaží – hnízdiště vodního ptactva, plocha je zahrnuta v BC3

#### **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.**

#### **E5. 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 řešení 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 Z2-6 je nutné zachovat prostup kolem rybníka v šíři 10 m, tzn. oplocení pozemků realizovat až za touto břehovou čarou.**

## E6. 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.

## E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODŇMI

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 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.

## E8. 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.

## E9. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

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** ojedinělá

**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:

- 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.

Změna č. 2:

- **Nedochází ke změnám.**

## **F-STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ 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 UMÍSŤOVÁNÍ 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.

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**).

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

### 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:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**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 – max. 0,35 (míra zastavění území)

**Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní
- zastřešení staveb se doporučuje řešit ~~sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15°–45° v souladu s charakterem zástavby~~
- ~~výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní~~
- půdorys objektů se doporučuje řešit jako výrazně obdélnou dispozici

**Podmínky pro plochu Z06 příkloněnou 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, příkloněných k rychlostní komunikaci osadit plochy vysoké ochranné a izolační zeleně
- koeficient míry využití území – max. 0,50 (míra zastavění území)

**Podmínka pro plochu Z2-5:**

- v ploše bude při jejím východním okraji ponechán prostor v min. šířce 78 m pro komunikaci (DS) – ke zpřístupnění zahrad v jižní části Lhotky
- v ploše při jejím západním okraji (v části pozemku p. č. 138/50) bude vymezen prostor DS pro obrácení 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 Z2-6:**

- 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 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

---

## **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
- 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:**

zařízení, 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 řešení prověřeno územní studií
- v následných řízeních nutno doložit, že na hranici chráněných prostor nebudou překračovány limitní hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou
- pro umístování staveb nerušícími služby je nutno dokladovat, že svými negativními vlivy nebudou na hranicích chráněných prostor, překračovat limitních hladiny hluku a vibrací dané platnou legislativou

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

- koeficient míry využití území – max. 0,35 (míra zastavění území)
- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- zastřešení staveb se doporučuje řešit ~~sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15°–45°~~ **v souladu s charakterem zástavby**

---

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

---

**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:**

zařízení, nesloužící předmětným aktivitám

**Podmínky prostorového uspořádání:**

na umísťování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou

---

**OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**

---

**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 přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zastavitelnost ploch max. 40%
- minimální podíl zeleně 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**

---

**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:**

zařízení, nesloužící předmětným aktivitám

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- na umísťování nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou
- koeficient míry využití území – max. 0,70 (míra zastavění území)

---

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

---

**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:**

zařízení, nesloužící sportovním aktivitám

---

**OS1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ U-PENSIONU**

---

**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**

---

**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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

na umístění nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku a vibrací, dané platnou legislativou

---

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

---

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

**Přípustné využití:**

- zeleň liniová a plošná
- oplocení

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby
- jiné využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným

---

**VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

---

**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 liniová a plošná

**Podmínky prostorového uspořádání:**

na umístění nerušících provozů platí požadavek, aby u nejbližších chráněných prostor nebyly překročeny limitní hranice hluku, dané platnou legislativou

---

**W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

---

**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 liniová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

nezbytné plochy technického vybavení a komunikace

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící vodohospodářským účelům

---

**DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - 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:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

---

**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:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**NL – PLOCHY LESNÍ PLOCHY**

---

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

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

zařízení, 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 – ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

---

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

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Podmínky prostorového uspořádání:****Podmínka pro plochu Z2-4:**

- 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

---

**ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

---

**Hlavní využití:** **ZV1:** významné plochy zeleně v sídlech, plochy zeleně udržované veřejně přístupné, ~~zeleně ochranná~~, 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.)

**Nepřípustné využití:**

zařízení, 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 přípustným využitím.

---

## **NSx - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - SPECIFICKÁ FUNKCE (MANIPULAČNÍ PLOCHA)**

---

**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

**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 plochu Z06 přikloněnou k dálnici D4 se vkládají přímo do kapitoly F2, k ostatním podmínkám pro plochy BV.

---

## **Z 01 - BV, Z 02 - BV / BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území.

**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:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

**Tvar a proporce staveb:**

- výšková hladina zástavby — max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní

- půdorys objektů se doporučuje řešit jako výrazně obdélnou dispozici
- zastřešení staveb se doporučuje řešit sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15°–45°

## **BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ NA PLOCHÁCH PŘIKLONĚNÝCH K RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACI R4**

**Hlavní využití:** plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území.

### **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:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- uspořádání a dělení pozemků musí být řešeno jako celek, v lokalitách pro 10 a více rodinných domů musí být řešení prověřeno územní studií
- 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 komunikace R4 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 — max. 0,50 (míra zastavění území)

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

- výšková hladina zástavby — max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní
- zastřešení staveb se doporučuje řešit sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15°–45°

## **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.

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

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

Kód zm. č. 1 ÚP	Kód ZÚR	Označení ZÚR
VE1	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.

**Změna č. 2: Nedochozí k úpravám.**

## **G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

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 vytýpovaných 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 ZÁSODOVÁNÍ 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.

## **I - STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

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

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

---

Změnou č. 2 územního plánu se všechny územní rezervy (R 01 – R 05) ruší – viz kap. C4.

## **K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

---

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

## **L - 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 PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

---

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

## **M - STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

---

Etapizace využití rozvojových ploch není navržena.

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

---

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

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

---

Srovnávací text (výroková část ÚP se zpracováním změny č. 2) obsahuje 30 stránek.

Grafická část změny č. 2 ÚP obsahuje celkem 3 výkresy formátu A3 (1x výkres základního členění, 2x hlavní výkres – samostatné výřezy pro část Obořiště a pro část Lhotka). Výkresy jsou zařazené přímo za textovou částí změny.

Text i kompletní grafická část úplného znění po změně č. 2 budou aktualizovány po vydání změny č. 2.

~~Textová část územního plánu Obořiště zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1 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~~
- ~~04 – VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY~~

~~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. 1 obsahuje z části "Odůvodnění" pouze koordinační výkres.~~