

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

(vč. srovnávacího textu se zvýrazněním změn ve výrokové části  
Územního plánu Obořiště v příloze č. 1)



Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

Územní plán Obořiště byl vydán Zastupitelstvem obce Obořiště  
formou opatření obecné povahy - nabytí účinnosti 5.1.2012

Změna č. 1 územního plánu Obořiště byla vydána Zastupitelstvem obce Obořiště  
formou opatření obecné povahy - nabytí účinnosti 6.2.2016

**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: Ing. Štěpán Vizina

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ

správní orgán, který Změnu č. 2 ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Obořiště	razítko:
datum nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Radim Weber vedoucí oddělení výstavby odbor výstavby a životního prostředí úřad územního plánování Městský úřad Dobříš	podpis:



## Obsah změny územního plánu

<b>TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>5</b>
ÚVOD	5
A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B - ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ	5
B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE	5
C - URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
C1. VYMEZENÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	6
C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	6
C3. VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY	6
C4. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	6
C5. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
D - KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	7
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	7
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	7
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	8
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	8
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, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	8
E1. VÝCHOZÍ STAV	8
E2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	8
E3. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	8
E4. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY	8
E5. PROSTUPNOST KRAJINY	9
E6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	9
E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI	9
E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI	9
E9. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBYVÁNÍ NEROSTŮ	9
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 PODMÍNĚNÉ 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)	9
F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	9
F2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	9
G - VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	11
G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	11
G2. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY	11
H - VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, 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	11
I - STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	11
J - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	11
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 ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	11
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	11
M - STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	12
N - VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	12
O - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	12

<b>GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>12</b>
<b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>13</b>
A - POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY .....	13
B - SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	14
B1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	14
B2. SOULAD S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	14
C - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	15
D - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	15
E - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	16
F - VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘÍZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM .....	16
G - ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	17
H - STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.) .....	17
I - SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	17
J - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	17
K - KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	18
K1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	18
K2. ODŮVODNĚNÍ ÚPRAV DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÝCH VE ZMĚNĚ Č. 2 .....	18
K3. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	18
K4. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZMĚN PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÁ REGULACE .....	18
K5. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH .....	19
K6. ZÁMĚRY – PODNĚTY KE ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	20
K7. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	20
K8. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	21
K9. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	21
K10. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚPRAV SYSTÉMU ÚSES .....	21
K11. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV .....	21
K12. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OBRANY STÁTU A CIVILNÍ OCHRANY OBYVATELSTVA .....	21
L - VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	21
M - VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	21
N - VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	21
O - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	22
P - ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ .....	24
R - VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK A STANOVISEK .....	29
<b>GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>30</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBOŘIŠTĚ .....</b>	<b>30</b>

#### **Poznámka k formě a obsahu textové části změny č. 2:**

Náležitosti územního plánu stanovuje vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Konkrétní obsah a strukturu územního plánu předepisuje příloha č. 7 k této vyhlášce.

Struktura textové části územního plánu Obořiště (2012) zcela neodpovídala těmto požadavkům (výroková část obsahovala řadu popisných informací, jež přísluší části odůvodnění, nebyly dodrženy předepsané názvy a obsah kapitol). Změna č. 1 územního plánu Obořiště (2016) reagovala na výše uvedené nedostatky jen částečně – zejména proto, že byla vydána ještě před účinností novely této vyhlášky – vyhl. č. 13/2018 Sb., jež m.j. upravuje obsah a strukturu územního plánu.

Přesné dodržení tohoto obsahu a struktury vyplývá z metodik a je vyžadováno nadřízeným orgánem územního plánování.

Z důvodu zachování kontinuity jsou ponechány i některé popisné části – tak jak byly obsaženy v „právním stavu po změně č. 1“, přestože jsou ve výrokové části nadbytečné. Veškeré měněné části (doplněné, resp. rušené pasáže) jsou popsány v textu a zvýrazněny ve srovnávacím textu (viz příloha č. 1).

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ÚVOD

Úvodní kapitola se ruší, neboť není předmětem výrokové části. Relevantní části (hlavní cíle řešení, splnění zadání územního plánu) se přesunují do textové části odůvodnění.

### A - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V první větě kapitoly se mění datum aktualizace zastavěného území. Původní datum „1.8.2015“ se ruší a nahrazuje datem: „1. 4. 2021“.

Další části kapitoly se ruší, neboť nejsou předmětem výrokové části.

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

#### B1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V prvním odstavci se doplňuje první věta takto: „správního obvodu ORP Dobříš“.

Ve druhém a třetím odstavci se slovní spojení „rychlostní komunikace R4“, resp. „rychlostní komunikace“ ruší a nahrazuje slovy „dálnice D4“, resp. „dálnice“ (celkem třikrát).

Ve čtvrtém odstavci se počet trvale bydlících obyvatel aktualizuje, tj. „631“ se ruší, nahrazuje se hodnotou „682“ a doplňuje údajem o datu, k němuž je počet obyvatel vztážen: „(k 31.12.2019)“.

V pátém odstavci se upřesňují údaje o kulturní památce – kostelu sv. Josefa. Místo slov „podle návrhu Kr. Diezenhofera“ se text nahrazuje slovy: „autorství je připisováno Kryštofu Dienzenhoferovi“, v závěru odstavce se před poslední větou vkládá text: „(autorství připisováno Františku Maxmiliánovi Kaňkovi)“.

#### B2. CHARAKTERISTIKA ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Slovní spojení „rychlostní komunikací R4“ se ruší a nahrazuje slovy „dálnicí D4“.

Poslední věta se mění tak, že se ruší údaje o již neaktuální nadřazené dokumentaci („Územního plánu velkého územního celku okresu Příbram a výsledky, z něho vyplývající jsou v územním plánu obce respektovány a ... obce jsou ... územním plánem tohoto VÚC“) a nahrazují se nově textem o aktuální nadřazené ÚPD, takže celá poslední věta zní: „Obořiště je z hlediska širších vztahů zařazeno do řešení Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Řešení územního plánu je v souladu s touto nadřazenou dokumentací.“

#### B3. NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE

V druhém odstavci se slovní spojení „rychlostní komunikaci R4“ ruší a nahrazuje se slovy „dálnicí D4“.

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

Kapitola se nemění.

##### B3.2 FUNKCE, KDE SE ROZVOJ NEPŘEDPOKLÁDÁ

V poslední větě posledního odstavce se slovo „území“ ruší a nahrazuje slovem „plochy“.

##### B3.3 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 1

U třetí odrážky se označení „R4“ ruší a nahrazuje se nově: „D4“.

### B.3.4 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 2

Vkládá se nová kapitola „B.3.4 Změna územního plánu č. 2“ s tímto textem:

- „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 ZELENE

V názvu kapitoly se za první dvě slova ruší slovo „vymezení“ a doplňuje se text: „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“.

Ve druhém a třetím odstavci se slovní spojení „rychlostní komunikace R4“, resp. „rychlostní komunikace“ ruší a nahrazuje slovy „dálnice D4“, resp. „dálnice“ (celkem čtyřikrát).

Ve třetím odstavci se za první větu vkládá text: „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.“

Na šestý odstavec (před část „Oblasti rozvoje obce“) se vkládá nový odstavec s textem: „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 zrealizují rozvojové tendence obce – ruší se několik ploch územních rezerv.“

### C1. VYMEZENÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

V seznamu druhů ploch v území se za 6. řádek (OS) vkládá:

„- **OS1** → občanské vybavení – sportovní hřiště“

### C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V závěru kapitoly se doplňuje:

„Navržené zastavitelné plochy Změnou č. 2:

Z2-5 - BV, ZS, DS	0,40 ha
Z2-6 - BV	0,24 ha

Změna č. 2 CELKEM 0,64 ha“

### C3. VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY

V závěru kapitoly se doplňuje:

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

Celý text kapitoly se ruší, doplňuje se text:

„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 seznamu druhů ploch se v řádku „ZV“ doplňuje: „ZV1“.

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

V názvu kapitoly se doplňuje text: „, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

### D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V prvním odstavci se slovní spojení „rychlostní komunikace R4“ ruší a nahrazuje slovy „dálnice D4“. Ve třetím odstavci se označení „R4“ ruší a nahrazuje se nově: „D4“. V tomtéž odstavci se ruší 1x nadbytečné slovo „budou“.

Za odstavce „Změna č. 1 ...“ se vkládá text: „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 obracení 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.“

K seznamu dopravního napojení zastavitelných ploch se na závěr doplňují dva řádky s textem:

„Z2-5 – BV / Lhotka – z místní komunikace

Z2-6 – BV – Lhotka – z místní komunikace“

V odstavci „Autobusová hromadná doprava“ se ruší tři řádky linkových spojů a nahrazují se textem: „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.“

Závěr kapitoly se doplňuje vložením samostatného odstavce „Letecká doprava“ s textem:

„• 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

K části pro sídlo Obořiště se vkládá za třetí odstavce text: „Změna č. 2 ÚP: nedochází k úpravám.“

K části pro sídlo Lhotka se první odstavce ruší a následující první věta se doplňuje textem: „; celé sídlo je z tohoto vodovodu již zásobeno“

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

K části pro sídlo Obořiště se vkládá za třetí odstavce text: „Změna č. 2 ÚP: nedochází k úpravám.“

Vkládá se poslední odstavce s textem: „Změna č. 2 ÚP: Koncepce likvidace splaškových vod se nemění.“

Pro část Lhotka se ruší celý text a nahrazuje se tímto textem: „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

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavce s textem: „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**

Ruší se druhá věta ve znění“ Část Lhotka má přiveden zásobovací řad na okraj sídla, napojovací bod je umístěn u rybníka Přívaží.“ Na závěr kapitoly se vkládá text: „V místní části Lhotka není plyn zaveden. Vzhledem k velikosti sídla se s plynofikací neuvažuje.“

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

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavec s textem: „Změna č. 2: Nedochází k úpravám.“

#### **D2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavec s textem: „Změna č. 2: Nedochází k úpravám.“

### **D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavec s textem: „Změna č. 2: Nedochází k úpravám.“

### **D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavec s textem: „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**

V názvu kapitoly se za třetím slovem ruší slova „vymezení ploch“ a nahrazuje se textem: „včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině“, ruší se slova „změny v“, další text se převádí do druhého pádu a v závěru se ruší slovo „nerostů“ a nahrazuje se textem: „ložisek nerostných surovin a podobně“.

### **E1. VÝCHOZÍ STAV**

Kapitola se nemění, koncepce zůstává zachována.

### **E2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Na závěr kapitoly se vkládá poslední odstavec s textem: „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**

V seznamu druhů ploch krajinného rázu v nezastavěném území se v řádku „ZV“ doplňuje: „ZV1“.

V seznamu ploch sídelních zeleně se v řádku „ZV“ doplňuje: „ZV1“.

### **E4. ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY**

Kapitola se nemění – nedochází ke změnám.



## E5. PROSTUPNOST KRAJINY

Kapitola se nemění – 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

Kapitola se nemění, koncepce zůstává zachována.

## E7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Kapitola se nemění, koncepce zůstává zachována.

## E8. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO REKREACI

Kapitola se nemění, koncepce zůstává zachována.

## E9. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Kapitola se nemění – 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 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)

V názvu kapitoly se doplňuje text: „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 odst. 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)“

### F1. STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V seznamu druhů ploch v území se za 6. řádek (OS) vkládá:

„- **OS1** → občanské vybavení – sportovní hřiště“

V řádku „ZV“ se doplňuje: „ZV1“.

V závěru kapitoly se vkládá text: „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

U regulativů plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“, v poslední odstavci „Tvar a proporce staveb“ u druhé odrážky ruší text „sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15° - 45°“ a nahrazuje se textem: „v souladu s charakterem zástavby“. Za poslední odstavec se vkládají tři nové odstavce s názvem a zněním:

„Podmínky pro plochu Z06 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 – max. 0,50 (míra zastavění území)

#### **Podmínka pro plochu Z2-5:**

- v ploše bude při jejím východním okraji ponechán prostor v min. šířce 8 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 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 Z2-6:**

- 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“

U regulativů plochy „SV – smíšené obytné – venkovské“ se název plochy doplňuje o „plochy“ a v posledním odstavci „Tvar a proporce staveb“ u druhé odrážky ruší text „sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami, sklon střešních rovin 15° - 45°“ a nahrazuje se textem: „v souladu s charakterem zástavby“.

U regulativů plochy „OS – občanské vybavení – sportovní hřiště“ se název doplňuje o index 1 (OS1) a ruší se konec názvu „u pensionu“. V odstavci „hlavní využití“ se doplňuje konec věty: „(u pensionu Nový rybník)“

Za regulativy plochy „VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba“ se vkládá samostatný odstavec:

#### **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

U regulativů plochy „NL – plochy lesní“ se sjednocuje název plochy s grafickou částí záměnou pořadí slov: „NL – lesní plochy“.

U regulativů plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ se vkládá nový odstavec:

#### **„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“

U regulativů plochy „ZV – zeleň na veřejných prostranstvích“ se sjednocuje název plochy s grafickou částí – mění se takto: „ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň“. Odstavec „Hlavní využití“ se doplňuje o rozdělení na „ZV1“ – s ponecháním dosavadního využití kromě zeleně ochranné a vložení textu: „ZV: zeleň ochranná, krajinné prvky a rozptýlená zeleň v krajíně (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.)“.

V závěru kapitoly se vkládá odstavec s textem: „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 UPD.“

Ruší se celá kapitola F3 „Stanovení podmínek pro využití vybraných zastavitelných ploch“ s tím, že podmínky pro plochu Z06 přikloněnou k dálnici D4 se vkládají přímo do kapitoly F2, k ostatním podmínkám pro plochy BV.

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

---

### **G1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Kapitola se nemění – nedochází k úpravám.

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

Kapitola se nemění – nedochází k úpravám.

## **H - VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, 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**

---

V názvu kapitoly se na závěr doplňuje text: „, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“

Kapitola se nemění – nedochází k úpravám.

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

---

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „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**

---

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „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**

---

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „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**

---

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, nejsou v územním plánu vymezeny.“

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

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „Etapizace využití rozvojových ploch není navržena.“

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

Vkládá se celá kapitola včetně názvu, s textem: „Plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, nejsou v územním plánu vymezeny.“

## **O - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Kapitola se v úvodu doplňuje vložením textu: „Srovnávací text (výroková část ÚP se zapracováním změny č. 2) obsahuje 30 stránek.

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

## **GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

01.	Výkres základního členění území	1 : 10 000
02a, 02b.	Hlavní výkres (výřezy pro sídla Obořiště a Lhotka)	1 : 5 000

Ostatní výkresy se změnou č. 2 nemění, nejsou součástí dokumentace změny č. 2. Grafická část bude v plném rozsahu aktualizována v rámci úplného znění po vydání změny č. 2 územního plánu.

# Odůvodnění

Odůvodnění změny č.2 územního plánu Obořiště obsahuje textovou a grafickou část.

## **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **A - POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY**

O pořízení Změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem rozhodlo Zastupitelstvo obce Obořiště dne 21. 5. 2019 z vlastního podnětu. Tento postup umožňuje novela stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., ve znění zák. č. 225/2017 Sb., § 55a - zkrácený postup při pořizování změny územního plánu). Zastupitelstvo současně schválilo určeného zastupitele – tím je starosta obce pan Karel Dlouhý a žádost o podání žádosti o pořízení změny č. 2 pro MěÚ Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úřad územního plánování.

Na základě návrhu zastupitelstva obce na obsah změny č. 2 ÚP zaslal pořizovatel obsah změny krajskému úřadu, jako příslušnému úřadu, s žádostí o dvě stanoviska k navrhovanému obsahu změny:

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, s uvedením, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Natura 2000),
- stanovisko příslušného úřadu s uvedením, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovení podrobnějších požadavků podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

Po obdržení těchto stanovisek byl zpracován přímo návrh změny ÚP pro veřejné projednání – v režimu zkráceného postupu (v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona).

V červnu 2020 obdržel pořizovatel návrh změny č. 2 Územního plánu Obořiště a doručil jej veřejnou vyhláškou společně s oznámením o konání veřejného projednání pod čj. MDOB 24883/2020/Web ze dne 11.06.2020 (vyvěšeno na úředních deskách pořizovatele a obce Obořiště v termínu 11.06.2020 – 03.08.2020).

Veřejné projednání proběhlo 27.07.2020 na Obecním úřadu Obořiště od 17:00. Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen Krajský úřad) obdržená stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky a vyzval jej k uplatnění stanoviska z hlediska širších vztahů, do 30 dní od doručení výzvy, dopisem čj. MDOB 34698/2020/Web ze dne 11.08.2020.

Krajský úřad zaslal pořizovateli své stanovisko dne 31.08.2020 pod čj. 120209/2020/KUSK ve kterém konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení.

Na základě tohoto stanoviska pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zahájil zpracování návrhu rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek. Pořizovatel si vyžádal součinnost od příslušného stavebního úřadu pro vyhodnocení zastavitelných ploch Z2-5 a Z2-6 s ohledem na reálnou možnost využití těchto zastavitelných ploch z hlediska dopravní obslužnosti dopisem čj. MDOB 40035/2020/Web ze dne 10.09.2020. Stavební úřad konstatoval, že zastavitelné plochy jsou využitelné při dodržení konkrétních podmínek zejména s ohledem na aktuální stav v území.

Pořizovatel zaslal zpracovaný návrh rozhodnutí o námítkách dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanoviska dopisem čj. MDOB 48663/2020/Web dne 11.11.2020. V zákonné lhůtě (30 dní od dne doručení návrhu rozhodnutí) uplatnil Krajský úřad – odbor životního prostředí a zemědělství nesouhlasné stanovisko s vyhodnocením námítky č. 4 s tím, že je potřeba podmínit využití lokality zpracováním hodnocení vlivu záměru na chráněné druhy rostlin a živočichů.

Pořizovatel tedy upravil návrh rozhodnutí o této námítce a požádal dotčený orgán o změnu stanoviska dne 07.01.2021 (čj. MDOB 1135/2021/Web). Dotčený orgán tuto úpravu akceptoval a vydal kladné stanovisko dne 18.01.2021 (čj. 003413/2021/KUSK).

Na základě obdržených stanovisek pořizovatel upravil návrh rozhodnutí o námítkách a společně s pokyny k úpravě je předal zpracovateli územního plánu k zahrnutí do návrhu změny č. 2.

Zpracovatel návrh upravil a předal pořizovateli v květnu 2021. Po prostudování upraveného návrhu konstatoval pořizovatel, že úpravy oproti návrhu pro veřejné projednání jsou nepodstatné (zachovaný rozsah zastavitelných ploch omezený podmínkami využití), přezkoumal návrh změny č. 2 s ohledem na požadavky § 53 odst. 4 stavebního zákona a konstatuje, že je možné změnu územního plánu vydat.

## B - SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### B1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje ČR (schválené usnesením vlády České republiky č. 833 ze dne 17. 8. 2020 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, platném od 1. 10. 2019) řešené území neleží v rozvojové oblasti ani ose republikového významu, specifické oblasti a dále ani v koridoru dopravní a technické infrastruktury vymezeném v PÚR. Pro ÚP jsou proto závazné republikové priority, přičemž pro změnu č. 2 ÚP nevyplývají z PÚR žádné konkrétní požadavky. Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (kap. 2.2.) se pro řešení změny č.2 týkají (alespoň v obecné rovině) body:

- (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 atraktivitu. 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.*

*Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

- Návrh změny č. 2 ÚP obsahuje pouze dílčí změny v území a uvedení do souladu se stavem v území. Veškeré hodnoty jsou v plném rozsahu respektovány a změna žádným způsobem nepřispívá ke zhoršení jejich stavu.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

- V území nejsou evidovány žádné plošné ani bodové sesuvy dle registru Geofondu. Poloha řešeného území nepředstavuje potenciální ohrožení povodňovým rizikem. V záplavovém území Kotečického potoka nejsou navrženy zastavitelné plochy. Území není ohroženo vodní erozí do té míry, aby bylo nutné řešit umístění zvláštních protierozních opatření, nad rámec standardních zásad (členění půdních bloků pomocí mezí a remízků, zatravnění svažitých pozemků, vhodný typ hospodaření na orné půdě, atd.).
- Podmínky pro nakládání s dešťovými vodami jsou v koncepci zahrnuty. Celkové množství zpevněných a zastavěných ploch vzroste vlivem koncepce jen v minimálním rozsahu.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

- Viz článek 25.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

- Rozvojové plochy změny č. 2 ve Lhotce jsou navrženy s ohledem k optimálnímu napojení na vodovod a nově vybudovanou síť splaškové kanalizace.

### B2. SOULAD S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Soulad byl vyhodnocen dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. Aktualizace ZÚR SK – nabytí účinnosti dne 4. 9. 2018. Pro územní plán, resp. pro pořizovanou změnu č. 2 jsou zásadní tyto skutečnosti:

- a) Obecné požadavky na využívání území uvedené v kapitole 1 ZÚR.  
Požadavky vyplývající z bodu a) jsou splněny.
- b) Požadavky vyplývající ze zařazení obce do rozvojové osy krajské úrovně OSk2 Praha - Příbram - Písek / Strakonice.

Dle bodu b) ze zařazení obce Obořiště do rozvojové osy vyplývá ze ZÚR následující úkol pro územní plánování:

čl. 57, bod c):

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Zastavitelné plochy jsou rozšiřovány jen minimálně při zohlednění místních podmínek a limitů území, jež byly respektovány.

- c) Do řešeného území ÚP Obořiště nezasahuje žádný z prvků nadregionálního a regionálního ÚSES (územního systému ekologické stability) vymezených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.
- e) Z vydaných ZÚR dále platí z vybraných a relevantních úkolů pro územní plánování (čl. (82) dle ZÚR): koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

Koordinace se sousedními obcemi je zajištěna respektováním návazností na ÚPD a převzetím garantovaných dat od příslušných poskytovatelů v rámci ÚAP ORP Dobříš. Žádný ze záměrů řešené změny nemá územní přesah nebo jiný vliv na sousední obce.

Čl. 174 ZÚR stanovuje pro plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu (tzn. v řešeném území se týká koridoru pro umístění stavby E20 - vedení VVN 110 kV Příbram - Dobříš) tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro výše uvedené stavby v šířce 400 m a jeho koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí.

Tento požadavek je splněn, do ÚPD obce Obořiště byl zapracován předchozí změnou č. 1, v souladu se záměrem ČEZ Distribuce, a. s. (zprůsvětňující koridor na šířku 100 m na obě strany od osy elektrického vedení VVN).

## **C - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změna č. 2 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a § 19 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. Udržitelný rozvoj území není změnou č. 2 ÚP dotčen. Dochází ke zrealizování rozvojových tendencí obce – navrženy jsou pouze dvě malé plochy pro bydlení v místní části Lhotka, dále změna využití plochy zeleně (veřejná / soukromá) a ruší se vymezené plochy územních rezerv.

Rozsah navržených ploch změnou č. 2 ÚP Obořiště:

nové zastavitelné plochy:	0,69 ha	(lok. Z2-5, Z2-6)
změny využití v zastavěném území:	0,53 ha	(lok Z2-4)

Vliv změny koncepce na hodnoty území je zcela okrajový. Hodnoty nejsou negativně dotčeny a jsou zachovány podmínky jejich rozvoje stanovené v ÚP.

## **D - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Při zpracování a pořizování změny č. 2 územního plánu Obořiště bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.



## **E - SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Změna č. 2 ÚP Obořiště byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona ve všech fázích projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu změny č. 2 ÚP Obořiště byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž vyhodnocení je obsahem kapitoly R.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a změna č. 2 ÚP Obořiště je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **F - VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

Změna je pořizována zkráceným postupem na základě obsahu změny, jehož předmětem jsou tyto body:

1. Prověření územních rezerv R1, R2, R3, R4 v k.ú. Obořiště s možností jejich vyjmutí a zachování zemědělského využití.
  - Splněno, všechny plochy územních rezerv se ruší.
2. Prověření ploch veřejné zeleně na pozemcích č. 733/5, 733/6 a 733/7 k.ú. Obořiště s možností zahrnutí mezi plochy soukromé zeleně (zahrady).
  - Splněno částečně. Část poz. p. č. 733/7 je součástí biokoridoru – zůstane v ploše ZV. V ploše ZV bude ponechán i pás v šíři 10 m od břehové čáry rybníka Příkop. Z hlediska účelné návaznosti na shodné využití sousedního pozemku p. č. 733/4 je jeho severní část rovněž zahrnuta do plochy ZS.
3. Prověřit vymezení územní rezervy R5 s možností zahrnutí mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.
  - Splněno, navrženo k zastavění (plocha Z2-6). Územní rezerva byla územním plánem (vyd. 2012) vymezena obecně jako možný směr budoucího doplnění rodinné zástavby v sídle Lhotka. Rozsah územní rezervy se omezil na zahrnutí částí ploch soukromé zeleně (ZS) a veřejné zeleně (ZV) přiléhajících oboustranně k místní komunikaci na západním okraji zástavby Lhotky. Při prověření územní rezervy změnou ÚP byla zohledněna řada místních podmínek, jako například: vztah k existujícím limitům a hodnotám území, poloha vůči komunikacím a možnost napojení na technickou infrastrukturu, zájem vlastníků dotčených pozemků o výstavbu, soulad s celkovou urbanistickou koncepcí, aj. Navržené řešení, které vyplynulo z uvedeného prověření, vymezuje zastavitelné plochy Z2-5 a Z2-6 ve větším rozsahu, než byla původní plocha územní rezervy. Návrh je možné považovat za vyvážený kompromis mezi potenciálními zájmy některých vlastníků pozemků na jejich zhodnocení na jedné straně a reálnými potřebami přiměřeného rozvoje sídla při zachování jeho charakteru a existujících hodnot území na straně druhé. V nedávné době byla v sídle Lhotka realizována splašková kanalizace, pro jejíž rentabilní provoz je třeba zajistit odpovídající množství trvale napojených domácností. I tento argument byl vzat v úvahu pro vymezení velikosti obou ploch (každá plocha pro cca 2 – 3 RD) a opodstatněnost rozšíření nad rámec původní územní rezervy. Navržené řešení zároveň umožňuje pro následnou parcelaci dodržet minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup>. Ochrana přírodních hodnot území (v daném případě zejména flóra a fauna v nivě podél Lhoteckého rybníka) bude zajištěna stanovením podmínky pro následné stupně projektové přípravy - požadavek na zpracování hodnocení vlivu záměru na chráněné rostliny a živočichy.
4. Prověření plochy soukromé zeleně na pozemku č. 138/48 v k.ú. Lhotka u Dobříše s možností vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.
  - Splněno, navrženo k zastavění (plocha Z2-5).

Další požadavky na obsah změny vyplývající ze stavebního zákona:

1. Aktualizace zastavěného území dle § 58 odst. 3 stavebního zákona
  - Splněno, zastavěné území je aktualizováno v k. ú. Obořiště v několika případech, vesměs jde o rozšíření o nově zastavěné pozemky rodinných domů (realizované od poslední změny č. 1).



2. Prověření souladu územního plánu s nadřazenou dokumentací (Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje)
- Splněno – viz kap. B1 a B2 textové části odůvodnění.

## G - ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svých stanoviscích č.j. 074357/2019/KUSK ze dne 20.6.2019 **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.

## H - STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

Zpracování SEA není příslušným orgánem vyžadováno - viz předchozí kap. G. Vzhledem k výše uvedenému není proto stanovisko obsaženo.

## I - SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Obořiště na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo (viz kap. G), sdělení proto není obsaženo.

## J - 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):

*„Platný územní plán Obořiště po změně č. 1 (2016) vymezuje zastavitelné plochy v celkové výměře 10,15 ha, Tyto zastavitelné plochy jsou využitelné pro plochy občanské vybavenosti, sídelní zeleně (se specifickým využitím), bydlení v rodinných domech a smíšené obytné plochy. V současné době je z této plochy zastavěno cca. 2,81 ha, tedy přibližně 28%. Jako plocha přestavby je vymezena plocha občanského vybavení, která je plně využita. Plochy místních komunikací jsou vymezeny v rámci zastavitelných ploch určených k bydlení jako obslužnost vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Změna č. 1 územního plánu nově vymezila zastavitelné plochy smíšené obytné (0,22 ha), plochy občanského vybavení (2,7 ha – vč. související infrastruktury) a plochy smíšené nezastavěného území spolu s ochrannou a izolační zelení (0,59 ha).*

*Veškeré využití zastavitelných ploch se týká pouze funkčních využití k bydlení (vč. smíšených obytných). Pro tyto funkce je vymezena plocha 6,86 ha. Plochy pro bydlení jsou využity téměř ze 41%. Pro rozvoj bydlení zůstává 4,05 ha. Při průměrné velikosti pozemků pro stavby rodinného domu 1000 m<sup>2</sup> je možné umístit cca dalších 40 rodinných domů. Při průměrné „obsazenosti“ bytu 2,6 obyvatel je možný nárůst obyvatel o přibližně 100. S ohledem na průměrný roční přírůstek obyvatel 7,5 (2012 - 2018) je možné uspokojit poptávku bydlení po dobu přibližně 13 let.*

*Územní plán po změně č. 1 navrhoval nárůst zastavěného území určené pro bydlení cca 12,5%. Po realizaci některých zastavitelných ploch zůstává plánovaný nárůst zastavěného území (při úplném využití územního plánu) na hodnotě přibližně 7%. S ohledem na udržitelnost rozvoje je možné počítovat změnu územního plánu, která bude navýšovat rozlohu zastavitelných ploch pro rodinné domy. Přesto je zde stále dostatek nevyužitých zastavitelných ploch určených k bydlení.*

*Z těchto statistických údajů vyplývá, že v obci stále zůstává dostatek ploch pro případnou výstavbu a není nutné danou koncepci měnit. Navíc jsou vymezeny územní rezervy plochy pro bydlení (2,07 ha) a pro výrobu a skladování (1,82 ha).“*

Změnou č. 2 se vymezují pouze dvě menší zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,69 ha. Obě tyto plochy Z2-5 a Z2-6 jsou určeny k bydlení. Potřeba vymezení těchto ploch je dána zájmem o výstavbu v místní části Lhotka a rovněž ekonomickým hlediskem – zajištěním rentability nově vybudované splaškové kanalizace v sídle (připojení odpovídajícího počtu EO). Jako částečnou kompenzaci za vymezení nových ploch lze považovat zrušení územních rezerv, přestože využitelnost těchto výhledových ploch byla pouze nezávazná, orientační.

## **K - KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

### **K1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je vymezeno (aktualizováno) k datu 1. 4. 2021 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu. Oproti platné hranici v dokumentaci právního stavu ÚP po změně č. 1 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. V katastrálním území Lhotka u Dobříše je hranice zastavěného území beze změny.

### **K2. ODŮVODNĚNÍ ÚPRAV DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÝCH VE ZMĚNĚ Č. 2**

Pořízení změny územního plánu Obořiště je vyvoláno z podnětu obce. Všechny jednotlivé návrhy jsou drobnějšího rozsahu a nezasahují do struktury platné ÚPD. Ve všech případech jde o zrealizování reagující na aktuální vývoj obce.

Kromě toho byl v rámci zpracování návrhu prověřen soulad s nadřazenou dokumentací státu a kraje, s územně analytickými podklady, byla prověřena a aktualizována hranice zastavěného území.

### **K3. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Všechny řešené lokality respektují koncepci stanovenou územním plánem. U dvou ploch jde o návrh zastavitelných ploch pro bydlení na úkor zahrady a zemědělské plochy, vymezené dosud jako územní rezerva. Tyto sousední plochy jsou určeny pro jednotlivé rodinné domy (v obou případech pro cca 2 - 3 RD). Jde o přirozené rozšíření sídla Lhotka po obou stranách stávající místní komunikace, s optimálním zpřístupněním i napojením na nově vybudované sítě TI (vodovod, splašková kanalizace). U jediné plochy změny využití v zastavěném území se jedná o upřesnění charakteru nezastavitelných pozemků v souladu se skutečným stavem (zeleň soukromá – zahrady místo dosavadního nesprávného zařazení do ploch veřejné zeleně).

Na základě doporučení dotčeného orgánu v oblasti památkové péče se doplňuje text kapitoly odůvodnění „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, přestože se bezprostředně netýká předmětu řešené změny a textová část odůvodnění nebude součástí úplného znění ÚP po vydané změně. Nová (upravená) formulace textu příslušné kapitoly zní:

„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 umísťování zástavby štitem 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.“

### **K4. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ZMĚN PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÁ REGULACE**

Ve všech případech je navržená změna využití ploch iniciována obcí. U dvou návrhů pro bydlení je důvodem převedení územní rezervy do návrhu na základě zájmu o výstavbu ve Lhotce, tj. požadované zařazení do příslušné plochy s rozdílným způsobem využití umožňující stavbu rodinného domu. Vždy se jedná o jednotlivé pozemky v přímé návaznosti na stávající stabilizovanou zástavbu obdobného využití, proto je taková změna z urbanistického hlediska vhodná.

Třetí návrh je možné považovat za okrajový, téměř nepodstatný, který rovněž nebude mít vliv na celkovou koncepci ani na blízké okolí – změna plochy zařazené dosud do zeleně veřejné na zeleň soukromou. Navržená náprava je v daném místě optimální.

Všechny měněné plochy jsou zařazeny do některé z existujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití (ploch RZV). Platný územní plán zařazuje většinu nezastavěných ploch (kromě zemědělských ploch a komunikací) do ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV), a to i v krajíně mimo zastavěné území. Takové plochy by měly být zařazeny spíše do kategorie NS – plochy smíšené nezastavěného území, nebo jiných, jež by lépe vyjadřovaly jejich využití. Alespoň částečná náprava tohoto stavu (aniž by byla považována za zásah nad rámec schváleného obsahu změny č. 2 ÚP) je řešena **vyčleněním subkategorie ZV1 z ploch ZV** a specifikací jejich využití. Do subkategorie ZV1 (tj. plochy ZV s indexem) jsou zařazeny skutečné plochy veřejné zeleně v sídlech – parčíky, plochy veřejně přístupné udržované zeleně, apod. Ostatní plochy zůstávají v kategorii ZV, čímž se rozumí zeleň ochranná, rozptýlená v krajíně, ale také např. louky a pastviny v erozně ohrožených plochách, záplavových územích, aj.

Tři plochy představují zrušení územních rezerv, jež byly vyhodnoceny jako neúčelné. Ve dvou případech je výhledové využití pro rodinnou zástavbu zatím nereálné. Třetí plocha rezervy pro zemědělskou výrobu se ruší i z důvodu polohy v záplavovém území,

## K5. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH

č. lok.	rozloha lokality	současné využití území / využití dle platného územního plánu	navrhované funkční využití	odůvodnění záměru (upřesnění, poznámka)	vně/ uvnitř zast.úz.
<b>kat. území Obořiště</b>					
Z2-1	0,52	NZ – Plochy zemědělské (úz. rezerva pro BV – Bydlení v rod. domech – venkovské)	NZ – Plochy zemědělské	Ucelená plocha při komunikaci na severním okraji zástavby Obořiště má sice potenciál pro možné využití k zástavbě, ale spíše až ve vzdálenějším horizontu. Územní rezerva se ruší kvůli dostatku jiných vhodnějších dosud nevyužitých ploch, v nichž je zajištěno i optimální napojení na dostupnou technickou vybavenost.	vně zast.úz.
Z2-2	1,44	NZ – Plochy zemědělské (úz. rezerva pro BV – Bydlení v rod. domech – venkovské)	NZ – Plochy zemědělské	Rozvoj v jižní části sídla Obořiště je zatím nereálný, a to i z dlouhodobějšího hlediska. Jde o nejvzdálenější část sídla navazující na zastavěné území. Územní rezerva se ruší kvůli dostatku jiných vhodnějších dosud nevyužitých ploch, v nichž je zajištěno i optimální napojení na dostupnou technickou infrastrukturu. Kromě toho odkanalizování jižní části sídla je realizováno přes čerpací stanici, což by s napojením další zástavby znamenalo i nákladnější provoz.	vně zast.úz.
Z2-3	1,9	NZ – Plochy zemědělské (úz. rezerva pro ZV – Veřejná prostranství – veřejná zeleň)	ZV – Veřejná prostranství – veřejná zeleň	Plocha pro možné výhledové rozšíření zemědělského areálu byla uvažována v předchozích územních plánech. Vzhledem k tomu, že neexistuje potřeba plošného rozvoje mimo hranici stávajícího zařízení, je územní rezerva navržena ke zrušení. Dalším důvodem je i nevhodná poloha pro případný rozvoj – jde zčásti o záplavové území, nívní polohu a blízkost lokálního biocentra. Další stabilizace plochy (ikdyž jen jako územní rezervy) by byla v takovém případě zavádějící.	vně zast.úz.
Z2-4	0,53	ZV – Veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená	Soukromé pozemky zařazené dosud nesprávně jako „veřejná zeleň“ se mění na „soukromou zeleň – zahrady“. Nepřesné zařazení většiny ploch do kategorie „ZV“ a způsob nápravy je popsán zde - v předchozí kapitole textu odůvodnění (K4). Z požadované změny funkce tří pozemků je vyhověno jen částečně. Plocha zasahující do lokálního biokoridoru (nejzápadnější část) a okraje pozemků podél břehové čáry rybníka (10 m) jsou ponechány v ploše ZV.	uvnitř zast. úz.
<b>kat. území Lhotka u Dobříše</b>					
Z2-5	0,40	ZV – Veřejná prostranství – veřejná zeleň (větší část úz. rezerva pro BV – Bydlení v rod. domech – venkovské)	BV - Bydlení v rodinných domech – venkovské, ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená, DS – Dopravní infrastruktura - silniční	Plocha společně se sousední Z2-6 byla vytipována jako optimální pro rozvoj místní části Lhotka – po stránce koncepční (bezprostřední logická návaznost na ulicový charakter okolní zástavby), technické i ekonomické (napojení na stávající komunikaci, nově realizované dostupné sítě – vodovod a splašková kanalizace). Obě plochy jsou navrženy z důvodu zájmu o výstavbu v sídle a rovněž pro zajištění rentability nové splaškové kanalizace. Zástavba bude umožněna v severní části pozemku (při komunikaci), zatímco jižní část bude v souladu charakterem okolní zástavby ponechána jako zahrada. Západní okraj pozemku přiléhající k zastavěnému území zůstane jako koridor pro komunikaci (DS) v šíři min. 8 m – pro zpřístupnění zahradních částí pozemků jižně od rodinné zástavby Lhotky.	vně zast.úz..



## K8. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Z hlediska nároků na technické vybavení nedochází k žádným koncepčním změnám. Realizovaná splašková kanalizace ve Lhotce je zmíněna v příslušné kapitole textu, rovněž s tím částečně souvisí zdůvodnění navržené zástavby ve Lhotce (viz předchozí kapitoly zde v textu odůvodnění).

Řešení změny se nedotkne ani koncepce nakládání s odpady.

## K9. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nové plochy občanského vybavení nejsou změnou navrhovány.

## K10. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚPRAV SYSTÉMU ÚSES

ÚSES je územním plánem stabilizován, Změna č. 2 nevyvolává potřebu žádné úpravy.

## K11. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Nedochází k žádným úpravám. Stávající vymezení se nemění.

## K12. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OBRANY STÁTU A CIVILNÍ OCHRANY OBYVATELSTVA

Změna č. 2 respektuje stávající koncepci územního plánu. Charakter řešených záměrů drobného rozsahu (plochy pro jednotlivé rodinné domy – celkem 2 RD) nevyvolává nároky na úpravu a doplnění kapitoly týkající se splnění požadavků vyhl. 380/2002 Sb., v platném znění (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva).

## L - VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Území obce Obořiště svou polohou spadá do středních Čech a nachází se v okrese Příbram, ve střední části obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš při dálnici D4.

Cílovou charakteristikou území stanovenou v ZÚR Středočeského kraje je krajina „Relativně vyvážená“ (N14).

Charakter území tomu odpovídá a navazuje na stav v okolních obcích. ÚP Obořiště ani jeho změna nenavrhují opatření ani rozvoj, který by měl na charakter území, ani v širších vztazích, negativní vliv.

Území obce Obořiště je v širších vztazích třeba hodnotit především v ohledu na:

- **Koncepci dopravní infrastruktury a její návaznost** – v tomto směru změna č. 2 ÚP nenavrhuje žádná opatření ani změny oproti současnému stavu.
- **Návaznost skladebných částí ÚSES**, které jsou na lokální úrovni se sousedními obcemi zajištěny, zatímco regionální a nadregionální úroveň do řešeného území ani do jeho blízkosti nezasahuje.
- **Koncepci krajiny jako celku**, která je vyhodnocena jako odpovídající a je zachována v podobě z platného ÚP.
- **Koncepci veřejné infrastruktury**, která je nastavena s ohledem na její stav v okolních obcích a městech, je vyhodnocena jako odpovídající a je zachována v podobě z platného ÚP.

## M - VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou změnou č.2 navrhovány.

## N - VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Pořízení regulačních plánů není změnou č. 2 stanoveno.



## O - VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

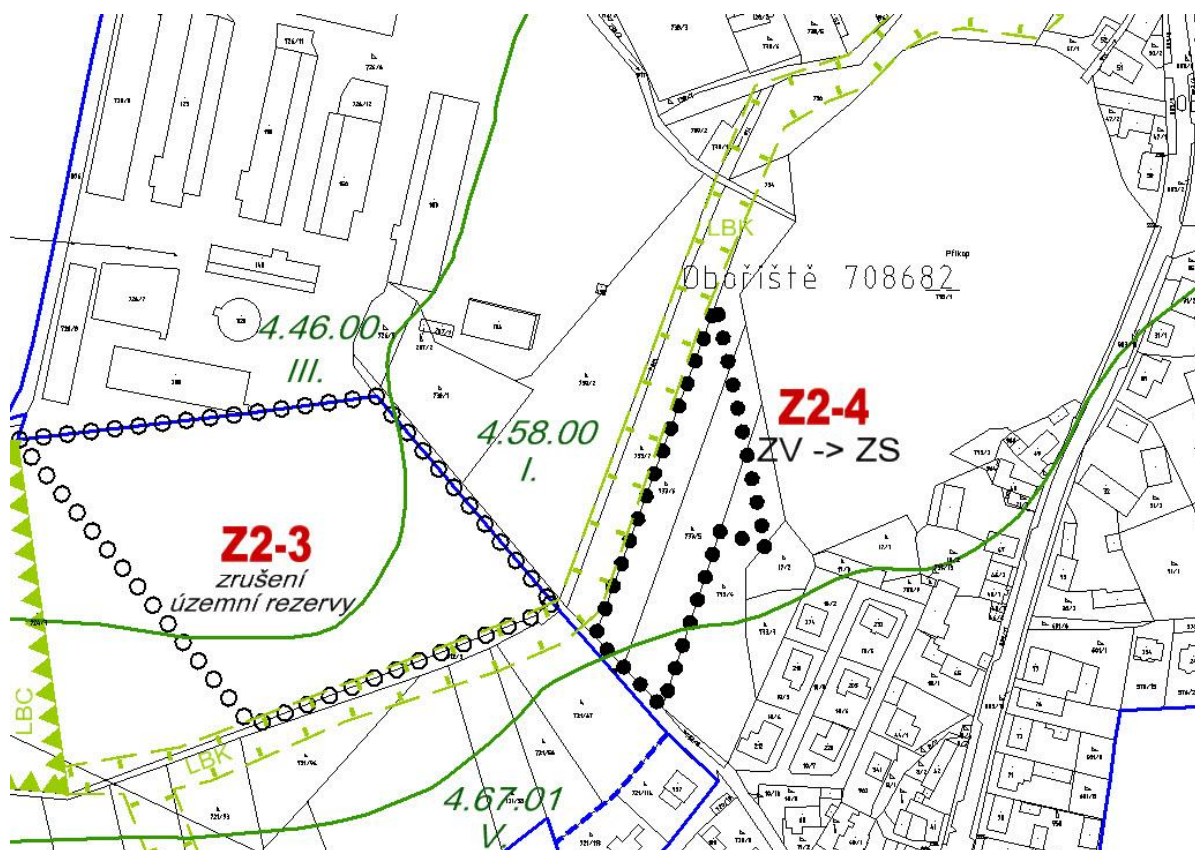
Pro vyhodnocení je relevantní zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění po novele č. 41/2015 Sb., dále vyhláška č. 500/2006 Sb. (příloha č. 7 stanovující obsah odůvodnění ÚP), vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a metodické doporučení MMR a MŽP (vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP, 08/2013).

Sohledem k minimálnímu rozsahu a specifickým lokalitám řešené změny není vyhodnocení záborů provedeno standardní tabulkovou a grafickou částí, ale pouze zjednodušeně:

označ.pl. / kat. úz.	navržené funkční využití	vně/ uvnitř zast.úz.	plocha záboru celk.	kultura	BPEJ	plocha ZPF	třída ochrany	poznámka
Z2-1	NZ – Plochy zemědělské	vně zast.úz.	(0,52)	orná	POUZE ZRUŠENÍ ÚZ. REZERVY – NEVYHODNOCUJE SE			
Z2-2	NZ – Plochy zemědělské	vně zast.úz.	(1,44)	orná	POUZE ZRUŠENÍ ÚZ. REZERVY – NEVYHODNOCUJE SE			
Z2-3	ZV – Veřejná prostranství – veřejná zeleň	vně zast.úz.	(1,9)	ttp	POUZE ZRUŠENÍ ÚZ. REZERVY – NEVYHODNOCUJE SE			
Z2-4	ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená	uvnitř zast. úz.	0,53	ttp	4.67.01	0,05	V.	nejde o klasický zábor ZPF, jen změna zeleně veřejné na zeň soukromou (viz obrázek 1)
					4.58.00	0,48	I.	
Z2-5	BV - Bydlení v rodinných domech – venkovské	vně zast.úz..	0,40	orná	4.62.02	0,23	III.	(viz obrázek 2)
	ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená					0,12		
	DS – Dopravní infrastruktura - silniční					0,05		
Z2-6	BV - Bydlení v rodinných domech – venkovské	vně zast.úz.	0,29	ttp	4.46.00	0,18	III.	(viz obrázek 2)
	ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená				4.46.00	0,10		
	DS – Dopravní infrastruktura - silniční			ostatní	-	(0,01)	-	

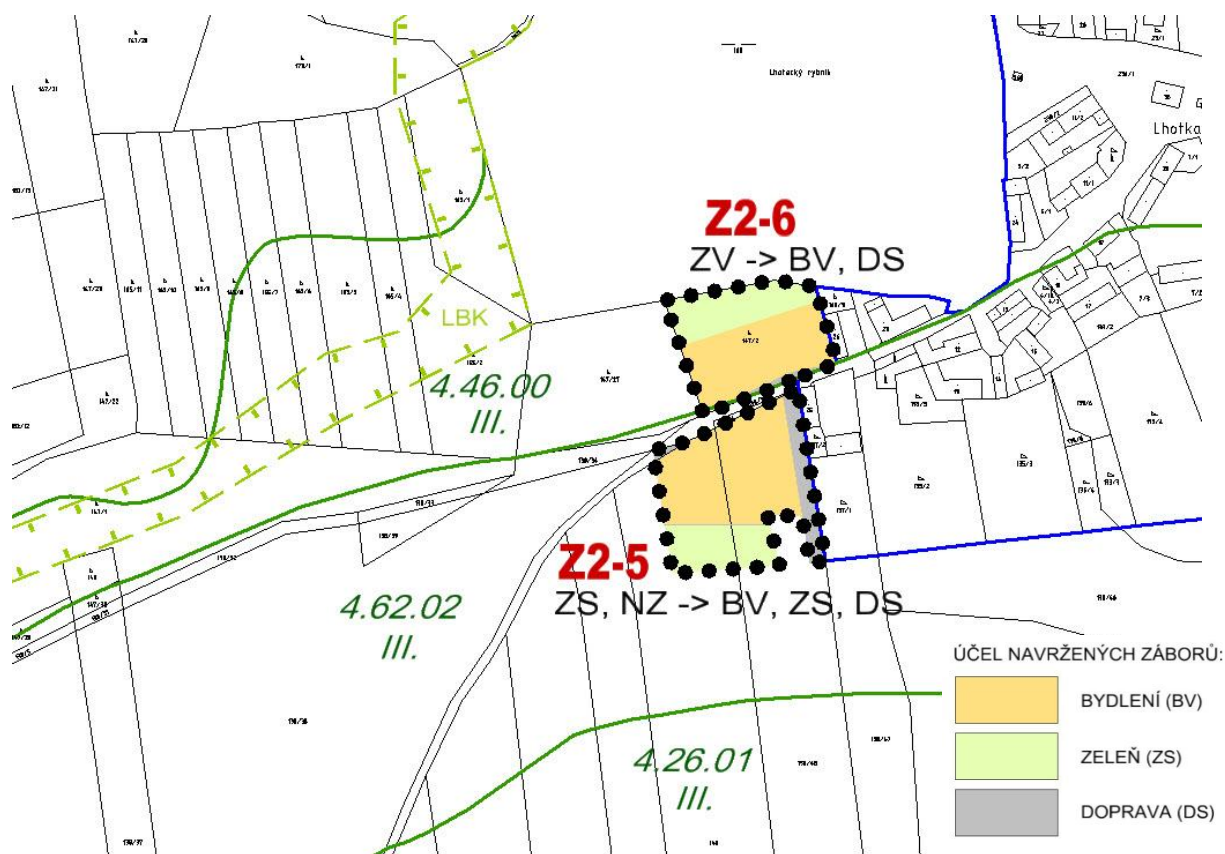
Tab. Přehled lokalit řešených změnou č. 2

- Dle dostupných podkladů z územně analytických podkladů nejsou řešené plochy součástí meliorovaných ploch.
- Žádné plochy řešené změnou č. 2 nebudou mít vliv na areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby.
- Navržené lokality se nedotknou využitelnosti zemědělského půdního fondu ve smyslu narušení ucelených zemědělských ploch.
- Řešením změny nedojde ke střetu lokalit s opatřeními k zajištění ekologické stability krajiny.
- Řešené lokality Z2-5 a Z2-6 (plochy pro bydlení) leží v přímé návaznosti na zastavěné území. Žádné stávající zemědělské účelové komunikace nebudou řešením dotčeny.
- Ani u jedné z lokalit nejsou známy žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav.
- Z hlediska ochrany nerostného bohatství se řešená změna této problematiky netýká.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa je bezpředmětné - lokality nezasahují ani do ochranného pásma lesa.



Obr. 1 – výřez pro k. ú. Obořiště (plocha Z2-4)

Pozn.: Plochy Z2-3 (rovněž Z2-1 a Z2-2 mimo výřez) označují pouze zrušení úz. rezervy, zůstává ZPF



Obr. 2 – výřez pro k. ú. Lhotka u Dobříše (plochy Z2-5 a Z2-6)

ÚČEL NAVRŽENÝCH ZÁBORŮ:	
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span>	BYDLNÍ (BV)
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span>	ZELEŇ (ZS)
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span>	DOPRAVA (DS)

**Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek s ohledem na stanoviska dotčených orgánů a na veřejné zájmy**

### Námitky dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

#### Povodí Vltavy

Souhlas s předloženým návrhem. Podmínky realizace – napojení na splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.

- Požadavek oprávněného investora na projednání napojení na kanalizaci a ČOV přesahuje podrobnost územního plánu a není možné jej v rámci územně plánovací dokumentace zohlednit. Jedná se o požadavek pro územní řízení v rámci konkrétní stavby a vyplývá ze zákona.

### Mgr. V.K., pan P.K. (věcně shodná námitka)

#### Námitka č. 1

Nevyhovující je obecní komunikace (parcelní číslo 236/1 a 138/35) v přímé blízkosti mé nemovitosti. Šířka komunikace, po níž se má realizovat dopravní obslužnost, ze zamýšlené zástavby je **zcela nedostatečná**. Dle zaměření veřejného prostranství (viz Příloha č. 1), je běžná šíře prostranství cca 5,5 m v nejužším bodě pak cca 4,3 m. Zpevněná asfaltová cesta má pak šíři pouze 3 m.

#### Odůvodnění námitky

Šíří obecních komunikací se zabývá Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, v jejímž § 22, odst. 2, Pozemky veřejných prostranství se uvádí: „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“ Běžná šíře prostranství 5,5 m je tedy nevyhovující, zúžení na 4,3 m je k účelu napojení na stávající obecní cestu zcela nedostatečné a porušuje stanovenou vyhlášku. Tato vyhláška neposkytuje žádný prostor pro správní uvážení ohledně přípustné šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu.

Definici veřejného prostranství se zabývá zákon č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) v § 34: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Namítám tedy rozpor pořizovaného územního plánu s předpisy danými uvedenou vyhláškou a zákonem. Zamýšlené dopravní napojení není možné z důvodu nevhodnosti stávající obecní cesty.

#### Námitka č. 2

Mnou vlastněné nemovitosti (č.p. 27) se budou přímo týkat negativní vlivy, plynoucí ze zamýšlené zástavby. A to neúměrným zatížením nevyhovující obecní komunikace, které způsobí: a) Zvýšení emisí výfukových plynů, lokální zhoršení ovzduší, b) Zvýšení hlučnosti a prašnosti, zejména v nejužších částech cesty, c) Poškození nemovitostí v bezprostřední blízkosti cesty zejména č.p. 27 (ale i č.p. 26 a č.p. 23) odstříkovaní vody a sněhu od kol projíždějících automobilů přímo na fasádu domů (zvýšení vlhkosti, vibrací atd.).

#### Odůvodnění námitky č. 2

Výše zmíněné negativní vlivy budou přímo ovlivňovat má vlastnická práva a výrazně sníží cenu nemovitostí: a) Změnou lokálních životních podmínek (hlučností, prašností, emisemi výfukových plynů, vibracemi, nevyhovujícím dopravním řešením a zatížením stávající obecní cesty par. č. 236/1), b) Snížením ceny mnou vlastněných nemovitostí (z klidné lokality se stane lokalita zatížená zmíněnými vlivy v bodě a) a výše, což jsou faktory negativně ovlivňující tržní nemovitosti), c) Snížením užitnosti mnou vlastněných nemovitostí (přímo do obecní cesty ústí okna obytné místnosti mé nemovitosti, která jsou v její bezprostřední blízkosti /cca 1 metr/; nádvoří nemovitosti nebude možné užívat k odpočinku, v důsledku vlivu zvýšení dopravní zátěže).

Z toho důvodu budu přímo poškozený zamýšlenou změnou územního plánu a následnou zástavbou spojenou s provozem, čímž budou negativně změněny možnosti užívání mnou vlastněných nemovitostí a výrazně sníží jejich cenu.



### Námítka č. 3

Zhoršení životních podmínek obyvatel obce Lhotka a ostatních občanů, ztráta hodnoty daného území vlivem změny územního plánu a dopravního zatížení ve zmíněné lokalitě: a) Zvýšením emisí výfukových plynů, lokálním zhoršením ovzduší, zvýšením hlukosti a prašnosti, b) Snížením průjezdnosti a nadměrným zatížením obecní cesty (pare. č. 236/1 a 138/35). V celé délce cesty je průjezdnost značně asymetrická. Místy se zužuje natolik, že není možný obousměrný průjezd; tato skutečnost není nijak řešena dopravním značením. Dopravní obslužnost zamýšlených staveb situaci ještě ztíží. Chybí studie, jakým způsobem se tato skutečnost bude po schválení územního plánu řešit, c) Zvýšením rizika nehody. Cesta (pare. č. 236/1 a 138/35) je užívána turisty, cyklisty a místními občany. V kombinaci s dopravní obslužností je bezpečnost nevyhovující již dnes. Zcela chybí prostor pro pohyb chodců a cyklistů. Studie bezpečnosti provozu není součástí schvalovacího řízení územního plánu a bude ji nutno doplnit. Určení přednosti v jízdě, způsobí velké množství dopravních komplikací. Okolí cesty (pare. č. 236/1 a 138/35) je užíváno k parkování osobních automobilů, zároveň cestu využívají zemědělské stroje. Připočítáme ještě pohyb cyklistů, turistů a místních obyvatel. Studie k řešení těchto situací není součástí změny územního plánu a rovněž ji bude nutno doplnit.

### Odůvodnění námítky č. 3

Výše jmenované body značně zhorší životní podmínky, dopravní obslužnost a životní prostředí obyvatel Lhotky. Zmíněná problematika se bude týkat zejména obyvatel nejexponovanějších nemovitostí vystavených těmto negativním vlivům (čp. 27, čp. 23, čp. 12, čp. 25, čp. 26 a čp. 15).

Zákon o obcích ukládá obcím péči „ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů“ (odst. 2, § 35). Záměr změny územního plánu obce je v tomto případě v přímém rozporu s tímto zákonem.

Norma ČSN 736110 (projektování místních komunikací) uvádí všeobecné zásady (viz předmluva - „Projektování komunikací v zastavěném území souvisí vždy s utvářením prostorů místních komunikací, tj. veřejného uličního prostoru a musí se vždy chápat jako komplexní projektování.“

Navrhovaná změna územního plánu je tedy nejen v rozporu s výše citovanou vyhláškou a zákonem o obcích, ale též evidentně tuto komplexitu pominula, když neuvážila zhoršení životních podmínek obyvatel Lhotky u Dobříše a další negativní důsledky.

### Návrh rozhodnutí o námitkách č. 1 – 3

#### Námitkám se nevyhovuje

#### Odůvodnění

**Pořizovatel si vyžádal součinnost příslušného stavebního úřadu k navazujícímu řízení s ohledem na podmínky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb. posuzované v navazujícím řízení.**

- Stavební úřad konstatoval, že je možné zastavitelné plochy v návrhu ÚP zachovat za podmínky úpravy stávající příjezdové komunikace, případně stanovením úpravy provozu na pozemní komunikaci příslušnými dopravními značkami.
- ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací) požaduje minimální šířku jízdních pruhů pro obousměrný provoz **2,25 m**, v případě jednopruhových obousměrných komunikací postačí šířka vozovky **2,5 m**, pokud šířka prostoru místní komunikace je alespoň **3,5 m** a ve vzdálenosti nejvýše **100 m** v dohledové vzdálenosti je možnost vzájemného vyhnutí se vozidel.

Ustanovení § 20 a následujících vyhlášky č. 501/2006 Sb. se primárně týká podrobnosti územního rozhodování (které je navazujícím rozhodnutím vycházejícím z územně plánovací dokumentace v kompetenci příslušného stavebního úřadu) – resp. k vymezování pozemků.

Z ustanovení § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., vyplývá pro vymezení pozemků pro bydlení a rekreaci podmínka napojení pozemku na kapacitně vyhovující pozemní komunikaci a minimální šířku komunikace 2,5 m končící nejdále 50 m o stavby pro bydlení.

Pořizovatel provedl 13.08.2020 průzkum území v terénu a konstatuje, že minimální šířka veřejného prostranství je 4,5 m (vzdálenost plotů). Toto nejužší místo je v délce cca. 5,7 m, kde by zástavba pokračovala za stávajícími budovami.

- Stávající pozemní komunikace splňuje požadavky ČSN 73 6110 s ohledem na šířku jízdních pruhů včetně umožnění vyhnutí vozidel v dohledové vzdálenosti nejdále **100 m**. Reálná možnost vyhnutí je cca. 60 m s dostatečným přehledem provozu na pozemní komunikaci.

Prokázání splnění výše uvedené vyhlášky § 20 a následujících je předmětem navazujícího řízení při umisťování konkrétní stavby u příslušného stavebního úřadu.

#### **Zastupitelstvo obce požaduje zachování navrženého rozsahu zastavitelných ploch**

- **Podmínkou pro realizaci zástavby v dané lokalitě bude zajištění úpravy předmětné komunikace, případně zajištění odpovídajícího dopravního značení.**

S ohledem na omezení množství RD na předmětných zastavitelných plochách bude navržena regulace minimální velikosti pozemku, na které bude možné umístit RD, na **900 m<sup>2</sup>**. Jedná se o přiměřenou regulaci s vyvážením veřejných a soukromých zájmů.

Podél zastavitelných ploch bude vymezen koridor pro umístění komunikace o šířce nejméně **8 m**. Jedná se o kompromisní řešení s ohledem na stávající stav území a zároveň s možností využít stanovené územní rezervy a rozvoj bydlení v okrajových částech sídla Lhotka.

Do odůvodnění bude popsána odchylka od obsahu zadání (tedy rozšíření plochy nad rámec územní rezervy) a zároveň odůvodnění omezení minimální velikosti pozemku RD.

Pokud má být komunikace slepá, pak na konci zastavitelné plochy bude řešeno obracení vozidel tak, že funkčně bude vymezena plocha pro obracení vozidel v minimálním rozsahu **30 m<sup>2</sup>** (12 x 2,5 m dle ČSN 73 6110).

#### Námítka č. 4

Plánovaná výstavba rodinných domů v bezprostřední blízkosti neudržované zadní části hráze rybníka je z ekologického hlediska nesprávná a nebyl dostatečně posouzen vliv zamýšlené zástavby na životní prostředí. V procesu územního plánu nebyla dostatečně propracována otázka ochrany životního prostředí. Zejména při porovnání pořizované dokumentace (Natura 2000) se skutečným stavem je zde zjevný nesoulad. Nejvíce je zmíněn nesoulad u projednávaného území Z2-6 (ZV - BV) a lze ho také předpokládat u území Z 2-5 (ZS, NS - BV, ZS, DS). Podstata problému zřejmě pramení z nekompletní databáze stanovišť a biotopů chráněných živočichů a rostlin. Zničí se tak letitá přirozená hnízdiště vodních živočichů (labuť, kachny, volavky i výskyt dnes již vzácných druhů žab).

Od přijetí návrhu změny č. 1 územního plánu obce Obořiště se situace během sedmi let z hlediska ochrany životního prostředí radikálně změnila a je čím dál větší důraz kladen na zadržování vody v krajině. Nová výstavba v prostoru téměř celoročně podmáčené plochy pod hrází rybníka s sebou přináší neadekvátní rozsah zpevněných ploch, které jsou naprosto v rozporu s touto vizí, navíc na úkor již zmíněných chráněných živočichů.

#### Odůvodnění námítky č. 4

V této lokalitě jsou opakovaně pozorováni živočichové, kteří jsou chráněni: podle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů: Kuňka ohnivá (*Bombina orientalis*) - zvláště chráněná Ropucha zelená (*Bufo viridis*) - zvláště chráněná Užovka hladká (*Coronella austriaca*) - zvláště chráněná Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) - zvláště chráněná Ropucha obecná (*Bufo bufo*) - chráněná.

Toto tvrzení opírám o svědectví své a dalších obyvatel Lhotky (p. Valenty, p. Petryšče, p. Kšáňy).

Upozorňuji na hrozbu poškození životního prostředí a vyzývám dle zákona 17/1992 Sb., o životním prostředí ve znění pozdějších předpisů (§ 19), což vnímám jako povinnost na tuto skutečnost upozornit a vyzývám ke krokům, které povedou k vyloučení negativního vlivu namítaného územního plánu na životní prostředí tak, aby nedošlo k porušení ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. (§ 49 a § 50). Šetření této věci by bylo vhodné zahájit co nejdříve zejména v ohledu na zákon 114/1992 Sb. (§ 56, odst. 6 a § 17, odst. 2).

V této věci se jistě nelze omezit jen na zjištění pozorovaných živočichů, ale přistupovat ke zmíněnému území jako k jedinečnému biotopu. Míru a rozsah posouzení definuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů (§ 2). Význam posouzení vlivu na životní prostředí ošetřuje zákon č. 183/2006 Sb. (§ 19, odst. 2). Biologické hodnocení této lokality považuji s odvoláním na zmíněné zákony a pozorování za zcela bezpodmínečné.

V neposlední řadě musím konstatovat, že tato nová výstavba není ve veřejném zájmu, ale pouze v zájmu vlastníků předmětných pozemků. Návrh naprosto neadekvátně naruší pohodu bydlení v našich nemovitostech, kde moji rodiče tráví podzim svého života.

#### Návrh rozhodnutí o námitce č. 4

##### Námítce se vyhovuje

##### Odůvodnění

- Požadavek námítky směřuje k prověření výskytu ohrožených druhů živočichů v dané lokalitě jejich ochraně s prověřením vlivu konkrétní stavby na tyto živočichy.
- K výskytu zvláště chráněných druhů živočichů se ve svém stanovisku vyjádřil příslušný dotčený orgán (Městský úřad Dobříš – odbor výstavby a životního prostředí), ve kterém konstatuje, že „v reakci na námítky týkající se ochrany životního prostředí, vymezení NATURA 2000 a výskytu zvláště chráněných živočichů hlavně v lokalitě Z 2-6 a Z 2-5 sdělujeme, že dle námi dostupných údajů a podkladů se nejedná o lokality zařazené do soustavy Natura 2000, evropsky významná lokalita či ptačí oblast ve smyslu části čtvrté ZOPK. Výskyt živočichů potažmo také zvláště chráněných **živočichů je možný, vzhledem k navazující vodní ploše a břehových porostů s vhodnými biotopy**. V případě ploch Z 2-6 a Z 2-5 se jedná o plochy v současnosti intenzivně zemědělsky využívané, nezasahující do vodní plochy a ani do pobřežní vegetace, navazující na současnou zástavbu. Také v nálezové

databázi AOPK ČR, jako odborného pracoviště zabývající se ochranou přírody a krajiny není v řešených plochách zaznamenán a potvrzen výskyt zvláště chráněných živočichů uvedených v námitkách. Uvedení živočichové jsou vázány hlavně na vodní prvky a příbřežní plochy, **jež nejsou změnou daného ÚP řešeny.**"

- S ohledem na výše uvedené stanovisko příslušného dotčeného orgánu **není nutné zastavitelné plochy z návrhu ÚP vyjmát.**
- O konečné podobě územního plánu (resp. jeho změny) rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce Obořiště.
- Zastupitelstvo požaduje zachování zastavitelných ploch v navrženém rozsahu.
  - **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.**

**Pan V. P.**

#### **Námítka č. 1**

Bydlím hned vedle pozemků, které budou vybrány z územního plánu jako stavební. Zřízení staveb na nich a následný pohyb majitelů v automobilech mi velmi ztíží moje dosavadní bydlení.

#### **Odůvodnění námítky č. 1**

Mezi parcelou mou a sousedky (p. Kašparové č.p. 27) je jen 4,3m prostoru a to není mnoho, ani v současnosti. Po napojení nové cesty a provozu na ní si nedovedu představit jakým způsobem a kde se budou auta vyhýbat, a jakým způsobem. Navíc po napojení nové zřízené cesty po celé délce mého pozemku budou auta vyjíždět i od zahrad a nebudou vidět auta, která jedou po současné cestě. Žádám o předložení studie, jak bude provoz v této ulici probíhat a zda vše bude souhlasit s platnými normami a předpisy. Dlouhodobě to změni mé životní podmínky.

Dále pak po celé délce mého pozemku bude zřízená nová cesta k obslužnosti zeleně. Zahradu využívám k odpočinku, a když k ní bude přiléhat cesta, přijdu nejen o klid, ale i o soukromí. Jsem proti takové změně.

Plánované změny se mě týkají nejvíce z okolních nemovitostí, 115 m obvodu mého pozemku bude přímo vedle cesty. Obávám se ničení mého domu a prostředí vibracemi, hlukem, prachem a plyny z výfuků. Není možné, aby změna ÚP škodila mé nemovitosti a zhoršovala moje životní prostředí.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce č. 1**

**Námítce se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění**

**Pořizovatel si vyžádal součinnost příslušného stavebního úřadu k navazujícímu řízení s ohledem na podmínky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb. posuzované v navazujícím řízení.**

- Stavební úřad konstatoval, že je možné zastavitelné plochy v návrhu ÚP zachovat za podmínky úpravy stávající příjezdové komunikace, případně stanovením úpravy provozu na pozemní komunikaci příslušnými dopravními značkami.
- ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací) požaduje minimální šířku jízdních pruhů pro obousměrný provoz **2,25 m**, v případě jednopruhovcích obousměrných komunikací postačí šířka vozovky **2,5 m**, pokud šířka prostoru místní komunikace je alespoň **3,5 m** a ve vzdálenosti nejvýše **100 m** v dohledové vzdálenosti je možnost vzájemného vyhnutí se vozidel.

Pořizovatel provedl 13.08.2020 průzkum území v terénu a konstatuje, že minimální šířka veřejného prostranství je 4,5 m (vzdálenost plotů). Toto nejužší místo je v délce cca. 5,7 m, kde by zástavba pokračovala za stávajícími budovami.

Stávající pozemní komunikace splňuje požadavky ČSN 73 6110 s ohledem na šířku jízdních pruhů včetně umožnění vyhnutí vozidel v dohledové vzdálenosti nejdále **100 m**. Reálná možnost vyhnutí je cca. 60 m s dostatečným přehledem provozu na pozemní komunikaci.

Obsah změny územního plánu požadoval prověřit stávající územní rezervy v části Lhotka a posoudit jejich převedení na zastavitelnou plochu určenou k bydlení.

**Zastupitelstvo obce požaduje zachování navrženého rozsahu zastavitelných ploch**

- **Podmínkou pro realizaci zástavby v dané lokalitě bude zajištění úpravy předmětné komunikace, případně zajištění odpovídajícího dopravního značení.**

S ohledem na omezení množství RD na předmětných zastavitelných plochách bude navržena regulace minimální velikosti pozemku, na které bude možné umístit RD, na **900 m<sup>2</sup>**. Jedná se o přiměřenou regulaci s vyvážením veřejných a soukromých zájmů.

Podél zastavitelných ploch bude vymezen koridor pro umístění komunikace o šířce nejméně **8 m**.

Jedná se o kompromisní řešení s ohledem jednak na stávající stav území a zároveň s možností využít stanovené územní rezervy a rozvoj bydlení v okrajových částech sídla Lhotka.

Do odůvodnění bude popsána odchylka od obsahu zadání (tedy rozšíření plochy nad rámec územní rezervy) a zároveň odůvodnění omezení minimální velikosti pozemku RD.

Pokud má být komunikace slepá, pak na konci zastavitelné plochy bude řešeno obracení vozidel tak, že funkčně bude vymezena plocha pro obracení vozidel v minimálním rozsahu **30 m<sup>2</sup>** (12 x 2,5 m dle ČSN 73 6110).

Navržený koridor komunikace směřující do zahrad je vymezený za účelem zachování stávajícího (fungujícího) přístupu – účelové komunikace.

## Námítka č. 2

Poškození přírody - v procesu územního plánu, nebyla dostatečně propracována otázka ochrany životního prostředí. Zejména při porovnání pořizované dokumentace (Natura 2000) se skutečným stavem je zde zjevný nesoulad. Nejvíce je zmíněný nesoulad u projednávaného území Z2-6 (Zv - Bv) a lze ho také předpokládat u území Z 2-5 ( ZS,NS - BV,ZS,DS ). Podstata problému zřejmě pramení z nekompletní databáze stanovišť a biotopů chráněných živočichů a rostlin.

### Odůvodnění námítky č. 2

V této lokalitě jsou opakovaně pozorováni živočichové, kteří jsou chráněni: podle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb.: - Kuňka ohnivá ( Bombina Bombina ) - zvláště chráněná, Ropucha zelená ( Bufo Viridis ) - zvláště chráněná, Užovka hladká ( Coronella Austriaca ) - zvláště chráněná, Ještěrka obecná ( Lacerta Agilis ) - zvláště chráněná, Ropucha obecná ( Bufo Bufo ) – chráněná. Toto tvrzení opírám o svědectví své a dalších obyvatel Lhotky (p. Valenty, p. Kšáňy, pí. Kašparové).

Dle zákona 17/1992/§19/ vnímám jako svou povinnost na tuto skutečnost upozornit. A vyzvat schvalovací řízení ke krokům, které povedou k vyloučení vlivu na životní prostředí, tak aby nedošlo k porušení znění zákona 114/1992Sb. /§49/§50/. Šetření této věci by bylo vhodné zahájit co nejdříve zejména v ohledu na zákon 114/1992Sb./§56/odst.6/ a /§17/odst.2/

V této věci se jistě nelze omezit jen na zjištění pozorovaných živočichů , ale přistupovat ke zmíněnému území jako k jedinečnému biotopu, viz. zákon 114/1992 Sb. /§4/. Míru a rozsah posouzení pak definuje zákon 100/2001 Sb. /§2/. Význam posouzení vlivu na životní prostředí ošetřuje zákon č. 183/2006Sb./§19/odst.2/. Biologické hodnocení této lokality považuji s odvoláním na zmíněné zákony a pozorování za zcela bezpodmínečné.

### Návrh rozhodnutí o námitce č. 2

#### Námítce se vyhovuje

#### Odůvodnění

Požadavek námítky směřuje k prověření výskytu ohrožených druhů živočichů v dané lokalitě jejich ochraně s prověřením vlivu konkrétní stavby na tyto živočichy.

K výskytu zvláště chráněných druhů živočichů se ve svém stanovisku vyjádřil příslušný dotčený orgán (Městský úřad Dobříš – odbor výstavby a životního prostředí), ve kterém konstatuje, že „v reakci na námítky týkající se ochrany životního prostředí, vymezení NATURA 2000 a výskytu zvláště chráněných živočichů hlavně v lokalitě Z 2-6 a Z 2-5 sdělujeme, že dle námi dostupných údajů a podkladů se nejedná o lokality zařazené do soustavy Natura 2000, evropsky významná lokalita či ptačí oblast ve smyslu části čtvrté ZOPK. Výskyt živočichů potažmo také zvláště chráněných **živočichů je možný, vzhledem k navazující vodní ploše a břehových porostů s vhodnými biotopy**. V případě ploch Z 2-6 a Z 2-5 se jedná o plochy v současnosti intenzivně zemědělsky využívané, nezasahující do vodní plochy a ani do pobřežní vegetace, navazující na současnou zástavbu. Také v nálezové databázi AOPK ČR, jako odborného pracoviště zabývající se ochranou přírody a krajiny není v řešených plochách zaznamenán a potvrzen výskyt zvláště chráněných živočichů uvedených v námítkách. Uvedení živočichové jsou vázáni hlavně na vodní prvky a příbřežní plochy, **jež nejsou změnou daného ÚP řešeny.**“

S ohledem na výše uvedené stanovisko příslušného dotčeného orgánu **není nutné zastavitelné plochy z návrhu ÚP vyjímát.**

O konečné podobě územního plánu (resp. jeho změny) rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce Obořiště.

Zastupitelstvo požaduje zachování zastavitelných ploch v navrženém rozsahu.

- **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.**

## R - VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A STANOVISEK

–Pořizovatel neobdržel ve stanovené lhůtě žádnou připomínku.

K návrhu změny č. 2 Územního plánu Obořiště obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů

Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství

### Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Prověření výskytu zvláště chráněných druhů zpracováním hodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné zákonem, ve smyslu ustanovení § 67, prostřednictvím podmínky v regulativech u pozemků č. parc. 138/48 v kat. území Lhotka u Dobříše (nyní uváděna jako zastavitelná plocha Z2-5) a pozemků č. parc. 733/5, 733/6 a 733/7 v kat. území Obořiště (nyní uváděna jako plocha přestavby Z2-4).

- Požadavek na zpracování hodnocení vlivu záměru na chráněné rostliny a živočichy byl doplněn jako podmínka k příslušným zastavitelným plochám Z2-05 a Z2-06. Požadavek byl uplatněn rovněž pro plochu Z2-04, kde dochází pouze ke změně ZV → ZS (zeleň veřejná → zeleň soukromá). Přestože v tomto případě nejde o standardní zastavitelnou plochu, je podmínka pro potenciální případ zástavby doplněna i pro tuto plochu.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

U řešené lokality Z2-5 / BV, ZS, DS/ budou v rámci schvalovacích řízení splněny limity hluku z pozemní komunikace – dálnice D4 ve venkovním chráněném prostoru stavby navržené obytné zástavby.

- Požadavek byl zpracován jako podmínka pro realizaci zástavby v konkrétní zastavitelné ploše

Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí

Památková péče

Doporučujeme úpravu a doplnění textu kapitoly C - **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** *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... následujícím způsobem:*

„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 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. 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.“

- Odstavec byl v textu upraven podle požadavku, přestože nemá vliv na výrokovou část územního plánu a jedná se pouze o doporučení a popis pro zachování historické struktury sídla (doplněno do textu odůvodnění změny č. 2, která ale není součástí úplného znění ÚP po vydané změně).

Kladná stanoviska bez dalších požadavků na úpravu návrhu změny č. 2 Územního plánu uplatnily následující dotčené orgány

- Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí – Vodoprávní úřad, Doprava a silniční hospodářství, Ochrana ovzduší, Odpadové hospodářství, Orgán ochrany lesa a Ekologie krajiny a zemědělství
- Krajský úřad Středočeského kraje – Orgán ochrany ZPF, Orgán ochrany lesa a Odbor dopravy
- Krajské ředitelství policie ČR Středočeského kraje

## **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje výkres:

03a.	Koordinální výkres (výřez pro sídlo Lhotka)	1 : 5 000
03b.	Koordinální výkres (výřez pro sídlo Obořiště)	1 : 5 000

Následující výkresy nejsou obsaženy:

- : Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (obr. 1 a 2 – výřezy v textu - viz zdůvodnění v kap.O).
- Výkres širších vztahů – nemění se

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

## **POUČENÍ**

Proti Změně č. 2 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: .....