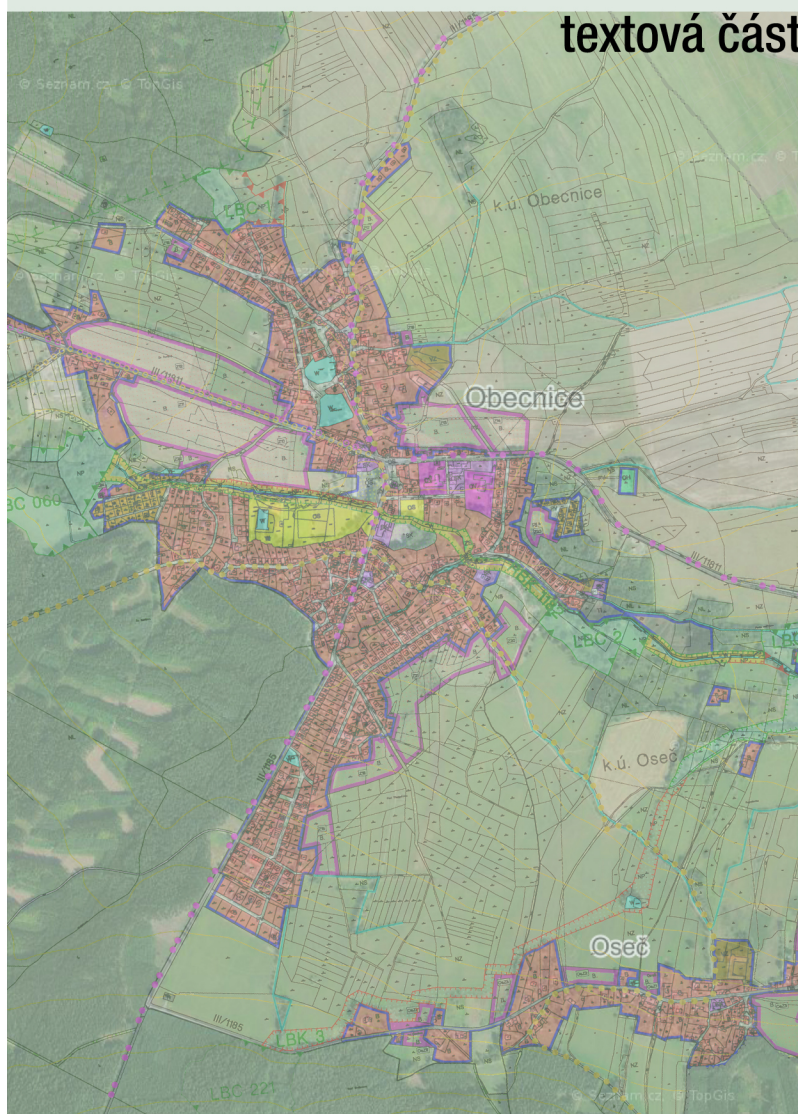


textová část



ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

06/2018

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE
OBECNICE 159, 262 21 OBECNICE, IČ. 00242918
STAROSTA OBCE: JOSEF KARAS
TEL.: 318 614 056, ou@obecnice.cz, www.obecnice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav
PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ



DR. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL. 606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 257 280 289, e-mail smisek@kr-s.cz

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP OBECNICE

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROVOJE JEHO HODNOT	
B.1.	Koncepce rozvoje území	1
B.2.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	1
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEŽ	
C.1.	Urbanistická koncepce	1
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch	2
C.3.	Vymezení ploch přestavby	2
C.4.	Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně	2
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYMEZENÍ,	
D.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	3
D.2.	Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství	3
D.3.	Koncepce občanského vybavení	4
D.4.	Koncepce technické infrastruktury	4
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHR. PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	
E.1.	Koncepce uspořádání krajiny	5
E.2.	Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	6
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSŤ. 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)	7
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	
G.1.	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
G.2.	Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
G.3.	Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	20
G.4.	Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
H.	VYMEZENÍ 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 A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,	20
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	21
J.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	21
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	21
L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	21
M.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚP ČINNOSTI	22
N.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM A VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	22
N.1.	Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu	22
N.2.	Obsah zadání regulačních plánů	22
N.3.	Zadání regulačního plánu RP-1	23
N.4.	Zadání regulačního plánu RP-2	24
O.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	26
P.	VYMEZENÍ ARCH. NEBO URB. VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCH. ČÁST DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	26

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území obce Obecnice se vymezuje ke dni 14. 2. 2018.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.1).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE,

OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. Koncepce rozvoje území

- (3) Obecnice jsou rozvíjeny s důrazem na jejich polohu na úpatí Brdské vrchoviny a z toho vyplývající rekreační potenciál oblasti a s důrazem na venkovský charakter obce s převážně obytnou zástavbou drobného měřítka. Obecnice čerpají ze zázemí regionálního centra Příbrami a zároveň tvoří svou občanskou vybaveností zázemí pro okolní obce. ÚP Obecnice vymezuje rozvojové plochy v návaznosti na zastavěné území zejména pro bydlení, které umožňují umístění drobné občanské, komerční a výrobní vybavenosti. Dále vymezuje ÚP rozvojové plochy pro sportovní a komerční vybavenost v centru obce.
- (4) Ve volné krajině a v oblasti CHKO Brdy ÚP vymezuje prvky ochrany přírody a stabilizuje plochy přírodní a přírodě blízké. Přírodní charakter lokality podporují plochy změn v krajině a interakční prvky, které rozšiřují a propojují přírodní hodnoty oblasti.
- (5) Cílem koncepce rozvoje území je podpora bydlení a rekreace v zázemí přírodní lokality Brd. ÚP zachovává venkovský charakter a podporuje ho zvolenými prostředky, což dále podporuje atraktivitu lokality pro bydlení a rekreaci.
- (6) Tato rozvojová koncepce je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným (neboli stejným) způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkresu (v.č.2). Změny v zastavěném území jsou vyznačeny jako plochy přestavby.

B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- (6) ÚP Obecnice chrání veškeré identifikované přírodní a kulturní hodnoty. Rozvoj přírodních hodnot spočívá v založení chybějících prvků ÚSES a ve vymezení a navržení interakčních prvků v krajině. Rozvoj kulturních hodnot podporuje požadavek na zpracování největších rozvojových ploch formou regulačních plánů a přispívá k němu zejména kvalitní architektonické řešení všech navrhovaných staveb a úprav veřejných prostranství. ÚP dále uvádí, že celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.
- (7) Ochrana podmínek území je v ÚP Obecnice určena a zajištěna začleněním patřičných ochranných podmínek do pravidel využití území, včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu (kapitola F textové části ÚP Obecnice).

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

C.1. Urbanistická koncepce

- (8) Obec Obecnice se skládá z vlastního sídla Obecnice a z lokality Oseč, nacházející se jihovýchodně od Obecnice, podél silnice III/1185.
- (9) Základ struktury obce tvoří **plochy bydlení (B)** tvořené zejména zástavbou individuálními rodinnými domy. Většina kompaktně zastavěného území části Obecnice a zástavba části Oseč je vymezena jako

stav ploch bydlení. Rozvojové plochy bydlení v Obecnici jsou v jižní části obce navrženy v návaznosti na stávající zástavbu. Ve střední části obce podél silnice III/11811 navrhuje ÚP rozsáhlé plochy pro bydlení, čímž přidává do struktury obce další urbanistickou osu v návaznosti na centrum obce. Rozsáhlé plochy jsou ve všech případech podmíněny regulačními plány nebo územními studii. V severní části Obecnice ÚP navrhuje menší rozvojové plochy pro několik rodinných domů. V části Oseč ÚP navrhuje menší rozvojové plochy pro bydlení vyplňující proluky podél silnice III/1185 a jednu větší plochu (OsZ3) vyplňující volný prostor mezi zástavbou a lesem. Dále navrhuje ÚP plochu rezervy pro bydlení R1 v návaznosti na zastavitelnou plochu OsZ3, která vyplňuje zbytek volného prostoru u lesa.

- (10) V centru obce soustředěném kolem křížení silnic III/11811 a III/1185 ÚP vymezuje stávající plochy občanské a komerční vybavenosti a rozvojové plochy **tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a smíšené obytné – komerční (SK)** na nevyužitých plochách v centru obce. Lokalita tvoří jádro obce a koncentruje většinu občanských, komerčních a rekreačních aktivit v obci.
- (11) ÚP vymezuje menší stávající plochy **rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)** a na ně navazující malé rozvojové plochy RI. Zastavitelné plochy vyplňují volné nevyužité plochy v návaznosti na plochy stávající.
- (12) V místě samostatných staveb menších výrobních a komerčních provozů vymezuje ÚP plochy SK-stav.
- (13) Dva větší areály zemědělské výroby vymezuje ÚP jako plochy VZ-zemědělská výroba-stav.
- (14) V místě průchodu regionálního biokoridoru RBK 1182 podél Obecnického potoka naproti fotbalovému hřišti a koupališti je navržen pás **ploch přírodních (NP)**.
- (15) Všechny rozvojové plochy přímo navazují na stávající zástavbu a budou napojeny též na veškerou dopravní a technickou infrastrukturu, která bude umístěna v nově vymezených veřejných prostranstvích v rámci zastavitelných ploch.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

- (16) Zastavitelné plochy zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkrese (v.č.2)
- (17) Zastavitelné plochy jsou členěny do ploch s rozdílným způsobem využití.
- (18) ÚP Obecnice vymezuje zastavitelné plochy pro zajištění rozvoje bydlení i veřejné vybavenosti, a to v rozsahu zajišťujícím trvale udržitelný rozvoj, zachovávající historické a přírodní hodnoty území.

Zastavitelné plochy v sídle Obecnice, o celkové výměře 30,89 ha:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Podmínky využití
OsZ1	B	0,23	
OsZ2	B	0,59	
OsZ3	B	2,67	zpracovat územní studii US1 prokázání vyloučení negativních důsledků na krajinný ráz
OsZ4	B	0,32	
OsZ5	B	0,59	
OsZ6	B	0,23	
OsZ7	B	1,00	
OsZ8	B	0,37	
OsZ9	B	0,34	vyloučit negativní dopad na biotop chráněného upolínu evropského, prstnatce májového a kosatce sibiřského
Z10	B	2,15	zpracovat regulační plán na žádost RP1
Z11	B	4,83	zpracovat regulační plán na žádost RP1
Z12	B	5,42	zpracovat regulační plán na žádost RP2
Z13	B	2,29	zpracovat územní studii US3
Z14	B	1,38	zpracovat územní studii US3
Z15	B	1,05	
Z16	B	1,23	

Z17	B	0,35	
Z18	B	0,19	
Z19	B	0,1	
Z20	B	0,97	
Z21	B	3,73	zpracovat územní studii US2
Z22	B	0,26	
Z23	RI	0,55	
Z24	RI	0,05	

C.3. Vymezení ploch přestavby

- (19) Plochy přestavby jsou zobrazeny ve Výkresu základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkresu (v.č.2)
- (20) ÚP Obecnice vymezuje jednu dílčí plochu přestavby pro zajištění změny v zastavěném území sídla.

C.4. Koncepce veřejných prostranství a systém sídelní zeleně

- (21) Obecnice nemá ústřední veřejný prostor typu náměstí. Veřejná prostranství jsou tvořena silnicemi III/11811 a III/1185 procházejícími obcí a obslužnými komunikacemi v jednotlivých částech kompaktní zástavby obce případně prostory kolem rybníků a Obecnického potoka. Ke zlepšení systému veřejných prostranství v obci je navržena tvorba centrálního veřejného prostranství v rámci regulačního plánu RP1. ÚP dále doporučuje důsledné koncepční řešení úpravy veřejných prostranství v prostoru křížení komunikací III/11811 a III/1185 v rozsahu centra obce po sportovní plochy u Obecnického potoka a po školku a obecní úřad. Vhodná je úprava komunikace III/11811 až po rozvojové plochy Z10, Z11 a Z12. Úprava veřejného prostranství bude spočívat převážně ve zklidnění dopravy, zlepšení pobytových možností v prostranství (lavičky atd.) a zkvalitnění prostoru pro chodce.
- (22) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (v.č.2). Předmětné plochy jsou označeny jako Plochy veřejných prostranství (PV). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy.
- (23) Systém sídelní zeleně v sídle spočívá v zeleni v plochách veřejných prostranství (PV). Jedná se především o zeleň okolo Malého a Velkého veského rybníka a zeleň podél Obecnického potoka. Obecnický potok tvoří hlavní zelenou osu Obecnice, která navazuje na krajinnou zeleň. ÚP tuto osu podporuje vymezením pásu ploch přírodních NP podél potoka u sportovních ploch. Sídelní zeleň podporují rozsáhlé plochy lesů a další krajinné zeleně v těsné návaznosti na zastavěné plochy v západní a východní části obce a v severním cípu obce.
- (24) V části Oseč navazují na zastavěné a zastavitelné plochy rozsáhlé plochy lesů. Přírodní charakter lokality podporují navržené přírodní plochy NP, které jsou součástí lokálního biokoridoru LBK 3 v severozápadní části Oseče, který odděluje zástavbu od volné krajiny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce je zobrazena v Hlavním výkresu (v.č.2) a ve Výkresu koncepce veřejné infrastruktury (v.č.3): infrastruktura, a zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství.

D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (25) Silniční doprava

- a) Silniční doprava v obci sestává z dvou komunikací třetí třídy III/1185 a III/11811 procházejících obcí ve směru jih-sever respektive západ-východ a křížících se v centru obce. Lokalita Oseč leží na silnici III/1185. Obě silnice tvoří napojení na Příbram. ÚP ponechává stávající dopravní koncepci a nenavrhuje nová dopravní řešení.
 - b) ÚP navrhuje jednu účelovou komunikaci spojující silnici III/11811 se zemědělským výrobním areálem ve východní části obce. Komunikace je vymezena jako plocha PV – návrh.
- (26) Veřejná prostranství
- a) V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou komunikace místního významu součástí ploch veřejných prostranství – PV.
 - b) V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny), popř. komunikace funkční třídy C2 nebo C3 (obslužné komunikace).
- (27) Cyklistická doprava
- a) ÚP navrhuje systém cyklo dopravy vycházející z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Stř kraje, Plánu péče CHKO Brdy a z Územní studie CHKO Brdy. Soustava cyklotras a cyklostezek je zakreslena ve Hlavním výkresu (v.č.2).
- (28) Pěší doprava
- a) Do územního plánu jsou zaneseny stávající pěší trasy převzaté z ÚAP ORP Příbram, z Plánu péče CHKO Brdy a z Územní studie CHKO BRDY.
 - b) ÚP navrhuje regionální dálkovou turistickou trasu vymezenou Územní studií Brdy v trase Třemšín – Míšov – Padrtské rybníky – zámeček Tři Trubky – Obecnice. Trasa vede převážně brdskými lesy po stávajících účelových komunikacích. Trasu bude nutné zpřesnit v ploše vrchu a dopadové zóny Tok, kudy komunikace neprochází a dále na západ v oblasti Bártův dub.
 - c) Soustava turistických tras je zakreslena ve Hlavním výkresu (v.č.2)

D.2. Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství

- (29) Veřejné prostory, ulice, náměstí
- a) Prostory kolem Malého a Velkého veského rybníka budou upraveny doplněním zeleně, parkovacích míst, laviček a městského mobiliáře.
 - b) Doplněním zeleně, laviček a městského mobiliáře bude kultivována oblast městského centra při křížení silnic třetí třídy.

D.3. Koncepce občanského vybavení

- (30) Koncepce ÚP člení plochy občanské vybavenosti na plochy veřejné infrastruktury (OV) a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS). Občanské vybavení je umístěno též v plochách bydlení (B) a smíšených obytných komerčních (SK).
- (31) Konkretizace koncepce vymezení nových zastavitelných ploch občanského vybavení
- a) Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) jsou vymezeny na nezastavěných plochách v centru obce v návaznosti na stávající sportovní plochy.
 - b) Občanské vybavení slučitelné s bydlením je koncepčně začleňováno do smíšených obytných ploch a ploch bydlení (SK a B).

D.4. Koncepce technické infrastruktury

- (32) Koncepce zásobování elektrickou energií
- a) Obecnice je zásobována elektrickou energií pomocí vrchního vedení 22kV, které vede ve směru od obce Lhota u Příbramě severně od komunikace III/11811 paralelně s touto silnicí. Východně od Obecnice se vedení rozděluje na vedení zásobující Oseč a jižní část Obecnice. Druhé vedení prochází podél severovýchodní a severní části Obecnice a zásobuje zbytek obce. Části vedení zásobující vnitřní části obce tvoří podzemní vedení. Rozvojové plochy budou napojeny na tato vedení.
 - b) Pro kvalitnější zásobování území elektřinou budou konkrétně v rozvojových plochách v rámci projektové přípravy území navrženy případné přeložky, nové trasy el. vedení a nové trafostanice.
- (33) Koncepce zásobování plynem

- a) Plyn není v obci zaveden. ÚP nenavrhuje zavedení plynu do obce.
- (34) Vodní hospodářství
- Koncepce připojení ploch Obecnice na vodohospodářskou technickou infrastrukturu vyžaduje časovou koordinaci dějů v území tak, aby byla upřednostněna výstavba a intenzifikace veřejné infrastruktury (ČOV, kanalizace, vodovod) před výstavbou budov a areálů tuto využívající:
- a) Zásobování pitnou vodou
1. Obec Obecnice (k.ú. Obecnice i k.ú. Oseč) je napájena vodovodem z obecních zdrojů: prameniště sever – 2 jímky; prameniště jih – 3 jímky; část obyvatel čerpá pitnou vodu z domovních studní. Vodojem 2 x 25 m³ pro prameniště jih s připojením Oseče a úpravna vody pro prameniště Jih je umístěn u hranice obce za jižním okrajem k.ú. Oseč.
 2. Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť (viz. výkres č.3 dopravní a technické infrastruktury).
 3. Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.
- b) Zásobování požární vodou
1. Požární voda bude čerpána z veřejné vodovodní sítě, případně může být doplněna o vodu z volných vodních ploch, kterými jsou zejména Malý a Velký veský rybník.
 2. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873
- c) Splašková kanalizace
1. Všechny nové stavby musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
 2. Splaškové vody jsou navrženy k likvidaci v centrální čistírně odpadních vod obce. Je plánováno její rozšíření, tak aby byla schopná pojmout nově navrhované kapacity splaškových vod. Stávající plochy TI vymezené pro rozšíření ČOV jsou dostačující pro intenzifikaci.
 3. Nová stoková síť bude vedena v pozemcích veřejných prostranství a nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.
- d) Dešťové vody
1. Dešťové vody na pozemcích v nových zastavitelných plochách budou přednostně likvidovány zasakováním na vlastním pozemku.
 2. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací, příkopy, strahami a propustky do Obecnického potoka. V části Oseč jsou dešťové vody odváděny pomocí příkopů, struh a propustků.
- (35) Nakládání s odpady
- a) V obci je provozován systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, vyvážení a odstraňování komunálních odpadů. ÚP zachovává stávající koncepci nakládání s odpady.
- (36) Koncepce elektronických komunikací
- a) ÚP přejímá stávající koncepci a nezasahuje do koncepcí rozmístění tras elektronických komunikací v území.

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,

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

- (37) ÚP navrhuje založení nefunkčních prvků ÚSES (územního systému ekologické stability) a celkově navrhuje obnovení a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů, a vzájemnou rovnováhu krajiny a osídlení.
- Řešené území má charakter přírodní oblasti Brd doplněné venkovskou krajinou blízkou přírodě na úpatí brdských lesů. Území masivu brdských lesů se nachází z naprosté většiny na území CHKO Brdy. Konceptci ochrany a rekreačního rozvoje řeší Plán péče CHKO Brdy včetně Plánu ÚSES CHKO Brdy. ÚP tuto koncepci přebírá a nenavrhuje v území CHKO žádné další zásahy.
 - V oblasti mimo CHKO tvoří nejdůležitější krajinný prvek zelený pás podél Obecnického potoka. Tímto pásem prochází regionální biokoridor RBK 1182. ÚP navrhuje opatření pro zlepšení vedení koridoru krajinou a zastavěným územím obce. Dále ÚP navrhuje propojení koridoru s lesním masivem u Oseče pomocí nového lokálního biokoridoru. ÚP navrhuje doplnění chybějící části lokálního biocentra LBC 1 v severní části obce a nově čísluje a pojmenovává prvky lokálního vedení ÚSES mimo CHKO Brdy.
 - ÚP vymezuje stávající liniové prvky zeleně v krajině a navrhuje nové jako interakční prvky.
- (38) Koncepční zásahy v krajině
- Založení chybějících částí koridoru RBK 1182 a rozšíření nevyhovující části vedení u centra obce.
 - Založení chybějící části biocentra LBC1.
 - Založení lokálního biokoridoru LBK 3.
 - Založení nových liniových prvků zeleně (interakční prvky) ve volné krajině.

Tabulka změn v krajině:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Popis
K1	NP	0,57	Nově vymezená část RBK 1182 u Obecnického potoka naproti sportovním plochám částečně v zastavěném území
K2	NP	4,3	Návrh lokálního biokoridoru LBK 3 spojujícího LBC 221 s regionálním biokoridorem RBK 1182 - část
K3	NP	0,44	Návrh lokálního biokoridoru LBK 3 spojujícího LBC 221 s regionálním biokoridorem RBK 1182 - část
K4	NP	0,19	Chybějící část RBK 1182 východně od obce Obecnice
K5	NP	1,26	Chybějící část LBC 1 u severní části obce
Celkem		6,76	

- (39) Územní systém ekologické stability (ÚSES)
- Doplnění nefunkčních částí LBC1 a RBK 1182.
 - K založení je navržen LBK 3.
 - Trasování ÚSES v CHKO Brdy je převzato z Plánu ÚSES CHKO Brdy včetně značení prvků. Mimo CHKO Brdy byly nově očíslovány prvky lokálního vedení ÚSES.

- (40) Koncepce ochrany krajinného rázu
- a) V ploše brdských lesů vymezuje ÚP zóny ochrany CHKO Brdy. Funkční plochy jsou vymezeny jako plochy lesní NL a plochy přírodní (NP).
 - b) Ochrana prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch (jakožto významných prvků prostorové struktury krajiny a znaků přírodních hodnot): ÚP koncepčně vymezuje plochy podél vodních toků a ploch jako plochy přírodní nebo plochy smíšené nezastavěného území.
 - c) ÚP Obecnice koncentruje územní rozvoj kolem sídla a v návaznosti na zastavěné území.
 - d) Zelené linie ve volné krajině nedostatečně široké pro vymezení funkčními plochami jsou vymezeny jako interakční prvky.
- (41) Prostupnost krajiny
- Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují plochy, koncepční prvky a trasy koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy, koncepce pěší dopravy a případně koncepce silniční dopravy a koncepce vodních toků a ploch, které jsou zobrazeny v Hlavním výkresu (v.č.2), případně ve Výkresu dopravní a technické infrastruktury (v.č.3).
- (42) Vodní toky a plochy, protierozní ochrana a ochrana před povodněmi
- a) ÚP Obecnice zachovává současnou koncepci vodních ploch a toků.
 - b) Protierozní ochranu představují zejména veškeré nově vymezené ekologicky stabilní plochy (tj. plochy NP, NS) a navržené prvky liniové zeleně, které zajistí též výrazně větší retenci vody v krajině nežli stávající orná půda.
- (43) Koncepce rekreace v krajině
- a) Řešení ÚP i nadále podporuje rozvoj nepobytové rekreace v krajině, a to zachováním a doplněním pěších tras, cyklistických tras, cyklostezek a ochrany atraktivní krajiny, zejména CHKO Brdy.

E.2. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (44) V řešeném území se nenacházejí ložisková území.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

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

(45) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují pojmy:

- a) **koeficientem zastavění pozemku** podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
- b) **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku;
- c) **související dopravní nebo technickou infrastrukturou** stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury (např. pozemní komunikace, cyklostezky, vodovod, kanalizace, trafostanice) provozně bezprostředně související nebo podmiňující hlavní, přípustné, popřípadě podmíněně přípustné, využití dané plochy;
- d) **výškou stavby** maximální počet nadzemních podlaží, popř. maximální výška hřebene u sklonitých střech nebo maximální výška atiky u rovných střech od nejnižšího bodu rostlého terénu v místě průniku půdorysu stavby;
- e) **podkrovím** obytné nebo jinak využívané podlaží, které se nachází bezprostředně pod lomenou střechou domu vyplňující prostor mezi stropem posledního podlaží a krovem.
- f) **nerušící činnosti** jsou činnosti v území spojené s výrobou službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenaruší provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích.
- g) pojmy stavební pozemek, zastavěná plocha pozemku, drobná stavba apod. viz definice ve stavebním zákoně a související legislativě

(46) VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.0.2.1 Celé území Obecnice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

B	Bydlení
SK	Plochy smíšené obytné – komerční
RI	Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
OH	Občanské vybavení – hřbitovy
TI	Technická infrastruktura
PV	Veřejná prostranství
DS	Dopravní infrastruktura – silniční
W	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělské
ZS	Zeleň – zahrady a sady
NL	Plochy lesní
NP	Plochy přírodní
Plochy	ÚSES (překryvná funkce)
NS	Plochy smíšené nezastavěného území

F.1 PLOCHY BYDLENÍ

(47) F.1.1 B Bydlení

F.1.1.1 Hlavní využití

- a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
- b) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- c) veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.1.1.2 Přípustné využití

- a) drobné občanské vybavení
- b) sezónní nájemní ubytování
- c) ubytovací zařízení do kapacity 20 lůžek
- d) zemědělská a živočišná malovýroba
- e) drobná nerušící výroba
- f) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- g) drobné vodní plochy
- h) nezbytná související technická vybavenost
- i) veřejná občanská vybavenost
- h) bydlení ve stávajících dvojdomcích
- i) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- j) rekolaudace staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

F.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- b) chovatelství a pěstitelství, které nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- c) provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- d) odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku
- e) výstavba v návrhových plochách je podmíněna v rámci projektové přípravy staveb do doby intenzifikace obecní ČOV prokázáním její dostatečné aktuální kapacity
- f) v ploše OsZ9 je podmínkou zástavby realizace záchranného transferu jedinců zvláště chráněných druhů rostlin.

F.1.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- b) novostavby bytových domů
- c) novostavby řadových rodinných domů
- d) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.1.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby
- b) minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu musí být 1000 m², doporučená velikost parcely je 1200 - 1500 m², výjimečně v lokalitách přiléhajících k průjezdné komunikaci je možná minimální velikost parcely 750 m².
- c) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků je možné v odůvodněných případech snížit o 10%
- d) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP nebo 1+P, maximálně 1 podzemní podlaží
- f) koeficient zastavění pozemku : 30%
- g) koeficient zeleně: 40%
- h) v zastavěném území při novostavbách RD je minimální velikost pozemku 600 m²
- i) v zastavěném území je pro novostavbu RD na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30%, a to až do výše současného nebo historického % zastavění pozemku.
- j) v zastavěném území jsou možné přístavby stávajících objektů bydlení
- k) Výstavba je podmíněna napojením na kanalizaci a odvedením splaškových vod do ČOV.
- k) změna staveb (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení je možná v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 600 m²,
- l) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru 600 m²
- m) v lokalitě OsZ9 minimalizovat negativní dopad na biotop chráněného upolínu evropského a prstnatce májového např. umístěním RD na jižní okraj lokality
- n) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

F.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(48) F.2.1 SK Plochy smíšené obytné – komerční

F.2.1.1 Hlavní využití

- a) stavby pro bydlení
- b) občanská vybavenost drobná a střední (veřejné stravování, ubytování do 40 lůžek, kulturní, zdravotní, vzdělávací, správní a sportovní zařízení)
- c) podnikatelské aktivity nevýrobního charakteru drobné a střední (obchody, služby, zahradnictví)
- d) stavby pro drobnou nerušící výrobu (řemeslné dílny, opravy apod.)
- e) drobná zemědělská výroba (místní zemědělci, samozásobitelské zázemí)
- f) garáže a odstavná místa pro osobní automobily

F.2.1.2 Přípustné využití

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením
- b) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- c) pozemky oplocených zahrad
- d) nezbytná související technická vybavenost

F.2.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) zemědělská výroba za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením
- b) samostatné stavby a plochy pro dopravu (hromadné či řadové garáže, parkoviště)
- c) stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) mohou překračovat hodnoty požadované pro bydlení (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)

F.2.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- c) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména hluk a exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- d) podnikatelské aktivity a provozy významně zhoršující dopravní zátěž v obci (přepravní a logistické firmy, kamionová doprava)

F.2.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) minimální velikost pozemku nové zástavby musí být 800 m²,
- b) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP+P, maximálně 1 podzemní podlaží
- c) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- d) koeficient zastavění pozemku : max. 60%
- e) koeficient zeleně : min. 20%

F.3 PLOCHY REKREACE

(49) F.3.1 RI Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci

F.3.1.1 Hlavní využití

- a) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- b) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- c) sady
- d) veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.3.1.2 Přípustné využití

- a) na volných pozemcích v ploše RI, které mají velikost min. 600 m² je možno umístit nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- b) chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- c) dětská hřiště a sportoviště do 500 m²
- d) drobné vodní plochy

e) nezbytná související technická vybavenost

f) bydlení ve stávajících rodinných domech

F.3.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) možné jsou pouze dílčí úpravy a drobné přístavby, nezvyšující kapacitu (verandy apod.) a úpravy zlepšující ekologické parametry (studny, domovní ČOV, jímky odp. vod, elektrické vytápění, zařízení pro sběr odpadu apod.)

F.3.1.4 Nepřípustné využití

a) jakákoli nová výstavba vyjma uvedené v hlavním a přípustném využití

b) rekolaudace staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

c) nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení

d) terénní úpravy (vyjma nezbytných zabezpečovacích prací)

e) provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí

g) činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.3.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) maximální výšková hladina zástavby: 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně 1 podzemní podlaží

b) koeficient zastavění pozemku: max. 20%

c) koeficient zeleně: min. 40%

F.4 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(50) F.4.1 OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

F.4.1.1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

b) veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.4.1.2 Přípustné využití

a) související tělovýchovná a sportovní zařízení

b) drobná komerční občanská vybavenost

c) malá ubytovací a stravovací zařízení,

d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)

e) stavby a zařízení technické infrastruktury

F.4.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.4.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.4.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) stavby musí výškou a hmotou respektovat okolní zástavbu

b) jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby

(51) F.4.2 OS Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

F.4.2.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
- b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- c) veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.4.2.2 Přípustné využití

- a) doplňková komerční občanská vybavenost
- b) související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- c) nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury

F.4.2.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.4.2.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) sportovní haly nad 2000 m²

F.4.2.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) stavby musí výškou a hmotou respektovat okolní zástavbu
- b) jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby

(52) F.4.3 OH Občanského vybavení – hřbitovy

F.4.3.1 Hlavní využití

- a) plochy pohřbišť

F.4.3.2 Přípustné využití

- a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- b) nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím
- c) zeleň

F.4.3.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.4.3.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.4.3.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

F.5 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(53) F.5.1 VZ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

F.5.1.1. Hlavní využití

- pozemky a areály staveb pro zemědělskou výrobu

F.5.1.2. Přípustné využití

- a) pozemky staveb pro skladování (zemědělské sklady, silážní jámy apod.)
- b) živočišná výroba
- c) účelové a hospodářské objekty (kolna, stodola, objekt pro ustájení hospodářských zvířat)
- d) stavby a zařízení související technické infrastruktury
- e) technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- f) plochy zeleně
- g) opravy zemědělské techniky
- h) oplocení

F.5.1.3. Podmíněně přípustné využití

- a) Nejsou stanoveny

F.5.1.4. Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahující za hranice areálu
- b) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroby těžkého průmyslu a logistické areály
- c) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

F.5.1.5. Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) výška staveb: max. 10 m
- b) koeficient zastavění pozemku: max. 50%,
- c) koeficient zeleně: min. 20%

F.6 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(54) F.6.1 TI Technická infrastruktury

F.6.1.1 Hlavní využití

- a) areály technické infrastruktury
- b) zařízení na sítích technické infrastruktury
- c) plochy související dopravní infrastruktury

F.6.1.2 Přípustné využití

- a) plochy zeleně

F.6.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

F.6.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.6.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) koeficient zeleně: min. 20%

b) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěné území a zasazení do krajiny

c) bude provedena výsadba stromových dřevin, které zajistí jak izolační, tak i krajinnotvornou funkci plochy

F.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(55) F.7.1 PV Veřejná prostranství

F.7.1.1 Hlavní využití

a) náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení

b) pozemní komunikace

c) pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

F.7.1.2 Přípustné využití

a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)

b) stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení

c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)

d) telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky

e) drobná dětská hřiště (do 500 m²)

f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách

g) prvky místních informačních systémů

h) strouhy na povrchovou a drenážní vodu, drobné vodní plochy

F.7.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.7.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.7.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) významným dopravním módem je pěší pohyb, kterému se přizpůsobí ostatní druhy dopravy

b) při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství ve kterém bude vedena komunikace: nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m

F.8 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(56) F.8.1 DS Dopravní infrastruktura – silniční

F.8.1.1 Hlavní využití

a) pozemky dálnic, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

b) místní a účelové komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)

c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavňá stání pro autobusy,)

d) odstavňé a parkovací plochy

F.8.1.2 Přípustné využití

a) chodníky, cyklostezky

b) stavby a zařízení technické infrastruktury

c) krajinná zeleň liniová a doprovodná

F.8.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.8.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.8.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) hlavním dopravním módem je automobilová doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy

F.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(57) F.9.1 W Plochy vodní a vodohospodářské

F.9.1.1 Hlavní využití

a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

F.9.1.2 Přípustné využití

a) doprovodná zeleň – břehové porosty

b) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

F.9.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.9.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.9.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

b) doprovodná zeleň podél toku

F.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(58) F.10.1 NZ Plochy zemědělské

F.10.1.1 Hlavní využití

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

F.10.1.2 Přípustné využití

a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)

b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

c) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky

d) doprovodná zeleň podél cest

F.10.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.10.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) areály zemědělské výroby

F.10.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

b) minimalizace zpevněných ploch

(59) F.10.2 ZS Zeleň – zahrady a sady

F.10.2.1 Hlavní využití

a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

F.10.2.2 Přípustné využití

a) veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest popř. prvků drobné architektury a mobiliáře

b) na pozemku lze umístit jednu stavbu do 25 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

F.10.2.3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

F.10.2.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

F.10.2.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

F.11 PLOCHY LESNÍ

(60) F.11.1 NL Plochy lesní

F.11.1.1 Hlavní využití

a) lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

b) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

F.11.1.2 Přípustné využití

a) stavby a zařízení pro lesní hospodářství

b) související dopravní a technická infrastruktura

c) účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky, v CHKO Brdy pouze na již existující cestní síti

d) drobné vodní plochy,

e) opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha

F.11.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

F.11.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) nová technická či dopravní infrastruktura, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

F.11.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

F.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

(61) F.12.1 NP Plochy přírodní

F.12.1.1 Hlavní využití

a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

c) v CHKO Brdy bude zahrnovat lesní porosty, rozptýlenou krajinnou zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy. Na pozemcích jsou přípustné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační

F.12.1.2 Přípustné využití

a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

b) opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.),

c) jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. U vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami). Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

d) drobné vodní plochy

e) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji

f) výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura

g) pěší, nezpevněné cyklistické stezky a hipostezky – jen v nezbytném rozsahu, v CHKO Brdy pouze na již existující cestní síti

h) opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha

F.12.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES,

F.12.1.4 Nepřípustné využití

a) v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových

staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení

b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

c) v CHKO Brdy nová technická či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;

F.12.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) realizace navržených opatření a management dle popisu příslušného prvku ÚSES

b) v případě, že opatření nejsou specifikována, preferovat zeleň středně vysokou (keře) a vysokou (stromy)

c) nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny)

d) pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

F.13 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(62) --- F.13.1 -- NS --- Plochy smíšené nezastavěného území

F.13.1.1 Hlavní využití

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)

b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

c) plochy v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

F.13.1.2 Přípustné využití

a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

b) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)

c) drobné vodní plochy, zamokřené plochy

d) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji

e) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky

f) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

F.13.1.3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

F.13.1.4 Nepřípustné využití

a) veškeré další stavby

b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

F.13.1.5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

b) preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy)

G. YMEZENÍ 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

G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(63) ÚP Obecnice nevymezuje veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

(64) Veřejně prospěšné stavby, opatření a veřejná prostranství vymezi podrobnější dokumentace Regulační plány RP-1, RP-2.

G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(65) ÚP vymezuje dvě veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

	Popis VPO
Založení ÚSES	
WU1	Rozšíření vedení regionálního biokoridoru RBK 1182 u Obecnického v centru obce.
WU2	Založení nefunkční části regionálního biokoridoru RBK 1182 u Obecnického potoka východně od obce
WU3	Založení lokálního biokoridoru LBK 3.
WU4	Založení nefunkční části lokálního biocentra LBC 1

G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(66) Územní plánem Obecnice nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(67) Územní plánem Obecnice nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace.

H. YMEZENÍ 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 KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

(68) Územní plán nevymezuje plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- (69) „Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona **nelze vyloučit** významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Obecnický potok. Z tohoto důvodu bylo autorizovanou osobou zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na toto území.“

Závěr autorizované osoby:

Územní plán je bez vysledovatelných negativních vlivů na registrované významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, či na území Natura 2000.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (70) Textová část ÚP Obecnice má 27 stran včetně stran zadání regulačních plánů. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

Grafickou část návrhu územního plánu Obecnice tvoří 8 výkresů:

v.č.1-A. Výkres základního členění území	měřítko 1:10000
v.č.1-B. Výkres základního členění území - výřez	měřítko 1:5000
v.č.2-A. Hlavní výkres	měřítko 1:10000
v.č.2-B. Hlavní výkres - výřez	měřítko 1:5000
v.č.3-A. Výkres dopravní a technické infrastruktury	měřítko 1:10000
v.č.3-B. Výkres dopravní a technické infrastruktury - výřez	měřítko 1:5000
v.č.4-A. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1:10000
v.č.4-B. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – výřez	měřítko 1:5000

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- (71) ÚP Obecnice vymezuje jednu plochu územní rezervy R1 pro bydlení (B). Podmínkou pro prověření využití rezervy je zastavění rozvojové plochy OsZ3.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE

ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

- (72) ÚP Obecnice nevymezuje žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚP ČINNOSTI

(73) ÚP Obecnice vymezuje 3 plochy, ve kterých je jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Umístění, způsob využití podmínky	Lhůta pro zapsání do evidence územně plánovací činnosti
US1	územní studie Oseč	2,67	OsZ3, B – plochy bydlení	5 let
US2	územní studie V Lukách	3,37	Z21, B – plochy bydlení	5 let
US3	územní studie Obecnice - východ	3,77	Z13 a Z14 včetně mezilehlé komunikace	5 let

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9 VYHLÁŠKY 500-2006, STANOVENÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGUAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,

N.1. Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu

(74) ÚP Obecnice vymezuje 2 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu:

Umístění	Označení plochy
Regulační plány	
rozvojové plochy Z10 a Z11 včetně mezilehlé komunikace	RP-1, Obecnice – U Cejnovny
rozvojová plocha Z12	RP-2, Obecnice - Za humny

Status regulačních plánů „Regulační plány na žádost“

N.2. Obsah zadání regulačních plánů

(75) Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a

- bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
 10. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
 11. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
 12. požadavky vyplývající z územního plánu

N.3. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-1 – OBECNICE – U CEJNOVNY

(76) ÚP Obecnice stanovuje zadání Regulačního plánu RP-1– Obecnice – U Cejnovny:

- N.3.1. Území leží v západní části Obecnice. Je zařazeno do zastavitelných ploch pro bydlení (B) a jeho součástí je stávající obslužná komunikace (PV-stav), řešené lokality jsou označeny jako Z10 a Z11.
Řešené území má rozlohu 7,13 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).
- N.3.2. RP bude řešit území plochy pro bydlení (B). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Regulační plán bude řešit případné přetrasování či zachování stávající komunikace procházející řešeným územím. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Součástí veřejných prostranství bude centrální prostor typu náměstí či návsi v blízkosti a dobré pěší dostupnosti centra obce s plochami občanské a sportovní vybavenosti.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- N.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch Z12 a Z22 a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Obecnice pro plochy bydlení (B).
- N.3.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
S řešeným územím sousedí regionální biokoridor LBK 1182, při řešení regulačního plánu bude respektováno. Nedaleko řešené plochy se nachází Obecnický potok, kterým prochází lokalita Natura 2000. Při řešení regulačního plánu bude brán zvýšený důraz na přírodní hodnoty v blízkosti Obecnického potoka.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- N.3.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezi kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavňá stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Zastavitelné plochy bydlení (B) mohou být dopravně obslouženy ze stávajících komunikace III/11811 u severního okraje řešeného území a z komunikace procházející řešeným územím.
Podmínkou při návrhu RP-1 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií. RP bude řešit zejména případné přetrasování vedení VN 22kV procházející přes řešené území.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- N.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

- N.3.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- N.3.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- N.3.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- N.3.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- N.3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- N.3.12. Návrh RP-1 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 13/2018 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejné prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
- N.3.13. Jedná se o regulační plán na žádost.
Lhůta pro vydání regulačního plánu RP-1 plochy Z10 a Z11 se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Obecnice.

N.4. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP-2 – OBECNICE-ZA HUMNY

(77) ÚP Obecnice stanovuje zadání Regulačního plánu RP-2 – Obecnice-Za Humny:

- N.4.1. Území leží v západní části Obecnice. Je zařazeno do zastavitelných ploch bydlení (b), řešená lokalita je označena jako Z12.
Řešené území má rozlohu 5,42 ha a je graficky vyznačeno ve výkrese č.1 ÚP - výkrese Základního členění území (ZČU).
- N.4.2. RP bude řešit území plochy bydlení (B).
RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací)
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- N.4.3. Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy zastavěného území a zohlední blízkost zastavitelných ploch Z10 a Z11.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše B bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Obecnice pro plochy bydlení (B).

- N.4.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- N.4.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezi kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz, případně zeleň jako součást uspořádání komunikací.
Zastavitelné plochy bydlení (B) mohou být dopravně obslужeny z jižního okraje řešené plochy z komunikace III/11811.
Podmínkou při návrhu RP-2 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií. RP bude řešit zejména případné přetrasování vedení VN 22kV procházející přes řešené území.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- N.4.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- N.4.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- N.4.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- N.4.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- N.4.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- N.4.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- N.4.12. Návrh RP-4 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 13/2018 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zakresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
- N.4.13. Jedná se o regulační plán na žádost.

Lhůta pro vydání regulačního plánu RP-2 plochy Z12, se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Obecnice.

O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- (78) ÚP Obecnice nestanovuje etapizaci území. Ukládá koordinovat využití zastavitelných ploch s intenzifikací ČOV.

P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,

PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCH. ČÁST DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

- (79) ÚP Obecnice stanovuje, že pro uvedené architektonicky a urbanisticky významné stavby může architektonickou část dokumentace zpracovat pouze autorizovaný architekt:
- a) Regulační plány stanovené v ÚP Obecnice.
 - b) Územní studie stanovené v ÚP Obecnice.