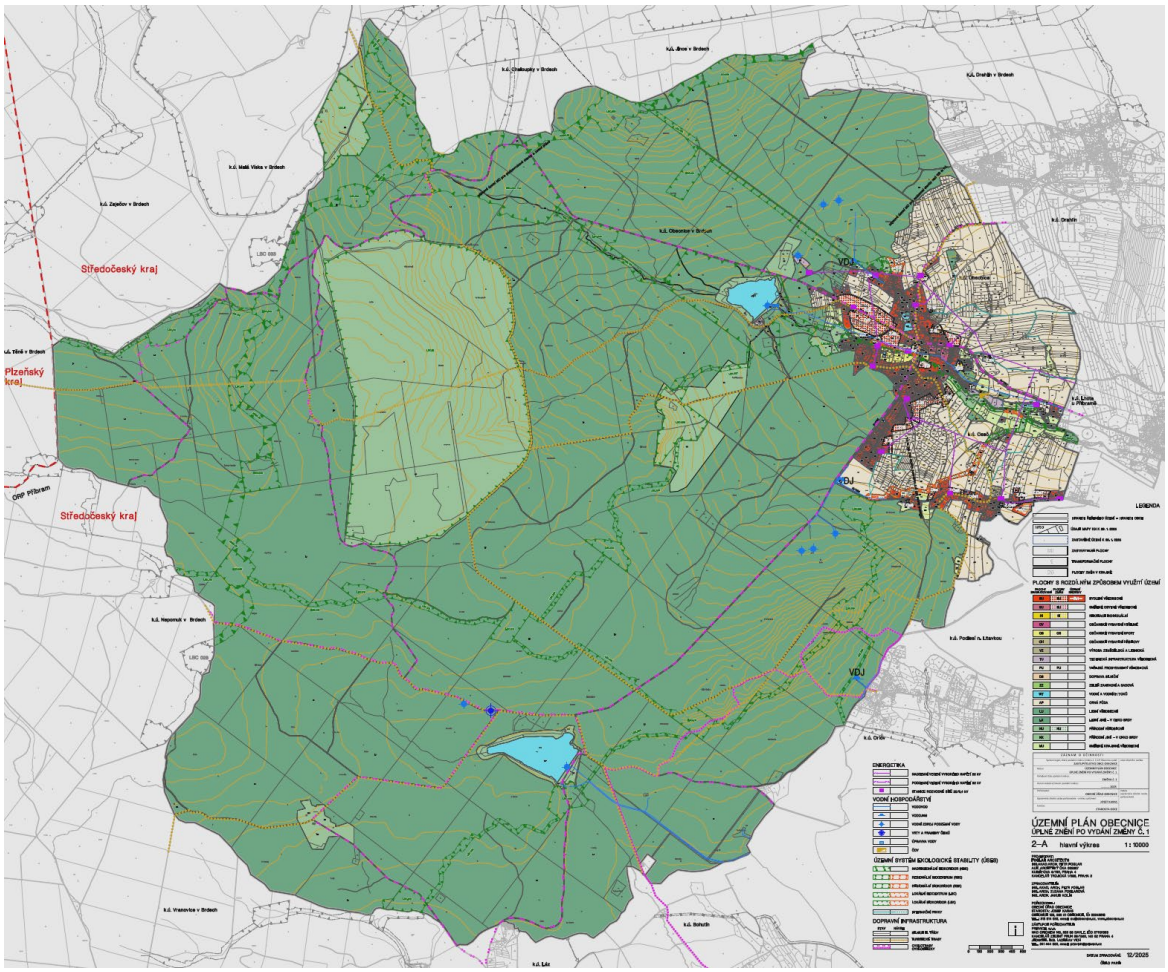
Obec Obecnice
OBECNICE 159,
262 21 OBECNICE

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1



textová část

12/2025

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP OBECNICE PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST
1-A Výkres základního členění území 1: 10 000
1-B Výkres základního členění území – sídla Obecnice, Oseč 1: 5 000
2-A Hlavní výkres 1: 10 000
2-B Hlavní výkres – sídla Obecnice, Oseč 1: 5 000
3-A Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 10 000
3-B Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – sídla Obecnice, Oseč 1: 5 000
Příloha:
OD1-A Koordinační výkres 1: 10 000
OD1-B Koordinační výkres 1: 5 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Obecnice vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE**	otisk úředního razítka
Název: **ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**	
Pořadové číslo poslední změny: **ZMĚNA č. 1**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: **…… 2025**	
Pořizovatel: **OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE**	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: **JOSEF KARAS**	
Funkce: **STAROSTA OBCE**	

POŘIZOVATEL

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

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

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT

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

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD
TEL. 257 280 289

Obsah textové části:

A. **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** 1

B. **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE** 1

B.1. Koncepce rozvoje území 1
B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území 1

C. **URBANISTICKÁ KONCEPCE** 1

C.1. Urbanistická koncepce 1
C.2. Vymezení zastavitelných ploch 2
C.3. Vymezení ploch přestavby 3
C.4. Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně 3

D. **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY** 4

D.1. Koncepce dopravní infrastruktury 4
D.2. Koncepce veřejných prostranství 4
D.3. Koncepce občanského vybavení 4
D.4. Koncepce technické infrastruktury 5

E. **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY** 1

E.1. Koncepce uspořádání krajiny 6
E.2. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin 7

F. **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ** 8

G. **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI** 23

G.1. Veřejně prospěšné stavby 23
G.2. Veřejně prospěšná opatření 23
G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 23
G.4. Plochy pro asanaci 23

H. **KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY** 24

I. **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV** 24

J. **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE** 24

K. **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU** 25

K.1. Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu 25
K.2. Obsah zadání regulačních plánů 26
K.3. Zadání regulačního plánu RP.1 27
K.4. Zadání regulačního plánu RP.2 28

L. **STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)** 29

M. **VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ** 29

N. **VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V ZÁK. Č.283/2021 SB. NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH** 29

O. **ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI** 29

Obsah grafické části:

1-A	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 10 000
1-B	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – SÍDLA OBECNICE, OSEČ	1: 5 000
2-A	HLAVNÍ VÝKRES	1: 10 000
2-B	HLAVNÍ VÝKRES – SÍDLA OBECNICE, OSEČ	1: 5 000
3-A	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 10 000
3-B	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ– SÍDLA OBECNICE, OSEČ	1: 5 000
	PŘÍLOHY:	
OD1-A	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 10 000
OD1-B	KOORDINAČNÍ VÝKRES – SÍDLA OBECNICE, OSEČ	1: 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je vymezeno nad katastrální mapou ke dni 29. 1. 2025.

(2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.1-A a 1-B) a v Hlavním výkresu (výkres č.2-A a 2-B).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

(3) 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.

Obecnice je rozvíjena 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 čerpá ze zázemí regionálního centra Příbrami a zároveň tvoří svou občanskou vybaveností zázemí pro okolní obce.

(4) ÚP vymezuje ve volné krajině a v oblasti CHKO Brdy 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 transformační plochy.

B.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

(7) ÚP Obecnice stanovuje ochranu veškerých identifikovaných přírodních a kulturních hodnot.

- Rozvoj přírodních hodnot spočívá v založení chybějících prvků ÚSES a ve vymezení a vymezení interakčních prvků v krajině.

- Rozvoj kulturních hodnot je stanoven požedavkem na řešení největších rozvojových ploch formou regulačních plánů a požadavek na kvalitní architektonické řešení všech navrhovaných staveb a úprav veřejných prostranství.

- Ochrana hodnot pro celé řešené území se týká faktu, že je územím s možnými archeologickými nálezy.

(8) 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

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(9) Urbanistická koncepce je stanovena takto:

- Základ struktury obce je vymezen jako **bydlení všeobecné (BU)** 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 vymezeny v návaznosti na stávající zástavbu. Ve střední části obce podél silnice III/11811 vymezuje ÚP rozsáhlejší plochy pro bydlení a doplňuje do struktury obce další urbanistickou osu v návaznosti na centrum obce. Rozsáhlé plochy jsou ve všech případech podmíněny regulačními plány nebo územními studiemi.
- V severní části Obecnice ÚP vymezuje menší rozvojové plochy pro několik rodinných domů.
  V části Oseč ÚP vymezuje menší rozvojové plochy pro bydlení vyplňující proluky podél silnice III/1185 a jednu větší plochu (Z.Os3).
- Dále vymezuje ÚP plochu územní rezervy pro bydlení R.1 v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.Os3.

(10) V centru obce soustředěném kolem křížení silnic III/11811 a III/1185 ÚP vymezuje stávající plochy občanské a komerční vybavenosti a rozvojové plochy **občanského vybavení sportu (OS)** a **smíšené obytné všeobecné (SU)** 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 **rekreace individuální (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 SU-stav.

(13) Dva větší areály zemědělské výroby vymezuje ÚP jako plochy **VZ –výroba zemědělská a lesnická** – stav.

(14) V místě průchodu regionálního biokoridoru RBK.1182 podél Obecnického potoka naproti fotbalovému hřišti a koupališti je navržen pás **ploch přírodních všeobecných (NU)**.

(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, vymezené územním plánem, jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1-A a 1-B), a v Hlavním výkrese (v.č.2-A a 2-B).

(17) Zastavitelné plochy jsou členěny do ploch s rozdílným způsobem využití. 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.

(18) Tabulka zastavitelných ploch, o celkové výměře 25,17 ha:

Označení plochy	Kód plochy	Výměra [ha]	Způsob využití plochy:
Z.Os1	BU	0,23	bydlení všeobecné
Z.Os2	BU	0,59	bydlení všeobecné
Z.Os3	BU	0,52	bydlení všeobecné
Z.Os4	BU	0,32	bydlení všeobecné
Z.Os5	BU	0,59	bydlení všeobecné
Z.Os6	BU	0,14	bydlení všeobecné
Z.Os7	BU	1,00	bydlení všeobecné
Z.Os8	BU	0,37	bydlení všeobecné
Z.10	BU	2,15	bydlení všeobecné
Z.11	BU	4,83	bydlení všeobecné
Z.12	BU	5,42	bydlení všeobecné
Z.13	BU	0,57	bydlení všeobecné
Z.14	BU	1,38	bydlení všeobecné
Z.15	BU	0,84	bydlení všeobecné
Z.16	BU	1,23	bydlení všeobecné
Z.17	BU	0,35	bydlení všeobecné
Z.18	BU	0,19	bydlení všeobecné
Z.19	BU	0,1	bydlení všeobecné
Z.20	BU	0,97	bydlení všeobecné
Z.21	BU	3,50	bydlení všeobecné
Z.22	BU	0,26	bydlení všeobecné
Z.23	RI	0,55	rekreace individuální
Z.24	OH	0,20	občanské vybavení hřbitovy

C.3. VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

(19) ÚP Obecnice vymezuje 3 transformační plochy pro zajištění změn způsobu využití v zastavěném území, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1-A a 1-B), a v Hlavním výkrese (v.č.2-A a 2-B).

(20) Tabulka transformačních ploch:

Označení plochy	Kód plochy	Výměra [ha]	Způsob využití plochy:
T.1	BU	0,07	bydlení všeobecné
T.2	OS	0,72	občanské vybavení sport
T.3	SU	0,61	Smíšené obytné venkovské

C.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

(21) Obecnice nemá ústřední veřejný prostor typu náměstí, ke zlepšení této situace v obci je stanovena tvorba centrálního veřejného prostranství v rámci regulačního plánu RP.1. ÚP určuje 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 stanovena úprava komunikace III/11811 až po rozvojové plochy Z.10, Z.11 a

Z.12. (Úprava veřejného prostranství má vést ke zklidnění dopravy, zlepšení pobytových možností v prostranství a zkvalitnění prostoru pro chodce).

(22) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (v.č.2-B). Předmětné plochy jsou označeny jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy.

(23) Systém sídelní zeleně v sídle spočívá v zeleni v plochách veřejných prostranství (PU). 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 NU podél potoka u sportovních ploch. Sídelní zeleň podporují rozsáhle 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 NU, které jsou součástí lokálního biokoridoru LBK.3 v severozápadní části Oseče, který odděluje zástavbu od volné krajiny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(25) Koncepce veřejné infrastruktury je zobrazena v Hlavním výkresu (v.č.2-A a 2-B) 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

(26) Silniční doprava

a) ÚP vymezuje jednu účelovou komunikaci spojující silnici III/11811 se zemědělským výrobním areálem ve východní části obce jako plochu PU – návrh.

b) V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou komunikace místního významu součástí vymezených ploch veřejná prostranství všeobecná – PU.

c) V zastavitelných plochách stanovuje ÚP řešit trasy nových komunikací v rámci 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 vymezuje systém cyklodopravy vycházející z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Stč kraje, Plánu péče CHKO Brdy a z Územní studie CHKO Brdy. Soustava cyklotras a cyklostezek je zakreslena ve Hlavním výkresu(v.č.2-A a 2-B).

(28) Pěší doprava

a) Územní plán vymezuje stávající pěší trasy převzaté z ÚAP ORP Příbram, z Plánu péče CHKO Brdy a z Územní studie CHKO BRDY. Trasy jsou znázorněny ve výkresu č.2-B.

b) ÚP vymezuje regionální dálkovou turistickou trasu vymezenou Územní studií Brdy v trase Třemšín – Míšov – Padrťské rybníky – zámeček Tři Trubky – Obecnice.

D.2. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(29) Veřejná prostranství

a) Územní plán vymezuje veřejná prostranství (veřejné prostory, ulice, náměstí) jako plochy PU- veřejná prostranství všeobecná.

b) Prostory kolem Malého a Velkého veského rybníka je stanoveno upravit doplněním zeleně, parkovacích míst, laviček a městského mobiliáře.

c) Doplněním zeleně, laviček a městského mobiliáře je stanoveno kultivovat oblast městského centra při křížení silnic třetí třídy.

D.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(30) Koncepce ÚP člení plochy občanské vybavenosti na plochy veřejné občanské vybavení (OV) a občanské vybavení sport (OS). Občanské vybavení je umístěno též v plochách bydlení všeobecné (BU) a smíšených obytných všeobecných (SU).

(31) Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení takto:

a) Plochy občanské vybavenosti sportu (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 (SU a BU).

D.4. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(32) Koncepce zásobování elektrickou energií

a) Rozvojové plochy je stanoveno napojovat na tato vedení: 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 rozdvojuje 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.

b) Kvalitnější zásobování území elektřinou je v rozvojových plochách stanoveno zajistit v rámci projektové přípravy území formou přeložek nadzemních el. vedení a umisťováním nových trafostanic.

(33) Koncepce zásobování plynem

a) Plyn není v obci zaveden. ÚP neřeší plynofikaci obce.

(34) Vodní hospodářství

Koncepcí připojení ploch Obecnice na vodohospodářskou technickou infrastrukturu je časová koordinace 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
- Obec Obecnice (k.ú. Obecnice i k.ú. Oseč) je napájena vodovodem z obecních zdrojů (prameniště sever a prameniště jih), vodojem 2 x 25 m3 pro prameniště jih s připojením Oseče a úpravna vody pro prameniště Jih jsou umístěny u hranice obce za jižním okrajem k.ú. Oseč.
- Novou zástavbu v obci je stanoveno připojit na stávající vodovodní síť
- Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.

b) Zásobování požární vodou

- 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.

- Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873

c) Splašková kanalizace

- Všechny nové stavby musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

- Splaškové vody jsou stanoveny k likvidaci v centrální čistírně odpadních vod obce. Je plánováno její rozšíření, tak aby byla schopná pojmout nově navrhované kapacity splaškových vod. Stávající plochy TU vymezené pro rozšíření ČOV jsou dostačující pro intenzifikaci.

- Novou stokovou síť je stanoveno vést 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 je stanoveno přednostně likvidovat zasakováním na vlastním pozemku.
2. Dešťové vody z ploch komunikací jsou odváděny dešťovou kanalizací, příkopy, struhami a propustky do Obecnického potoka.

e) V rámci zajištění ochrany vodních toků a jejich údolních niv jsou vyloučeny vodohospodářské úpravy regulující vodní toky (kromě protipovodňových opatření).

(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 koncepce rozmístění tras elektronických komunikací v území.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(37) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č. 2-A a 2-B), stanovuje způsob uspořádání a využívání krajiny a vymezuje činnosti a předpoklady pro ekologicky vyvážený rozvoj území. Územní plán stanovuje koncepci ve shodě s Plánem péče CHKO Brdy včetně Plánu ÚSES CHKO Brdy pro zachování charakteru přírodní oblasti Brd doplněné venkovskou krajinou blízkou přírodě na úpatí brdských lesů.

(38) Koncepční zásahy v krajině:

a) založení chybějících částí koridoru RBK.1182, rozšíření nevyhovující části vedení u centra obce a propojení koridoru s lesním masivem u Oseče pomocí nového lokálního biokoridoru.

b) založení chybějící části biocentra LBC.1.

c) založení lokálního biokoridoru LBK.3.

d) založení nových liniových prvků zeleně (interakční prvky) ve volné krajině.

(39) Tabulka změn v krajině:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra [ha]	Popis
K.1	NU	0,83	Nově vymezená část RBK.1182 u Obecnického potoka naproti plochám OS, částečně v zastavěném území
K.2	NU	4,5	Návrh lokálního biokoridoru LBK.3 spojujícího LBC.221 s regionálním biokoridorem RBK.1182 - část
K.3	NU	0,44	Návrh lokálního biokoridoru LBK.3 spojujícího LBC.221 s regionálním biokoridorem RBK.1182 - část
K.4	NU	0,36	Chybějící část RBK.1182 východně od obce Obecnice
K.5	NU	1,26	Chybějící část LBC.1 u severní části obce
Celkem		**7,39**	

(40) Územní systém ekologické stability (ÚSES):

ÚP stanovuje založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability) a celkově stanovuje 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.

a) doplnění nefunkčních částí LBC.1 a RBK.1182.

b) k založení je vymezen LBK.3.

(41) Koncepce ochrany krajinného rázu

a) V ploše brdských lesů vymezuje ÚP zóny ochrany CHKO Brdy. Funkční plochy mimo CHKO Brdy jsou vymezeny jako plochy lesní všeobecné LU a plochy přírodní všeobecné (NU). V CHKO Brdy vymezuje ÚP funkční plochy lesní jiné – v CHKO Brdy (LX) a plochy přírodní jiné – v CHKO Brdy (NX).

b) ÚP stanovuje ochranu 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 krajinné .

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.

(42) 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-A a 2-B).

(43) 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 NU, MU) a vymezení prvků liniové zeleně, které zajistí též výrazně větší retenci vody v krajině nežli stávající orná půda.

(44) 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

(45) V řešeném území se nenacházejí ložisková území.

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

(46) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

Celé území Obecnice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 157/2024 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

Plochy:

BU	bydlení všeobecné
SU	smíšené obytné všeobecné
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení – veřejné
OS	občanské vybavení sport
OH	občanské vybavení – hřbitovy
VZ	výroba zemědělská a lesnická
TU	technická infrastruktura všeobecná
PU	veřejná prostranství všeobecná
DS	doprava silniční
WT	vodní a vodních toků
AP	orná půda
ZZ	zeleň – zahradní a sadová
LU	lesní všeobecné
LX	lesní jiné - v CHKO Brdy
NU	přírodní všeobecné
LX	přírodní jiné - v CHKO Brdy
MU	smíšené krajinné í všeobecné
ÚSES	plochy systému ÚSES -překryvná funkce

F.1 PLOCHY BYDLENÍ

(47) BU Bydlení všeobecné

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

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 dvojdomech

i) stávající stavby pro rodinnou rekreaci

j) změna využití staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

3 Podmíněně přípustné využití

a) přípustná zařízení, vybavení a služby pouze lokálního významu a umístěná 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 umisťovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu

d) odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku

e) bydlení v zastavitelných plochách Z.10, Z.11 a Z.12 je podmíněno prokázáním dostatečné kapacity obecní ČOV při umísťování a povolování každé jednotlivé stavby pro bydlení

f) bydlení v zastavitelných plochách Z.Os2, Z.12, Z.13, Z.14, Z.17 a Z.18 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku od stávajících trafostanic, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

g) umísťování trafostanic je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku vůči navrhované i stávající obytné zástavbě, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

h) bydlení v zastavitelné ploše Z.19 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku ze stávající plochy zemědělské výroby (funkce VZ-stav) v případě provozů s hlukovou zátěží, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

i) bydlení v transformační ploše T.1 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku ze stávající plochy smíšené obytné všeobecné (SU-stav) v případě provozů s hlukovou zátěží, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění

pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

j) bydlení v zastavitelné ploše Z.10 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku ze stávající plochy občanského vybavení sport (OS-stav) v případě stacionárních zdrojů hluku, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

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

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) jakékoli stavby a změny dokončených staveb (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 oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu v zastavitelných plochách: 1000 m^2,

(doporučená velikost parcely je 1200 - 1500 m^2, výjimečně v lokalitách přiléhajících k průjezdné komunikaci je možná minimální velikost parcely 750 m^2)

c) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků je možné v odůvodněných případech snížit o 10%

d) v zastavěném území při novostavbách RD je minimální velikost pozemku 600 m^2

e) 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.

f) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP nebo 1+P, maximálně 1 podzemní podlaží

g) koeficient zastavění pozemku: 30%

h) koeficient zeleně: 40%

i) v zastavěném území jsou možné přístavby stávajících objektů bydlení

j) Výstavba je podmíněna napojením na kanalizaci a odvedením splaškových vod do ČOV.

k) změna využití 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 m^2,

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 m^2

m) likvidace dešťových vod na vlastním pozemku

F.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(48) SU Smíšené obytné všeobecné

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, opravny apod.)
e) drobná zemědělská výroba (místní zemědělci, samozásobitelské zázemí)

f) garáže a odstavná místa pro osobní automobily

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

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)
d) umísťování trafostanic je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku vůči navrhované i stávající obytné zástavbě, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
e) bydlení v transformační ploše T.3 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku ze stávající plochy občanského vybavení sport (OS-stav), v případě stacionárních zdrojů hluku, včetně případných stacionárních zdrojů hluku navržených v rámci plochy T.3, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ~~a~~ § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

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)

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimální velikost pozemku nové zástavby musí být 800 m^2,
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) RI Rekreace individuální

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

2 Přípustné využití

a) na volných pozemcích v ploše RI, které mají velikost min. 600 m^2 je možno umístit nové stavby pro rodinnou rekreaci;
b) chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
c) dětská hřiště a sportoviště do 500 m^2
d) drobné vodní plochy
e) nezbytná související technická vybavenost
f) bydlení ve stávajících rodinných domech

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.)

4 Nepřípustné využití

a) jakákoli nová výstavba vyjma uvedené v hlavním a přípustném využití
b) změna využití (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

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) OV Občanské vybavení – veřejné

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

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

3 Podmíněně přípustné využití

a) umísťování trafostanic je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku vůči navrhované i stávající obytné zástavbě, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ~~a~~ § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

4 Nepřípustné využití

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

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) stavby musí výškou a hmotou respektovat okolní zástavbu

b) jakékoli stavby a změny dokončených staveb (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) OS Občanské vybavení sport

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

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

3 Podmíněně přípustné využití

a) umísťování trafostanic je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku vůči navrhované i stávající obytné zástavbě, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ~~a~~ § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
b) využití pro sport v transformační ploše T.2 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku (v případě navržených stacionárních zdrojů hluku) vůči stávající obytné zástavbě, v souladu s požadavky § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ~~a~~ § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) sportovní haly nad 2000 m^2

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) stavby musí výškou a hmotou respektovat okolní zástavbu
b) jakékoli stavby a změny dokončených staveb (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) OH Občanské vybavení – hřbitovy

1 Hlavní využití

a) plochy pohřebišť

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

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

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

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) nejsou stanoveny

F.5 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(53) VZ Výroba zemědělská a lesnická

1 Hlavní využití

pozemky a areály staveb pro zemědělskou výrobu

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) opravny zemědělské techniky
h) oplocení

3 Podmíněně přípustné využití
a) Nejsou stanoveny

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 výrobny 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

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) TU Technická infrastruktura všeobecná

1 Hlavní využití
a) areály technické infrastruktury
b) zařízení na sítích technické infrastruktury
c) plochy související dopravní infrastruktury

2 Přípustné využití
a) plochy zeleně

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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 krajinotvornou funkci plochy

F.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(55) PU Veřejná prostranství všeobecná

1 Hlavní využití
a) veřejná prostranství a další prostory přístupné bez omezení (náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň)
b) pozemní komunikace
c) pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

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 m^2)
f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
g) prvky místních informačních systémů
h) strouhy na povrchovou a drenážní vodu, drobné vodní plochy

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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 vymezování 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) DS Doprava silniční

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, odstavná stání pro autobusy,) kromě ploch v CHKO Brdy
d) odstavné a parkovací plochy

2 Přípustné využití
a) chodníky, cyklostezky
b) stavby a zařízení technické infrastruktury
c) krajinná zeleň liniová a doprovodná

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) v CHKO Brdy pozemky staveb dopravních zařízení, dopravního vybavení, odstavné a parkovací plochy

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) WT Vodní a vodních toků

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

2 Přípustné využití
a) doprovodná zeleň – břehové porosty
b) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) minimalizace zpevněných ploch
b) doprovodná zeleň podél toku

F.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(58) AP orná půda

1 Hlavní využití
a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

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

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) areály zemědělské výroby

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
b) minimalizace zpevněných ploch

(59) ZZ Zeleň – zahradní a sadová

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

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

3 Podmíněně přípustné využití
a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) minimalizace zpevněných ploch

F.11 PLOCHY LESNÍ

(60) LU Lesní všeobecné

1 Hlavní využití
a) lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa
b) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

2 Přípustné využití
a) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
b) související dopravní a technická infrastruktura
c) turistické trasy, cyklotrasy a hipotrasy
d) drobné vodní plochy,
e) opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha

3 Podmíněně přípustné využití
a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NU –přírodní všeobecné

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.

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) minimalizace zpevněných ploch

(61) LX Lesní jiné – v CHKO Brdy

1 Hlavní využití
a) hospodářské lesy
b) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

2 Přípustné využití
a) turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti
b) opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha

3 Podmíněně přípustné využití
a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NU –přírodní všeobecné

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.
c) opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
a) minimalizace zpevněných ploch

F.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

(62) NU Přírodní všeobecné

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 krajinotvorné a ekologicko-stabilizační

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 mokrých 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

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,

4 Nepřípustné využití

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

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně 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.

(63) NX přírodní jiné – v CHKO Brdy

1 Hlavní využití

a) 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 krajinotvorné a ekologicko-stabilizační

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 mokrých 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

g) turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti

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

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

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

b) 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;

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně 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)

F.13 Plochy smíšené nezastavěného území

(64) MU Smíšené krajinné všeobecné

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

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) – pouze mimo území CHKO Brdy.
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)

3 Podmíněně přípustné využití

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

4 Nepřípustné využití

a) veškeré další stavby
b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

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

F.14 PLOCHY A KORIDORY S PŘEKRYVNOU FUNKCÍ

(65) ÚSES Plochy systému ÚSES – překryvná funkce

1 Hlavní využití

a) před hlavním a přípustným využitím ploch má přednost: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity, ekologické stability a zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

2 Přípustné využití

a) stávající způsob využití plochy
b) revitalizace vodních toků

3 Podmíněně přípustné využití

a) změna využití jen za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
b) nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES
c) při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.) zajistit využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám

4 Nepřípustné využití

a) rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.
b) činnosti, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
c) nevhodné jsou změny, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí ÚSES;
d) oplocení

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimalizace zpevněných ploch

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

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(66) Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a veřejných prostranství v plochách Z.10, Z.11 a Z.12 bude předmětem dokumentací Regulačních plánů RP.1, RP.2.

(67) ÚP Obecnice ve znění změny č.1 vymezuje 1 plochu OH občanského vybavení hřbitovy v lokalitě Z1-1 pro rozšíření hřbitova jako VPS:

	Označení a popis VPS
	Občanské vybavení
VO.1	Rozšíření hřbitova

G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(68) ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES:

	Označení a popis VPO
	Založení ÚSES
VU.1	Rozšíření vedení regionálního biokoridoru RBK.1182 u Obecnického v centru obce.
VU.2	Založení části regionálního biokoridoru RBK.1182 u Obecnického potoka východně od obce
VU.3	Založení lokálního biokoridoru LBK.3.
VU.4	Založení nefunkční části lokálního biocentra LBC.1

G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

G.4. PLOCHY PRO ASANACI

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

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(71) „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.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(72) ÚP Obecnice vymezuje jednu plochu územní rezervy **R.1** pro bydlení všeobecné (BU). Podmínkou pro prověření využití rezervy je zastavění rozvojové plochy Z.Os3.

(73) Územní rezerva, vymezená územním plánem, je zobrazena ve Výkrese základního členění území (v.č.1-A a 1-B), a v Hlavním výkrese (v.č.2-A a 2-B).

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

(74) ÚP Obecnice vymezuje 2 plochy, ve kterých je jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

Označení	Název	Výměra [ha]	Označení zastavitelné plochy, způsob využití	Lhůta pro zapsání do evidence územně plánovací činnosti
US.2	územní studie V Lukách	3,37	Z.21, BU –bydlení všeobecné	Do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1
US.3	územní studie Obecnice - východ	3,77	Z.13 a Z.14 včetně mezilehlé komunikace BU –bydlení všeobecné	Do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1

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

K.1. VYMEZENÍ PLOCH S POŽADAVKEM NA POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

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

Označení	Název	Výměra [ha]	Označení zastavitelné plochy, způsob využití	Lhůta pro vydání
RP.1	Regulační plán Obecnice – U Cejnovny	7,13	Z.10 a Z.11 včetně mezilehlé komunikace BU –bydlení všeobecné	Do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1
RP.2	Regulační plán Obecnice - Za humny	5,42	Z.12 BU –bydlení všeobecné	Do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1

K.2. OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

(76) Zadání regulačních plánů mají následující strukturu (dle přílohy č.5 vyhlášky 157/2024, o *územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*):

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení a využití pozemků
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a charakteru území a krajinného rázu
6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění.
7. podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu,
8. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci,
9. stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
10. podmínky pro požární ochranu,
11. podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
12. stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
13. vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,
14. vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování
15. vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování.

K.3. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.1 OBECNICE – U CEJNOVNY

(77) ÚP Obecnice stanovuje zadání Regulačního plánu RP.1– Obecnice – U Cejnovny:

K.3.1. Území leží v západní části Obecnice, je zařazeno do zastavitelných ploch pro bydlení (BU) a jeho součástí je stávající obslužná komunikace (PU-stav), řešené lokality jsou označeny jako Z.10 a Z.11.
Řešené území má rozlohu 7,13 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1-A a 1-B ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).

K.3.2. RP bude řešit území plochy pro bydlení (BU), vymezí 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. Na každé 2 hektary zastavitelných ploch bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m^2 (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.

K.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch Z.12 a Z.22 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 vyplyne 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 vyžádá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné 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 BU bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Obecnice pro bydlení všeobecné (BU).

K.3.4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Zastavitelné plochy bydlení (BU) 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 umístění a prostorové uspořádání 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 případnou přeložku 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.

K.3.5. Při řešení regulačního plánu bude brán zvýšený důraz na přírodní hodnoty v blízkosti Obecnického potoka. Důraz musí být kladen na nenarušení krajinného rázu a charakteru území.
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.
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.

K.3.6. Návrh RP.1 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 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 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.

K.3.7. Regulační plán bude vytvářet podmínky pro příznivé životní prostředí a při řešení bude kladen důraz na zelenou infrastrukturu.

K.3.8 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.
Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

K.3.9 Regulační plán RP stanoví pořadí změn v území (etapizaci). Zástavba bude primárně navazovat na hlavní sídlo Obecnice a podél silnice k CHKO Brdy. Hlavním kritériem etapizace bude zajištění ochrany soustavy Natura 2000, Obecnického potoka s mihulí potoční, a ochrany ZPF tak, aby předpokládané zábory zemědělské půdy byly minimalizovány a co nejméně narušovaly organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území, v návaznosti na kapacitu ČOV Obecnice.

K.3.10. 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).

K.3.11. Z hlediska ochrany veřejného zdraví se v řešeném území nepředpokládají žádné negativní vlivy.
RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

K.3.12. Regulační plán stanoví prostorovou regulaci zástavby a prověří, případně stanoví požadavky na výstavbu odchylné od prováděcího právního předpisu

K.3.13. V řešeném území regulačním plánem se nevyskytují architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

K.3.14. Případné požadavky na plánovací smlouvu budou specifikovány v době zpracování regulačního plánu.

K.3.15. Nepředpokládá se, že bude v řešeném území vymezen záměr, pro který je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování.

K.4. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.2 OBECNICE – ZA HUMNY

(78) ÚP Obecnice stanovuje zadání Regulačního plánu RP.2 Obecnice - Za Humny:

K.4.1. Území leží v západní části Obecnice, je zařazeno do zastavitelných ploch pro bydlení (BU), lokalita je označena jako Z.12.
Řešené území má rozlohu 5,42 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1-A a 1-B ÚP - výkresu Základního členění území (ZČU).

K.4.2. RP bude řešit území plochy pro bydlení (BU), vymezí soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Na každé 2 hektary zastavitelných ploch bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m^2 (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.

K.4.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch Z.10 a Z.21 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 vyplyne 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 vyžádá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné 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 BU bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Obecnice pro bydlení všeobecné (BU).

K.4.4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Zastavitelné plochy bydlení (BU) mohou být dopravně obslouženy 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 umístění a prostorové uspořádání 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 případnou přeložku 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.

K.4.5. Při řešení regulačního plánu bude brán zvýšený důraz na přírodní hodnoty v blízkosti Obecnického potoka.
Důraz musí být kladen na nenarušení krajinného rázu a charakteru území.
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.
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.

K.4.6. Návrh RP.2 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 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 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.

K.4.7. Regulační plán bude vytvářet podmínky pro příznivé životní prostředí a při řešení bude kladen důraz na zelenou infrastrukturu.

K.4.8 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.
Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

K.4.9 RP stanoví pořadí změn v území (etapizaci). Zástavba bude primárně navazovat na hlavní sídlo Obecnice a podél silnice k CHKO Brdy. Hlavním kritériem etapizace bude zajištění ochrany soustavy Natura 2000, Obecnického potoka s mihulí potoční, a ochrany ZPF tak, aby předpokládané zábory zemědělské půdy byly minimalizovány a co nejméně narušovaly organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území, v návaznosti na kapacitu ČOV Obecnice.

K.4.10. 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).

M.4.11. Z hlediska ochrany veřejného zdraví se v řešeném území nepředpokládají žádné negativní vlivy.
RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

K.4.12. Regulační plán stanoví prostorovou regulaci zástavby a prověří, případně stanoví požadavky na výstavbu odchylné od prováděcího právního předpisu

K.4.13. V řešeném území regulačním plánem se nevyskytují architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

K.4.14. Případné požadavky na plánovací smlouvu budou specifikovány v době zpracování regulačního plánu.

K.4.15. Nepředpokládá se, že bude v řešeném území vymezen záměr, pro který je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování.

L. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(79) ÚP Obecnice stanovuje koordinovat využití zastavitelných ploch s intenzifikací ČOV.

(80) Etapizace není stanovena, pořadí změn v území bude stanoveno regulačními plány.

M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

(81) ÚP Obecnice vymezuje tyto architektonicky a významné stavby a urbanisticky významné celky zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b):

a) Území a stavby, řešené regulačními plány

b) Území a stavby, řešené územními studiemi

N. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V ZÁKONĚ Č.283/2021 SB. NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

(82) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují tyto pojmy:

a) **prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, přístřešky, pergoly, sochy, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

b) **občanské vybavení** v rámci smíšených obytných ploch zahrnuje zejména: stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

c) pojem **drobná** (např. drobná výroba či občanské vybavení, sportovní plocha) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď fyzickými osobami podnikajícími, anebo právnickými osobami do 5 zaměstnanců, ubytování je omezeno kapacitou 20 lůžek, sportovní plocha je omezena plochou multifunkčního hřiště na basketbal)

d) pojem **nerušící** (výroba, služby) (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) je aktivita, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

e) **nezbytná související technická vybavenost** představuje přípojky technické infrastruktury, apod.

f) **koeficientem zastavění pozemku** podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;

g) **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku;

h) **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;

i) **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;

j) **podkrovím** obytné nebo jinak využívané podlaží, které se nachází bezprostředně pod lomenou střechou domu vyplňující prostor mezi stropem posledního podlaží a krovem.

k) **nerušící činnosti** jsou činnosti v území spojené s výrobou službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují 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.

l) pojmy stavební pozemek, zastavěná plocha pozemku, drobná stavba apod. viz definice ve stavebním zákoně a související legislativě

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

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

Grafickou část územního plánu Obecnice tvoří 6 výkresů:

1-A.	Výkres základního členění území	1: 10 000
1-B.	Výkres základního členění území – sídla Obecnice, Oseč	1: 5 000
2-A.	Hlavní výkres	1: 10 000
2-B.	Hlavní výkres – sídla Obecnice, Oseč	1: 5 000
3-A.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 10 000
3-B.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací– sídla Obecnice, Oseč	1: 5 000

Přílohy:

OD1-A	Koordinační výkres	1: 10 000
OD1-B	Koordinační výkres– sídla Obecnice, Oseč	1: 5 000

k.ú. Jince v Brdech

k.ú. Chaloupky v Brdech

k.ú. Drahlín v Brdech

k.ú. Malá Víska v Brdech

k.ú. Zaječov v Brdech

k.ú. Obecnice v Brdech

k.ú. Drahlín

Středočeský kraj

k.ú. Obecnice

k.ú. Těně v Brdech

Plzeňský kraj

k.ú. Lhota u Příbramě

k.ú. Oseč

ORP Příbram

Středočeský kraj

k.ú. Nepomuk v Brdech

k.ú. Podlesí n. Litavkou

k.ú. Orlov

k.ú. Vranovice v Brdech

k.ú. Bohutín

k.ú. Láz

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
- ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 29. 1. 2025
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- ÚZEMNÍ REZERVY
- PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
- PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

S

0 100 200 300 400 500

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který pořízení změny územního plánu vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE	otisk úředního razítka
Název: ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1	
Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA Č. 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 2025	
Pořizovatel: OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: JOSEF KARAS	
Funkce: STAROSTA OBCE	

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

1–A výkres základního členění území 1 : 10000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRIŠVICH, s.r.o.
NAD OBCÍNEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRŮH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL.: 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
- 196/140 — ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 29. 1. 2025
- Z.1 — ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- T.1 — TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- K.1 — PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- R.1 — PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
- RP.1 — PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
- US.1 — PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

k.ú. Drahlín

k.ú. Obecnice

k.ú. Lhota u Příbramě

k.ú. Oseč

0 50 100 150 200 250

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Obecnice vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE**	otisk úředního razítka
Název: **ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**	
Pořadové číslo poslední změny: **ZMĚNA č. 1**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: **..... 2025**	
Pořizovatel: **OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE**	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: **JOSEF KARAS**	
Funkce: **STAROSTA OBCE**	

S

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

1–B výkres základního členění území – sídla Obecnice, Oseč 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

k.ú. Jince v Brdech

k.ú. Chaloupky v Brdech

k.ú. Drahlín v Brdech

k.ú. Malá Víska v Brdech

k.ú. Zaječov v Brdech

k.ú. Obecnice v Brdech

k.ú. Drahlín

LBC 033

Středočeský kraj

VDJ

k.ú. Obecnice

k.ú. Těně v Brdech

Plzeňský kraj

k.ú. Lhota u Příbramě

k.ú. Oseč

ORP Příbram

Středočeský kraj

DJ

k.ú. Nepomuk v Brdech

LBC 028

k.ú. Podlesí n. Litavkou

VDJ

k.ú. Orlov

k.ú. Vranovice v Brdech

k.ú. Bohutín

k.ú. Láz

LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE

ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 29. 1. 2025

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BU	ZU	RU	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ
SU	ZU		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
RI	RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
VZ			VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
TU			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
PU	PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
DS			DOPRAVA SILNIČNÍ
ZZ			ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
WT			VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
AP			ORNÁ PŮDA
LU			LESNÍ VŠEOBECNÉ
LX			LESNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
NU	NU		PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
NX			PŘÍRODNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
MU			SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

ENERGETIKA

- NADZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- STANICE ROZVODNÉ SÍTĚ 22/0,4 kV

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- VODOVOD
- VODOJEM
- VODNÍ ZDROJ PODZEMNÍ VODY
- VRTY A PRAMENY ČHMÚ
- ÚPRAVNA VODY
- ČOV

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (NBK)
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM (RBC)
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (RBK)
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM (LBC)
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR (LBK)
- INTERAKČNÍ PRVKY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		SILNICE III. TŘÍDY
		TURISTICKÉ TRASY
		CYKLOTRASY CYKLOSTEZKY

0 100 200 300 400 500

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který pořídil změnu (změny) č. 1) ÚP Obecnice vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE — otisk úředního razítka

Název: ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA Č. 1

Datum nabytí účinnosti poslední změny: _____ 2025

Pořizovatel: OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE — Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)

Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: JOSEF KARAS

Funkce: STAROSTA OBCE

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

2–A hlavní výkres 1 : 10000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRIVICH, s.r.o.
NAD OBROKEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL.: 241 444 053, email: privich@privich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
- 196/140 ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 29. 1. 2025
- Z.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- T.1 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- K.1 PLOCHY ZMEN V KRAJINE

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BU	BU	R.1	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ
SU	SU		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
RI	RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
VZ			VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
TU			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
PU	PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
DS			DOPRAVA SILNIČNÍ
ZZ			ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
WT			VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
AP			ORNÁ PŮDA
LU			LESNÍ VŠEOBECNÉ
LX			LESNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
NU	NU		PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
NX			PŘÍRODNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
MU			SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

STAV	NÁVRH	
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (NRBK)
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM (RBC)
		REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (RBK)
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM (LBC)
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR (LBK)
		INTERAKČNÍ PRVKY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE III. TŘÍDY
- TURISTICKÉ TRASY
- CYKLOTRASY,CYKLOSTEZKY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- VODOVOD
- VODOJEM
- VODNÍ ZDROJ PODZEMNÍ VODY
- ÚPRAVNA VODY
- ČOV

ENERGETIKA A SPOJE

- NADZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- STANICE ROZVODNÉ SÍTĚ 22/0,4 kV

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Obecnice vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE**	otisk úředního razítka
Název: **ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**	
Pořadové číslo poslední změny: **ZMĚNA č. 1**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: **..... 2025**	
Pořizovatel: **OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE**	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: **JOSEF KARAS**	
Funkce: **STAROSTA OBCE**	

S

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

2–B hlavní výkres – sídla Obecnice, Oseč 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

0 50 100 150 200 250

k.ú. Jince v Brdech

k.ú. Chaloupky v Brdech

k.ú. Drahlín v Brdech

k.ú. Malá Víska v Brdech

k.ú. Zaječov v Brdech

k.ú. Obecnice v Brdech

k.ú. Drahlín

Středočeský kraj

k.ú. Obecnice

VU1

VO1

k.ú. Lhota u Příbramě

k.ú. Těně v Brdech

Plzeňský kraj

VU2

k.ú. Oseč

VU3

ORP Příbram

Středočeský kraj

k.ú. Nepomuk v Brdech

k.ú. Podlesí n. Litavkou

k.ú. Orlov

k.ú. Vranovice v Brdech

k.ú. Bohutín

k.ú. Láz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE	otisk úředního razítka
Název: ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1	
Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA Č. 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: ——— 2025	
Pořizovatel: OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: JOSEF KARAS	
Funkce: STAROSTA OBCE	

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

3–A výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 10000

LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE

1973 ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

VO.1 – ROZŠÍŘENÍ HŘBITOVA

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZALOŽENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

VU.1 – ROZŠÍŘENÍ VEDENÍ REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU RBK.1182
U OBECNICKÉHO POTOKA V CENTRU OBCE
VU.2 – ZALOŽENÍ NEFUNKČNÍ ČÁSTI REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU RBK.1182
U OBECNICKÉHO VÝCHODNĚ OD OBCE
VU.3 – ZALOŽENÍ LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU LBK.3
VU.4 – ZALOŽENÍ NEFUNKČNÍ ČÁSTI LOKÁLNÍHO BIOCENTRA LBC.1

S

0 100 200 300 400 500

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRIŠVICH, s.r.o.
NAD OBCÍNEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL.: 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE

196/140 ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

VO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

VO.1 – ROZŠÍŘENÍ HŘBITOVA

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

VU ZALOŽENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

VU.1 – ROZŠÍŘENÍ VEDENÍ REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU RBK.1182 U OBECNICKÉHO POTOKA V CENTRU OBCE
VU.2 – ZALOŽENÍ NEFUNKČNÍ ČÁSTI REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU RBK.1182 U OBECNICKÉHO VÝCHODNĚ OD OBCE
VU.3 – ZALOŽENÍ LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU LBK.3
VU.4 – ZALOŽENÍ NEFUNKČNÍ ČÁSTI LOKÁLNÍHO BIOCENTRA LBC.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Obecnice vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE**	otisk úředního razítka
Název: **ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**	
Pořadové číslo poslední změny: **ZMĚNA č. 1**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: **..... 2025**	
Pořizovatel: **OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE**	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: **JOSEF KARAS**	
Funkce: **STAROSTA OBCE**	

S

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

výkres veřejně prospěšných
3–B staveb, opatření a asanací – sídla Obecnice, Oseč 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

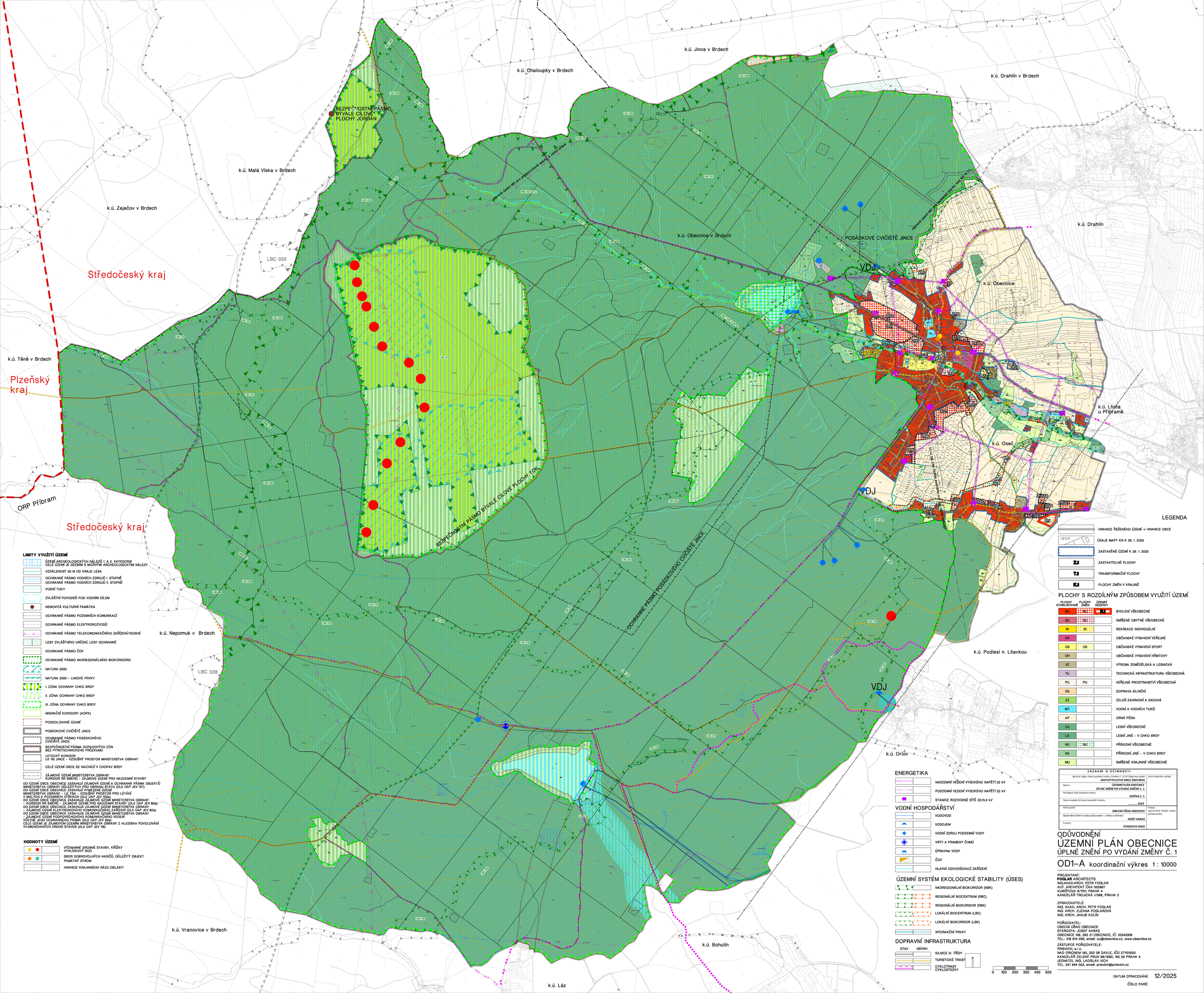
POŘIZOVATEL:
OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE
STAROSTA: JOSEF KARAS
OBECNICE 159, 262 21 OBECNICE, IČ: 00242918
TEL.: 318 614 056, email: ou@obecnice.cz, www.obecnice.cz

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ:

0 50 100 150 200 250


k.ú. Jince v Brdech
k.ú. Chaloupky v Brdech
k.ú. Drahlín v Brdech
k.ú. Malá Víska v Brdech
k.ú. Zaječov v Brdech
k.ú. Obecnice v Brdech
k.ú. Drahlín
k.ú. Obecnice
k.ú. Lhota u Příbramě
k.ú. Oseč
k.ú. Těně v Brdech
k.ú. Nepomuk v Brdech
k.ú. Podlesí n. Litavkou
k.ú. Orlov
k.ú. Vranovice v Brdech
k.ú. Bohutín
k.ú. Láz
Středočeský kraj
Plzeňský kraj
ORP Příbram
LBC 033
LBC 028
BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO BÝVALÉ CÍLOVÉ PLOCHY JORDAN
BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO BÝVALÉ CÍLOVÉ PLOCHY TOK
OCHRANNÉ PÁSMO POSÁDKOVÉHO CVIČIŠTĚ JINCE
POSÁDKOVÉ CVIČIŠTĚ JINCE
VDJ
DJ
VDJ
Územní území MO pro nadzemní stavby nad 20 m n.t.
Územní území MO pro nadzemní stavby v zemi přísl.
NRBK 28
NRBK 29
NRBK 30
NRBK 31
NRBK 32
NRBK 33
NRBK 34
NRBK 35
NRBK 36
NRBK 37
NRBK 38
NRBK 39
NRBK 40
NRBK 41
NRBK 42
NRBK 43
NRBK 44
NRBK 45
NRBK 46
NRBK 47
NRBK

DO ÚZEMÍ OBCE OBECNICE ZASAHUJÍ ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANNÁ PÁSMA OBJEKTŮ MINISTERSTVA OBRANY DŮLEŽITÝCH PRO OBRANU STÁTU (DLE ÚAP JEV 107)

DO ÚZEMÍ OBCE OBECNICE ZASAHUJÍ VYMEZENÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY – LK TSA – VZDUŠNÝ PROSTOR PRO LÉTÁNÍ V MALÝCH A POZEMNÍCH VÝŠKÁCH (DLE ÚAP JEV 102a)

DO ÚZEMÍ OBCE OBECNICE ZASAHUJÍ ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY
– KORIDOR RR SMĚRŮ – ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ PRO NADZEMNÍ STAVBY (DLE ÚAP JEV 82a)
– ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ ELEKTRONICKÉHO KOMUNIKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ (DLE ÚAP JEV 82a)
– ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ PODPOVRCHOVÉHO KOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ

CELÉ ÚZEMÍ JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB (DLE ÚAP JEV 119)
VČETNĚ JEHO OCHRANNÉHO PÁSMA (DLE ÚAP JEV 82a)

k.ú. Drahlín

k.ú. Obecnice

k.ú. Lhota u Příbramě

k.ú. Oseč

POSÁDKOVÉ CVIČIŠTĚ JINCE

VDJ

zájmové území MO pro nadzemní stavby nad 100 m n.t.

zájmové území MO pro nadzemní stavby nad 150 m n.t.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
- 196/140 ÚDAJE MAPY KN K 29. 1. 2025
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 29. 1. 2025
- Z.i ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- T.i TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- K.i PLOCHY ZMEN V KRAJINE

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BU	BU	R.i	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ
SU	SU		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
RI	RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
VZ			VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
TU			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
PU	PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
DS			DOPRAVA SILNIČNÍ
ZZ			ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
WT			VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
AP			ORNÁ PŮDA
LU			LESNÍ VŠEOBECNÉ
LX			LESNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
NU	NU		PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
NX			PŘÍRODNÍ JINÉ – V CHKO BRDY
MU			SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

STAV	NÁVRH	
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (NRBK)
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM (RBC)
		REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR (RBK)
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM (LBC)
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR (LBK)
		INTERAKČNÍ PRVKY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE III. TŘÍDY
- TURISTICKÉ TRASY
- CYKLOTRASY,CYKLOSTEZKY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- VODOVOD
- VODOJEM
- VODNÍ ZDROJ PODZEMNÍ VODY
- ÚPRAVNA VODY
- ČOV
- HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ

ENERGETIKA A SPOJE

- NADZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 22 kV
- STANICE ROZVODNÉ SÍTĚ 22/0,4 kV
- RADIORELÉOVÝ PAPRSEK KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
- TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ÚZEMÍ ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ 1. A 2. KATEGORIE CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE ÚZEMÍM S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
- VZDÁLENOST 30 M OD KRAJE LESA
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍCH ZDROJŮ I. STUPNĚ / OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍCH ZDROJŮ II. STUPNĚ
- VODNÍ TOKY
- ZVLÁŠTNÍ POVODEŇ POD VODNÍM DÍLEM
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA – KOSTEL
- OCHRANNÉ PÁSMO POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTROROZVODŮ
- OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ/VEDENÍ
- LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ, LESY OCHRANNÉ
- OCHRANNÉ PÁSMO ČOV
- OCHRANNÉ PÁSMO NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
- NATURA 2000
- I. ZÓNA OCHRANY CHKO BRDY
- II. ZÓNA OCHRANY CHKO BRDY
- III. ZÓNA OCHRANY CHKO BRDY
- MIGRAČNÍ KORIDORY (AOPK)
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
- POSÁDKOVÉ CVIČIŠTĚ JINCE
- OCHRANNÉ PÁSMO POSÁDKOVÉHO CVIČIŠTĚ JINCE
- LETECKÝ KORIDOR LK R5 JINCE – VZDUŠNÝ PROSTOR MINISTERSTVA OBRANY
- CELÉ ÚZEMÍ OBCE SE NACHÁZÍ V CHOPAV BRDY
- VYMEZENÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO NADZEMNÍ STAVBY (PRO STAVBY NAD 100 M N.T. A NAD 150 M N.T.)

HODNOTY ÚZEMÍ

- VÝZNAMNÉ DROBNÉ STAVBY, KŘÍŽKY VYHLÍDKOVÝ BOD
- SBOR DOBROVOLNÝCH HASIČŮ, DŮLEŽITÝ OBJEKT
- PAMÁTNÝ STROM
- SPECIFICKÉ KRAJINNÉ PRVKY (VODNÍ PLOCHY SE SKUPINOU STROMŮ V OTEVŘENÉ KRAJINĚ)
- HRANICE KRAJINNÉHO RÁZU OBLASTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Obecnice vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE OBECNICE**	otisk úředního razítka
Název: **ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1**	
Pořadové číslo poslední změny: **ZMĚNA č. 1**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: **..... 2025**	
Pořizovatel: **OBECNÍ ÚŘAD OBECNICE**	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: **JOSEF KARAS**	
Funkce: **STAROSTA OBCE**	

0 50 100 150 200 250

ÚZEMNÍ PLÁN OBECNICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

OD1–B koordinační výkres – sídla Obecnice, Oseč 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

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

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 12/2025

ČÍSLO PARÉ: