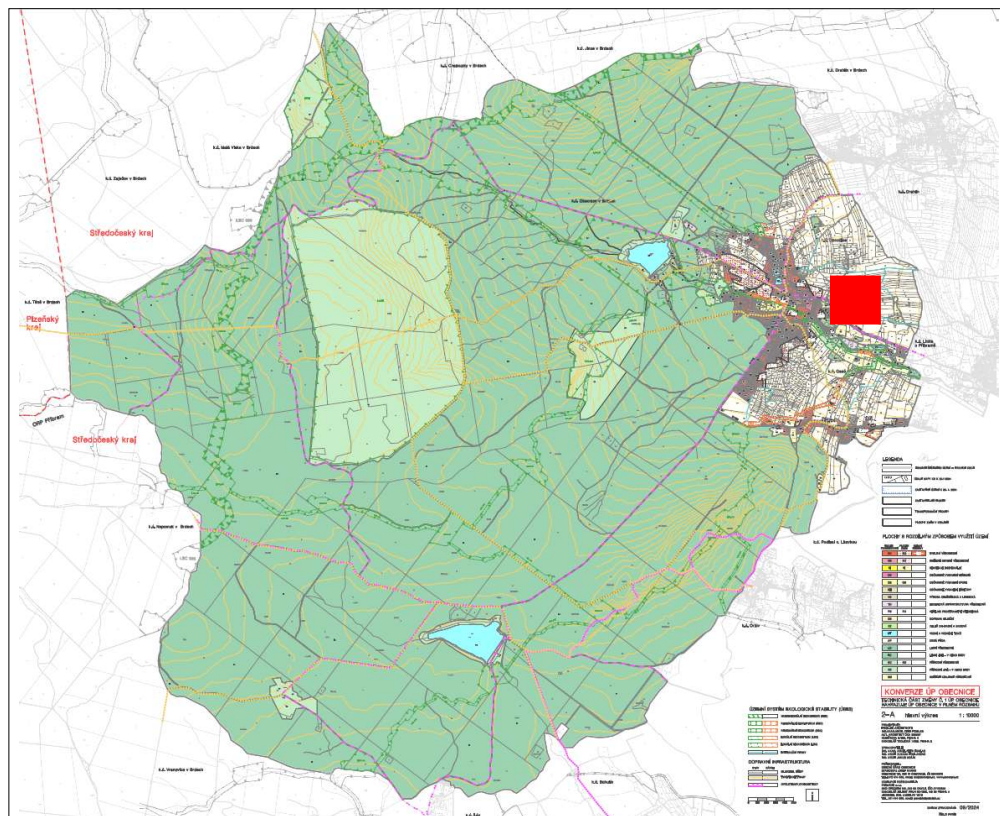


Obec Obecnice

OBEKNICE 159,
262 21 OBEKNICE



Změna č.1 ÚP Obecnice

12/2025

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

-TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1- KONVERZE ÚP OBECNICE (SAMOSTATNÁ SLOŽKA)

-NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP OBECNICE:

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP OBECNICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

3 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVE, OPATŘENÍ A ASANACÍ – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 20 000

OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který změnu č. 1 ÚP Obecnice vydal usnesením č.70/2025 ze dne 17. prosince 2025 jako opatření obecné povahy č. 1/2025/OOP: Zastupitelstvo obce Obecnice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP: 3. ledna 2026	
Pořizovatel: Obecní úřad Obecnice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Petr Zima	
Funkce: starosta obce	(otisk úředního razítka)

POŘIZOVATEL

OBEČNÍ ÚŘAD OBECNICE

OBEČNICE 159, 262 21 OBEČNICE, IČ. 00242918

STAROSTA OBCE: PETR ZIMA

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 KONVERZE ÚP OBECNICE



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

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP OBECNICE – TEXTOVÁ ČÁST

1) Technickou částí změny č. 1 se nahrazuje textová část ÚP Obecnice v celém rozsahu (viz technická část změny č. 1) a na jejím podkladě je provedena věcná změna.

Součástí technické části je úprava názvů jednotlivých kapitol textové části a očíslování odstavců.

2) Věcnou částí změny č. 1 není dotčena textová část ÚP Obecnice (ve znění technické části změny č. 1) v těchto kapitolách:

- A. Vymezení zastavěného území
- B. Základní koncepce rozvoje území obce
- D. Koncepce veřejné infrastruktury
- E. Koncepce uspořádání krajiny
- F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
- H. Kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- L. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)
- M. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků
- N. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

3) Změnou č. 1 je doplněna a upravena textová část ÚP Obecnice v těchto kapitolách následujícím způsobem:

C. Urbanistická koncepce

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 se do tabulky zastavitelných ploch v článku (18) doplňuje 1 řádek tohoto znění:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Informace
„Z.24	OH	0,20“	

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

G.1. Veřejně prospěšné stavby

Změnou č. 1 se upravuje první odstavec subkapitoly článek (66) na toto znění (doplňný text je zvýrazněn):

„(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.“

Změnou č. 1 se do subkapitoly doplňuje text 2. odstavce (článek (67) a tabulka tohoto znění:

„ (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

4) Grafická část ÚP Obecnice se změnou č. 1 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

výřezy výkresů ÚP po konverzi:

1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
3 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVE, OPATŘENÍ A ASANACÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

5) Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Technická část změny (konverze ÚP):

30 listů textové části (včetně titulní strany, předsádky a obsahu)

6 samostatných výkresů a 2 výkresy jako přílohy

Věcná část změny:

2 listy textové části, 3 výkresy grafické části

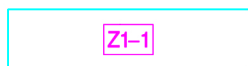
Odůvodnění změny:

11 listů textové části (a příloha č.1: 27 listů, příloha č.2: 4 listy), 2 výkresy grafické části

2 výkresy grafické části



LEGENDA



LOKALITY ZMĚNY Č. 1



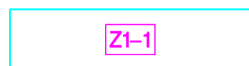
ZASTAVITELNÁ PLOCHA
DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1

1

ZMĚNA Č. 1 ÚP OBECNICE
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 1 1 : 5000



LEGENDA



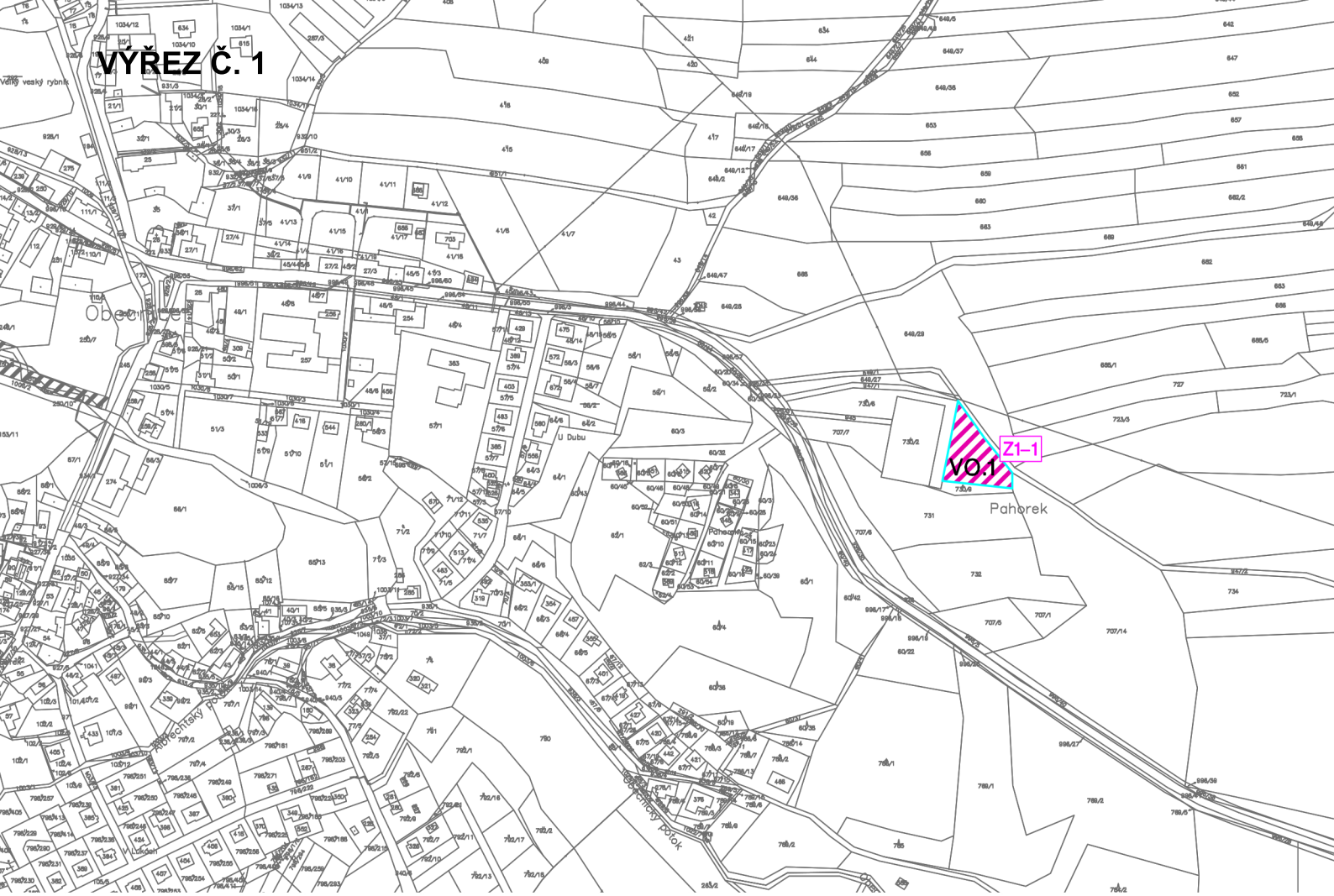
LOKALITY ZMĚNY Č. 1



ZASTAVITELNÁ PLOCHA
DOPLŇENÁ ZMĚNOU Č. 1



OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY



LEGENDA



LOKALITY ZMĚNY Č. 1

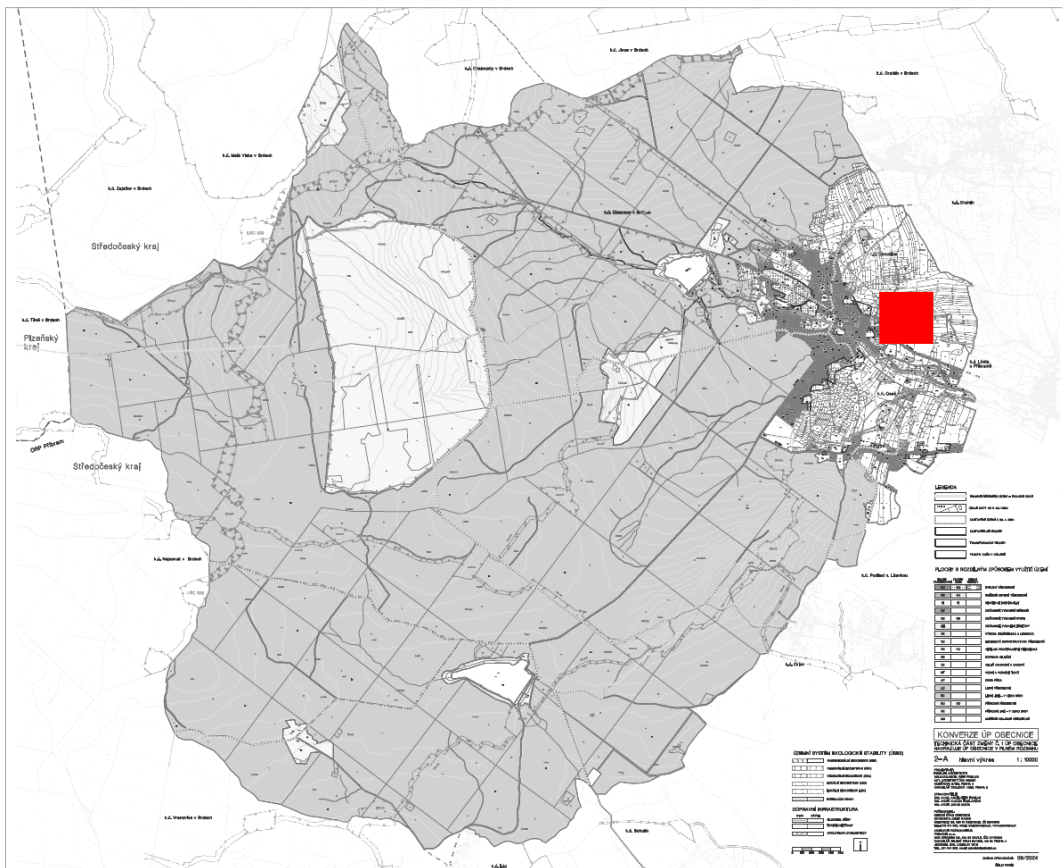


VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA OBČASNKÉHO VYBAVENÍ
 DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1
 VO.1 - ROZŠÍŘENÍ HŘBITOVA

3

ZMĚNA Č. 1 ÚP OBECNICE
 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č. 1

1 : 5000



Odůvodnění Změny č.1 ÚP Obecnice

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1

2.1.	Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu, vyhodnocení a koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.1.	Stručný popis pořízení změny územního plánu	1
2.1.2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.2.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	1
2.2.1.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	1
2.2.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	1
2.3.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	2
2.3.1.	Vyhodnocení požadavků požární a civilní ochrany	2
2.3.2.	Zvláštní zájmy ministerstva obrany	3
2.3.3.	Požadavky dalších právních předpisů	5
2.3.4.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	5
2.4.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
2.4.1.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	5
2.4.2.	Vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
2.5.	Vyhodnocení souladu se zadáním změny č.1 resp. vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu, vyhodnocení souladu s Pokyny pro nepodstatnou úpravu změny před vydáním	8
2.6.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	9
2.7.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
2.8.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
2.9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyloučení záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona	10
2.10.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
2.11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	13
2.12.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	13
2.13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL	13
2.14.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	14

Přílohy:

Příloha č.1	Textová část ÚP Obecnice (po konverzi) s vyznačením změn
Příloha č.2	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1: 20 000

OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU (SAMOSTATNÝ VÝKRES)

1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP OBECNICE

2.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1.1. STRUČNÝ POPIS POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Obecnice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Obecnice (dále také jen „ÚP Obecnice“), vydaný 1. března 2021 jako opatření obecné povahy č.1/2021/OOP Zastupitelstva obce Obecnice a účinný od 17. března 2021. Od nabytí účinnosti ÚP nedošlo k vydání žádné změny. Zastupitelstvo obce Obecnice schválilo usnesením č. 05/2024 ze dne 26. února 2024 pořízení této změny č. 1 územního plánu Obecnice **zkráceným postupem**.

2.1.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Obecnice je tvořeno třemi katastrálními územími Obecnice (708569), Obecnice v Brdech (930237) a Oseč (712698), jejichž celková výměra je 5145 ha.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.

Řešené území je součástí ORP města Příbram, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.2.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP Obecnice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Obecnice, se změnou č. 1 nemění.

Změnou dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024* a k vymezení jedné malé zastavitelné plochy pro rozšíření hřbitova, která neznámá významný dopad na nezastavěné území.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Obecnice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

2.3.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Obecnice.

Požární ochrana:

Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006 – pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).

Civilní ochrana:

Pro zpracování změny č. 1 nebyly stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. Případné požadavky civilní ochrany budou řešeny při projektové přípravě staveb.

Základní požadavky civilní ochrany jsou:

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V území se nacházejí vymezená území zvláštní povodně pod vodním dílem, která jsou zobrazena ve výkresu č. OD1 – koordinační výkres technické části změny č. 1. Vzhledem k rozsahu území zvláštní povodně zasahující do většiny zastavitelného území obce je úplné vyloučení zástavby v daném území nereálné. Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodních koryt vodotečí, nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím, nevymezuje nové zastavitelné plochy do bezprostřední blízkosti vodotečí.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

- D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování
Změna č. 1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.
- E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.
- F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území
Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.
- G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací
Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny.
- H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
Změnou se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 1 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.
- I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není součástí Změny č. 1.

2.3.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Zájmová území a ochranná pásma objektů důležitých pro obranu státu** (dle ÚAP jev 107).

Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakres dle poskytnutých ÚAP.

Prostor bývalého vojenského újezdu Brdy je ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky objektem důležitým pro obranu státu a je v rozsahu uplatněném v ÚAP jevu 107 zároveň vymezeným zájmovým územím MO, ve kterém lze umístit a povolit stavbu pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Území bylo řešeno Územní studií Brdy (MMR, ze dne 13. 12. 2017). Ve vymezeném prostoru části kat. území Obecnice v Brdech je nezbytné plně respektovat Opatření obecné povahy, kterým se rozhoduje o zřízení bezpečnostních pásem se zákazem vstupu do některých částí zrušeného vojenského újezdu Brdy na území Chráněné krajinné oblasti Brdy, č. MO 51 134/2017-1150, SpMO 12519/2017-1150 ze dne 9. října 2017, Ochranné pásmo PC Jince (ÚR, čj.59-103/1/2006/DP- 1505 ze dne 3. 11. 2015).

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LK TSA – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 7.ákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127 /2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (§ 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317

odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) - viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

– **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení** – (kruhové)(dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Ve vymezeném území vojenského zařízení na stanovišti Praha požadujeme respektovat následující podmínky:

- do 5 km od stanoviště projednat průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm přesahující jako celek 700 m², stavby výkonných vysílačů, převaděčů, základ nových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v pásmu 1090 MHz), výstavbu větrných elektráren.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výše jmenované typy staveb v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – jev 082a dle ÚAP. Výstavba výše určených typů staveb může být v uvedeném vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany omezena nebo vyloučena, což bude posouzeno podle konkrétního typu stavby a její vzdálenosti od stanoviště Praha.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

– **Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranné ho pásma** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) viz ÚAP – jev 82a. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

2.3.3. POŽADAVKY DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Změnou č. 1 není tato problematika dotčena – v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Při realizaci staveb, které leží na poddolovaném území č.1557 Obecnice, bude zajištěn báňský posudek, doporučuje se postupovat podle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaných územích.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou č. 1 se nenavrhují žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nebude se snižovat jejich průtočná schopnost územím. Jiné požadavky se nestanovují. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

2.3.4. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů bude doplněno po veřejném projednání.

2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**2.4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Území obce Obecnice není součástí žádných rozvojových oblastí ani rozvojových os, vymezených v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023 a **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024, **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025 a **Aktualizace č. 8 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 1 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 1.

Pro řešení Změny Č. 1 ÚP Obecnice nevyplývají z Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jsou ve změně č. 1 ÚP Obecnice respektovány.

2.4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne **28. 8. 2024** v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

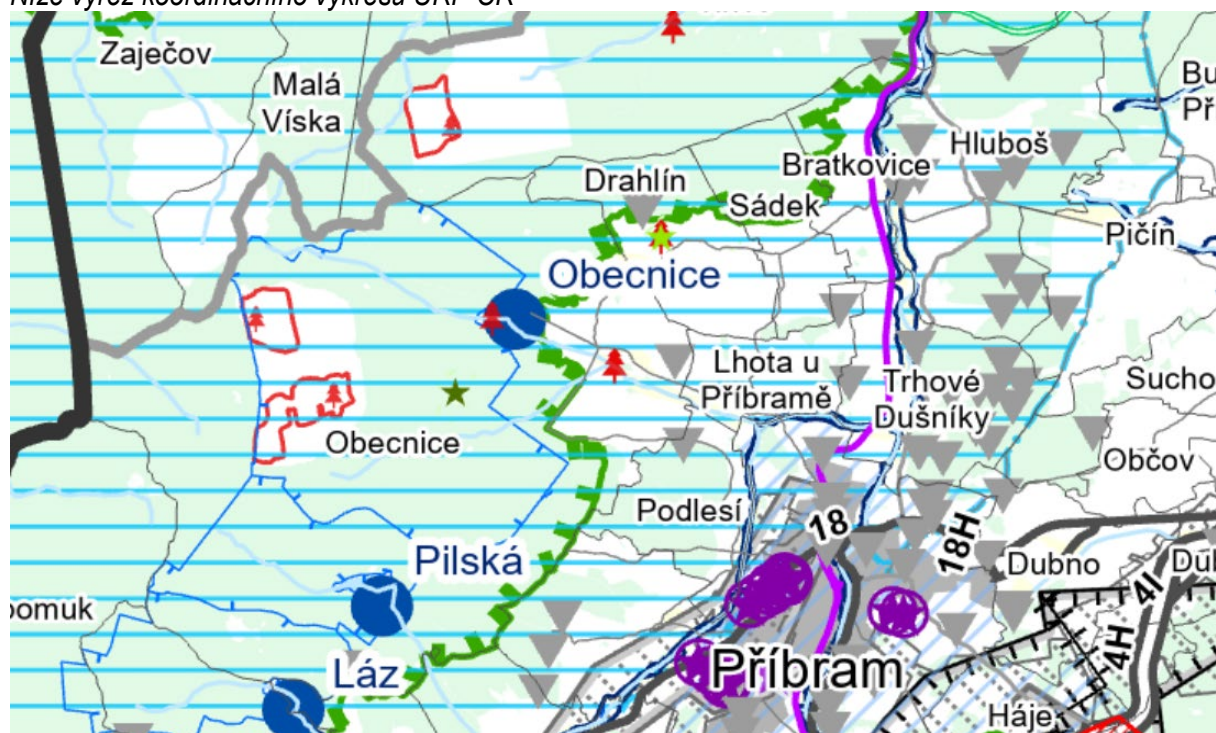
Územní rozvojový plán **vymezuje**

- a. zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění **záměrů dopravní a technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního

- rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- b. zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro **další záměry** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
 - c. **územní systém ekologické stability** nadregionálního významu a
 - d. **veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce Obecnice **ÚRP nevymezuje žádné z výše uvedených záměrů ani veřejně prospěšných staveb.**

Níže výřez koordinačního výkresu ÚRP ČR



Koordinační výkres ÚRP ČR vymezuje na řešeném území tyto jevy: evropsky významné lokality, chráněná krajinná oblast, ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou a poddolovaná území.

Tyto jevy jsou zobrazeny již v platném ÚP. ÚP ve znění změny č. 1 je s ÚRP v souladu.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – ZÚR Stč. kraje, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace** ZÚR. Dále byla vydána **3. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **11. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 040-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023**, **8. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 041-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023**.

Dne **9. září 2024** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 040-36/2024/ZK vydání **9. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**, usnesením č. 048-36/2024/ZK vydání **12. aktualizace ZÚR Stč. Kraje** a usnesením č. 049-36/2024/ZK vydání **14. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **31. března 2025** schválilo

Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 039-04/2025/ZK vydání **15. aktualizace ZÚR Stč. Kraje** a usnesením č. 040-04/2025/ZK vydání **16. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**.

Část území obce Obecnice mimo Brdy se nachází v rozvojové oblasti **OBk5 Příbram**, pro kterou jsou stanoveny následující zásady a úkoly týkající se řešeného území:

- d) *rozvíjet rekreační potenciál sídel v zázemí CHKO Brdy (obce Bratkovice, Drahlín, Hluboš, Láz, Obecnice, Podlesí, Sádek a na území města Příbram v k. ú. Kozičín, Lazec a Orlov). Funkci nástupních míst rozvíjet v obcích Láz, Obecnice, Orlov12.*
- a) *v územních plánech obcí sousedících s CHKO Brdy a při rozhodování o změnách v území řešit rozvoj rekreace a cestovního ruchu, včetně související vybavenosti s ohledem na nenarušení přírodních a krajinných a kulturně historických hodnot území;*

Řešení změny č. 1 ÚP Obecnice je v souladu s výše uvedenými zásadami a úkoly, které jsou řešeny již v platném ÚP. Lokalita změny č. 1 neovlivňuje řešení těchto úkolů.

Dále vymezuje ZÚR v řešeném území prvky nadregionálního a regionálního ÚSES **NK 62, RC 1419, RC 1527, RK 1180, RK 1181 a RK 1182**. Prvky ÚSES jsou vymezeny v platném ÚP a v rámci technické části změny je jejich značení v souladu se Standardem převedeno do formátu **NRBK.62, RBC.1419** apod.

Koordinační výkres ZÚR Středočeského kraje úplného znění po 16. aktualizaci vymezuje dále v řešeném území tyto jevy a prvky:

- Chráněná krajinná oblast
- Dálkový přivaděč pitné vody
- Železniční trať
- Natura 2000 – evropsky významná lokalita
- Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – jádrové území
- Zájmová území ministerstva obrany
- Ochranné pásmo objektu důležitého pro obranu státu
- Poddolované území – PLOCHA
- Ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně
- Hlavní cyklotrasy

Změna č. 1 je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY č. 2 RESP. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny.

1. V lokalitě Z1-1 byla vymezena nová zastavitelná plocha s funkcí OH – občanské vybavení hřbitovy pro rozšíření stávajícího hřbitova. Zastavitelná plocha byla pro SJ a VP označena nejprve jako Z.25 i přes vypuštění stávající plochy Z24 technickou částí změny kvůli již provedené výstavbě. Důvodem bylo zachování přehlednosti v provedených změnách v rámci procesu tvorby ÚP a změny č. 1. *(Po veřejném projednání bylo sjednoceno chronologické číslování zastavitelných ploch, aby číselná řada nevykazovala mezery, plocha je Z1-1 je výsledně označena jako Z.24)*
2. Změnou č. 1 byla provedena **konverze územního plánu do jednotného standardu** územně plánovací dokumentace podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v účinném znění a **uvedení ÚP do souladu s platnými předpisy.**

3. Byla provedena aktualizace ÚP dle platných územně plánovacích podkladů a bylo provedeno vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PÚR, ZÚR).
4. Byla provedena aktualizace zastavěného území.

V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Obecnice před vydáním.

- SJ+VP*1. Byl odstraněn rozpor mezi označením zastavitelné plochy Z1-1 v textové části jako Z.25 a v grafické části jako Z.24 sjednocením označení na Z.24.
- SJ+VP*2. Ve výkresu č. OD1 „Koordinační výkres“ byl opraven uvedený rozměr „ochranného pásma lesa“ na 30 m.
- SJ+VP*3. Odstavec 2.3.2 „ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY“ kapitoly 2.3 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 byl aktualizován podle požadavků Ministerstva obrany doplněním všech požadovaných jevů.
- SJ+VP*4. Pod legendou výkresu č. OD1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu Změny č. 1 byly aktualizovány a doplněny textové poznámky dle požadavku Ministerstva obrany.
- SJ+VP*5. Do výkresu č. OD1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ bylo zakresleno hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) Drahlín – Sádek podle podkladů zástupce Státního pozemkového úřadu.
- SJ+VP*6. Kapitola 2.4 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 byla uvedena do souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje v jejich aktuálních znění ke dni zpracování návrhu Změny č. 1 pro vydání.
- SJ+VP*7. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 (zde) bylo uvedeno, jak byly splněny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Obecnice před vydáním“.
- SJ+VP*8. Kapitola 2.4 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 byla doplněna o soulad s Politikou územního rozvoje ČR po Změně č. 8, závazné od 1. října 2025, a o soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje po 15. a 16. aktualizaci, ve znění účinném ke dni 26. června 2025. Současně s tím byl pro výkres č. OD1 „VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ“ grafické části odůvodnění návrhu Změny č. 1 jako podklad použit platný výkres ploch a koridorů ZÚR Středočeského kraje.

2.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny č. 1 ÚP Obecnice zjištěny. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Obecnice na životní prostředí (tzv. SEA).** Jedná se pouze o technickou změnu.

2.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a nebylo tedy v rámci změny č.1 zpracováno.

2.8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

2.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je realizovat usnesení č. 05/2024 Zastupitelstva obce ze dne 26. února 2024, kterým bylo schváleno pořízení změny č. 1 ÚP Obecnice.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je technickou částí změny č. 1 aktualizováno k 26. 8. 2024. Od vydání ÚP došlo k úplnému zastavění zastavitelných ploch Z17 a Z24. Částečně byly zastaveny zastavitelné plochy (dle formátu číslovány dle Standardu) Z.Os3, Z.Os6, Z.11 a Z.13. Do zastavěného území byly zařazeny rovněž pozemky s již rozestavěnými nebo dokončenými objekty rodinných domů, které ovšem ještě nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Důvodem je očekávané zapsání těchto domů do KN v průběhu procesu pořizování změny č. 1.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Obecnice. Technickou částí změny dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024* (dále v textu označeno zkráceně jako „Standard“).

Níže popis úprav, provedených v rámci Technické změny (vlevo šedým pruhem vyznačený text)

Technickou částí změny č. 1 dochází k aktualizaci zastavěného území a ke **konverzi ÚP do formátu jednotného Standardu:**

Konkrétně se jedná o tyto úpravy grafické a textové části ÚP:

Grafické zobrazení a názvosloví jednotlivých prvků ÚP bylo uvedeno do souladu se *Standardem*.

konverze značení ploch RZV

Původní značení	Původní název	Nové značení	Nový název – po konverzi
B	<i>Plochy bydlení</i>	BU	Bydlení všeobecné
SK	<i>Plochy smíšené obytné – komerční</i>	SU	Smíšené obytné všeobecné
RI	<i>Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</i>	RI	Rekreace individuální
OV	<i>Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura</i>	OV	Občanské vybavení veřejné
OS	<i>Plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</i>	OS	Občanské vybavení sport
OH	<i>Plochy občanské vybavení – hřbitovy</i>	OS	Občanské vybavení hřbitovy
VZ	<i>Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba</i>	VZ	Výroba zemědělská a lesnická
TI	<i>Plochy technické infrastruktury</i>	TU	Technická infrastruktura všeobecná

PV	<i>Plochy veřejných prostranství</i>	PU	<i>Veřejná prostranství všeobecná</i>
DS	<i>Plochy dopravní infrastruktury – silniční</i>	DS	<i>Doprava silniční</i>
ZS	<i>Plochy zeleně – zahrady a sady</i>	ZZ	<i>Zeleň zahradní a sadová</i>
W	<i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>	WT	<i>Vodní a vodních toků</i>
NZ	<i>Plochy zemědělské</i>	AP	<i>Orná půda</i>
NL	<i>Plochy lesní</i>	LU	<i>Lesní všeobecné</i>
NLB	<i>Plochy lesní v CHKO Brdy</i>	LX	<i>Lesní jiné – v CHKO Brdy</i>
NP	<i>Plochy přírodní</i>	NU	<i>Přírodní všeobecné</i>
NPB	<i>Plochy přírodní v CHKO Brdy</i>	NX	<i>Přírodní jiné – v CHKO Brdy</i>
NS	<i>Plochy smíšené nezastavěného území</i>	MU	<i>Smíšené krajinné všeobecné</i>

Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině

Značení zastavitelných ploch formátu OsZ1 byl převeden na formát **Z.Os1**, formát Z10 byl převeden na formát Z.10. Plochy přestavby se značením formátu P1 byly přejmenovány na **transformační plochy** se značením formátu **T.1**. Plochy změn v krajině se značením formátu K1 byly převedeny na formát **K.1** a zobrazeny rovněž ve výkresu č. 2 – hlavní výkres.

ÚSES

Značení formátu LBC 060 bylo převedeno na formát **LBC.060**.

VPS

Značení formátu WU1 bylo převedeno na formát **VU.1**.

Územní rezerva

Rezerva R1 byla převedena na formát **R.1**.

Územní studie a regulační plány

Značení územních studií formátu US2 bylo převedeno na formát **US.2**. Značení regulačních plánů formátu RP1 bylo převedeno na formát **RP.1**.

Textová část

Technickou částí změny č. 1 byla aktualizována a upravena struktura textu jako názvy kapitol atd., názvy funkčních ploch a formát značení různých prvků byly upraveny a uvedeny do souladu se Standardem a platnými předpisy. Z textové části byly vypuštěny části textu opisného, popisného a odůvodňujícího charakteru, které nejsou v souladu se statusem výrokové části ÚP. Dále byla v souladu s legislativou vypuštěna kapitola o veřejně prospěšných stavbách, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V bodu Koncepce ochrany krajinného rázu bylo nejasné znění upraveno v souladu s vymezením funkčních ploch v grafické části.

Lhůty pro pořízení územních studií a regulačních plánů byly změněny z *do 5 let od nabytí účinnosti ÚP* na konkrétní datum do 17.3. 2026.

Věcnou částí změny č. 1 dochází k:

- Vymezení nové zastavitelné plochy Z.24 s funkcí OH v lokalitě Z1-1.

ZMĚNA č. 1 ÚP OBCENICE – PŘEHLED LOKALIT					
označení lokality změny/č. poz. k.ú Obecnice	index plochy návrh změny č.1	rozloha lokality (ha)	stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhaný způsob využití	Rozšíření (+) nebo zmenšení (-) zastavitelné plochy (ha)
Z1-1 Část 707/14	Z.24	0,20	AP – orná půda – stav	OH – občanské vybavení hřbitovy – návrh Zastavitelná plocha Z.24	+0,20

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 1 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Obecnice zůstává fakticky zachována (se změnou formátu číslování a uvedením do jednotného standardu).

Změna č. 1 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu o rozsahu pouze 0,2 ha pro rozšíření hřbitova s funkcí OH v lokalitě Z1-1. Lokalita navazuje na odloučenou plochu hřbitova východně od hlavní struktury obce. Zastavitelná plocha nemění stávající urbanistickou koncepci ani strukturu obce.

Systém sídelní zeleně není změnou č. 1 dotčen.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna nemění koncepci platného územního plánu, který vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Územní plán vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území, změnou dochází zejména k jeho konverzi do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu* a uvedení do souladu s platnou legislativou.

Přírodní hodnoty území:

Krajinný ráz není změnou č. 1 narušen. Nová zastavitelná plocha v lokalitě Z1-1 vzhledem ke své poloze, rozsahu a charakteru bez výstavby rozsáhlejších objektů nenaruší krajinný ráz. Lokalita je ze třech stran obklopena pásy zeleně a stávajícím hřbitovem a neleží na pohledově exponovaném místě. Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, nedochází k žádným změnám, které by zasahovaly do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 1 nemění.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění. Změna respektuje stávající i nově navrhaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

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

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 1 nemění.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch (regulativy ploch) RZV se změnou č. 1 nemění.

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

Změna vymezuje novou veřejně prospěšnou stavbu občanského vybavení VO.1 pro rozšíření hřbitova.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

2.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

2.11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 nedochází k vymezení nebo rušení zastavitelných ploch nebo transformačních ploch pro bydlení, výrobu či komerci. Změna tedy neupravuje celkové kapacity území, které jsou dostatečné. Jedinou změnu stávajícího stavu představuje rozšíření hřbitova.

2.12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

2.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Změnou č. 1 dochází k jednomu menšímu záboru ZPF.

tabulka záborů zemědělské půdy											
LOKALITY ZÁBORŮ ZPF:											
označení	stanovené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z1-1 (Z.24)	OH	0,20		0,20					-	-	

Odůvodnění záboru ZPF:

I přes polohu ve II. třídě ochrany lze zábor označit za odůvodněný vzhledem k rozsahu a zejména pak ke zřejmému **veřejnému zájmu na rozšíření hřbitova, který v tomto případě převyšuje**

zájem ochrany ZPF. Stávající hřbitov i jeho okolí se celé nachází na půdách s II. třídou ochrany. Rozšíření stávajícího hřbitova jiným způsobem a bez odejmutí půd s II. třídou ochrany tedy není možné.

Změnou č. 1 nedochází k záborům PUPFL.

2.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Technická část změny (konverze ÚP):

30 listů textové části (včetně titulní strany, předšádky a obsahu)

6 samostatných výkresů a 2 výkresy jako přílohy

Věcná část změny:

2 listy textové části, 3 výkresy grafické části

Odůvodnění změny:

14 listů textové části (a příloha č.1: 27 listů, příloha č.2: 4 listy), 2 výkresy grafické části

2 výkresy grafické části



LEGENDA

- Z1-1

LOKALITY ZMĚNY Č. 1
- Z24

ZASTAVITELNÁ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1
- ZÁBOR ZPF VE II. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÝ ZMĚNOU Č. 1
- 5.29.54
V.

HRANICE BPEJ/TRÍDA OCHRANY ZPF

OD1

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDUZ - VÝREZ Č. 1 1 :5000

ZMĚNA Č. 1 ÚP OBECNICE

PŘÍLOHA Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBCENICE TEXTOVÁ ČÁST ÚP OBCENICE (PO KONVERZI) S VYZNAČENÍM ZMĚN

Technickou změnou č. 1 je nahrazena textová část ÚP Obecnice v plném rozsahu (do doby vydání změny č.1), pro účely zpracování věcné změny na jejím podkladě. Uvedení struktury celého textu územního plánu, včetně názvosloví, do souladu s platnou legislativou nelze provést změnovou formou s vyznačením úprav.

Text s vyznačením věcných změn v rámci této přílohy je zpracován na podkladě technické části změny.

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci změny č.1 oproti technické části změny (konverzi):

xxxxxxx- doplněno změnou č.1,

~~xxxxxx~~ - vypuštěno změnou č.1

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 požadavkem na řešení největších rozvojových ploch formou regulačních plánů a požadavkem 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 studii.
 - 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 Výkresu základního členění území (v.č.1-A a 1-B), a v Hlavním výkresu (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 rozsáhlé plochy lesů a další krajinné zeleně v těsné návaznosti na zastavěné plochy v západní a východní části obce a v severním cípu obce.
- (24) V části Oseč navazují na zastavěné a zastavitelné plochy rozsáhlé plochy lesů. Přírodní charakter lokality podporují navržené přírodní plochy 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 cyklo dopravy 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) Konceptce 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:
- Plochy občanské vybavenosti sportu (OS) jsou vymezeny na nezastavěných plochách v centru obce v návaznosti na stávající sportovní plochy.
 - Občanské vybavení slučitelné s bydlením je koncepčně začleňováno do smíšených obytných ploch a ploch bydlení (SU a BU).

D.4. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (32) Konceptce zásobování elektrickou energií
- 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 rozdvouje 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.
 - Kvalitnější zásobování území elektřinou je v rozvojových plochách stanoveno zajistit v rámci projektové přípravy území formou přeložek nadzemních el. vedení a umístováním nových trafostanic.

- (33) Konceptce zásobování plynem

- Plyn není v obci zaveden. ÚP neřeší plynofikaci obce.

- (34) Vodní hospodářství

Konceptcí 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.

- 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.
- 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
- 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 koncepcí 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.
- doplnění nefunkčních částí LBC.1 a RBK.1182.
 - k založení je vymezen LBK.3.
- (41) Konceptce ochrany krajinného rázu
- 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).
 - 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 .
 - ÚP Obecnice koncentruje územní rozvoj kolem sídla a v návaznosti na zastavěné území.
 - 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 konceptce veřejných prostranství, konceptce cyklistické dopravy, konceptce pěší dopravy a případně konceptce silniční dopravy a konceptce 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
- ÚP Obecnice zachovává současnou koncepci vodních ploch a toků.
 - 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) Konceptce rekreace v krajině
- 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 umístovány 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 umístování 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) umístování 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 m²,

(doporučená velikost parcely je 1200 - 1500 m², výjimečně v lokalitách přiléhajících k průjezdné komunikaci je možná minimální velikost parcely 750 m²)

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

d) v zastavěném území při novostavbách RD je minimální velikost pozemku 600 m²

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 m²,

l) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru 600 m²

m) 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) umístování 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 § 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 m²,
- b) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP+P, maximálně 1 podzemní podlaží
- c) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- d) koeficient zastavění pozemku: max. 60%
- e) koeficient zeleně: min. 20%

F.3 PLOCHY REKREACE

(49) RI Rekreační 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 m² je možno umístit nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- b) chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- c) dětská hřiště a sportoviště do 500 m²
- d) drobné vodní plochy
- e) nezbytná související technická vybavenost
- f) bydlení ve stávajících rodinných domech

- 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) činností 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 podkrovní), 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) umístování 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) umístování 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 m²

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) opravy 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 výrobní 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 krajinnotvornou 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 m²)
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 vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství ve kterém bude vedena komunikace: nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m

F.8 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(56) **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. tůňe) 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. tůňe) 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 krajinnotvorné 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 mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami). Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
d) drobné vodní plochy
e) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
f) výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura
g) pěší, nezpevněné cyklistické stezky a hipostezky – jen v nezbytném rozsahu, v CHKO Brdy pouze na již existující cestní síti
h) opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůňe) 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 přerušování kontinuity ÚSES,

4 **Nepřípustné využití**

- a) v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení
- b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- c) v CHKO Brdy nová technická či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípuštném využití. Nepřípuštná jsou opatření či stavby zajišřující odvodnění pozemků;

5 **Podmínky prostorového uspořáání 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 přípuštné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinoštvorné a ekologicko-stabilizační

2 **Přípuštné využití**

- a) využití zajišřující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovišřtním 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 mokřých 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 přípuštné využití**

- a) není stanoveno

4 **Nepřípuštné 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 přípuštném využití. Nepřípuštná jsou opatření či stavby zajišřující odvodnění pozemků;

5 **Podmínky prostorového uspořáání 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 umísťování 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) ~~ÚP Obecnice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby.~~ 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 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Součástí veřejných prostranství bude centrální prostor typu náměstí či návsi v blízkosti a dobré pěší dostupnosti centra obce s plochami občanské a sportovní vybavenosti.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- 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 vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a 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 výkresu 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): případně 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 potočnické, 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 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Součástí veřejných prostranství bude centrální prostor typu náměstí či návsi v blízkosti a dobré pěší dostupnosti centra obce s plochami občanské a sportovní vybavenosti.
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- 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 vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a 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 výkresu 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): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
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 záborů 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, vyplývajících 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):
- Území a stavby, řešené regulačními plány
 - Území a stavby, řešené územními studii

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

- (82) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují tyto pojmy:
- prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, přístřešky, pergoly, sochy, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení
 - 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
 - pojem **drobná** (např. drobná výroba či občanské vybavení, sportovní plocha) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď fyzickými osobami podnikajícími, anebo právníckými osobami do 5 zaměstnanců, ubytování je omezeno kapacitou 20 lůžek, sportovní plocha je omezena plochou multifunkčního hřiště na basketbal)
 - 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 mírou (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)
 - nezbytná související technická vybavenost** představuje přípojky technické infrastruktury, apod.
 - koeficientem zastavění pozemku** podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
 - koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku, vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku;
 - 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

PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změnou č.1 ÚP dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024*. Konverze ÚP Obecnice změnou č.1 je provedena v souladu s jednotným Standardem.

Níže je vložen protokol o kontrole ETL.

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 540935 spuštěn v 2025-12-09 18:00:01

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 337

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 11

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemnirezervy_p.shp

Tabulka UzemniRezervy úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 1

Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 31

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochypodm_p.shp

Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 4

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE – POSOUZENÍ SOULADU ÚP S JEDNOTNÝM STANDARDEM
– 12/2025

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 5

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_1.shp (linie)

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce USES : 67

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE – POSOUZENÍ SOULADU ÚP S JEDNOTNÝM STANDARDEM
– 12/2025

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

CHYBA: V tabulce PlochyZmen v atributu Id byly nalezeny nepovolené hodnoty.

Počet chyb 3

Byly nalezeny tyto nepovolené hodnoty atributu Id

T.1

T.3

T.2

Dotčené prvky uloženy do plochyzmen_p_err_id.shp

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: CHYBA

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP OBECNICE – POSOUZENÍ SOULADU ÚP S JEDNOTNÝM STANDARDEM
– 12/2025

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

CHYBA: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id byly nalezeny nepovolené hodnoty.

Počet chyb 1

Byly nalezeny tyto nepovolené hodnoty atributu Id

VO.1

Dotčené prvky uloženy do vpsvpoas_p_err_id.shp

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: CHYBA

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 540935 ukončen v 2025-12-09 18:00:07

Status: CHYBA

Závěr posouzení souladu:

Chyba popsána u souborů „PlochyZmen_p“ a „VpsVpoAs_p“ vychází z dosud nezpracovaných změn v kontrolním nástroji ETL pro aktuální verzi Standardu 1.7.2024 (vyhlášky 157/2024 Sb.). Výstup z kontroly ETL posuzuje konverzi ÚP na podkladě neaktuální verze Standardu:

U „PlochyZmen_p“ požaduje „P – plochy přestavby“, které jsou aktuálně již v ÚP zapracovány jako „T – plochy transformace“, což je hlášeno jako Chyba.

U „VpsVpoAs_p“ požaduje „PO – VPS občanského vybavení s možností uplatnění předkupního práva“, které jsou aktuálně již v ÚP zapracovány jako „VO – VPS občanského vybavení“, což je hlášeno jako Chyba.

Konverze ÚP Obecnice změnou č.1 je tedy v souladu s jednotným Standardem vybraných částí územního plánu.