

ÚZEMNÍ PLÁN

# OBRUBY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 2



prosinec 2020

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

podle § 14 odst.2 vyhlášky č.500/2006 v aktuálním znění

### Změna č.2 Územního plánu Obruby

správní orgán, který vydal Změnu č.2: **Zastupitelstvo obce Obruby**

pořadové číslo změny: **2**

Datum nabytí účinnosti Změny č.2: .....

Pořizovatel: **Magistrát města Mladá Boleslav**

Podpis a otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Petr Tomeš  
vedoucí odd. územního plánování**

**Zadavatel:** Obec Obruby  
294 03 Obruby, č.p.15

**Pořizovatel:** Magistrát města Mladá Boleslav  
odbor stavební a rozvoje města  
Komenského náměstí 61  
293 49 Mladá Boleslav

**Projektant:** Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický atelier UP-24  
K Červenému Vrchu 845/2b  
160 00 Praha 6

**Autorský kolektiv:**

Koordinace a urbanismus:

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Ing. arch. Marek BEČKA  
Ing. arch. Zuzana HROCHOVÁ

Zásobování vodou, odkanalizování:

Ing. Mojmír HNILICA

Zásobování elektrickou energií, spoje:

Václav PERNÝ

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

<b>a) Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>5</b>
<b>b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>5</b>
b.1 Koncepce rozvoje území.....	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území.....	5
b.2.1) Architektonické hodnoty .....	5
b.2.2) Přírodní hodnoty.....	5
<b>c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>5</b>
c.1) Urbanistická koncepce.....	5
c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	6
c.3) Systém sídelní zeleně.....	9
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....</b>	<b>9</b>
d.1) Dopravní infrastruktura .....	9
d.2) Technická infrastruktura .....	10
d.2.1) Zásobování elektrickou energií .....	10
d.2.2) Spoje .....	11
d.2.3) Zásobování.....	11
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	11
d.2.5) Odkanalizování.....	11
d.3) Občanské vybavení .....	12
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně .....</b>	<b>12</b>
e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch .....	12
e.2) Územní systém ekologické stability .....	13
e.3) Prostupnost krajiny .....	14
e.4) Protierozní ochrana .....	14
e.5) Ochrana nerostných surovin .....	14
e.6) Ochrana před povodněmi .....	14
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....</b>	<b>14</b>
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	14
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	23
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>23</b>
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	23
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit.....	24
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>24</b>
<b>i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....</b>	<b>24</b>
<b>j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.....</b>	<b>24</b>



## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve výkresové dokumentaci. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 4. 2018.

## **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **b.1 Koncepce rozvoje území**

Územní plán navrhuje rozvíjet obec jako svébytné a specifické venkovské sídlo s důrazem na dobré podmínky pro bydlení a rekreaci a na zachování přírodních a kulturních hodnot území.

V zastavěném území Obrub je dominantní obytná funkce, ostatní funkce (zejména výrobní) se jí v návrhu podřizují, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí.

V souladu s tím navrhuje územní plán rozvojové plochy především pro obytnou a smíšenou venkovskou zástavbu (rodinné domy, případně doplněné o drobnou nerušící výrobu, zemědělství a občanskou vybavenost).

Mimo zastavěné území vymezuje územní plán plochy změn v krajině, jejichž společným jmenovatelem je posílení ekologické stability území (zejména jeho retenční schopnosti) a rozvoj možností nepobytové rekreace.

### **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

Územní plán zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní.

#### **b.2.1) Architektonické hodnoty**

Architektonickou hodnotou jsou především památkově chráněné objekty a areály. V Obrubech je pouze jedna evidovaná nemovitá památka, a to obytná budova ve venkovské usedlosti čp. 25 (rejstříkové číslo 16296/2-3619).

Na území obce se vyskytují tyto hodnotné stavby lidové architektury, které územní plán vymezuje jako architektonické hodnoty: ev.č.1, č.p.3, č.p.7, č.p.8, č.p.25, č.p.32, č.p.33, č.p.37, č.p.39, č.p.57, č.p.86. Tyto hodnoty je třeba při stavební činnosti chránit.

#### **b.2.2) Přírodní hodnoty**

Kromě ÚSES jde o významný krajinný prvek Pteč (VKP 34) východně od zastavěného území obce.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c.1) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z charakteru obce Obruby a její části Místa a klade si za cíl vytvořit z těchto dvou částí jeden kompaktní a logicky provázaný celek.

### **Kompozice**

- Obec se skládá ze dvou částí s odlišným charakterem:
  - Historická část kolem návsi a na sever od ní je tvořena převážně původní venkovskou zástavbou, ovšem zejména v prostoru návsi je její charakter několikrát narušen nevhodnými formami a hustotou zástavby.
  - Novější část zvaná Místa při silnici I/16, tvořená dvěma ulicovkami a zástavbou rodinných domů, vznikla až ve 20. století.

- Charakter obou částí nebude zástavbou v rozvojových plochách narušován a případné dostavby a přestavby v těchto částech budou s jejich původním charakterem v souladu.
- Rozvoj nové zástavby je navržen převážně v přímé vazbě na stávající zástavbu, aby byl zajištěn pozvolný růst zástavby od stávajícího zastavěného území směrem do volné krajiny a nevznikaly odtržené enklávy zástavby v krajině.
- Aby byly zachovány hodnoty tradiční a pro tuto oblast charakteristické zástavby, je navržena pouze nízkopodlažní zástavba a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová výstavba co nejvíce respektovala stávající charakter sídel a byla pomocí zeleně zapojena do krajiny.
- Hlavní rozvojovou osou obce je silnice III/2682, která jí prochází v severojižním směru. Na ni bude napojena většina rozvojových lokalit a zůstane rovněž páteří komunikačního systému obce pro pěší i pro automobilovou dopravu.
- Na území obce je několik stávajících i navržených oddělených „ostrovů“ zástavby v krajině (stávající areál firmy Berger–Service, bývalé tzv. „plato“, plocha pro jeden rekreační srub a plocha pro čističku odpadních vod). U všech je kladen zvláštní důraz na jejich citlivé zasazení do okolí a vhodné doplnění zelení, aby co nejméně narušovaly ráz okolní krajiny.
- V severní části obce (lokalita zvaná „V chaloupkách“) je zachováno několik staveb, které ve větší či menší míře nesou stopy lidové architektury. Tento charakter musí veškeré stavební zásahy v této části obce respektovat.

### Funkční využití a infrastruktura

- Územní plán preferuje bydlení jako hlavní funkci. Proto je většina rozvojových ploch určena pro výstavbu rodinných domů a drobných podniků spojených s bydlením majitele.
- V okolí návsi počítá územní plán s přiměřeným rozvojem komerčních podnikatelských aktivit.
- Dnešní výrobní plochy jsou stabilizované a územní plán stanoví podmínky pro jejich využívání. V lokalitách, kde je to vhodné, vymezuje územní plán plochy pro rozvoj výrobních funkcí, a to jak zemědělské a drobné řemeslné výroby, tak plochy pro skladování.
- Pro rozvojové plochy i stávající zastavěné území je navržena odpovídající dopravní obsluha a technická infrastruktura. Dopravní závada při výjezdu z části obce Místa na silnici I/16 není předmětem řešení územního plánu a bude odstraněna změnou dopravního značení.
- Veškerá výstavba a využívání území musí splňovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání a respektovat dosavadní charakter zástavby.
- 

### c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### Plochy přestavby

Územní plán nevymezuje žádné přestavbové plochy.

#### Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, přehled je v následující tabulce:

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
Z01	BV, PV	Amerika	- minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m <sup>2</sup> - při severním okraji lokality je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z02	SV, SV <sub>1</sub> , PV	u rozc. k Všeborsku	- využití plochy bude prověřeno územní studií - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m <sup>2</sup> - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
Z03a	SV <sub>1</sub> , PV	Místa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití plochy bude prověřeno územní studií</li> <li>- podmínkou zahájení výstavby v této lokalitě je zaměření vodovodu</li> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace</li> <li>- před vydáním územního rozhodnutí na výstavbu rodinných domů musí být vypracováno zhodnocení ovlivnění plochy hlukem z provozu na silnici I/16 Mladá Boleslav – Jičín, které prokáže, že navržená lokalita není hlukem zasažena, případně stanoví jižní hranici přípustnosti stavby. Hladina hluku z dopravy na pozemcích určených k výstavbě nesmí překročit limitní hodnotu 60dB ve dne a 50 dB v noci.</li> </ul>
Z03b	VZ	Místa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zázemí pro chov koní</li> <li>- možnost umístění solitérní stavby nebo skupiny staveb, nenarušujících ráz krajiny a sloužících chovu koní</li> <li>- maximální velikost zastavěné plochy 200 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup přes sousední pozemek stejného vlastníka</li> </ul>
Z04	BV, BV <sub>1</sub> , ZS, ZS <sub>1</sub> , PV	vedle Ameriky	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m<sup>2</sup></li> <li>- v severní části lokality je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu</li> <li>- přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, případně z navržené komunikace</li> </ul>
Z06	VZ, VZ <sub>1</sub> , PV	u farmy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v jižní části lokality je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu</li> <li>- přístup ze stávající komunikace</li> </ul>
Z08	OS, ZO, PV	za hřištěm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha pro sportovní hřiště se zázemím</li> <li>- přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu, případně z navržené komunikace</li> </ul>
Z09	BV, ZS, PV	severně od návsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup z navržených komunikací; výstavbu nelze zahájit před jejich realizací</li> </ul>
Z10	BV, ZS, PV	nad školkou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu</li> </ul>
Z11	BV, PV	pod školkou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu</li> </ul>
Z12	BV, PV	V chaloupkách	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu, případně z navržené komunikace</li> </ul>
Z13	BV, ZS	V chaloupkách	<ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu</li> </ul>
Z14	RI	u potoka	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 objekt pro rodinnou rekreaci</li> <li>- solitérní srubová stavba, dobře zasazená do svého okolí a nenarušující ráz krajiny</li> <li>- maximální zastavěná plocha 20 m<sup>2</sup></li> <li>- přístup po stávající soukromé cestě</li> </ul>
Z15a	BV, PV, ZS, ZS <sub>2</sub>	severně od návsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití plochy bude prověřeno územní studií</li> <li>- podmínkou realizace výstavby v lokalitě je respektování vodního zdroje na pozemku 21/1 k.ú. Obruby, který je v majetku Vak Mladá Boleslav a.s.; ke zdroji musí být zachován volný přístup</li> <li>- podmínkou zahájení výstavby je stavební úprava</li> </ul>

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
			mostku přes Přepeřský potok (v jihovýchodním cípu lokality), která zajistí jeho dostatečnou únosnost pro dopravu stavebního materiálu a techniky - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m <sup>2</sup> - přístup po výše zmiňovaném mostku, jednotlivé pozemky budou přístupné z navržené centrální komunikace
<b>Z15b</b>	BV, PV, ZS	severně od návsi	- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m <sup>2</sup> - přístup přes navazující pozemky u potoka, případně z navržené komunikace v lokalitě Z09
<b>Z16</b>	SV, SV <sub>1</sub> , PV	u rozc. k Všebořsku	- ve většině lokality (západní a jižní část) je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu - minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m <sup>2</sup> - přístup ze stávající komunikace
<b>Z17</b>	BV, PV	Místa	- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m <sup>2</sup> - přístup ze stávající komunikace
<b>Z18</b>	ZV, PV	Místa	- zeleň na veřejném prostranství - na pozemku nelze s výjimkou protihlukových stěn umísťovat žádné stavby
<b>Z19</b>	VK, PV	plato	- zástavba bude vhodně doplněna zelení tak, aby co nejméně narušovala ráz okolní krajiny - přístup ze stávající komunikace
<b>Z20</b>	TI	Doubecký	- plocha pro navrženou čističku odpadních vod a její technické zázemí - stavba bude vhodně doplněna zelení tak, aby co nejméně narušovala ráz okolní krajiny - přístup ze stávající komunikace
<b>Z21</b>	BV	u rybníka	- přístup ze stávající komunikace - plocha BV je určena pro 1 RD
<b>Z22</b>	BV	nad školkou II	- přístup ze stávající komunikace

#### Vysvětlivky:

BV	bydlení v rodinných domech – venkovské
RI	plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
PV	veřejná prostranství
SV	plochy smíšené obytné – venkovské
DS	dopravní infrastruktura – silniční
TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě
VZ	zemědělská výroba
VK	plochy skladování
ZV	zeleň na veřejných prostranstvích
ZS	zeleň soukromá a vyhrazená
ZO	zeleň ochranná a izolační

#### Pozn.:

- 1) význam číselných indexů u kódů ploch je vysvětlen v kapitole f) textové části územního plánu,
- 2) plochy č.Z05 a č.Z07 byly vyřazeny jako výsledek projednání návrhu územního plánu.



### **c.3) System sídelní zeleně**

System sídelní zeleně, který tvoří především zeleň zahrad, je doplněn plochami veřejné zeleně (ZV), zelení ochrannou a izolační (ZO) podél komunikací a zelení přírodního charakteru (ZP) na zalesněných pozemcích v zastavěném území.

Územní plán tento systém doplňuje o plochu veřejné zeleně na zastavitelné ploše Z18 (v části obce Místa) a o pás ochranné zeleně na svazích kolem zastavitelné plochy pro nové hřiště (Z08).

U nové zástavby je směrem do volné krajiny podmínkou výsadba zeleně.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### **d.1) Dopravní infrastruktura**

##### **Silniční doprava**

Silniční síť v řešeném území je stabilizována.

##### **Místní komunikace**

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Rozšíření se dotkne cesty nad školkou (u zděné trafostanice) a cesty pod školkou, která bude rozšířena na úkor sousedních pozemků. Úpravy se dotknou také mostku přes Přepešský potok u Kálku, který bude zpevněn, aby zajistil obsluhu lokality Z15a.

- Některé lokality navržené zástavby jsou přístupné ze stávajících komunikací, u některých nových lokalit bude dopravní obsluha navržena až v následné dokumentaci nebo studiích (viz poznámky v tabulce u kapitoly c2.). Řešená území musí splňovat požadavky pro připojení dle příslušných předpisů ZPK Počet připojení na komunikaci omezit na minimum. O vlastním připojení budou rozhodovat ve správním řízení příslušné silniční správní úřady.
- Dosud nerealizované inženýrské sítě, pokud nejsou zřizovány pro potřeby pozemních komunikací, budou navrhovány na silničních pozemcích jen v nezbytné - minimální míře. Pro stanovení uliční čáry je nutné zohlednit ochranné pásmo komunikace
- V případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření.
- Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

##### **Pěší a cyklistická doprava**

Chodníky jsou vybudovány podél hlavní komunikace procházející obcí (leckde i oboustranně) a jejich další rozvoj není s ohledem na malou dopravní zátěž místních komunikací nezbytný.

##### **Železniční doprava**

- Těsně za jihozápadní hranicí území obce prochází železniční trať č. 063 Bakov nad Jizerou – Dolní Bousov. Trať je stabilizována, s úpravou trasy trati se nepočítá. Na území obce zasahuje jen její ochranné pásmo.

## d.2) Technická infrastruktura

### d.2.1) Zásobování elektrickou energií

#### Koncepce zásobování rozvojových lokalit

označ. lokality	napojení z traťa	poznámka
Z01	NTS 4	
Z02	NTS 2	Do doby jeho přeložení bude respektováno OP vedení 22 kV
Z03a	NTS 4	
Z03b	NTS 4	
Z04	NTS 4	
Z06	TS 4	Do doby jeho přeložení bude respektováno OP vedení 22 kV
Z08	NTS 3 NTS 5	Lokalita bude napojena dle aktuální situace z NTS3 nebo NTS 5
Z09	NTS 1	
Z10	TS 1	
Z11	NTS 1	
Z12	TS 1	
Z13	TS 1	
Z14	---	
Z15a	NTS 2	
Z15b	NTS 2	
Z16	NTS 2	Do doby jeho přeložení bude respektováno OP vedení 22 kV
Z17	NTS 3	
Z18	NTS 3	
Z19	TS 5	
Z20	TS 4	
Z21	NTS 3	
Z22	TS 1	Bude respektováno vedení 22 kV a jeho OP

#### Seznam navrhovaných transformačních stanic

označení	místo	typ	poznámka
NTS 1	Obruby sever	BTS	
NTS 2	Požární zbrojnice	KTS	náhrada za TS 2, napojení na kabelový okruh
NTS 3	Místa	KTS	náhrada za TS 3, napojení na kabelový okruh
NTS 4	Amerika	KTS	napojení na kabelový okruh
NTS 5	U silnice	KTS	napojení na kabelový okruh

(typy trafostanic: BTS = betonová stožárová, KTS = kompaktní kabelová)

Výkon transformátoru v navrhovaných trafostanicích bude určen dle potřeby v době výstavby.

### **d.2.2) Spoje**

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení.

#### **Koncepce řešení**

Obec je napojena na telefonní ústřednu v Dolním Bousově. Kapacita přívodních linek do obce je pro současnou potřebu dostatečná. Na území obce jsou zřízeny dva účastnické rozvaděče, ze kterých lze pokrýt i nové požadavky na telefonní linky pro zástavbu na nových plochách. Přitom budou vzaty v úvahu následující skutečnosti:

- Připojení bude závislé na skutečných požadavcích na zřízení účastnických stanic a bude řešeno podle výstavby lokalit a požadavků jednotlivých účastníků.
- Připojení účastnických stanic a pokládku telekomunikačních kabelů je nutné provádět spolu s ostatními inženýrskými sítěmi, aby nedocházelo k opakovaným výkopům v jedné trase, a je přitom třeba respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení, které je 1,5m po celé délce trasy na obě strany od krajního kabelu.

### **d.2.3) Zásobování plynem**

Obec není plynifikována a v návrhovém období se s její plynifikací z důvodu malé poptávky obyvatel nepočítá. Řešeným územím prochází trasa VTL plynovodu s ochranným a bezpečnostním pásmem. Součástí vedení je i stanice katodové ochrany (SKAO) včetně ochranného pásma.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

#### **Koncepce zásobování vodou**

Pro zajištění zásobování vodou pro stávající zástavbu i zastavitelné plochy je navrženo rozšíření vodovodní sítě v návaznosti na stávající obecní vodovod. Navržené vodovodní řady budou vedeny ve stávajících či nově navržených ulicích, jak je znázorněno ve výkrese „Technická infrastruktura – vodní hospodářství“ (O3). Zastavitelná plocha Z21 bude povinně napojena na veřejný vodovod.

#### **Opatření pro nouzové zásobování vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/os/den cisternami ze zdroje Bradlec a Josefův Důl. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu či z místních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

### **d.2.5) Odkanalizování**

V obci není vybudována soustavná splašková kanalizace s odpovídající likvidací odpadních vod, splaškové vody z jednotlivých objektů jsou odváděny převážně do jímek na vyvážení, případně jsou zachycovány v septicích.

V části obce je vybudována dešťová kanalizace, kam jsou však zaústěny i přepady ze septiků, což zvláště v letních měsících vyvolává nežádoucí hygienické závady.

#### **Koncepce odkanalizování**

Pro odvádění splaškových odpadních vod z celé obce je navržena nová oddílná splašková kanalizace. Tato kanalizace je uvažována jako smíšená – gravitační i tlaková. Nemovitosti, které nelze odkanalizovat gravitačně, budou odvedněny tlakovou kanalizací s čerpacími jímkami na jednotlivých pozemcích, s napojením sběrače na gravitační kanalizaci.

Hlavní přivaděč gravitační kanalizace bude veden z obce západním směrem k nově navržené čistírně odpadních vod, která bude umístěna v lokalitě Doubecký. Vyčištěné vody z ČOV budou odvedeny do Přepešského potoka. V místě zaústění bude zřízena malá vodní nádrž, která bude využita také jako další stupeň čištění.

Zastavitelná plocha Z21 bude odkanalizování řešit do doby vybudování veřejné kanalizace zakončené na centrální ČOV individuálním způsobem.

Navržená koncepce odkanalizování je znázorněna ve výkrese „Technická infrastruktura – vodní hospodářství“ (O3).

#### **Opatření pro likvidaci dešťových vod:**

Stávající systém odvodnění s využitím dešťové kanalizace, příkopů a zasakování bude zachován. O rozšíření původní dešťové trubní kanalizace se neuvažuje, předpokládá se likvidace dešťových vod převážně vsakováním.

Požadavky pro likvidaci dešťových vod zasakováním

- dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě
- čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku a následně přednostně zasakovány
- zpevněné plochy veřejných pozemků nacházejících se v blízkém okolí Přepešského potoka, kde nejde uplatnit zasakování, budou odvodněny do této vodoteče.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury v obci, jsou stabilizována. Umísťování občanské vybavenosti lokálního významu je možné v několika typech ploch - zejména pro bydlení (viz podmínky využití ploch a s rozdílným způsobem využití).

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

##### **e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Za tímto účelem územní plán navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy přírodní (**NP**) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (významné krajinné prvky, vymezená lokální biocentra a biokoridory, apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, apod.;
- plochy lesní (**NL**) – na kterých je možné intenzivní využití pro lesní produkci;
- plochy zemědělské (**NZ**) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy smíšené nezastavěného území (**NS<sub>x</sub>**) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu;

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V nezastavěném území řešeném ÚP Obruby převládají plochy s charakterem zemědělským (NZ).

Dále jsou na území obce vymezeny plochy smíšeného využití krajiny, kde je významně zastoupena složka přírodní (NS<sub>p</sub>...), plochy přírodní (NP) a lesní (NL).

Podíl zeleně ve smíšených a zejména v zemědělských plochách nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve většině lokalit je vhodným způsobem zvyšování podílu zeleně přirozená sukcese.

### Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje 4 plochy změn v krajině:

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
K01a – c	NP	západně od obce, především podél Přepeřského potoka	na plochách bude vymezen lokální biokoridor,
K02	NP	západně od obce v lokalitě Doubecký	na ploše bude vytvořeno lokální biocentrum a vznikne zde nový rybník, který poslouží jak pro zvýšení retenčních schopností krajiny, tak jako dočišťovací rybník pro nedalekou čistírnu odpadních vod
K03	NS <sub>kz</sub>	severně od návsi poblíž lokality Z09	plocha, ležící na místě archeologické lokality, bude přeměněna z orné půdy na trvalý travní porost, v rámci kterého budou částečně odhaleny pozůstatky zdejšího keltského hradiště, případně doplněné o informační systém pro turisty; lze zde též umístit doplňkové solitérní stavby
K04	NP, NS <sub>pzr</sub>	východně od obce v bývalém lomu	plocha bude rekultivována v souladu s plánem rekultivace dobývacího prostoru na přírodní a zemědělské plochy; následně může plocha sloužit i rekreačnímu a sportovnímu využití s případnými doplňkovými solitérními stavbami

Vysvětlivky:

NP ...plochy přírodní

NS<sub>kz</sub> ...plochy smíšené nezastavěného území s kulturně-historickou a zemědělskou funkcí

NS<sub>pzr</sub> ... plochy smíšené nezastavěného území s přírodní a zemědělskou funkcí a s funkcí rekreace nepobytové

### e.2) Územní systém ekologické stability

Územní plán Obruby závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to lokální biocentra a lokální biokoridory. Nadregionální ani regionální prvky ÚSES se na území obce nevyskytují.

Všechny skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

#### Lokální biocentra

- LBC 146 (nefunkční, leží v prostoru Doubecký na styku LBK 110, LBK 111 a LBK 151)
- LBC 147 (funkční, leží na styku LBK 111 a LBK 112, jde zároveň o VKP)

#### Lokální biokoridory

- LBK 110 (nefunkční, vede SV směrem z LBC 146)
- LBK 111 (částečně funkční, propojuje ve směru západ-východ LBC 146 a LBC 147)
- LBK 112 (funkční, pokračuje z LBC 147 směrem na východ)
- LBK 151 (nefunkční, vede JZ směrem z LBC 146)

### **e.3) Prostupnost krajiny**

#### **Cestní síť**

Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována, případně doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest).

### **e.4) Protierozní ochrana**

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, lesy a trvalé travní porosty. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Protierozní funkci budou mít i navržené plochy změn v krajině.

### **e.5) Ochrana nerostných surovin**

Ochrana ložisek je návrhem územního plánu zajištěna. Navržené zastavitelné plochy nejsou v rozporu se zájmy ochrany nerostných surovin.

### **e.6) Ochrana před povodněmi**

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Pro zastavitelné plochy je stanoven minimální koeficient nezpevněných ploch (kapitola f.1).

### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

#### **f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Celé území obce Obruby je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby nebyla zasažena nadlimitním hlukem z provozu silnice I/16. Z prostředků správce komunikace nebudou hrazena žádná opatření ke splnění hygienických hlukových limitů.

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy, případně dvojdomy,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, apod.) a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m<sup>2</sup>.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pokud tyto stavby mají charakter trvalého bydlení a odpovídají charakteru okolní zástavby,
- pozemky stávajících řadových rodinných domů,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Podmínky:**

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- nové řadové rodinné domy,
- bytové domy.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m,
- minimální velikost pozemku v nových zastavitelných plochách pro rodinné domy: 1 000 m<sup>2</sup>, není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 1 200 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění maximálně 0,25, maximální zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>,
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

### **Podmínky prostorového uspořádání ve stávající zástavbě:**

- charakter zástavby a její výšková hladina se přizpůsobí okolní zástavbě,
- minimální zastavěná plocha hlavní stavbou je 60 m<sup>2</sup>.

### **BV<sub>1</sub> Bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické (vodovod)**

*Veškeré podmínky pro využití těchto ploch jsou stejné jako u Bydlení v rodinných domech – venkovského (BV), ale navíc je nutné splnit následující podmínku:*

#### **Podmínka:**

- před začátkem jakýchkoli stavebních prací je nezbytné provést zaměření vedení vodovodu; v jeho ochranném pásmu následně nelze stavět a je nutné do něj kdykoli umožnit přístup správci sítě (pro případ havárie).

## **PLOCHY REKREACE**

### **RI Plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
- neoplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytná související technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím,
- oplocování.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- maximální zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci 20m<sup>2</sup>,
- minimální velikost pozemku: 1 000 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí charakter staveb a výšková hladina zástavby okolní zástavbě.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště,
- nezbytné zázemí (šatny, klubovny),
- stavby pro pohostinství.

### **Přípustné využití:**

- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

### **Podmínky:**

- negativní vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat nad přípustnou míru sousední plochy obytné zástavby.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby nesmí přesáhnout hladinu okolní stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám bydlení a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- náměstí, návěs, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- prvky místních informačních systémů.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SV Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační nebo užitkovou,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m<sup>2</sup>.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb ubytovacích zařízení do 60 lůžek,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost.



**Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladovací haly, autodoprava apod.,
- bytové domy,
- řadové rodinné domy.

**Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby 1 000 m<sup>2</sup>, není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 200 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,4,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

**SV<sub>1</sub> Plochy smíšené obytné – venkovské – specifické (vodovod)**

*Veškeré podmínky pro využití těchto ploch jsou stejné jako u Ploch smíšených obytných – venkovských (SV), ale navíc je nutné splnit následující podmínku:*

**Podmínka:**

- před začátkem jakýchkoli stavebních prací je nezbytné provést zaměření vedení vodovodu; v jeho ochranném pásmu následně nelze stavět a je nutné do něj kdykoli umožnit přístup správci sítě (pro případ havárie).

**SK Plochy smíšené obytné - komerční****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.) a mobiliářem pro relaxaci.

**Přípustné využití:**

- pozemky staveb drobných ubytovacích zařízení (penzion),
- plochy pro nerušící výrobní činnosti,
- nezbytná související technická vybavenost.

**Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- stavby pro rodinnou rekreaci.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- v případě dostaveb a přestaveb se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 250 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění maximálně 0,5.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy, garáže.

#### **Přípustné využití:**

- chodníky,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě**

#### **Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastruktury.

#### **Přípustné využití:**

- izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VD Drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit určitou zátěž okolí, např. vlivem dopravy do areálu,
- sklady, výrobní, nevýrobní a služby.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- vývojová pracoviště,
- pohotovostní nebo služební byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

#### **Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- všechny činnosti vyžadující Posouzení vlivu na životní prostředí (EIA).

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží nebo 8m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse,
- směrem k okolním plochám obytné zástavby (BV a SV) a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

### **VD<sub>1</sub> Drobná a řemeslná výroba – specifická (vodovod)**

*Veškeré podmínky pro využití těchto ploch jsou stejné jako u Drobné a řemeslné výroby (VD), ale navíc je nutné splnit následující podmínku:*

#### **Podmínka:**

- před začátkem jakýchkoli stavebních prací je nezbytné provést zaměření vedení vodovodu; v jeho ochranném pásmu následně nelze stavět a je nutné do něj kdykoli umožnit přístup správci sítě (pro případ havárie).

### **VZ Zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,
- plochy staveb pro drobnou nerušící výrobu,
- výrobní, nevýrobní a servisní služby,
- plochy staveb pro skladování.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohotovostní nebo služební byt.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží nebo 8m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse,
- maximální hmotové a měřítkové připodobnění objektům a areálům, které existují v tradiční venkovské zástavbě (hospodářské dvory, špýchary, apod.),
- koeficient zastavění maximálně 0,4,
- směrem k okolním plochám obytné zástavby (BV a SV) a občanského vybavení (OV) a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

### **VZ<sub>1</sub> Zemědělská výroba – specifická (vodovod)**

*Veškeré podmínky pro využití těchto ploch jsou stejné jako u Zemědělské výroby (VZ), ale navíc je nutné splnit následující podmínku:*

#### **Podmínka:**

- před začátkem jakýchkoli stavebních prací je nezbytné provést zaměření vedení vodovodu; v jeho ochranném pásmu následně nelze stavět a je nutné do něj kdykoli umožnit přístup správci sítě (pro případ havárie).

### **VK Plochy skladování**

#### **Hlavní využití:**

- drobná skladovací zařízení,
- výrobní, nevýrobní a servisní služby.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohotovostní nebo služební byt.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží nebo 8m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse.

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **ZV Zeleň na veřejných prostranstvích**

#### **Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

#### **Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

### **ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

#### **Hlavní využití:**

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

#### **Přípustné využití:**

- pokud se nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa, lze na pozemku umístit jednu stavbu do 12m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **ZS<sub>1</sub> Zeleň soukromá a vyhrazená – specifická 1 (vodovod)**

*Veškeré podmínky pro využití těchto ploch jsou stejné jako u Zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), ale navíc je nutné splnit následující podmínku:*

#### **Podmínka:**

- před začátkem jakýchkoli stavebních prací je nezbytné provést zaměření vedení vodovodu; v jeho ochranném pásmu následně nelze stavět a je nutné do něj kdykoli umožnit přístup správci sítě (pro případ havárie).

### **ZS<sub>2</sub> Zeleň soukromá a vyhrazená – specifická 2**

#### **Hlavní využití:**

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, které nelze nově oplotit (ani živým plotem), protože jsou součástí územního systému ekologické stability.

#### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby,
- veškeré činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **ZO Zeleň ochranná a izolační**

#### **Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

#### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **ZP Zeleň přírodního charakteru**

### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím, lesní porost v zastavěném území apod.

### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **W Plochy vodní a vodohospodářské**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

## **PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **NZ Plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek),
- související dopravní a technická infrastruktura,
- účelové cesty, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.
- těžba výhradního ložiska štěrkopísku Horní Bousov se stanoveným CHLÚ Obruby I v rozsahu hranic dobývacího prostoru Dolní Bousov, stanoveného rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Kladně dne 4.1.2010 zn. 03825/2002/02/030.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

### **NL Plochy lesní**

#### **Hlavní využití:**

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa,

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- vodní plochy, účelové cesty, pěší eventuálně cyklistické cesty.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

## **NP Plochy přírodní**

### **Hlavní využití:**

- zvláště chráněná území,
- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky.

### **Přípustné využití:**

- vodní plochy,
- výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura,
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

## **NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území**

### **Hlavní využití:**

- není stanoveno.

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (s výjimkou staveb pro živočišnou a rostlinnou výrobu a pro skladování a údržbu zemědělské techniky), lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a indexem dané funkční plochy,
- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:
  - p - přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES),
  - z - zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování),
  - r - rekreace nepobytová (nezbytně nutné vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport, vodních plochy),
  - k - kulturně historická (areály archeologických nalezišť s možností umístění prvků informačního systému pro návštěvníky).

### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro živočišnou a rostlinnou výrobu a pro skladování a údržbu zemědělské techniky (mimo stavby uvedené v Přípustném využití),
- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- nová chatová výstavba.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

## **NS<sub>1</sub> Plochy smíšené nezastavěného území - specifické**

### **Hlavní využití:**

- není stanoveno.

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro chov koní, ovcí či koz.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro živočišnou výrobu a pro skladování a údržbu zemědělské techniky s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro chov koní, ovcí či koz,
- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nová chatová výstavba

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

**Definice pojmů:**

Výměra zastavěné plochy je dána součtem výměr zastavěných ploch všech staveb na pozemku s výjimkou bazénů a zpevněných ploch.“

Koeficient zastavění je poměr výměry zastavěné plochy k celkové výměře pozemku.

Koeficient nezpevněných ploch je poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.

**f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f.1) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

<b>Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)</b>	
Označení VPS	Popis VPS
<b>dopravní infrastruktura - rozšíření a úprava místních komunikací</b>	
VDR1	rozšíření a úprava místní komunikace - nad školkou
VDR2	rozšíření a úprava místní komunikace - pro lokalitu Z10 a Z12
VDR3	rozšíření a úprava místní komunikace - průjezd k lokalitě Z09 a Z11
<b>dopravní infrastruktura - nové místní komunikace</b>	
VDN2	nová místní komunikace - pro lokalitu Z09
VDN3	nová místní komunikace - pro lokalitu Z15a
VDN4	nová místní komunikace - Amerika západ
VDN5	nová místní komunikace - Amerika východ
VDN6	nová místní komunikace – za humny mezi lokalitami Z15a a Z09
<b>dopravní infrastruktura - pěší spojky</b>	
VDP2	pěší spojka mezi návsi a lokalitou Z09 (přímá)
<b>dopravní infrastruktura - obnova a doplnění cestní sítě</b>	
VDO1	obnova cesty do Malobratřic
VDO2	obnova cesty od Všeborska ke školce
VDO3	doplnění cesty přes hráz nového rybníka
VDO4	doplnění spojnice k lokalitě Z09 od cesty ze Všeborska ke školce
VDO5	obnova cesty podél potoka
VDO6	doplnění cesty od Přepeří přes bývalý lom k rybníku na Místech
VD07	obnova přímé cesty do Obrubců
<b>technická infrastruktura – energetika a spoje</b>	
VT2	trafostanice NTS2 (Požární zbrojnice)
VT3	trafostanice NTS3 (Místa)
VT4	trafostanice NTS4 (Amerika)
VT5	svod mezi nadzemním a podzemním elektrickým vedením
<b>technická infrastruktura – kanalizace</b>	
VT6	čistička odpadních vod (lokalita Doubecký)
VT7	kanalizační potrubí do dočišťovacího rybníčku
VT8	páteří kanalizační stoka z návsi k ČOV

### **g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Obruby jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

- **plocha pro zvyšování retenčních schopností území**, konkrétně pro založení nového rybníku, označená ve výkresu „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ kódem **VR1**.
- **plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability** na území obce Obruby, označené ve výkresu „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ kódy **VULC146, VULK110, VULK111 (část), VULK112, VULK151**.

### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územním plánem nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Územní plán Obruby vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn využití územní studií:

**Z02** u rozcestí k Všeborsku plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

**Z15a** severně od návsi bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Územní plán stanovuje podmínky pro pořízení územních studií ploch Z02 a Z15a: dopravní a technickou obsluhu území, oddělení veřejných prostranství (ulic) pro realizaci veřejné infrastruktury (pro dopravní a technickou obsluhu včetně ploch pro parkování a pro pěší dopravu, pro veřejnou zeleň, případně pro potkávání a relaxaci obyvatel) a parcelaci plochy.

Lhůta pro vložení dat o územních studiích ploch Z02 a Z15a do evidence územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 1.

*Poznámka:*

- *Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem vymezeny.*
- *Plochy a koridory územních rezerv územní plán Obruby nevymezuje.*
- *Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.*
- *Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou vymezeny*
- *Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.*

### **j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části**

**Textová část** územního plánu Obruby obsahuje 24 číslovaných stran.

Údaj o počtu listů se vztahuje k platnému územnímu plánu.

**Grafická část** územního plánu Obruby obsahuje 3 výkresy:

**1** Základní členění území ... 1:5000

**2** Hlavní výkres ... 1:5000

**3** Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace ... 1:5000