

ÚZEMNÍ PLÁN

OBRUBY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 3



červenec 2023

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

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

Změna č. 3 Územního plánu Obruby

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

Pořadové číslo poslední změny: **3**

Datum nabytí účinnosti Změny č.3: **30. 8. 2023**

Pořizovatel: **Magistrát města Mladá Boleslav**

Podpis a otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Hedvika Simandlová**

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

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
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
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
c.1) Urbanistická koncepce.....	5
c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	6
c.3) Systém sídelní zeleně.....	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	9
d.1) Dopravní infrastruktura	9
d.2) Technická infrastruktura	11
d.2.1) Zásobování elektrickou energií	11
d.2.2) Spoje	12
d.2.3) Zásobování.....	12
d.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	12
d.2.5) Odkanalizování.....	12
d.3) Občanské vybavení.....	13
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	13
e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch	13
e.2) Územní systém ekologické stability	14
e.3) Prostupnost krajiny	15
e.4) Protierozní ochrana	15
e.5) Ochrana nerostných surovin.....	15
e.6) Ochrana před povodněmi	15
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	15
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	15
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	24
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.....	24
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	24
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	25
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	25
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	25
j) Stanovení pořadí změn v území.....	25
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.....	25

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 1.9.2022.

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 ² - 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 ₁ , PV	u rozcestí k Všebořsku	- minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m ² - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z03a	SV ₁ , PV	Místa	- podmínkou zahájení výstavby v této lokalitě je zaměření vodovodu - minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m ²

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
			<ul style="list-style-type: none"> - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace - 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.
Z03b	VZ	Místa	<ul style="list-style-type: none"> - zázemí pro chov koní - možnost umístění solitérní stavby nebo skupiny staveb, nenarušujících ráz krajiny a sloužících chovu koní - maximální velikost zastavěné plochy 200 m² - přístup přes sousední pozemek stejného vlastníka
Z04	BV, BV ₁ , ZS, ZS ₁ , PV	vedle Ameriky	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m² - v severní části lokality je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu, případně z navržené komunikace
Z06	VZ, VZ ₁ , PV	u farmy	<ul style="list-style-type: none"> - v jižní části lokality je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu - přístup ze stávající komunikace
Z08	OS, ZO, PV	za hřištěm	<ul style="list-style-type: none"> - plocha pro sportovní hřiště se zázemím - přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu, případně z navržené komunikace
Z09	BV, ZS, PV	severně od návsi	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m² - umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci anebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše Z09 je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2
Z10	BV, ZS, PV	nad školkou	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m² - přístup ze stávajících komunikací, navazujících na lokalitu
Z11	BV, PV	pod školkou	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m² - umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci anebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše Z11 je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2
Z12	BV, PV	V chaloupkách	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m² - přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu, případně z navržené komunikace
Z13	BV, ZS	V chaloupkách	<ul style="list-style-type: none"> - přístup ze stávající komunikace, navazující na lokalitu
Z14	RI	u potoka	<ul style="list-style-type: none"> - 1 objekt pro rodinnou rekreaci - solitérní srubová stavba, dobře zasazená do svého okolí a nenarušující ráz krajiny - maximální zastavěná plocha 20 m² - přístup po stávající soukromé cestě

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
Z15a	BV, PV, ZS, ZS ₂	severně od návsi	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - podmínkou zahájení výstavby je stavební úprava 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 m² - přístup: po výše zmiňovaném mostku, jednotlivé pozemky budou přístupné z navržené centrální komunikace - pokud bude lokalita přístupná pouze po výše zmiňovaném mostku, lze v lokalitě realizovat maximálně celkem tři stavby (rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení) - umístění čtvrté a další stavby (rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení) v zastavitelné ploše Z15a je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2 a VDN6
Z15b	BV, PV, ZS	severně od návsi	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m² - umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše Z15b, je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2 a VDN6 (část navazující na plochu Z15b).
Z16	SV, SV ₁ , PV	u rozcestí K Všebořsku	<ul style="list-style-type: none"> - ve většině lokality (západní a jižní část) je podmínkou zahájení výstavby zaměření vodovodu - minimální velikost stavebních pozemků 1 200 m² - přístup ze stávající komunikace
Z17	BV, PV	Místa	<ul style="list-style-type: none"> - minimální velikost stavebních pozemků 1 000 m² - přístup ze stávající komunikace
Z18	ZV, PV	Místa	<ul style="list-style-type: none"> - zeleň na veřejném prostranství - na pozemku nelze s výjimkou protihlukových stěn umísťovat žádné stavby
Z19	VK	plato	<ul style="list-style-type: none"> - zástavba bude vhodně doplněna zelení tak, aby co nejméně narušovala ráz okolní krajiny - přístup ze stávající komunikace - využití bezpečnostního pásma plynovodu musí být v souladu s požadavky na využití území v bezpečnostním pásmu plynovodu
Z20	TI	Na obci	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Z22	BV	nad školou II	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Poznámky:

- 1) plochy č.Z05 a č.Z07 byly vyřazeny jako výsledek projednání návrhu územního plánu
- 2) plocha Z21 je již zastavěna

Definice pojmů pro účely tohoto územního plánu:

- umístěním stavby se rozumí vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo jiného rozhodnutí, souhlasu nebo opatření, jímž se stavba umísťuje postupy podle stavebního zákona.
- realizace stavby (přístupu do lokality po komunikacích) je zahájení užívání v souladu s právními předpisy.

c.3) Systém sídelní zeleně

Systém 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 Přepěřský 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. 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 (lečde 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	
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).

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 odvedeny tlakovou kanalizací s čerpacími jímkami na jednotlivých pozemcích, s napojením sběrače na gravitační kanalizaci.

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

Odkanalizování bude do doby vybudování veřejné kanalizace zakončené na centrální ČOV řešeno individuálním způsobem.

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 Přepeřského 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, ÚSES, 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_x**) – 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_P...), 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 Přepešského potoka	na plochách bude vymezen lokální biokoridor,
K02	NP	západně od obce v lokalitě Doubecký	v části plochy 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; vodní plocha musí být umístěna mimo trasu vysokotlakého plynovodu i mimo jeho ochranné a bezpečnostní pásmo
K03	NS _{kz}	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 _{pzr}	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_{kz} ...plochy smíšené nezastavěného území s kulturně-historickou a zemědělskou funkcí

NS_{pzr} ... 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 500m².

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 m², není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 1 200 m²
- koeficient zastavění maximálně 0,25, maximální zastavěná plocha: 250 m²,
- 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 m².

BV₁ 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 20m²,
- minimální velikost pozemku: 1 000 m².

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 500m².

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 m², není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 200 m²,
- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nezaplněných ploch minimálně 0,4,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

SV₁ 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 m²,
- 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, odstavňá stání pro autobusy),
- odstavňé 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 administrativní a stravovací zařízení,
- vývojová pracoviště,
- pohoťovostní 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.

VD₁ 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,
- pohoťovostní 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.

VZ₁ 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,
- sběrný dvůr – jen v zastavitelné ploše Z19.

Přípustné využití:

- související administrativa a stravovací zařízení,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohoťovostní 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 12m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZS₁ 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).

ZS₂ 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_x 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.

NS₁ 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 zajištění 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

Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)	
Označení VPS	Popis VPS
dopravní infrastruktura - rozšíření a úprava místních komunikací	
VDR1	rozšíření a úprava místní komunikace - nad školkou
VDR2	rozšíření a úprava místní komunikace - pro lokalitu a Z12
VDR3	rozšíření a úprava místní komunikace - průjezd k lokalitě Z09, Z11, Z15a, Z15b
dopravní infrastruktura - nové místní komunikace	
VDN2	nová místní komunikace - pro lokalitu Z09, Z11, Z15a, Z15b
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 Z15b
dopravní infrastruktura - pěší spojky	
VDP2	pěší spojka mezi návsi a lokalitou Z09 (přímá)
dopravní infrastruktura - obnova a doplnění cestní sítě	
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
technická infrastruktura – energetika a spoje	
VT2	trafostanice NTS2 (Požární zbrojnice)
VT3	trafostanice NTS3 (Místa)
VT4	trafostanice NTS4 (Amerika)
VT5	svod mezi nadzemním a podzemním elektrickým vedením
technická infrastruktura – kanalizace	
VT6	čistička odpadních vod (lokalita Na Obci)
VT7	kanalizační potrubí do dočišťovacího rybníčku
VT8	páteřní 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 nevymezuje plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn využití územní studií.

j) Stanovení pořadí změn v území

- Umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše **Z09** je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2.
- Umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše **Z11** je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2.
- Umístění čtvrté a další stavby (rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení) v zastavitelné ploše **Z15a** je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2 a VDN6.
- Umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a nebo stavby občanského vybavení v zastavitelné ploše **Z15b**, je možné až po realizaci přístupu do této lokality po komunikacích označených ve výkresu P3 Veřejně prospěšné stavby jako VDR3, VDN2 a VDN6 (část navazující na plochu Z15b).

Definice pojmů pro účely tohoto územního plánu:

Umístěním stavby se rozumí vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo jiného rozhodnutí, souhlasu nebo opatření, jímž se stavba umísťuje postupy podle stavebního zákona.

Realizace stavby (přístupu do lokality po komunikacích) je zahájení užívání v souladu s právními předpisy.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části

Textová část územního plánu Obruby obsahuje 26 číslovaných stran.

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

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.*
- *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.*