



OBORA

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OBORA U KAZNĚJOVA)

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXTOVÁ ČÁST

PAFF - architekti
Ing. arch. Ladislav Bareš

LEDEN 2012

Záznam u účinnosti

**správní orgán
vydávající územní plán**

Zastupitelstvo obce Obora

.....
označení správního orgánu

.....
číslo jednací

.....
datum vydání

.....
datum nabytí účinnosti

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

***Odbor regionálního rozvoje a územního plánu
MěÚ Kralovice***

.....
úřad územního plánování

Ing. Lenka Šapovalová

.....
jméno a příjmení

.....
razítko a podpis

projektant

Ing. arch. Ladislav Bareš

atelier:

PAFF - architekti
Na Zájezdu 18/1946
101 00 Praha 10

.....
Ing. arch. Ladislav Bareš,
autorizovaný architekt CKA 03 123

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kralovice
Odbor regionálního rozvoje a ÚP

adresa:
Městský úřad Kralovice,
Odbor regionálního rozvoje a ÚP
Manětínská 493
Kralovice

331 41

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVJÍCÍ
ÚZEMNÍ PLÁN:**

Obec Obora

adresa:
Obec Obora
Obecní úřad č. p. 199
Kaznějov

331 51

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš

atelier:
PAFF - architekti

adresa:
PAFF - architekti
Na Zájezdu 18/1946
Praha 10

101 00

tel: 737 778 952
email: paff@post.cz

OBSAH:

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	1
	b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	1
	b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	1
c)	Urbanistická koncepce	2
	c.1) Zastavěné území	2
	c.2) Vymezení ploch přestavby	2
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	3
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně	5
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	5
	d.1) Dopravní infrastruktura	5
	Silniční doprava	
	Místní komunikace	
	Komunikace pro pěší	
	Doprava v klidu	
	Značené turistické a cyklistické trasy	
	Hromadná doprava osob	
	d.2) Technická infrastruktura	6
	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	
	Spláskové odpadní vody	
	Zdroje vody, zásobování vodou	
	Elektrifikace	
	Plynofikace	
	Telekomunikace	
	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	
	d.3) Občanské vybavení	7
	d.4) Veřejná prostranství	7
	d.5) Nakládání s odpady	7
e)	Koncepce uspořádání krajiny	7
	e.1) Nezastavěné území	7
	e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	7
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	8
	e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti	8
	e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	8
	e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci	8
	e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů	8
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
	Plochy smíšené obytné - historické jádro venkovského sídla (SH)	
	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	
	Plochy bydlení - venkovské (BV)	
	Plochy individuální rekreace (RI)	
	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	
	Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)	
	Plochy občanského vybavení - sport (OS)	
	Plochy občanského vybavení - rekreace (OR)	
	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)	
	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)	
	Plochy technické infrastruktury (TI)	
	Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)	
	Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DK)	
	Plochy veřejných prostranství (PV)	
	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)	
	Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	
	Plochy přírodní (NP)	
	Plochy lesní (NL)	
	Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)	
	Plochy smíšené nezastavěného území - rekreace a sport (NR)	
	Plochy zemědělské (NZ)	
	Plochy vodní a vodohospodářské (VV)	
g)	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění	13
	g.1) Technická infrastruktura	13
	g.2) Dopravní infrastruktura	14
	g.2) Založení prvků územního systému ekologické stability	14
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem	14
i)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studii	14
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	14

SEZNAM VÝKRESŮ:

- | | <u>název</u> |
|---|---|
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

ÚP OBORA - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1. 1. 2012. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Obora (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Obora (číselný kód: 559318), které tvoří katastrální území Obora u Kaznějova (číselný kód: 708623). Řešené území se nachází v okrese Plzeň-sever (číselný kód: 3407), Plzeňském kraji (číselný kód: 43).

b.2) Koncepte rozvoje řešeného území

Prioritou koncepte rozvoje sídla je podpora intenzivního využívání zastavěného území. Sídlu je členěno do jednotlivých ploch funkčního využití v závislosti na charakteru zástavby, koncepte funkčního využití území klade důraz zejména na vymezení smíšených ploch ve střední části sídla. Významnou hodnotou území, která bude při rozhodování o území respektována, je tradiční využívání zástavby hospodářských usedlostí a statků v historickém jádru sídla k obytným a k výrobním účelům s charakterem řemeslné a nerušící výroby.

Z hlediska vymezení ploch přestavby je navržená koncepte zaměřena na řešení proluk v zastavěném území a na řešení urbanistických a dopravních závad v území. Plocha P1 je vymezena na základě požadavku na řešení nevhodného prostorového uspořádání předdimenzovaného objektu v prostoru návsi. Plochu přestavby P2 a P3 na západním okraji sídla tvoří dosud nezastavěné stavební pozemky. Koncepte ÚP zde respektuje dříve navrženou zástavbu. Plochy P4 a P5 na jihovýchodním okraji sídla tvoří proluky v okraji zastavěného území. Plocha P6 na severním okraji obytné zástavby sídla je vyměřena na základě požadavků vlastníků pozemků, plocha P7 je vymezena na základě přijaté námítky. Tyto plochy budou v souladu s regulativy funkčního využití využívány především pro bydlení.

Pro výrobní činnosti budou využívány především stávající plochy zemědělského areálu, další rozšiřování ploch výroby se nepředpokládá a bude vázáno na konkrétní podnikatelské záměry v území.

K dopravní obsluze zemědělského areálu bude (vzhledem k přijetí námítky č. 5) využívána především jižní přístupová komunikace procházející zastavěným územím. Zřízení dalšího přístupu do zemědělského areálu ze severozápadní strany je, vzhledem k prospěšnosti takové komunikace přípustné, za podmínky dodržení požadavků dotčených orgánů.

Plocha přestavby P8 je vymezena pro rozšíření stávající místní komunikace.

Pro vymezení zastavitelných ploch je prioritou doplnění kompaktního tvaru sídla po obvodu zastavěného území v jeho západní části. Umístění lokalit odpovídá dlouhodobým směrům rozvoje sídla a navazuje na zástavbu z 1. a 2. poloviny 20. století. Obvod východní části zastavěného území je vzhledem k zejména morfologickým poměrům v území pro další rozšiřování zástavby nevhodný nebo méně vhodný. Vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení (zastavitelná plocha Z1 - Z3) představují v horizontu několika desetiletí konečný rozsah možného rozšíření zástavby. Vzhledem k celkovému rozsahu navržené zástavby je koncepcí ÚP Obora navržena etapizace (s prioritou výstavby v zastavitelné ploše Z1).

Na jihovýchodním okraji zastavěného území je vymezena zastavitelná plocha Z4 s předpokládaným funkčním využitím spíše pro rodinnou rekreaci. Pro posílení možností rekreačního využití území je navrženo vymezení zastavitelné plochy Z5 pro výstavbu vyhlídky (vyhlídkové věže) v jižní části území poblíž Červeného vrchu 515 m n. m. (v lokalitě stála v průběhu II. světové války letecká pozorovatelná). K vyhlídce bude realizována přístupová komunikace (D1).

ÚP Obora vymezuje zastavitelné plochy Z6 a Z7 určené pro zajištění technické vybavenosti území. Lokality budou využity pro umístění čistírný odpadních vod (ČOV). Z hlediska dlouhodobého zajištění variantnosti provozu čištění odpadních vod jsou sledovány dvě lokality na východním a severním okraji zastavěného území. Tím budou zajištěny možnosti výstavby gravitační splaškové kanalizace pro podstatnou část staveb v zastavěném území bez nutnosti čerpání splaškových vod a bude tak zajištěna i možnost etapizace výstavby. Dopravní připojení bude realizováno v případě zastavitelné plochy Z6 ze stávající místní komunikace. Zastavitelná plocha Z7 bude dopravně připojena z navržené místní komunikace (označení: D2).

Vzhledem k přijetí námítky č. 2 je vymezena zastavitelná plocha Z8 na severním okraji zastavěného území určená k rozvoji obytného území.

Z hlediska zajištění požadavků nad místního významu je (v souladu se schválenými ZÚR Plzeňského kraje) vymezen dopravní koridor (označení: D3 a D4). Koridor, navržený jako územní rezerva, je součástí propojení dálnice D5 a silnice I./27 v trase Rokycany - Radnice - Kaznějov.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Orgány památkové péče jsou, vzhledem k charakteru řešeného území, oprávněny požadovat, aby vybrané stavby v řešeném území probíhaly za odborného archeologického dohledu.

Základním požadavkem pro rozvoj obce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj. Zástavba bude přizpůsobena historickému charakteru sídla.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V nezastavěných částech řešeného území je prioritou ochrana zvláště chráněných částí přírody, ochrana částí přírody vymezených jako územní systém ekologické stability (včetně založení chybějících a nefunkčních částí), niv vodních toků a lesních porostů.

Zvláštní důraz při využívání zemědělsky využívané části území musí být kladen na zvyšování retenčních schopností krajiny, revitalizaci upravených vodních toků, údržbu stávající a zřizování nové krajinné zeleně a výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků a v blízkosti výrobních areálů).

c) Urbanistická koncepce

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Obora.

c.2) Vymezení ploch přestavby

ÚP Obora jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

<u>Označení plochy:</u>	P1
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - historické jádro venkovského sídla (SH)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinného domu, přípustná je i výstavba bytového domu za podmínky dodržení prostorového regulativu (snížení stavby o jedno podlaží)
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Prostorové uspořádání:	Je doporučeno snížení stávajícího objektu o jedno podlaží.
Další podmínky:	Vzhledem k velikosti a charakteru plochy je vyloučeno umístování zařízení výroby (včetně nerušící výroby).
<u>Označení plochy:</u>	P2
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	5 - 10 stavebních parcel (doporučeno 9 stavebních parcel)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy bude využita stávající místní komunikace. Je doporučeno provést propojení (min. pěší komunikace) mezi stávajícími komunikacemi v jižní části lokality. V případě výstavby rodinných domů ve dvou nejnižších stavebních parcelách bude provedení místní komunikace o šířce min. 6,5 m podmínkou. Podmínkou výstavby v lokalitě může být také zřízení obratiště pro motorová vozidla obsluhy území. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.
<u>Označení plochy:</u>	P3
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
<u>Označení plochy:</u>	P4
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2 - 8 stavebních parcel (doporučeny 4 stavební parcely)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace na min. šířku 8 m. Vybudování této komunikace jako průjezdné není podmínkou realizace zástavby. V tom případě bude obslužná komunikace zakončena obratištěm.
<u>Označení plochy:</u>	P5
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely (doporučena 1 stavební parcela)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace.
<u>Označení plochy:</u>	P6
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	3 - 6 stavebních parcel (doporučeno 5 stavebních parcel)

Prostorové uspořádání: Další podmínky:	max. 2 nadzemní podlaží Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace na min. šířku 8,0 m, obslužná komunikace bude zakončena obratištěm. Plocha přestavby leží v požárně nebezpečném prostoru, výstavba je možná za podmínek splnění protipožární ochrany.
Označení plochy:	P7
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV) plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	max. 2 nadzemní podlaží Pro dopravní obsluhu plochy bude využita stávající místní komunikace. Část místní účelové komunikace bude využívána jako součást zemědělské plochy.
Označení plochy:	P8
Funkční využití:	plochy veřejných prostranství (PV)
Hlavní využití:	rozšíření místní komunikace na šířku min. 6,5 m
Další podmínky:	V lokalitě budou stavby a zařízení pro výrobu a skladování umístovány v rozsahu, který nenaruší užívání staveb pro bydlení v okolí.

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Obora (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Obora jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy:	Z1
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	15 - 25 stavebních parcel (doporučeno 20 stavebních parcel) min. velikost stavební parcely 800 m ²
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m ²
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	max. 2 nadzemní podlaží Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace a nově navržené místní komunikace. V rámci lokality bude vymezeno min. 5 parkovacích stání pro osobní automobily. Bude zachován stávající průchod pro pěší (směrem k lesu). Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Uspořádání místních komunikací bude uzpůsobeno pro další možné rozšíření lokality západním směrem. Pro plochu bude pořízena územní studie. V rámci obytných ploch v lokalitě budou územní studii vymezeny pozemky veřejně přístupné zeleně (s min. plochou 500 m ²).
Označení plochy:	Z2
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	12 - 20 stavebních parcel (doporučeno 17 stavebních parcel) min. velikost stavební parcely 800 m ²
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m ²
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	max. 2 nadzemní podlaží Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny zejména z navržené místní komunikace. Vybudování této komunikace jako průjezdné není podmínkou realizace zástavby. V tom případě bude obslužná komunikace zakončena obratištěm. V rámci lokality bude vymezeno min. 5 parkovacích stání pro osobní automobily. ÚP Obora je navržena přeložka venkovního vedení VN tak, aby jeho část procházející nezastavěným územím, nezasahovala do vymezené zastavitelné plochy. Zbývající část vedení k stávající trafostanici bude realizována jako podzemní kabelové vedení procházející plochou veřejného prostranství. Doporučena je realizace souvislého pásu ochranné zeleně po obvodu zastavitelné plochy (zejména na západní návětrné straně).

Pro plochu bude pořízena územní studie. V rámci obytných ploch v lokalitě budou územní studii vymezeny pozemky veřejně přístupné zeleně (s min. plochou 500 m²).

Označení plochy:	Z3
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	8 - 15 stavebních parcel (doporučeno 12 stavebních parcel) min. velikost stavební parcely 800 m ²
Max. zastavěná plocha/parcela:	250 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Uspořádání lokality bude uzpůsobeno pro další možné rozšíření lokality jižním směrem (bude ponechán volný průchod jižním směrem ve východní části lokality). V rámci lokality bude vymezena min. 3 parkovací stání pro osobní automobily. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Vzhledem k rozsahu vymezených zastavitelných ploch Z1 a Z2 bude zastavitelná plocha Z3 sloužit jako dlouhodobá územní rezerva. Výstavba v lokalitě bude podmíněna vydáním souhlasu či povolení k stavbám na nejméně 70% kapacity (určené územní studii) zastavitelných ploch Z1 a Z2.
Označení plochy:	Z4
Funkční využití:	plochy bydlení - venkovské (BV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely (doporučeny 2 stavební parcely) min. velikost stavební parcely 800 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace.
Označení plochy:	Z5
Funkční využití:	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rozhledny
Další podmínky:	Rozhledna bude využívána k rekreačním účelům, těsným sousedstvím bude vedena nová turistická trasa. Lokalita bude dopravně zpřístupněna z obnovené místní komunikace (D1).
Označení plochy:	Z6
Funkční využití:	plochy technické infrastruktury (TI)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu čistírny odpadních vod sloužící pro likvidaci splaškových odpadních vod.
Další podmínky:	Po obvodu plochy bude realizována ochranná zeleň. Lokalita bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace.
Označení plochy:	Z7
Funkční využití:	plochy technické infrastruktury (TI)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu čistírny odpadních vod sloužící pro likvidaci splaškových odpadních vod.
Další podmínky:	Po obvodu plochy bude realizována ochranná zeleň. Lokalita bude dopravně zpřístupněna z navržené místní komunikace (D2).
Označení plochy:	Z8
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV) plochy veřejných prostranství (PV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely (doporučena 1 stavební parcela)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy a navazujících zemědělských pozemků bude zachována stávající místní účelová komunikace procházející mezi zastavitelnou plochou a zastavěným územím. Podél silniční komunikace bude ponechán min. 6 m široký pás veřejného prostranství.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Obora (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích bude chráněn a udržován. Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním ÚP Obora vymezeny plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV), další plochy zeleně jsou součástí ploch veřejné zeleně (PV). Nové plochy veřejně přístupné zeleně jsou vymezeny ve všech větších zastavitelných plochách (pro zastavitelnou plochu Z1 a Z2 je stanoven požadavek na vymezení veřejně přístupné zeleně v předepsané územní studii).

Z důvodu ochrany ploch zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím, na kterých není např. vzhledem k charakteru území, blízkosti vodních toků nebo existenci vzrostlé zeleně, vhodné umísťovat stavby jsou funkčním členěním ÚP Obora vymezeny plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).

d) Koncepce veřejné infrastruktury**d.1) Dopravní infrastruktura**

Systém dopravní obsluhy zastavěného území je možné považovat jako celek za stabilizovaný, vyhovující a přiměřený potřebám i významu sídla.

Z hlediska zajištění požadavků nad místního významu je (v souladu se schválenými ZÚR Plzeňského kraje) vymezen koridor dopravní infrastruktury. Koridor, navržený jako územní rezerva, je součástí propojení dálnice D5 a silnice I./27 v trase Rokycany - Radnice - Kaznějov.

Označení plochy:	D3, D4
Charakteristika plochy:	Plocha bude chráněna pro budoucí možné využití jako plocha koridoru pro dopravní infrastruktury (přeložka silnice II. třídy). Koridor je definován osou plochou koridou o celkové šířce 100 m.

Silniční doprava

Plochy stávajících komunikací zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Místní komunikace

ÚP Obora je vymezena sítí místních komunikací (plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace), které slouží v návaznosti na silniční síť k zajištění dopravní obsluhy jednotlivých objektů a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Po přijetí námítky č. 5 k návrhu ÚP (podal: pan Jaroslav Brož) nebude nadále, vzhledem k majetkovým poměrům v území, využívána místní účelová komunikace zpřístupňující zemědělský areál ze severozápadu bez nutnosti průjezdu vozidel zastavěným územím.

Vzhledem k důležitosti takové komunikace lze však novou komunikaci zajišťující propojení dopravní obsluhy zemědělského areálu a severní části řešeného území zřídit, za podmínky souladu takové stavby s regulativy funkčního využití a projednání stavby s vlastníky pozemků a dotčenými orgány, jako součást vymezených zemědělských a dalších ploch. Rovněž může být stavba komunikace součástí návrhu pozemkových úprav.

ÚP Obora je navrženo obnovení místní účelové komunikace mezi hřbitovem a silnicí III. třídy na Dobříč jižně od sídla (plocha dopravní infrastruktury D1). Komunikace bude využívána také k zajištění rekreačních funkcí krajiny (cyklostezka a přístupová komunikace k navrhované rozhledně). Pro zajištění dopravního přístupu k navržené čistírně odpadních vod je navržena místní komunikace (plocha dopravní infrastruktury D2).

Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

Doprava v klidu

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt).

V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách v počtu:

označení plochy	min. počet parkovacích stání
Z1	5
Z2	5
Z5	3

Pro rozvoj zástavby objekty občanského vybavení a výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

Značené turistické a cyklistické trasy

Zřizování dalších turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající i navržené místní a účelové komunikace.

Hromadná doprava osob

Stávající zastávky veřejné autobusové dopravy budou zachovány.

d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu, řady účelových vodovodů,
- další technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace, čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- venkovní trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení v nezastavěném území,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely (pouze jako součást střešních konstrukcí staveb),
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí dalších odvodňovacích zařízení, včetně stávajících a nových úseků oddílné dešťové kanalizace do přilehlých vodotečí.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoku povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

Splaškové odpadní vody

Vzhledem k morfologickým poměrům v území (sídlo se nachází na návrší, zástavba je orientována svojí nejstarší částí do mělkého údolí svažujícího se k východu, novější část založená převážně v 1. polovině 20. století se svažuje převážně k severu) a vzhledem k ekonomickým možnostem obce je třeba připustit, co do časového, prostorového a ekonomického řešení co nejflexibilnější řešení likvidace splaškových odpadních vod.

Proto jsou ÚP Obora navrženy dvě lokality pro možnou výstavbu čistírny odpadních vod (zastavitelná plocha Z6 a Z7). Tím je zajištěna možnost vybudování oddělených systémů gravitační stokové sítě pro morfologicky výrazně odlišné části sídla. Předpokládá se výstavba modulárně řešeného systému technologie čištění odpadních vod (s možností postupného připojení pouze skupiny staveb i většiny zástavby). Zachována zůstane i možnost vybudování čerpacích stanic v jednotlivých částech zástavby a následné čerpání splaškových vod na jedinou čistírnu odpadních vod.

Koncepce řešení tak umožní vybudování jednotného systému pro celé sídlo a současně umožní řešení likvidace splaškových vod postupně v částech území dle ekonomických možností obce a jednotlivých stavebníků.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť budou využívány bezodtokové jímky nebo domovní čistírny odpadních vod zaústěné do stávající kanalizace nebo vodoteče. Podmínkou takového řešení je však vždy souhlas příslušného vodoprávního úřadu.

Zdroje vody, zásobování vodou

Současný způsob zásobování sídla Obora pitnou vodou bude zachován. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do zastavitelných ploch. V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na veřejný vodovod, budou využívány individuální studny.

Elektrifikace

Zásobování sídla elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Obora předpokládá umístění nových trafostanic (nebo posílení stávajících) zejména v rámci zastavitelných ploch Z1, Z2 a Z3.

Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím vždy podzemní kabelovou trasou). Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

Plynofikace

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Středotlaká plynovodní síť bude rozšířena do zastavitelných ploch.

Telekomunikace

Telekomunikační sítě budou dle potřeby rozšířeny do zastavitelných ploch.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

ÚP Obora předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení (v souladu s regulativy funkčního využití území) ve stávajícím zastavěném území, zejména pak ve vymezených smíšených obytných plochách.

Pro rozvoj zařízení občanského vybavení je určena zastavitelná plocha Z5 (stavba rozhledny s rekreačním využitím).

d.4) Veřejná prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

d.5) Nakládání s odpady

ÚP Obora nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním.

Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby. Koncepce předpokládá zachování stávajících míst pro ukládání tříděného odpadu.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch přírodních, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské, s běžnými zemědělskými činnostmi).

e.1) Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. ÚP Obora jsou navrženy (jako změny využití území nestavební povahy) tyto plochy opatření - založení prvků územního systému ekologické stability:

	popis opatření:	funkční využití území:
VU1	založení lokálního biokoridoru LBK 29	plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)
VU2	založení lokálního biokoridoru LBK 29	plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)
VU3	založení lokálního biokoridoru LBK 30	plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)
VU4	založení lokálního biokoridoru LBK 30	plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Obora (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Součástí ÚP Obora jsou prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (nadregionální biokoridor NRBK K49, do kterého je vloženo regionální biocentrum RBC 1450).

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum LBC 3
- lokální biocentrum LBC 4
- lokální biocentrum LBC 5
- lokální biokoridor LBK 24
- lokální biokoridor LBK 25
- lokální biokoridor LBK 26
- lokální biokoridor LBK 27
- lokální biokoridor LBK 28
- lokální biokoridor LBK 29
- lokální biokoridor LBK 30
- lokální biokoridor LBK 31
- interakční prvky

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP Obora (Hlavní výkres).

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

ÚP Obora je vymezena sítí stávajících místních a účelových komunikací zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné.

e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a retenční schopnosti

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze).

e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Zastavěné území není, vzhledem k morfologii terénu, ohroženo povodní.

e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (pěší turistika, cyklotrasy) jsou chráněny hlavní místní a místní účelové komunikace procházející řešeným územím.

Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny plochy smíšené nezastavěného území - rekreace a sport.

Pro takto vymezené plochy platí, že pokud jsou současně zahrnuty do ploch vymezeného systému ekologické stability (ÚSES), je prioritou zachování funkčnosti biocenter a biokoridorů. Možnosti rekreačního využívání jsou podmíněny zachováním přírodních funkcí území.

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

ÚP Obora nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Obora vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné - historické jádro venkovského sídla (SH)

Plochy smíšené obytné - historické jádro venkovského sídla jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v částech sídla se zachovanou historickou zástavbou. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných - historické jádro venkovského sídla lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stávkami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot stávajících historicky cenných staveb (zejména hmoty stavby, členění fasády, oken a dveří, materiállové řešení jednotlivých stavebních prvků a barevnost). Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nová výstavba v zastavěném území bude respektovat původní půdorysné členění dvorů. Nové stavby a změny staveb v území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných - venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Plochy bydlení - venkovské (BV)

Plochy bydlení - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb. Do ploch bydlení - venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Plochy individuální rekreace (RI)

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména pak umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci.
Prostorové uspořádání:	Pro stavby pro rodinnou rekreaci v ploše platí, že na stávajících stavbách lze provádět udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas, nástavby a přístavby staveb pro rodinnou rekreaci jsou vyloučeny.

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky církevních a náboženských staveb,
Další přípustné využití:	pozemky veřejných pohřebišť, pozemky veřejných prostranství,
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy občanského vybavení - sport (OS)

Plochy občanského vybavení - sport jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport.
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení - sport lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy občanského vybavení - rekreace (OR)

Plochy občanského vybavení - rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání rekreačních a sportovních staveb a zařízení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro rekreaci (zejména tábořiště a další ubytovací zařízení odpovídajícího rozsahu, rekreační louky, hřiště a další sportovní zařízení).
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení - rekreace lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v rozsahu, který nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení).
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Hlavní a přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování,
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení).
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení pro výrobu, pokud svým charakterem splňují podmínky na umístění v této ploše. Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Pro ostatní plochy funkčního využití platí, že liniová vedení sítí technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě, plynovodů, ropovodů a produktovodů),
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury - silnice (DS)

Plochy dopravní infrastruktury - silnice jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Další přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DK)

Plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou (nezastavěná území), zajištění přístupnosti vybraných staveb umístěných v krajině a obsluhy souvisejících zemědělských a lesních pozemků.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky místních a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
-----------------	---

Další přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavňe a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky veřejných prostranství.
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	upravené plochy veřejně přístupné zeleně.
Další přípustné využití:	pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím. Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.
Další přípustné využití:	pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy přírodní (NP)

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území). Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky biocenter ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy lesní (NL)

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NK)

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace

vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny. Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	ostatní plochy krajinné zeleně.
Další přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území - rekreace a sport (NR)

Plochy smíšené nezastavěného území - rekreace a sport jsou vymezeny za účelem zajištění rekreačních funkcí krajiny, zajištění podmínek pro specifické formy rekreace a sportu.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	rekreačně intenzivně využívané části lesa, krajinné zeleně a další pozemky sloužící k rekreačním a sportovním činnostem (zejména tábořiště, rekreační louky, hřiště a další sportovní zařízení),
Přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy zemědělské (NZ)

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu.
Další přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící k obhospodařování pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky vodních ploch,
Další přípustné využití:	pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Nepřípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. vše ostatní.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Obora.

g) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění i uplatnění předkupního práva bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

g.1) Technická infrastruktura

ÚP Obora jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění (na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo dle §101 STZ), vše k. ú. Obora u Kaznějova:

	<u>popis</u>	<u>pozemek KN č.:</u>	<u>předkupní právo:</u>
VT1	čistírna odpadních vod (ČOV)	1364, 1366, 1367, 1369	Obec Obora
VT2	čistírna odpadních vod (ČOV)	735/2, 736, 737, 738, 739, 740/3, 750, 776/1, 773/1, 773/2	Obec Obora

g.2) Dopravní infrastruktura

ÚP Obora jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění (na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo dle §101 STZ), vše k. ú. Obora u Kaznějova:

	<u>popis</u>	<u>pozemek KN č.:</u>	<u>předkupní právo:</u>
D1	místní komunikace	1884/2	Obec Obora
D1	místní komunikace	773/1, 965/2	Obec Obora

g.2) Založení prvků územního systému ekologické stability

ÚP Obora jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění (na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo dle §101 STZ), vše k. ú. Obora u Kaznějova:

	<u>popis</u>	<u>pozemek KN č.:</u>	<u>předkupní právo:</u>
VU1	založení lokálního biokoridoru	1619/1, 1623/1, 1625, 1627, 1628/1, 1628/2, 1629/1, 1630/1, 1630/2, 1631, 1632, 1633, 1634, 1636	Obec Obora
VU2	založení lokálního biokoridoru	1517, 1518	Obec Obora
VU3	založení lokálního biokoridoru	588/1, 609, 610/1, 617/1	Obec Obora
VU4	založení lokálního biokoridoru	779/1, 779/2, 780, 782, 783, 784, 785/1, 785/2, 786, 787, 788, 789, 790, 967/3, 967/4, 968/2	Obec Obora

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Obora (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné uplatnit pouze předkupní právo dle §101 STZ nejsou ÚP Obora vymezeny.

i) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií

ÚP Obora jsou jako plochy s prověřením změn jejich využití územními studiemi vymezeny zastavitelné plochy Z1 a Z2.

Předmětem řešení územních studií bude zejména zpřesnění možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokalit na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

V rámci ploch pro bydlení bude v každé zastavitelné ploše řešené studií vymezena plocha veřejně přístupné zeleně o velikosti min. 500 m².

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vymezen ve výkresu č. 1 ÚP Obora (Výkres základního členění území).

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová část ÚP Obora má 14 číslovaných stran, titulní list a 4 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

Grafická část ÚP Obora má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) každý o rozměru 126/118,8 cm. Výkres č. 2 (Hlavní výkres) má navíc samostatnou legendu o rozměru 42/59,4 cm.