

# OHROBEC

k.ú. Ohrobec



## ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po vydání změny č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

<b>Záznam o účinnosti</b>	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Ohrobec
pořadové číslo poslední změny	1
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice odbor územního plánování Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Barbora Jobová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

Zpracovatel	Ing. arch. Milič Maryška
podpis	otisk úředního razítka

## SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>	<b>4</b>
<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
<b>Textová část</b>	
<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>5</b>
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
<b>c) Urbanistická koncepce</b>	<b>7</b>
<b>včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	
1. Urbanistická kompozice	
2. Koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3. Vymezení zastavitelných ploch	
4. Koncepce sídelní zeleně	
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Veřejná prostranství	
4. Občanské vybavení	
4.1 Veřejná infrastruktura	
4.2 Ochrana obyvatelstva	

<b>e) Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>16</b>
včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Koncepce uspořádání ploch v krajině	
4. Plochy změn v krajině	
5. Územní systém ekologické stability - ÚSES	
6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	
<b>f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>24</b>
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavního využití ), přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
1. Plochy s rozdílným způsobem využití	
2. Uspořádání a podmínky využití ploch	
3. Podmínky využití urbanizovaných ploch	
4. Podmínky využití neurbanizovaných ploch	
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>38</b>
vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství</b>	<b>39</b>
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření</b>	<b>39</b>
Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
<b>j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b>	<b>39</b>
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	

## Grafická část

Výkresy územního plánu :

<b>A</b>	<b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>	1 : 5 000
<b>B</b>	<b>HLAVNÍ VÝKRES</b>	1 : 5 000
<b>C</b>	<b>VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</b>	1 : 5 000

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :  
( ÚPD - územně plánovací dokumentace )

Druh ÚPD :

Řešené správní území :

Pořizovatel :  
( úřad územního plánování )

Objednavatel :  
( obec, která ÚP vydává )

Zpracovatel ÚP :

Datum :

### **OHROBEC - ÚZEMNÍ PLÁN**

Úplné znění po vydání změny č. 1

Územní plán ( ÚP )

k.ú. Ohrobec

Městský úřad Černošice  
Odbor územního plánování  
Karlštejská 259  
252 28 Černošice

Obec Ohrobec  
IČ : 00241491  
U Rybníků II čp. 30  
252 45 Ohrobec

Ing. arch. Milič Maryška  
IČ : 16125703  
Číslo autorizace : 00401  
Letohradská 3 / 369  
170 00 Praha 7

2022

### **POUŽITÉ ZKRATKY :**

ÚP - Územní plán

ÚPD - Územně plánovací dokumentace

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ZPF - Zemědělský půdní fond

VPS - Veřejně prospěšné stavby

VPO - Veřejně prospěšná opatření

ČOV - Čistírna odpadních vod

TS - Trafostanice

OP - Ochranné pásmo

ÚSES - Územní systém ekologické stability

NK - Nadregionální biokoridor

RC - Regionální biocentrum

LK - lokální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

VKP - Významný krajinný prvek

STG - Skupina typů geobiocénů

TKO - Tuhý komunální odpad

NP - Nadzemní podlaží

# ÚZEMNÍ PLÁN

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Ohrobec vymezuje zastavěné území ke dni 31. 8. 2021.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čárou,  
zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou )
- B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 ).  
( hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čárou )

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Ohrobec vytvoří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu, ochraně a rozvoji všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Obec Ohrobec leží v bezprostřední blízkosti hl. m. Prahy, je významně ovlivněna rozvojem pražské aglomerace a vzhledem k dobré dopravní dostupnosti je obec její integrální součástí. Vzhledem k odlehlejší a klidné poloze mimo významné a frekventované dopravní tahy se ale nepředpokládá spádová funkce obce v regionu, předností je charakter rezidenční a rekreační.

Území obce Ohrobec charakterizují zejména kvalitní podmínky pro bydlení a pro pobytovou rekreaci. Základní koncepcí rozvoje území obce je zachování kvalitního obytného standardu, dobrých podmínek pro rekreaci a zlepšení obytného standardu prostřednictvím návrhu rozvoje kvalitní obslužné sféry (občanské vybavení, veřejná prostranství) a dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury (dopravní a technická). V omezeném rozsahu jsou vytvářeny podmínky i pro rozvoj místní ekonomické základny, zejména ve sféře zemědělské výroby.

V území je nutno dále vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální prostupnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území obce ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a zasadit se o zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší. V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem zhoršily celkovou čistotu ovzduší.

## 2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

V území budou vytvářeny předpoklady pro ochranu přírodních a krajinářských hodnot, které jsou situovány ve zvýšené míře zejména v západní části území obce ( k.ú. Ohrobec ), které je součástí přírodního parku Střed Čech.

Přírodní park Střed Čech ( dále jen „přírodní park“) byl zřízen Středočeským krajem z důvodu ochrany krajinného rázu krajiny s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami. V tomto území nebudou umístovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty.

Na území obce Ohrobec se nachází jeden hodnotný krajinný prvek ( HKP ) navržený na ochranu. Ve východní části území obce se uprostřed rozlehlých lánů orné půdy nachází remízky, vymezený jako hodnotný krajinný prvek, který je spolu s vodotečí Ohrobeckého potoka navržen jako základ vymezení prvků územního systému ekologické stability a návrhu navazujících pásů zeleně v krajině. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození remízku ( hodnotného krajinného prvku - HKP ), poškození okolí vodního toku a k omezení možností propojení navržených prvků ÚSES a pásů zeleně v krajině je nepřipustná.

Na území obce Ohrobec se hojně vyskytují stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí s rekreační atraktivitou krajiny a dostupností z Prahy. Z pohledu přírodních hodnot se podmiňuje další vývoj území zachováním proporčních vztahů zastavěných ploch a zeleně.

## 3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Na území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídla Ohrobec a archeologické nálezy.

### **Kulturní památky**

Na území obce Ohrobec jsou evidovány dvě státem chráněné nemovité kulturní památky ( zvonička na návsi a stodola u čp.12 ).

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

### **Dochovaná původní venkovská zástavba**

Mezi kulturní dědictví je třeba zahrnout dochovanou historickou venkovskou zástavbu ( tvořenou původními zemědělskými statky ), která se ve větší či menší míře dochovala okolo původní návsi. Zásadou koncepce územního plánu je rozvíjet sídlo tak, aby nebyla narušena jeho historická stopa, pokud byla dochována. Jedná se zejména o zachování charakteru staveb, které si svým architektonickým pojetím ( půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy ) zachovaly tradiční venkovský výraz. Jejich venkovský charakter je určován zejména těmito znaky : maximálně dvoupodlažní domy s převážně obdélným půdorysem; hřeben střechy rovnoběžný s podélnou osou stavby; střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová; barevnost zděných konstrukcí a střešní krytiny nekонтastuje se stávající zástavbou, apod.

### **Ochrana archeologických nálezů**

Celé správní území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) je v Územním plánu Ohrobec posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

### 1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základem urbanistické kompozice je zachování a podpoření současného rezidenčního a rekreačního charakteru sídla, posílení sféry občanského vybavení a sféry veřejné infrastruktury a vytvoření předpokladů pro obohacení obce o nové urbanistické a architektonické kvality.

Rozvoj bydlení je navržen v přiměřené umírněné míře, zejména v prolukách zastavěného území. Rozvoj bydlení se předpokládá rovněž v rámci ploch smíšených obytných SR ( bydlení a pobytová rekreace ), kde se předpokládá postupné posilování funkce bydlení na úkor pobytové rekreace. Koncepce Územního plánu Ohrobec spočívá v zachování kompaktního sídla v krajině a v citlivém doplnění jeho výrazu. Koncepce územního plánu nepodporuje zejména vznik rozsáhlých urbanistických novotvarů ( satelitů ), prorůstání sídel, rozšiřování nových zastavitelných ploch vybíhající radiálně do volné krajiny a rozvoj zastavitelných ploch na jihu území obce, západním směrem k lesu za hranicí území přírodního parku Střed Čech.

Nová zástavba na zastavitelných plochách může být realizována za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení jsou v územním plánu vymezeny rozvojové zastavitelné plochy pro občanské vybavení v blízkosti centrální části sídla Ohrobec. Jejich situování v klínu současně zastavěného území ( převážně obytná zástavba rodinnými domy ), u místní páteřní komunikace vedoucí do lokality Károv, poblíž napojení na silnici III/10118 procházející obcí, vytváří předpoklady pro dobrou dopravní dostupnost ze všech částí sídla.

### 2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Koncepce plošného (funkčního) uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití.

V Územním plánu Ohrobec je vzhledem k charakteru a velikosti sídla navržen rozvoj všech potřebných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a veřejných prostranství. Návrh vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji.

#### Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	8, 5500 ha
SR	Plochy smíšené obytné - bydlení a pobytová rekreace	1, 2200 ha
SK	Plochy smíšené obytné - bydlení a obslužná komerční zařízení	1, 8800 ha
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	3, 1900 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 4100 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory	1, 2900 ha

**CELKEM**

**16, 5400 ha**

Urbanizovanými plochami se rozumí plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel. Urbanizace představuje proces, kdy dochází k relativní koncentraci obyvatelstva. Urbanizované plochy zahrnují v ÚP zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy dotčené lidskou činností, které jsou vymezeny v zastavěném území i nezastavěném území (např. plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství).

V západní části zastavěného území, zahrnující historickou původní zástavbu obce Ohrobec, se bude rozvíjet kromě obytné také zejména obslužná funkce občanského vybavení. V historickém jádru obce okolo návsi a západně od návsi podél vodoteče a dále prostoru podél průtahu silnice obcí je v ÚP vymezeno smíšené obytné území (SK plochy smíšené obytné, bydlení a obslužná komerční zařízení), kde se předpokládá postupné posilování obslužné funkce občanského vybavení, zejména v oblasti s obslužných komerčních zařízení.

V centrální části sídla Ohrobec je vedle stávající tělocvičny vymezena plocha pro rozšíření školy (zastavitelná plocha Z20). V návaznosti na střední část sídla je navrženo nové centrum občanského vybavení (zastavitelné plochy Z21, Z22).

V lokalitě Károv, kde se nachází původní rozsáhlá chatová osada, se předpokládá postupná transformace na obytné území. Sídlu se bude v této západní části dále rozvíjet jako smíšené obytné a rekreační (bydlení a pobytová rekreace) s postupným posilováním funkce obytné.

Celé území obce Ohrobec disponuje značným rekreačním potenciálem. Krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace a sportu je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat.

### 3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Územním plánu Ohrobec se vymezují plochy změn využití :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z29  
(řada nemusí být obsazena úplně)

#### ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení a veřejná prostranství. V rámci některých ploch nejsou samostatně vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací, jejich vymezení bude předmětem konkrétního řešení parcelace ploch.

#### SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra ( v ha )
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1, 38



<b>Z02</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>1,45</b>
<b>Z03</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,35</b>
<b>Z05</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,79</b>
<b>Z06</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,30</b>
<b>Z07</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,14</b>
<b>Z08</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,11</b>
<b>Z09</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,11</b>
<b>Z10</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,18</b>
<b>Z11</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>2,02</b>
<b>Z12</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0,52</b>
<b>Z13</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SR</b> bydlení a pobytová rekreace	<b>0,19</b>
<b>Z14</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SR</b> bydlení a pobytová rekreace	<b>0,85</b>
<b>Z15</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SR</b> bydlení a pobytová rekreace	<b>0,10</b>
<b>Z16</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SR</b> bydlení a pobytová rekreace	<b>0,08</b>
<b>Z17</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>1,15</b>

<b>Z18</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SK</b> bydlení a obslužná komerční zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>1, 01</b>
<b>Z19</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ <b>SK</b> bydlení a obslužná komerční zařízení	<b>0, 87</b>
<b>Z20</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ <b>OV</b> veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	<b>0, 20</b>
<b>Z21</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ <b>OV</b> veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	<b>1, 36</b>
<b>Z22</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ <b>OV</b> veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	<b>1, 63</b>
<b>Z23</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY <b>TI</b> technická zařízení	<b>0, 41</b>
<b>Z24</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 25</b>
<b>Z25</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 80</b>
<b>Z26</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 22</b>
<b>Z28</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <b>PV</b> komunikace, veřejné prostory	<b>0, 02</b>
<b>Z29</b>	PLOCHY BYDLENÍ <b>BI</b> bydlení v rodinných domech	<b>0, 05</b>
	<b>VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM</b>	<b>16, 54</b>

#### 4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Ohrobec jsou vymezeny plochy sídelní zeleně :

**ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy sídelní zeleně ( zeleň na veřejných prostranstvích ) jsou vymezeny především na atraktivních místech zejména v centrální části sídla Ohrobec na původní návsi kde doplňují soustavu dvou vodních ploch.

Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací (pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby podél komunikací), neboť se v celém sídle předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

#### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **POZEMNÍ KOMUNIKACE**

##### **Silnice**

Správním územím obce Ohrobec prochází pouze jedna silnice, silnice III. třídy, č. 10115.

Na celém území obce Ohrobec (k.ú. Ohrobec) jsou přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

##### **Komunikace**

Zástavba v zastavěném území, t.j. přímo v sídle Ohrobec je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V řešeném území se navrhuje postupná rekonstrukce stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány vyhovující obslužné komunikace. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba v sídle Ohrobec nepřípustná.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné). Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m (výjimečně 2,75 m). Na případných vzniklých slepých komunikacích je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči, údržba komunikace, apod.).

Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.

##### **Doprava v klidu**

U obytné zástavby musí být na pozemku stavby zajištěna minimálně dvě odstavná stání na jeden byt, pro návštěvy je přípustné parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení musí být parkování zajištěno na pozemku stavby nebo na přilehlých veřejných prostranstvích.

##### **Pěší a cyklistický provoz**

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnicích v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky s hlinitopísčítým krytem. K jejich vytvoření bude převážně využito původních polních cest.

Podél páteřní komunikace pro motorovou dopravu vedoucí z Ohrobce do lokality Károv ( ulice Károvská ) je v územním plánu vymezena rozvojová zastavitelná plocha veřejných prostranství ( Z25 ) pro umístění paralelní cyklistické komunikace.

## 1.2 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územím obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať, která lemuje západní okraj území obce Ohrobec v údolí řeky Vltavy. V Územním plánu Ohrobec se nepředpokládá výstavba železniční trati.

V okolí železnice nesmí být prováděny stavební a jiné činnosti, které by mohly ohrozit bezpečnost železničního provozu a omezit rozhledové poměry, volný schůdný manipulační prostor, průjezdný profil, apod. Územní plán Ohrobec umožňuje modernizaci trati, která může mít i územní dopady a to v rámci tělesa nebo v jejím ochranném pásmu.

## 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### KANALIZACE

##### **Kanalizace splašková a ČOV ( čistírna odpadních vod )**

Obec Ohrobec má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. S ohledem na členitost území, na kterém se tato část obce rozprostírá, se kombinovaný systém gravitační a tlakové kanalizace. Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na dvě stávající mechanicko-biologické čistírny odpadních vod ( ČOV ). Jedna ČOV je situována ve východní historické části sídla Ohrobec, v údolí u Ohrobeckého potoka, s kapacitou navrženou na 1000 EO ( ekvivalentních obyvatel ). Druhá ČOV je v západní části sídla v lokalitě Károv, s kapacitou navrženou na 1140 EO ( ekvivalentních obyvatel ). Vyčištěné odpadní vody jsou z obou ČOV vypouštěny do Ohrobeckého potoka, odpadní vody z ČOV v lokalitě Károv nejprve do místní bezejmenné vodoteče, přítoku Ohrobeckého potoka.

Splaškové vody od části domů jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. U části staveb pro rodinnou rekreaci jsou splaškové vody čištěny v domovních čistírnách odpadních vod. Kanalizační síť umožňuje v současné době připojení všech obyvatel obce a má částečnou kapacitu i pro navržený rozvoj obytné zástavby.

Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám určených pro bydlení a zejména vzhledem k rozsáhlým plochám obytných smíšených území SR ( určených pro bydlení a pobytovou rekreaci ), kde se předpokládá zvýšený zájem o změny využití staveb individuální rekreace na rodinné domy, bude nutné provést rekonstrukce a intenzifikace ČOV, zejména pak ČOV ve východní části sídla. Výhledově lze předpokládat rovněž i výstavbu nové ČOV a sjednocení obou stávajících systémů splaškové kanalizační sítě, včetně obou ČOV, do jednoho provozu.

Nové stavby na plochách bydlení BI ( bydlení v rodinných domech ) a na plochách smíšených obytných SK ( bydlení a obslužná komerční zařízení ) a zejména změny využití staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy na plochách smíšených obytných SR ( bydlení a pobytová rekreace ) mohou být povolovány pouze za předpokladu, že u nich bude zajištěno

nápojení na kapacitně vyhovující kanalizaci a ČOV. Po naplnění kapacity ČOV mohou být nové stavby povolovány až po provedení rekonstrukce a případné intenzifikace ČOV. Veškerá nová výstavba na rozvojových zastavitelných plochách (zejména stavby určené pro bydlení a stavby občanského vybavení) musí být napojena na systém veřejné kanalizace zakončené kapacitně vyhovující ČOV.

Kanalizační síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na zastavitelných plochách (v nových dosud nezastavěných lokalitách) bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi, pokud možno ve veřejném prostoru komunikací.

V Jarovském údolí, tj. v místech, kde nelze zástavbu situovanou ve volné krajině napojit na stávající ČOV (zástavba na plochách rekreace RI a částečně v západní části Jarovského údolí na plochách smíšených obytných SR), kde je napojení na kanalizační síť obce problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, budou splaškové vody akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. Alternativně je možné využít domovních čistíren odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

U účelových staveb zemědělské výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu.

### **Kanalizace dešťová**

V zastavěném území sídla Ohrobec a na všech navržených zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě a v návazných vodních tocích. Přebytečné vody musí být odváděny redukovatě nejlépe přes akumulaci se vsakem.

Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30% celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích.

## **VODOVOD**

Obec Ohrobec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu, napojeného na zdroj vody ze systému hl. m. Prahy, a to z předávacího místa Libeň (Libeň).

Zásobování pitnou vodou v sídle Ohrobec kapacitně vyhovuje pro současný stav a předpokládá se, že bude mít i dostatečnou kapacitní rezervu pro napojení zástavby na vymezených rozvojových plochách. V případě potíží s nedostatečným tlakem nebo kapacitou vodovodu (např. v jednotlivých větvích) budou muset být před povoláním nových staveb provedena technická opatření a podle potřeby bude muset být vodovodní systém posílen.

Nová zástavba na rozvojových zastavitelných plochách (zejména obytné stavby a stavby občanského vybavení) bude napojena veřejný vodovod, tj. zásobení všech nových staveb pitnou vodou musí být zajištěno z veřejného vodovodu. Nové vodovodní řady budou propojeny se stávající vodovodní sítí tak, aby bylo možné zásobovat a požárně zajistit (požární hydranty) stávající a nově navrhovanou zástavbu. V místech, kde není možné zástavbu napojit na veřejný vodovod se připouští zásobování pitnou vodou z vlastních studní.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), případně budou navrhovány požární nádrže.

Stavby situované ve volné krajině budou zásobeny pitnou vodou i nadále ze studní.

## 2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice ( TS ) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic.

Předpokládá se výstavba typových trafostanic na okraji zastavitelných ploch v centru předpokládaného největšího odběru. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající vedení.

## 2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zásobování zemním plynem na území obce Ohrobec není v současné době zajištěno. Územní plán plynofikaci umožňuje, tj. nejsou v něm navrženy podmínky nebo překážky, které by případnou plynofikaci obce v budoucnu nějakým způsobem znemožňovaly.

## 2.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Likvidace odpadů je řešena komplexně v rámci celého regionu. Odvoz komunálního odpadu bude i nadále zajišťován na řízené zajištěné skládce. Je nutno zamezit vzniku černých skládek, vlastní skládka komunálního odpadu nebude na území obce zřizována.

V obci se předpokládá zřízení sběrného dvora pro vybrané druhy odpadu. Zvláštní důraz bude kladen na sběr separovaného odpadu v co nejširším sortimentu. Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce ( spadané listí, posekaná tráva ) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny.

## 3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím jsou všechny návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

### 3.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejného prostranství jsou v ÚP Ohrobec vymezeny na plochách označených :

#### **PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP Ohrobec vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Ve veřejných prostranstvích pak budou umístěny komunikace.

### 3.2 VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou ÚP Ohrobec vymezeny na plochách označených :

#### **ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v ÚP Ohrobec vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména na návsi.

## **4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **4.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury ( správa obce, vzdělávání a výchova ) v současné době celkově odpovídá velikosti a zejména významu obce Ohrobec v širším okolí.

Těžiště občanského vybavení veřejné infrastruktury je situováno v integrovaném objektu, v původní hospodářské usedlosti na jižní straně návsi. Sídli zde nově obecní úřad a obec využívá objekt rovněž pro technické zázemí, pro kulturní účely a pro účely výchovy a vzdělávání. V objektu je umístěna rovněž mateřská škola. V centrální části sídla, západně od návsi je v budově původního obecního úřadu umístěna nově základní škola. Pro další rozvoj školy, např. pro výstavbu menší tělocvičny, je naproti škole přes ulici vymezena v ÚP rozvojová zastavitelná plocha Z20 pro OV - Plochy občanského vybavení.

Za účelem dalšího posílení sféry občanského vybavení jsou v územním plánu vymezeny rozvojové zastavitelné plochy určené pro občanské vybavení v blízkosti centrální části sídla ( plochy Z21 a Z22 pro OV - Plochy občanského vybavení ). Zde možné umístit občanské vybavení, které je v obci nedostatečné, nebo které vyžaduje rozvoj. Patří mezi ně zejména veřejná sportovní zařízení a zařízení z oblasti zdravotních a sociálních služeb.

Nepředpokládá se spádová funkce obce Ohrobec v regionu, na vymezených zastavitelných plochách se nepředpokládá výstavba zařízení nadmístního významu.

Drobné občanské vybavení ( například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod. ) je možné v rámci smíšeného venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

### **4.2 OCHRANA OBYVATELSTVA**

#### **Civilní ochrana**

V Územním plánu Ohrobec nejsou dotčeny stávající objekty a zařízení civilní ochrany. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Ohrobec navrženy.

#### **Požární ochrana**

Nová zástavba a nové komunikace v obci budou vyhovovat všem požárními předpisy. Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti.

Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku ( šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení ) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody ( nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoků, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), případně budou navrhovány požární nádrže.

#### **Obrana státu**

Na území obce Ohrobec budou respektovány všechny limity OP vojenských zařízení. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, vymezením územního systému ekologické stability a vymezením ploch změn v krajině je obsažena na výkrese :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

## 1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) zasahuje do třech typů krajiny rozdělených podle převažujícího určujícího cílového využití.

Západní část území obce Ohrobec, zahrnující území části přírodního parku Střed Čech ( až po hranici přírodního parku na východní straně ), je zařazena do krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních. Jedná se o dochovaný stav území, cenný pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození dochovaného stavu území nepřijatelná. Zejména na jihu území obce, západním směrem k lesu, již na území přírodního parku Střed Čech, nebude rozvíjena žádná zástavba sídla Ohrobec.

Střední část území obce Ohrobec, zahrnující území od hranice přírodního parku Střed Čech na západě až po východní okraj zastavěného území sídla, je zařazena do krajiny sídelní. V tomto území budou vytvářeny podmínky pro kvalitní obytný standard krajiny. V území není přípustné znehodnocovat existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. V Ohrobcu se jedná zejména o údolní potoční nivu Ohrobeckého potoka, která významně přispívá ke kvalitě životního prostředí, krajinnému rázu a retenci vody. V centrální části sídla Ohrobec na historické návsi napájí dva návesní rybníky. V celém úseku, kde Ohrobecký potok protéká sídlem ( zastavěným územím ) se předpokládá intenzivnější využití údolní potoční nivy pro krátkodobou rekreaci obyvatel, která bude vždy v souladu s přírodním charakterem území.

Východní část území obce Ohrobec, zahrnující nezastavěné území od východního okraje zastavěného území po východní hranici obce, je zařazena do krajiny příměstské. V tomto území bude vytvářeno kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce, podmínky pro zvýšení rekreačního potenciálu a prostupnosti krajiny pro nemotorovou přepravu.

Při rozvoji sídla na zastavitelných plochách a při realizaci nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích bude nutno zabezpečit ochranu krajinného rázu

## 2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území obce Ohrobec je třeba vytvářet předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

V západní části území obce spočívá koncepce uspořádání krajiny v zachování dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Ve střední části katastrálního území obce Ohrobec je cílem koncepce uspořádání krajiny rovněž zachování současného stavu území, s co možná nejmenšími zásahy do krajiny.



Ve východní katastrálního území obce Ohrobec, kterou tvoří zejména rozsáhlé scelené lány orné půdy, je m.j. ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení půdní eroze navržena výsadba pásů zeleně ( NS ). Základem pro založení sítě zelených pásů a pro založení nových prvků ÚSES se předpokládá využití a napojení na osamocený remízek situovaný východně od sídla Ohrobec a dále revitalizace a ozelenění Ohrobeckého potoka, který je na horním toku východně od sídla částečně zatrubněný.

Ve volné krajině se na celém území obce Ohrobec připouští rozšíření účelové cestní sítě, cyklostezek a pěšin, které by měly umožnit nadstandardní prostupnost krajiny, možnost vytvářet okruhy, zpřístupnit stávající přírodní, kulturní či technické atraktivitu v území a zajistit návaznost na pěší a cyklistické trasy v okolních sídlech a na území Prahy. Konkrétní trasy cestní sítě budou vedeny zejména s ohledem na terénní poměry. U stávajících i nově vzniklých cest ve volné krajině se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě alejí.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofundu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích, popřípadě zdomácnělých druhů,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- zakládat zeleň kvalifikovaně podle schválených projektů pod odborným vedením,
- následně pravidelně udržovat založené plochy zeleně,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

### **3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ společné zásady v nezastavěném území**

V nezastavěném území v krajině, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na funkční a prostorové uspořádání :

**(1)** V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ), včetně rybářských sádek ( areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod. ). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou zemědělských ploch ( např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách - ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod. ).

**(2)** V nezastavěném území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

**(3)** V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.

**(4)** V nezastavěném území lze povolovat umístování vodohospodářských staveb ( např. rybníky, tůňe, apod. ) a to zejména dle možnosti a únosnosti území. Na celém území obce lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi ( povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření ).

**(5)** Nové cesty ( pěší a cyklistické ) ve volné krajině budou umísťovány a technicky řešeny tak, aby jejich realizace nesnižovala estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu. Nové cesty v krajině budou splňovat požadavek na zachování retenční schopnosti krajiny, budou řešeny jako nezpevněné, eventuálně bude zajištěn vsak srážkových vod v místě spadu

#### 4. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V ÚP Ohrobec se vymezují plochy změn v krajině s označením K01 až K09. Jsou navrženy zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability ( ÚSES ), zvýšení podílu zeleně a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

##### SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra ( v ha )
K01	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,34
K02	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	2,21
K03	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	6,62
K04	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,66
K05	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,44
K06	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	2,00
K07	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,96
K08	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,08
K09	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,52
	<b>VÝMĚRA PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM</b>	<b>14,83</b>

## 5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

### Vymezení systému ÚSES

Vymezení územního systému ekologické stability krajiny ( ÚSES ) je založeno na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení všech zastoupených úrovní ÚSES.

### Regionální ÚSES

V řešení území je zpracováno vymezení regionálního ÚSES. Do území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) zasahuje na západním okraji dílčí část osy nadregionálního biokoridoru NK59 ( Údolí Vltavy - Štěchovice ), v úseku mezi regionálními biocentry RC1401 ( Zvolská Homole ) a RC1402 ( U Jarova ) situovanými jižně a severně od území obce Ohrobec, tj. mimo území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ).

### Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru - OP NK

Do území obce Ohrobec ( k.ú. Ohrobec ) zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NK59, který propojuje nadregionální biocentra Údolí Vltavy - Štěchovice. Nadregionální biokoridory jsou složeny z os a ochranných zón ( ochranného pásma - OP NK ) těchto os. Osa NK má prostorové parametry složeného regionálního biokoridoru příslušného typu a jsou do ní vložena regionální biocentra. Cílové ekosystémy vložených regionálních i lokálních biocenter odpovídají typu osy. Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu, to znamená, že všechny prvky regionálních i místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

### Lokální ÚSES

Při vymezení a rozšíření sítě ÚSES o lokální ( místní ) skladebné části, přírodní biocentra a biokoridory, jsou kombinovány tyto aspekty:

- rozložení agregací příbuzných STG ( skupina typů geobiocénů ), to je skupin společenstev s podobnými ekologickými podmínkami - možnost vedení modálních tras,
- rozmístění prvků kostry ekologické stability krajiny vhodných pro přírodní prvky ÚSES ( maximální využití stávajících porostů ), vyhýbání se souvisle zastavěnému území,
- návaznost na již vymezené biokoridory v sousedství řešeného území,
- návaznost na prvky regionálních a nadregionálních ÚSES,
- prostorová úspornost a zároveň dodržení minimálních prostorových parametrů při zajištění reprezentativnosti všech typologických jednotek potenciálních ekosystémů,

a na jejich základě jsou vymezeny osy tras lokálních ( místních ) biokoridorů.

Pásky zeleně ( plochy změn v krajině K05 až K08 ) ve východní části území obce jsou navrženy za účelem doplnění vymezených prvků ÚSES a plnění funkce interakčních prvků. Předpokládá se, že v rámci těchto pásků zeleně se bude obnovovat a rozšiřovat účelová cestní síť ( cesty pro pěší, cyklostezky, apod. ), která posílí funkci rekreace krajiny a její prostupnost.

Jako základ vymezení nových prvků územního systému ekologické stability ve východní části území obce byl uprostřed rozsáhlých lánů orné půdy vybrán osamocený remízek a horní tok Ohrobeckého potoka.

### **Podmínky pro využití ploch ÚSES**

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES ( biocentra a biokoridory ) procházejí různými funkčními plochami ( plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití ), to znamená, že vymezený ÚSES má překryvnou funkci. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES.

ÚSES tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality ( lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva ).

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

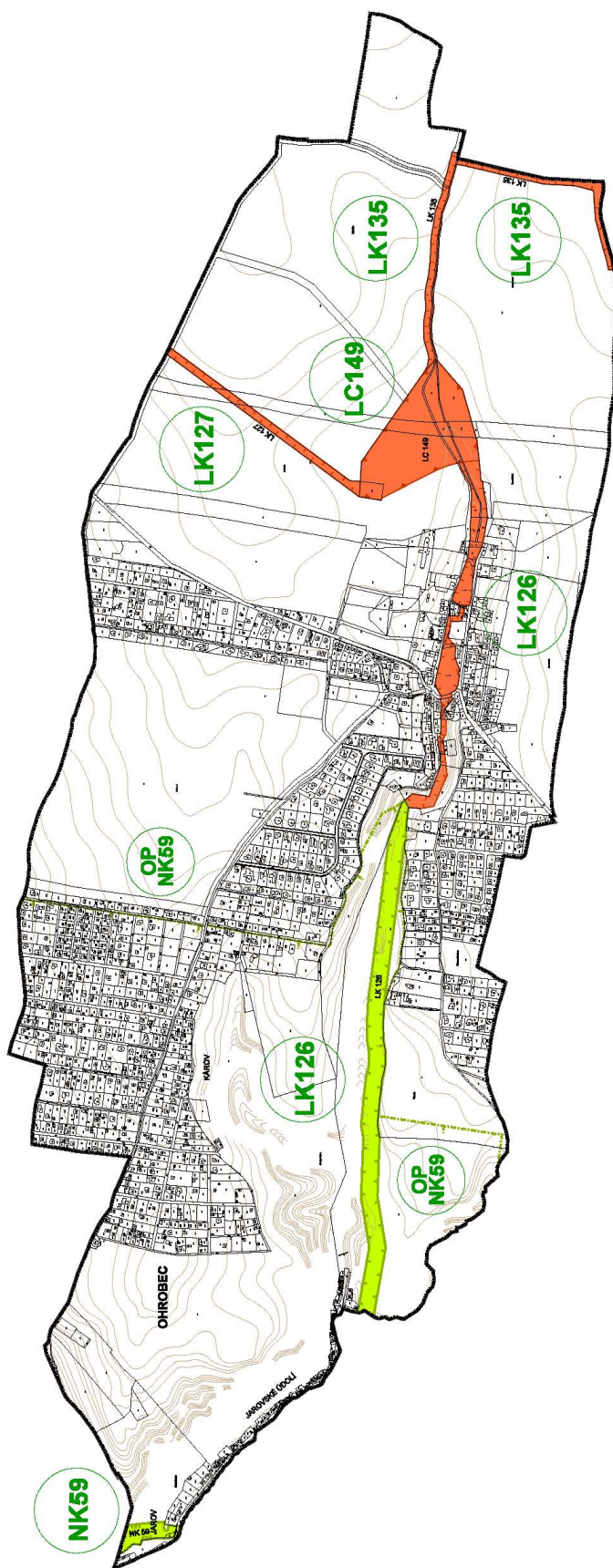
- Stávající lesy - neměnit druh pozemku, při hospodaření směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů.
- Stávající zemědělské pozemky - v závislosti na cílovém typu prvku ÚSES :
  - \* přírodní  
stávající druh pozemku, nebo změnit na druh pozemku s vyšším stupněm ekologické stability (až do úrovně dřevinných prvků nebo lesa),
  - \* kombinované - přírodní a antropické  
stávající druh pozemku, nebo změnit na druh pozemku s vyšším stupněm ekologické stability avšak nepřipustné je zalesňování (nejlépe extenzivně obhospodařované louky), podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch.
- Vodní plochy a vodní toky - přírodě blízké vodní toky (napřímené a regulované toky revitalizovat) a plochy, toky i plochy s břehovým dřevinným doprovodem.

Na plochách zahrnutých do ÚSES je zákaz umisťování staveb s výjimkou staveb na tocích a s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury, které nebudou mít vliv na funkci jednotlivých prvků ÚSES. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizační funkce těchto ploch.

Nově založené prvky ÚSES ( biocentra a biokoridory ) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

Vymezené navržené prvky ÚSES ( biokoridory a biocentra ) jsou graficky znázorněny na hlavním výkresu „B Hlavní výkres“ a jako veřejně prospěšná opatření vymezeny na výkresu „C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.

# SCHÉMA ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY



## Tabulky prvků ÚSES - OHROBEC

Číselná řada je společná pro biocentra a biokoridory

Číslo prvku	Název prvku	Funkční typ	Význam	Funkčnost	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
NK59	Údolí Vltavy - Štěchovice ( Úsek U Jarova - Zvolská Homole )	biokoridor	nadregionální	funkční	Silně sklonité svahy při pravém břehu Vltavy, přerušované skalními útvary a erozními stržemi	Chatové osady, sukcese akátu	Likvidace akátu, kontrola černých skládek
LK126	Jarovské údolí	biokoridor	lokální	částečně funkční	Lesní údolí s Jarovským potokem, společenstvo roklinových a suťových lesů, upravený potok a rybník v obci, 2x pramen vývěry	Úprava toku, skládkování	V obci doplnit břehový porost
LK127	Na kopaninách - Na rovném	biokoridor	lokální	navržené	Orná půda	-	Na orné půdě založit pás TTP s dřevinami
LK135	Na kopaninách - V jezerách	biokoridor	lokální	navržené	Orná půda, mezní porosty při hranici k.ú. , doprovod vodního toku v poli	Ruderalizace, smyv z polí	Na orné půdě založit pás TTP s dřevinami
LC149	Na kopaninách	biocentrum	lokální	navržené	Orná půda, zamokřená louka v mělké depresi a remízek v poli	Ruderalizace, smyv z polí	Udržovat louky s přirozeně rostoucími druhy, nehnojit, na orné půdě založit TTP s dřevinami

## **6. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

### **6.1 Vodní toky**

Správní území obce Ohrobec patří do povodí řeky Vltavy. Hlavní vodotečí na území je Ohrobecký potok, protékající vlastním sídlem Ohrobec.

Záplavové území vodních toků není na území obce Ohrobec vyhlášeno

### **6.2 Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření**

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze se v Územním plánu Ohrobec navrhuje ve východní části území obce trvalé zatravnění a pás zeleně podél vodoteče.

Větrná eroze je v území posuzována jako mírná, přesto je zřejmé, že liniové prvky zeleně s funkcí větrolamu přispějí k dlouhodobému uchování půdní úrodnosti. Tento význam nesou především navržené pásy vzrostlé zeleně ve východní části území obce, v severojižním směru napříč převládajícimu směru větru ( navržené plochy změn v krajině K01, K06 a K07 ).

## **f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní (řešené) území obce Ohrobec je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

**B** HLAVNÍ VÝKRES ( v měřítku 1 : 5 000 )

### **1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Celé území obce Ohrobec je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

#### **PLOCHY URBANIZOVANÉ**

- BI** PLOCHY BYDLENÍ  
bydlení v rodinných domech
- SR** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
bydlení a pobytová rekreace
- SK** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
bydlení a obslužná komerční zařízení
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
veřejná infrastruktura, sportovní zařízení
- RI** PLOCHY REKREACE  
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  
technická zařízení
- VZ** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
zemědělská výroba
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
zeleň na veřejných prostranstvích
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
silniční
- DZ** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
drážní

#### **PLOCHY NEURBANIZOVANÉ**

- NL** PLOCHY LESNÍ  
pozemky určené k plnění funkce lesa
- NZ** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ  
orná půda, trvalý travní porost



- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ  
vodní toky a vodní nádrže

### **Plochy urbanizované**

Urbanizované plochy zahrnují zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy související s osídlením, které jsou situovány v zastavěném území i nezastavěném území ( např. plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství ).

### **Plochy neurbanizované**

Neurbanizované plochy zahrnují plochy v nezastavěném území ve volné krajině a další plochy s přírodními a krajinnými prvky, které jsou situovány nejen v nezastavěném území, ale také v zastavěném území ( plochy vodní a vodohospodářské ).

## **2. USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

Pro plochy urbanizované jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání, pro plochy neurbanizované jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití.

Na plochách neurbanizovaných je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

### **Pro všechny plochy jsou stanoveny společné podmínky :**

Veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa ( okraje lesních pozemků ) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa ( PUPFL ). Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i na všech plochách stabilizovaných v zastavěném území.

Toto omezení ve vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa se nevztahuje na plochy přiléhající k plochám lesa, které jsou navrženy k vynětí z ploch lesa ( PUPFL ). Pro tyto plochy platí nadále podmínky ustanovení lesního zákona v 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa.

Do ploch do vzdálenosti 20 m od hranice lesa ( okraje lesních pozemků ) je přípustné umístění technické a dopravní infrastruktury.

Pro jednotlivé plochy se stanovují podmínky :

### 3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

#### PLOCHY BYDLENÍ

**BI** bydlení v rodinných domech

##### (1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení v rodinných domech.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech. Přípustné je také rodinné bydlení v nízkopodlažních bytových domech. V území jsou přípustné činnosti s bydlením související, chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.

Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu ( například ve vazbě na bydlení ), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

V území je přípustné umísťovat obslužné pojízdné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb ( např. zámečnické dílny, truhlárny, opravny automobilů, karosárny, apod. ).

c) Podmíněně přípustné využití ploch :

U staveb na zastavitelných plochách Z02 a Z11 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice III/10115. Zástavba bude u silnice III/10115 umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb s ohledem na blízkost silnice III/10115.

##### (2) Prostorové uspořádání

a) Území je určeno zejména pro izolované ( solitérní ) rodinné domy. Na plochách se připouští také dvojdomy, trojdomy a stávající nízkopodlažní bytové domy. Souvislá kompaktní zástavba s více jak třemi řadovými domy ( trojdomy ) je nepřipustná. Výstavba nových bytových domů je nepřipustná.

Dvojdům jsou dva rodinné domy vedle sebe, které k sobě přiléhají vlastní nebo společnou částí obvodové zdi. Za řadový dům se považuje dům ve skupině nejméně tří řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdi.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>.

( stanovená minimální velikost pozemku se výjimečných odůvodněných případech nevztahuje na parcelaci provedenou před datem nabytí účinnosti územního plánu )

- c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,5 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.
- d) V každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**SR** bydlení a pobytová rekreace

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení a rodinné rekreace.

#### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a pro činnosti s bydlením související, pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.

Území, zahrnující zejména pozemky se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci, je přípustné využívat pro rodinnou rekreaci.

V území je přípustné umísťovat také stavby a zařízení, které souvisí s bydlením a rekreací ( například umístění dětských hřišť, drobných hřišť pro neorganizovaný rekreační sport, umístění zařízení pro volný čas a zábavu, apod. ).

Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu ( například ve vazbě na bydlení ), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

#### **b) Nepřípustné využití ploch :**

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení a rekreace, které nejsou slučitelné s bydlením a rekreací, které mohou mít negativní vliv na bydlení a nerušenou rekreaci obyvatel ( hluk, exhalace, apod. ).

V území je nepřípustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb ( např. zámečnické dílny, truhlárny, opravny automobilů, karosárny, apod. ).

#### **c) Podmíněně přípustné využití ploch :**

Změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy, tj. změny na stavby určené pro bydlení, jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 400 m<sup>2</sup> a za předpokladu, že k těmto pozemkům je zajištěn přístup po vyhovující obslužné komunikaci a zajištěno napojení na kapacitně vyhovující inženýrské sítě.

## (2) Prostorové uspořádání

- a) Na plochách se připouští izolované ( solitérní ) rodinné domy, maximálně dvojdomy. Zástavba bytovými domy a kompaktní zástavba řadovými domy je nepřipustná. Dvojdom jsou dva rodinné domy vedle sebe, které k sobě přiléhají vlastní nebo společnou částí obvodové zdi. Za řadový dům se považuje dům ve skupině nejméně tří řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdi.
- b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku. Minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>. ( stanovená minimální velikost pozemku se výjimečných odůvodněných případech nevztahuje na parcelaci provedenou před datem nabytí účinnosti územního plánu )
- c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,5 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.
- d) V každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

**SK** bydlení a obslužná komerční zařízení

### (1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení a obslužných komerčních zařízení.

- a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro bydlení a pro činnosti s bydlením související.

Využití ploch je přípustné pro umístění obslužných komerčních staveb a zařízení místního významu ( prodej, služby, apod. ) a rovněž pro umístění staveb a zařízení určených pro kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, apod..

Využití ploch je přípustné také pro podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu. Využití ploch je přípustné rovněž pro podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství a drobné zemědělské drobné výroby s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku.

Část ploch, zahrnující pozemky se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci, je přípustné využívat pro rodinnou rekreaci.

V území je přípustné umísťovat obslužné pojízdné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení ( hluk, exhalace, apod. ).

c) Podmíněně přípustné využití ploch :

Změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy, tj. změny na stavby určené pro bydlení, jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 400 m<sup>2</sup> a za předpokladu, že k těmto pozemkům je zajištěn přístup po vyhovující obslužné komunikaci a zajištěno napojení na kapacitně vyhovující inženýrské sítě.

## (2) Prostorové uspořádání

a) Změny stávajících staveb ( např. přístavby, nástavby a stavební úpravy ) a nové stavby v prolukách stávající zástavby jsou přípustné. Připouští se izolované domy, dvojdomy i kompaktní zástavba řadovými domy, zejména v uličním prostoru.

Dvojdům jsou dva rodinné domy vedle sebe, které k sobě přiléhají vlastní nebo společnou částí obvodové zdi. Za řadový dům se považuje dům ve skupině nejméně tří řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdi.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>.

( stanovená minimální velikost pozemku se výjimečných odůvodněných případech nevztahuje na parcelaci provedenou před datem nabytí účinnosti územního plánu )

c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

d) V každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**OV** veřejná infrastruktura, sportovní zařízení

### (1) Využití ploch

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení.

a) Přípustné využití ploch :

Na plochách je přípustná výstavba účelových staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury a výstavba účelových sportovních a rekreačních staveb a zařízení s nezbytným zázemím.

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu ( obecní, státní ), pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva.

Využití ploch je přípustné pro umístění obslužných staveb a zařízení místního významu ( obchodní prodej, služby, apod. ) a bydlení ve služebních bytech.

Využití ploch je přípustné pro umístění tělovýchovných a sportovních zařízení.

Území je přípustné využít také pro umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk a další související veřejné infrastruktury.

V území je přípustné umísťovat obslužné pojízdné komunikace, parkoviště, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní obydlenu zástavbu a rekreační zařízení ( hluk, exhalace, apod. ).

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné se sportovními a rekreačními aktivitami.

Na plochách není přípustné umístění rodinných domů, bytových domů ( bydlení je přípustné pouze ve služebních bytech ) a staveb pro rodinnou rekreaci.

## (2) Prostorové uspořádání

a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku.

Minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno.

Pro záměry staveb školských zařízení (ZŠ - základní škola, MŠ - mateřská škola) na zastavitelné ploše Z20 není % zastavění ani % ozelenění pozemku stanoveno.

b) Přípustné jsou stavby s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě s výjimkou specifických staveb ( např. sakrální stavby ) a specifických zařízení ( např. zařízení na sušení požárních hadic ).

Nové stavby případných sportovních zařízení ( zejména halové stavby ) budou přízemní s přípustným využitelným podkrovím.

c) Parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení musí být řešeno na pozemku stavby.

U zastavitelné plochy Z20 (pouze u plochy Z20) je přípustné zajištění potřebného parkování také na přilehlých souvisejících plochách veřejných prostranství.

## PLOCHY REKREACE

### RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

#### (1) Využití ploch

Území je určeno pro hlavní využití s funkcí rodinné rekreace.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pouze pro rodinnou rekreaci a využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí.

b) Nepřípustné využití ploch :

V území je nepřípustné jakékoliv jiné využití než využití rodinnou rekreaci.

V území je nepřípustná výstavba nových staveb pro individuální rodinnou rekreaci, tj. na plochách je nepřípustné další dělení pozemků a zahušťování zástavby.

Výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci je možná pouze náhradou za stávající stavby pro rodinnou rekreaci, případně výstavba ve stávajících prolukách zástavby.

Území zahrnuje i stávající stavby pro rodinnou rekreaci situované na pozemcích lesa ( PUPFL ). U stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je přípustné vynětí z PUPFL.

V území je nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

## **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Přípouští se pouze solitérní stavby pro rodinnou rekreaci.
- b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku.  
Na jednom pozemku určeném pro rodinnou rekreaci lze umístit maximálně jednu stavbu pro rodinnou rekreaci, stávající pozemky nelze dále dělit.
- c) Při změnách staveb nesmí být podstatně zvyšována výška a hmota staveb ( např. nástavby pater, nové obytné místnosti, přestavby staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy k trvalému bydlení, apod. ), přípustné jsou menší stavební úpravy ( např. přístavba sociálních zařízení ).

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TI** technická zařízení

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro technickou infrastrukturu a jiná technická zařízení.

- a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury. Přípustné je využití ploch pro specifická zařízení ( ČOV - čistírna odpadních vod ).

Na ploše Z23 je přípustné umístit technická zařízení, sběrné dvory pro vybrané druhy odpadu ( např. objemný odpad, odpad ze zeleně - bioodpad, dřevo, stavební odpad, kovový odpad, papír, sklo, plasty, nápojové kartony, nebezpečné odpady a vyřazené elektrospotřebiče v rámci zpětného odběru výrobků, apod.), třídírny komunálního odpadu a překladiště skládky odpadů. Je přípustné umístit rovněž deponie přírodních a inertních materiálů ( např. zemina, štěrk, kamení, apod. ).

V území je přípustné umístit obslužné pojízdné komunikace a sídelní zeleň.

- b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro chráněnou zástavbu.

### **(2) Prostorové uspořádání**

- a) Na území jsou přípustné účelové zejména přízemní stavby technické infrastruktury.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**VZ** zemědělská výroba

### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro využití s dominantní funkcí zemědělské výroby.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro zemědělskou výrobu, k chovu a ustájení zvířat ( např. koní, skotu, ovcí, koz, apod. ), pro zázemí chovu zvířat ( sklady krmiv, apod. ) a pro zázemí zemědělské činnosti ( sklady, kolny, dílny ) a prodej zemědělských produktů.

Využití ploch je přípustné pro umístění staveb a zařízení určených také pro drobnou nerušící výrobu, malovýrobu a výrobní služby. Přípustné jsou a výrobní a dílenské provozy. Skladování je přípustné pouze jako související s vlastní výrobou v areálu.

V území je přípustné umísťovat také sídla firem, kancelářské a správní budovy.

V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro živočišnou výrobu, která by svými negativními vlivy ( zápach, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, hluk, apod. ) mohla zatížit chráněnou obytnou zástavbu v obci.

c) Podmíněně přípustné využití ploch :

Novou zástavbu na zastavitelné ploše Z23 lze realizovat pouze za předpokladu, že bude k této ploše zajištěn přístup po vyhovující obslužné zpevněné komunikaci. Obslužná komunikace bude realizována v rámci zastavitelné plochy Z26 s napojením na páteřní komunikaci obce, tj. na stávající průtah silnice III/10115 sídlem.

### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 80 % celkové plochy pozemku.

Minimálně 10 % plochy pozemku musí být ozeleněno.

b) Přípustné jsou stavby s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Případné halové stavby jsou přípustné pouze přízemní.

c) Odstavování a parkování zemědělské techniky a ostatních vozidel a musí být zajištěno v rámci vlastního areálu.



## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV** komunikace, veřejné prostory

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro veřejná prostranství.

##### a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro umístění veřejných prostranství, což jsou prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství jsou určena zejména pro umístění návsí, obslužných pojízdných komunikací a pěších a cyklistických komunikací.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

Na plochách veřejných prostranství je přípustné umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství.

V území je přípustné umístění parkové zeleně, terénních úprav a doprovodné zeleně komunikací. V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **ZV** zeleň na veřejných prostranstvích

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro veřejná prostranství.

##### a) Přípustné využití ploch :

Území je přípustné využívat pro veřejná prostranství s hlavní funkcí zeleně. Veřejná prostranství jsou prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou vymezeny zejména pro umístění udržované parkové zeleně.

Na plochách zeleně na veřejných prostranstvích je přípustné umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení ( např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, městský mobiliář, dětská hřiště, drobná hřiště pro neorganizovaný sport, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod. ), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch zeleně na veřejných prostranstvích.

V území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu pouze způsobem, který neznemožní hlavní funkci ploch veřejné zeleně.

#### **(2) Prostorové uspořádání**

a) Úprava parteru ploch zeleně na veřejných prostranství musí být zpracována jako celek, parková zeleň a související pěší komunikace budou zakládány společně.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 15 % celkové plochy pozemku.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS silniční**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro pozemní komunikace a umístění dopravních staveb.

##### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je určeno pro pozemní komunikace, zařízení pozemních komunikací a umístění dopravních staveb. Vymezené plochy dopravní infrastruktury zahrnují plochy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně.

Využití ploch je přípustné také pro umístění dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.

U všech stávajících silnic na území obce je přípustné odstraňování dopravních závad a realizace rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby.

V území je přípustné provádět terénní úpravy, umísťovat protihlukové clony, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DZ drážní**

#### **(1) Využití ploch**

Území je určeno pro drážní dopravu.

##### **a) Přípustné využití ploch :**

Území je určeno pro drážní dopravu po železnici, zahrnují obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně.

Na vymezených plochách je přípustná rekonstrukce nebo výstavba nové železniční dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, výsadba doprovodné zeleně a rekonstrukce nebo nová výstavba zařízení pro drážní dopravu.

Využití ploch je přípustné také pro umístění zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty a provozní budovy a služební byty.

V území je přípustné provádět terénní úpravy, umísťovat protihlukové clony, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu.

## 4. PODMÍNKY VYUŽITÍ NEURBANIZOVANÝCH PLOCH

### **PLOCHY LESNÍ**

**NL** pozemky určené k plnění funkce lesa

#### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) lesa.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno pro lesní produkci, lesy a nová zalesnění, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

b) Nepřípustné využití ploch :

V místech, kde jsou vymezeny prvky ÚSES ( biocentra a biokoridory ) není přípustné umístění pevných oplocení se základy.

V území není přípustné umístění staveb a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro rekreaci, ve výjimečných odůvodněných případech je přípustné umístění dopravní a technické infrastruktury.

Veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa ( okraje lesních pozemků ) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i na všech plochách stabilizovaných v zastavěném území.

Toto omezení ve vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa se nevztahuje na plochy přiléhající k plochám lesa, které jsou navrženy k vynětí. Pro tyto plochy platí nadále podmínky ustanovení lesního zákona v 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa.

Do ploch do vzdálenosti 20 m od hranice lesa ( okraje lesních pozemků ) je přípustné umístění technické a dopravní infrastruktury.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

**NZ** orná půda, trvalý travní porost

#### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) zemědělského.

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch jako výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a využití jako jedné z hlavních složek životního prostředí.

Plochy zemědělské jsou vymezeny převážně na pozemcích zemědělského půdního fondu ( ZPF ), tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Na plochách zemědělského půdního fondu lze povolovat změnu kultury zemědělské půdy s nižší ekologickou stabilitou pouze za kulturu zemědělské půdy s vyšší ekologickou stabilitou a změnu kultury zemědělské půdy s nižší protierozní schopností pouze za kulturu zemědělské půdy s vyšší protierozní schopností.

b) Nepřípustné využití ploch :

V území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ).

V území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

**NS** přírodní, vodní, zemědělské, lesní

### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) volné přírody.

a) Přípustné využití ploch :

Přípustné je využití ploch s hlavní funkcí volné přírody a krajiny. Plochy zahrnují smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní.

V území je přípustné umístit pěší komunikace, cyklistické stezky a hipostezky.

Při návrhu cyklostezek je nutno prověřit jejich případnou kolizi s migračními trasami živočichů a případně navrhnout opatření zabraňující jejich nadměrnému úhynu.

Na plochách smíšených nezastavěného území je přípustné mimo jiné vymezovat a zakládat prvky ÚSES ( územního systému ekologické stability ).

V území jsou přípustné terénní úpravy pokud nenaruší hlavní využití ploch.

b) Nepřípustné využití ploch :

V území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

V území není přípustné umístování jakýchkoli staveb a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, ve výjimečných odůvodněných případech je přípustné umístění dopravní a technické infrastruktury.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**VV** vodní toky a vodní nádrže

### **(1) Využití ploch**

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití ( hlavní využití ) pro vodní toky a vodní nádrže. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny nejen ve volné krajině v nezastavěném území, ale také v území zastavěném.

#### a) Přípustné využití ploch :

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

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

V území je přípustné umístit dopravní infrastrukturu ( např. lávky, mosty, apod. ) a technickou infrastrukturu.

#### b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné využití ploch je pro umístění pozemních staveb, zejména pak staveb pro rodinnou rekreaci a zařízení pro hromadnou rekreaci ( např. spojených s ubytováním, stravováním dalšími a komerčními službami ).

V území je zákaz umístování staveb, s výjimkou staveb souvisejících s obsluhou a funkcí těchto území ( např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod. ).

## **g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V Územním plánu Ohrobec se vymezují :

### ▪ **Veřejně prospěšné stavby**

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce.

### ▪ **Veřejně prospěšná opatření**

Opatření nestavební povahy sloužící ke založení prvků územního systému ekologické stability - ÚSES.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není Územním plánu Ohrobec obsaženo.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

**C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**  
( v měřítku 1 : 5 000 ).

## **1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - VPS**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **VVD1 Obslužná komunikace**

- plocha pro umístění cyklistické komunikace
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby a pro řádné využívání pro stanovený účel

#### **VVD2 Obslužné komunikace**

- těleso nové komunikace
- rozšíření a úprava komunikace
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby a pro řádné využívání pro stanovený účel

#### **VVD3 Obslužná komunikace**

- těleso nové komunikace
- plochy nezbytné pro zajištění výstavby a pro řádné využívání pro stanovený účel

## **2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - VPO**

### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES**

**Založení prvků ÚSES s návrhem změn v krajině**

#### **VVU1 Biocentrum lokální**

založení prvku ÚSES - LC 149

#### **VVU2 Biokoridor lokální**

založení prvku ÚSES - LK 126 - část

**VVU3 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 127

**VVU4 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 135

### **Založení prvků systému ÚSES beze změn v krajině**

**U1 Biokoridor nadregionální**  
**NK59** založení prvku ÚSES - NK59

**U02 Biokoridor lokální**  
založení prvku ÚSES - LK 126 - část

## **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán Ohrobec neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

**Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Ohrobec stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## **j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

**údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

### **ÚZEMNÍ PLÁN OHROBEC**

#### **Textová část**

Územního plánu Ohrobec obsahuje ..... **39 listů**  
včetně titulní strany a obsahu

#### **Grafická část**

Územního plánu Ohrobec obsahuje ..... **3 výkresy ( A , B , C )**

**A** Výkres základního členění území 1 : 5 000

**B** Hlavní výkres 1 : 5 000

**C** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000