



Územní plán Obora

úplné znění UP Obora po Změně č. 1

re:

studio@rearchitekti.cz
www.rearchitekti.cz

pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování, Hornická 1695, 347 01, Tachov

objednatel: obec Obora, Obora 57, 347 01, Tachov

zpracovatel: MgA. Ondřej Synek, re:architekti, kancelář: Milady Horákové 24, 170 00, Praha 7

autorský kolektiv:

MgA. Ida Chuchlíková, Ing. arch. Michal Kuzemský, Ing. arch. David Pavlišta, MgA. Ondřej Synek, Ing. arch. Jan Vlach, Ing. arch. Jiří Žid

profese:

Ing. Lenka Cihelková / zodp. projektant energetika

Ing. Jan Dřevíkovský / zodp. projektant krajina

Ing. Jaroslav Knotek / zodp. projektant technická infrastruktura

Ing. Květoslav Syrový / zodp. projektant doprava

Záznam o účinnosti OOP - ÚP

orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Obora

dne: ...

usnesení číslo: ...

opatření obecné povahy č.j.: ...

datum nabytí účinnosti: ...

pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor
výstavby a územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. František Svoboda, vedoucí odboru
výstavby a územního plánování

razítko a podpis:

OBSAH:

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VÝKLAD POJMŮ	2
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	4
B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	4
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
C.1. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE	7
C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	8
C.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	12
C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	13
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	14
D.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	14
D.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	15
D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	16
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
E.2. PROSTUPNOST KRAJINY	18
E.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	18
E.4. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	19
E.5. KONCEPCE VODNÍCH TOKŮ A VODNÍCH PLOCH	23
E.6. KONCEPCE PROTIPOVODŇOVÝCH, RETENČNÍCH A PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ	23
E.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	23
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY	24
F.1. OBECNÉ PODMÍNKY	24
F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	26
G. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	37
G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	37
G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	37
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO	38
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 odst. 6 stavebního zákona	39
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	39
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	40
L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	40
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	40
N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	41
O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	41
P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	41

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka	RP - regulační plán
ČOV – čistíčka odpadních vod	STG - soubor typů geobiocenů
ČSN – české technické normy	STL - středotlak (plyn)
k.ú. – katastrální území	TUV - teplá užitková voda
KN - katastr nemovitostí	TS – transformační stanice
LBC – lokální biocentrum	ÚAN – území s archeologickými nálezy
LBK – lokální biokoridor	ÚAP – územně analytické podklady
MŽP – Ministerstvo životního prostředí	ÚP – územní plán, územní plánování
ORP - obec s rozšířenou působností	ÚSES – územní systém ekologické stability
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky	VPO – veřejně prospěšné opatření
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě	VPS – veřejně prospěšná stavba
RBC – regionální biocentrum	ZÚR – zásady územního rozvoje
RD – rodinný dům	

VÝKLAD POJMŮ:

Budova - nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Zdroj: §2 písmeno l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Regulativy - podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Zastavěné území – je území uvnitř hranice zastavěného území, vymezené územně plánovací dokumentací. Zdroj: § 2 odst. 1d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Zastavitelné území – část území obce vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Zdroj: §2 odst. 1 j) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) - je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. ÚSES je tvořen sítí prostorově i funkčně propojených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. Vychází z kostry ekologické stability krajiny a doplňuje ji o nově navrhované části.

Biocentrum - je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým tvarem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor - je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry, a tím vytváří ekologickou síť.

Interakční prvek - doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES. Česko-rakousko-slovenská příručka územně plánovací terminologie. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2000. (Českou část zpracoval ÚÚR Brno.) Zdroj: <http://portal.uur.cz>

Veřejné prostranství – všechna náměstí, 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. Zdroj: § 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Zdroj: <http://portal.uur.cz>

Veřejně prospěšná stavba (VPS) - je stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané ÚPD. Zdroj: § 2, odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Veřejně prospěšné opatření (VPO) – opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Zdroj: § 2, odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Koeficient zeleně - podíl plochy zeleně na rostlém terénu vůči celkové ploše pozemku pod společným oplocením.

Koeficient zastavění - podíl plochy všech budov pod společným oplocením vůči celkové ploše pozemku.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na základě požadavku pořizovatele bylo zastavěné území (ZÚ) vymezeno jako součet zastavěného území vymezeného minulým územním plánem (rudá čára) a zastavěného území zjištěného terénními průzkumy (červená čára). Takto vymezené zastavěné území je zakresleno ve výkrese A1 - Základní členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 1. 2017.



Obr.1 - Výřez katastrálního území s vyznačením zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 . ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní plán Obory si klade za cíl:

- zajistit ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot;
- vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj v území;
- podpořit význam turistického potenciálu hraničního přechodu s Bavorskem;
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit;
- rozvojové plochy pro bydlení směřovat do míst, která budou respektovat a rozvíjet charakteristickou strukturu zástavby;
- podpořit význam centra obce;
- podpořit architektonicko-urbanistickou kvalitu konkrétních míst veřejného prostoru.

Způsob jak ke těmto cílům dojít je blíže představen v části C.

B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Návrh územního plánu zachovává, chrání stávající a rozvíjí další hodnoty území, především přírodní, kulturní, urbanisticko-architektonické, historické a krajinné. Ochrana hodnot se řídí platnými právními předpisy.

B.2.1. Přírodní hodnoty

Na území obce Obora se nachází především tyto přírodní hodnoty:

- CHKO a PP Český les
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- velký podíl významných krajinných prvků v území
- památné stromy
- velký podíl lesů v území
- plochy významné z hlediska ochrany přírody

Pro přírodní hodnoty (ÚSES) jsou podmínky využití stanoveny na konci kapitoly E.4.

B.2.2. Kulturní a architektonické hodnoty:

V seznamu Národního památkového ústavu pro obec Obora nejsou evidovány nemovité kulturní památky. Z průzkumů a rozborů jsou přebírané drobné stavby, které jsou dokladem technického umu minulých generací a duchovního života minulosti obce. Dále jsou zde uvedeny stavby, které dokládají historické etapy vztahu člověka k místní krajině. V řešeném území se nachází množství dalších zaniklých úvozových cest (nejvýznamnější Via Carolina) a zaniklých osad a samot - především v katastrálním území Pavlův Studenec 2. Další podmínky jsou stanoveny níže.

Drobná sakrální architektura a památníky

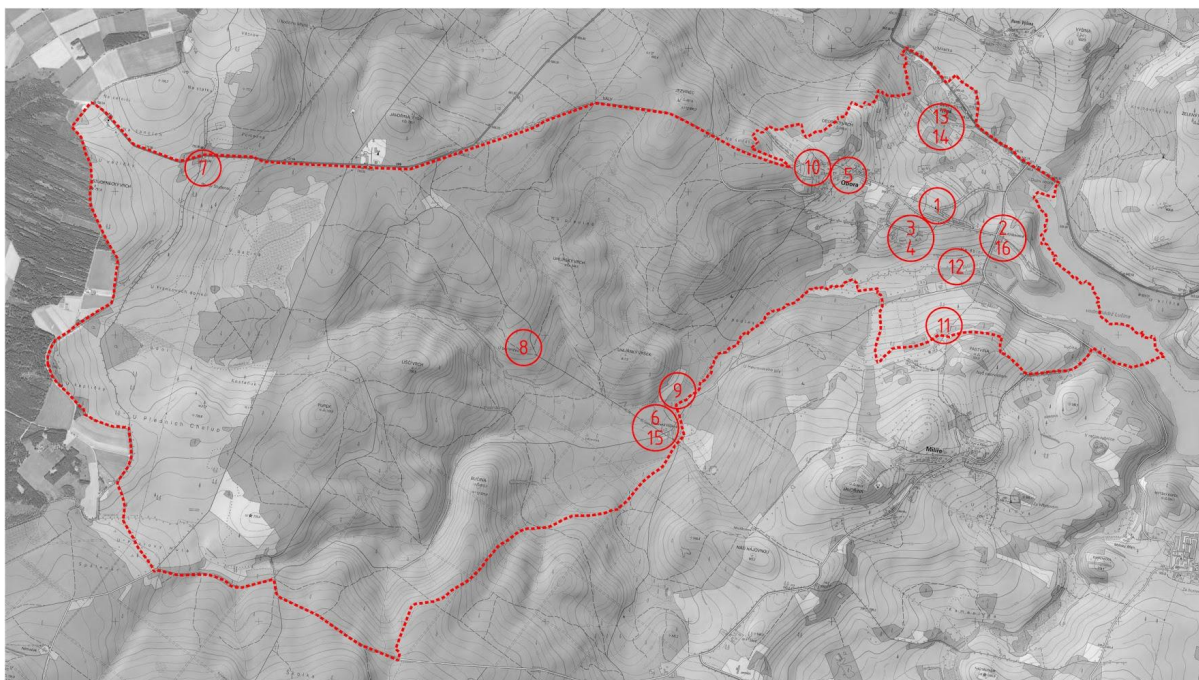
- 1 - kaple zrekonstruovaná a vysvěcená v roce 2012 Pravoslavnou církví obcí Halže - Milíře
- 2 - křížek u křižovatky
- 3 - sloup
- 4 - torzo křížku
- 5 - torzo křížku
- 6 - milník sv. Vojtěcha na Zlaté stezce u hájenky
- 7 - Bottgerův památník na Pavlově Studenci
- 8 - pomník v bývalé oplocence
- 9 - památníkový kámen s vytesaným nápisem

Drobné technické památky

- 10 - štětovaná cesta na Bärnau
- 11 - štětovaná cesta na Milíře
- 12 - kamenné pilířky bývalého mostku přes Sklářský potok
- 13 - kamenné pilířky mostku přes Mži
- 14 - zachovaný náhon a trojúhelníkový rybníček s kamennou hrází

Hodnotné stavby, místa a prostranství

- 15 - hájenka
- 16 - dům Na křižovatce



Obr.2 – Katastrální území s vyznačením kulturních a architektonických hodnot.

B.2.3. Archeologické hodnoty

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy, většinou kategorie ÚAN III. Evidované lokality ÚAN I. a II. kategorie jsou v tabulce níže. Z toho plyne povinnost vyplývající z §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči:

“Stavebníci jsou již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.”

Seznam lokalit ÚAN I. a II. kategorie:		
Kód ÚAN	Název lokality / popis	k.ú.:
11-34-08/4 <i>I.</i>	Hájovna Obora-úvoz Několik na sebe navazujících a křížících se cest. Nejvýraznější úvozy u hájovny Obora, kde dosahovaly šíře až 4m a 2m hloubky. Počátky úvozu lze dávat do souvislosti se severní větví Norimberské stezky. Zánik nejpozději na poč.19.st.	Obora u Tachova (část)
11-34-08/2 <i>I.</i>	1300 m V od kóty 730 Javořina Úvozy cesty, možná souvislost s Norimberskou stezkou.	Obora u Tachova
11-34-09/1 <i>I.</i>	1000 m Z od obce Obora Úvozy cesty, možná souvislost s Norimberskou stezkou.	Obora u Tachova (část)
11-34-08/4 <i>I.</i>	Na Šancích (Schanzhäusel) Zaniklá zemní fortifikace z 30leté války.	Pavlov Studenec 2
11-34-09/3 <i>II.</i>	Lučina - zaniklá ves Na místě vesnice, zlikvidované a částečně zatopené přehradou, stával původně asi jen dvůr Sorghof, doložený v r.1523.	Obora u Tachova (část)

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

- ÚP zachovává sídlo jako místo klidného bydlení v přírodě s možností hospodaření na zdejších loukách.
- ÚP zachovává charakter obce jako rozptýlené horské vsi. Tím, že zástavbu sdružuje do jednotlivých loukami oddělených kompaktních shluků na odlesněném hřebítku mezi Sklářským potokem a Mží.
- Zároveň využívá stavební rezervy v zastavěném území.
- Shluky jsou navrženy k rozvoji tak, aby nevytvářely nové nároky na dopravní infrastrukturu a vedení technické infrastruktury.
- V případě potřeby jsou shluky doplněny o prvky vysoké zeleně pro citlivější prolínání sídla s krajinou. Zakládání těchto prvků je podmínkou realizace v místech, kde jsou textovou a grafickou částí ÚP předepsány.
- Obdobně jsou prvky vysoké zeleně navrženy v místech, kde zástavba z nedávné doby negativně působí v panoramatu obce.
- ÚP klade důraz na vzájemnou pěší provázanost mezi jednotlivými sídly a samotami. Pro rekreační vyžití i pro místní pěší, cyklistickou a hipo dopravu stabilizuje ÚP stávající síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje a vytváří nová propojení i s obcemi ze sousedních katastrů. Především ve směru sever - jih (Milíře - Horní Výšina).
- ÚP zdůrazňuje hodnotu veřejných prostranství v obci a míst zastavení, které jsou blíže popsány níže.

C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Kód	Plocha (ha)	Název	Způsob využití
P/01	0,22	V Oboře	Zeleň veřejná (ZV)
<i>Specifické podmínky</i>		-	
<i>Plyn</i>		Záměr nevyžaduje napojení.	
<i>Elektrická energie</i>		Záměr nevyžaduje napojení.	
<i>Vodovod a kanalizace</i>		Záměr nevyžaduje napojení.	
<i>Telekomunikace</i>		Záměr nevyžaduje napojení.	
P/02	0,12	V Oboře	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>		-	
<i>Plyn</i>		Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.	
<i>Elektrická energie</i>		Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.	
<i>Vodovod a kanalizace</i>		Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).	
<i>Telekomunikace</i>		Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.	
P/03	0,33	Pod úřadem	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>		-	
<i>Plyn</i>		Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.	
<i>Elektrická energie</i>		Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.	
<i>Vodovod a kanalizace</i>		Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).	
<i>Telekomunikace</i>		Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.	
P/04	0,18	Pod úřadem	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>		Výsadba vysoké zeleně na východní hraně pozemku.	
<i>Plyn</i>		Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.	
<i>Elektrická energie</i>		Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.	
<i>Vodovod a kanalizace</i>		Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.	
<i>Telekomunikace</i>		Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.	
Z/02	0,27	V Oboře	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a DO
<i>Specifické podmínky</i>		Zachovat mez na SV hraně lokality.	
<i>Plyn</i>		Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.	
<i>Elektrická energie</i>		Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.	
<i>Vodovod a kanalizace</i>		Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).	
<i>Telekomunikace</i>		Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.	

Z/05	0,14	Naproti úřadu	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>	-		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/06	0,43	Pod Serpentýnou	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a ZS
<i>Specifické podmínky</i>	-		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/07	0,21	Nad Oborou	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a ZS
<i>Specifické podmínky</i>	Zachovat vysokou zeleň na východní hraně lokality.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice bude lokalita přepojena na novou.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/08	0,26	Pod Oborským vrchem	Zeleň soukromá (ZS)
<i>Specifické podmínky</i>	-		
<i>Plyn</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Elektrická energie</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Telekomunikace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
Z/09	0,22	Za úřadem	Tech. infra. - odpadové hospodářství (TO)
<i>Specifické podmínky</i>	Zachovat vysokou zeleň okolo celé lokality.		
<i>Plyn</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Elektrická energie</i>	Pokud bude záměr vyžadovat napojení bude po vyčerpání kapacity stávající trafostanice lokalita přepojena na novou trafostanici.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Telekomunikace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
Z/10	0,63	Pod Oborským vrchem	Zeleň soukromá (ZS)
<i>Specifické podmínky</i>	-		
<i>Plyn</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Elektrická energie</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Telekomunikace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		

Z/11a	0,24	Nová ulice	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>	Výsadba vysoké zeleně na SZ hraně lokality a stromořadí podél JV hranice lokality. Zachování stromořadí podél silnice na SV.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/11b	0,28	Nová ulice	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a DO
<i>Specifické podmínky</i>	Výsadba vysoké zeleně na rozhraní lokality s nezastavěnou krajinou. Na úkor jižního pozemku musí být vyčleněna soukromá příjezdová komunikace pro objekt na západ od lokality.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/11c	0,17	Nová ulice	Zeleň veřejná (ZV)
<i>Specifické podmínky</i>	Výsadba vysoké zeleně na rozhraní lokality s nezastavěnou krajinou.		
<i>Plyn</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Elektrická energie</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
<i>Telekomunikace</i>	Záměr nevyžaduje napojení.		
Z/12	0,08	Na Drahách	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a DO
<i>Specifické podmínky</i>	V lokalitě se neuplatňuje požadavek na minimální velikost pozemku jednoho majitele pod společným oplocením.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je uvažováno primárně z vlastního zdroje (studny).		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/13	0,54	Na Drahách	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>	Výsadba vysoké zeleně na SV hraně lokality a stromořadí podél SZ hranice lokality.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		

Z/14	0,36	Na Drahách	Smíšené bydlení - venkovské (SV)
<i>Specifické podmínky</i>	Zachování stromořadí podél komunikace na severu.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/21	0,39	U bývalé školy	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a ZS
<i>Specifické podmínky</i>	Zachování stromořadí podél silnice na JZ. Dopravní napojení jednotlivých staveb bude z komunikace před bývalou školou.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		
Z/22	0,37	U bývalé školy	Smíšené bydlení - venkovské (SV) a ZS
<i>Specifické podmínky</i>	Výsadba vysoké zeleně na SZ hraně lokality.		
<i>Plyn</i>	Lokalita se nachází v oblasti, kde se předpokládá plynofikace.		
<i>Elektrická energie</i>	Lokalita bude zásobena ze stávající trafostanice.		
<i>Vodovod a kanalizace</i>	Lokalita bude moci být zásobena novým kanalizačním systémem. Zásobování vodou je možno z vlastního zdroje (studny), případně při dostatečné kapacitě obecního vodovodu je možné se napojit na něj.		
<i>Telekomunikace</i>	Dle dohody s příslušným provozovatelem; nově budované rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) je možné budovat jen jako podzemní vedení.		

C.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Vzhledem k velikosti obce se veřejnými prostranstvími rozumí několik míst v samotné obci sloužících veřejnému životu, ať už společenskému nebo sportovnímu.

- 1 - Prostranství kolem rybníčku (stabilizované)
- 2 - Plocha kolem obecního úřadu (stabilizované)
- 3 - Plocha ve středu obce (navržená, předpokládané využití: dětské hřiště - sportování, hry)
- 4 - Plocha před školou (navržená, předpokládané využití: sportovní hřiště)
- 5 - Vyhlídkové místo na Oborském vrchu (navržené)

Další úrovní veřejných prostranství jsou křižovatky turistických tras a cyklotras - hájenka, bývalá Pavlova Huť a bývalý Pavlův Studenec. Na posledním místě je v rámci VPS PV/31 navrženo odpočívadlo a turistická parkovací místa z důvodu využití jedinečného potenciálu křížení hraničního hřebene Českého lesa se silnicí II. třídy spojující Hornofalcké Bärnau a západočeský Tachov. Dále se na území obce nachází řada drobných míst zastavení s lavičkou, výhledem, často zastávkou bus. Jedná se o důležité jevy pro dobré fungování území, byť nezachytitelné v podrobnosti ÚP. Tato místa jsou schématicky zachycena na obrázku níže, nachází se na veřejných pozemcích.



Obr.3 - Detail východní části území s veřejnými prostranstvími a dalšími malými místy

C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

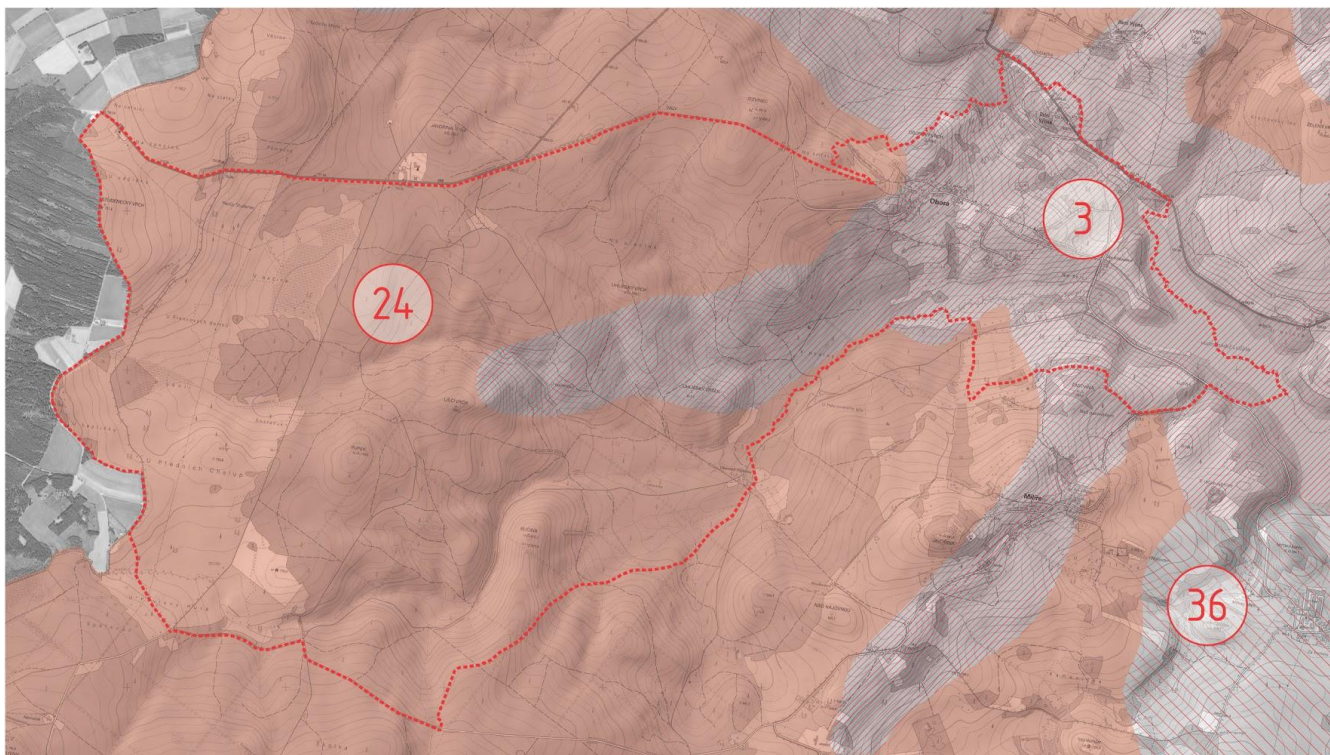
Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, které jsou součástí ploch bydlení (SV), samostatně vyčleněné zahrady (ZS) a zeleň veřejných prostranství (ZV). Stávající plochy zeleně jsou zachovány. Stav významných veřejně přístupných ploch zeleně je stabilizovaný.

Dále se jedná o doprovodnou zeleň dopravní infrastruktury - stromořadí. Ty jsou v grafické části ÚP zachyceny podél významných cest ať už jako stávající či jako nově navržené.

A o vzrostlou zeleň na rozhraní trsů sídla a krajiny. Realizace nové zeleně je zde svázaná s novým rozvojem a návrhu vhodného rozhraní sídla a krajiny. V případě některých rozvojových lokalit je realizace nové zeleně podmínkou jejich vzniku. Podrobně je umístění jednotlivých opatření uvedeno v grafické části a v části C.2.

Pro výsadby krajinné zeleně je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. V daném území se jedná o jednotky potenciální přirozené vegetace (dle Neuhäuslové a kol.: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Praha 1998):

- **3** - smrkové olšiny (Piceo-Alnetum) - v osídlených polohách ve východním území obce a jižní svahy údolí Sklářského a Studeneckého potoka dle mapy níže
- **24** - bikové bučiny (Luzulo-Fagion) - zbylé lesy ve střední oblasti území a louky na západě na Pavlově Studenci



Obr.4 - Mapa jednotek přirozené potenciální vegetace

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce uspořádání jednotlivých staveb dopravní infrastruktury (ploch, komunikací a cest včetně všech souvisejících součástí a zařízení) v podstatě sleduje současný stabilizovaný stav ploch a koridorů pro jednotlivé druhy dopravy. Nově je v krajině definována (v trase stávajících, obnovených i nových cest) severojižní spojnice jednotlivých samot, osad, okolních vsí a samotné Obory. Bude sloužit pro obsluhu území, pro pěší, cyklisty (případně hipostezky) a místní obsluha v rámci nově zastavitelných ploch.

Hipostezky a hipotrazy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

D.1.1. Dopravní infrastruktura silniční

Komunikace II. třídy:

- Současný úsek silnice č. II/199 ve východní části katastru Obory bude překlasifikován na III/199xx,
- Západní úsek II/199 (úsek Branka Pavlův Studenec - státní hranice se SRN) je navržen k optimalizaci v rámci VPS PD/199.

Komunikace III. třídy:

- Současný východní úsek II. třídy (II/199) bude nově zatříděn jako III/199xx, ochranné pásmo zůstává zachováno současně (u silnic II.a III. tříd je stejně 15 m),
- ostatní současné silnice III. třídy jsou ponechávány, tj. situačně stabilizované.

Komunikace IV. třídy - smíšený provoz / obytné zóny (funkční skupina D1):

- Současné jsou stabilizované, pouze je třeba provést buď nový povrch či další stavebně technické úpravy, všechny jsou pak podrobněji specifikovány v tabulce v odůvodnění.

D.1.2. Dopravní infrastruktura účelová/obslužná a cesty v krajině

Účelové komunikace (příjezdy k pozemkům, lesní a polní cesty s omezeným provozem motorových vozidel):

- Všechny ostatní komunikace neklasifikované jako silnice či místní komunikace budou sloužit jako účelové komunikace,
- Vybrané úseky zaniklých historických cest jsou navrženy k obnově - viz veřejně prospěšné stavby s možností předkupního práva, resp. plochy změn v krajině PD/01-04 (K/01-04).
- Nově se navrhuje cesta na jihu území jako chybějící propojka v severojižním směru obnovovaných cest - viz veřejně prospěšná stavby s možností předkupního práva, resp. plocha změn v krajině PD/05 (K/05).
- Navrhuje se obnova cesty K/07 na západ od zastavěného území obce.

D.1.3. Dopravní infrastruktura výhradně pro pěší

Komunikace IV. třídy - chodníky (funkční skupina D2):

- Podél komunikace III/19918 se navrhuje při severní straně kontinuální chodník, který nově propojí kusé úseky mezi ul. U Školy s Oborou (točna autobusů) - viz veřejně prospěšné stavby s možností předkupního práva - PD/06.

D.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.2.1. Vodovod

Předpokládá se, že nevyhovující stav v oblasti zásobování obyvatel kvalitní pitnou vodou bude řešen prostřednictvím obnovy a výstavby individuálních zdrojů vody, pro které jsou v obci vhodné podmínky. Nepředpokládá se rozšíření stávajícího obecního vodovodu, pouze údržba a obnova. ÚP případně umožňuje realizovat zásobování vodou z Halže vodovodem podél výtlačku kanalizace.

D.2.2. Odvádění a likvidace odpadních vod

Splaškové vody: V rámci akce „Čistá Berounka - I. etapa“ vypracovala projektová kancelář KV engineering, spol. s r.o. v roce 2004 pro Vodohospodářské sdružení obcí západních Čech dokumentaci pro územní řízení, v které (projekt č. 10, Lučina - ochrana vodního zdroje) je navrženo velkorysé a nepochybně ekologické řešení odkanalizování zájmové oblasti formou skupinové kanalizace s centrální integrovanou čistírnou odpadních vod v Halži. Toto řešení respektuje ochranu vodní nádrže Lučina jako zdroje pitné vody se statutem CHKO Český les. Pro jednotlivé lokality a samoty, nalézající se v řešeném území mimo a zároveň mimo I. a II. ochranné pásmo vodní nádrže Lučina je navrženo řešit likvidaci odpadních vod individuálně víceetapovým čištěním v kombinaci s malou vodní nádrží či mokřadem. Způsob odkanalizování objektů v I. a II. ochranném pásmu vodní nádrže Lučina nenapojených na skupinovou kanalizaci je navržen do nepropustných jímek na vyvážení.

Srážkové vody: Veškeré odpadní vody srážkového charakteru budou odváděny do přilehlých vodotečí jako dosud nebo likvidovány v místě spadu zasakováním do terénu s možností využití jako zdroje užitkové vody.

D.2.3. Plyn

Plynofikace předpokládá rozšíření stávajícího středotlakého rozvodného systému z VTL/STL regulační stanice v Tachově. Připojení nového STL plynovodního řadu na stávající systém je možné v obci Studánka.

D.2.4. Elektrická energie

Připojení k odběru el. energie ploch v územním plánu ozn. Z/11a, Z/11b, Z/12, Z/13, Z/14, Z/21, Z/22 a Z/23 bude provedeno rozšířením stávající distribuční sítě NN od stávající trafostanice ozn. OBEC TS_0390. Připojení jednotlivých odběrných míst bude přednostně realizováno budováním kabelového vedení NN.

Po vyčerpání kapacity stávající trafostanice OBEC TS_0390 bude zajištěna nová trafostanice, která bude vybudována odbočením ze stávající linky VN pro stávající trafostanici TS OBEC TS_0390. Umístění nové linky VN a nové trafostanice bude upřesněno na základě technického řešení vlastníka distribuční sítě ČEZ Distribuce, a.s. a projednatelnosti stavby na základě jednání s vlastníky dotčených pozemků. Nová trafostanice bude primárně určena k připojení k odběru el. energie ploch ozn. v územním plánu P/02, P/03, P/04, Z/01 až Z/09.

D.2.5. Telekomunikace

V části obce jsou telefonní kabely. Je navrženo: obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem; veškeré nově budované telekomunikační rozvody (vyjma přípojek od stávajícího nadzemního vedení) v zastavěném a zastavitelném území obce, je možné budovat jen jako podzemní vedení. Územím obce prochází radioreléové trasy ze stanice Rozsocha.

D.2.6. Odpadové hospodářství

Stávající způsob likvidace komunálního odpadu zůstává zachován. Jako chybějící je navržen nový obecní kompost v lokalitě Z/09.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Jako společenské a správní občanské vybavení slouží objekt obecního úřadu. Vzhledem k velikosti je obec Obora závislá na občanském vybavení denní potřeby (obchody, školy) na sousedních obcích (Halže) a městu Tachov. Tento stav ÚP zachovává.

Na Pavlově Studenci se nachází čerpací stanicí - občanské vybavení s přeshraničním významem.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

V území nejsou navrhovány žádné nové plochy, jejichž využití, by znamenalo vznik nových nevhodných dominant v území.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na její funkce jako jsou ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Návrh ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola F.

- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny; podmínky pro jejich využití jsou popsány v kapitole F.
- Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch.
- Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Součástí návrhu územního plánu nejsou plochy krajinné zeleně.
 - Opatření:
 - Pro všechny výsadby krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
 - Všechny nové rozvojové stavební záměry, především mimo zastavěné území, budou posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- Pro zachování současných vysokých hodnot krajiny řešeného území je:
 - Přípustné:
 - Současné využití.
 - Stavební rozvoj v mezích stanovených územním plánem.
 - Případná výsadba nové krajinné zeleně.
 - Podmíněné:
 - Rekonstrukce, případně realizace drobné architektury v krajině, jako např. lavičky, rozcestníky, plastiky, křížky apod.
 - Jednoduché stavby pro zemědělské a lesnické využití území.
 - Nepřípustné:
 - Vytváření jakýchkoliv nevhodných dominant v území.

E.2. PROSTUPNOST KRAJINY

- Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, které mimo jiné propojují i jednotlivé osady a samoty. Tato cestní síť je územním plánem stabilizována a dále doplněna o nové cesty, případně obnovu zaniklých cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (kapitola E.3).
- Systém prostupnosti územím je patrný v grafické části A2.
- Migrační prostupnost je zajištěna ÚSES.
- Pro propustnost krajiny je:
 - Přípustné:
 - Současné využití.
 - Omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách.
 - Případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav.
 - Realizace cyklostezek.
 - Nepřípustné:
 - Uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel.
 - Rušení cest bez náhradního řešení.

E.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Kód	Plocha (ha)	Název	Způsob využití
K/01	0,68	Cesta do Dolní Výšiny	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Cesta svými parametry umožní zásobování dočasné ČOV. Cesta bude doprovázena stávající i nově vysazenou vzrostlou zelení dle hlavního výkresu a části C.4 této zprávy.	
K/02	0,08	Cesta Na Drahách - horní	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Nejsou definovány.	
K/03	0,08	Cesta Na Drahách - spodní	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Nejsou definovány.	
K/04	0,15	Cesta k Samotám	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Cesta bude doprovázena stávající vzrostlou zelení dle hlavního výkresu a části C.4 této zprávy.	
K/05	0,19	Cesta podél lesa	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Nejsou definovány.	
K/06	0,08	Na Oborském vrchu	Zeleň veřejná (ZV)
Specifické podmínky		Nejsou definovány.	
K/07	0,03	Obnova cesty	Doprava ostatní (DO)
Specifické podmínky		Nejsou definovány.	
K/31	0,50	Býv. Pavlův Studenec	Zeleň veřejná (ZV)
Specifické podmínky		Záměr zachová, respektive doplní stávající vzrostlou zeleň (aleje, skupiny stromů) dle hlavního výkresu a části C.4 této zprávy.	

E.4. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Plzeňského kraje vymezeny prvky ÚSES.

Nadregionální prvky ÚSES

Řešeným územím prochází přibližně ve směru jih - sever osa nadregionálního biokoridoru K 52 Kladská - Diana - Čerchov.

Nadregionální biokoridor			
kód	k.ú.	prvek a stav	management
K 52	Obora u Tachova	NBK funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.

Regionální prvky ÚSES

V lesních komplexech v lokalitě Liščí vrch a Buková je vymezeno funkční regionální biocentrum RBC (původní označení dle generelu RE15 - Vrch Pupek, v dokumentaci ZÚR není toto biocentrum pojmenováno, ani očíslováno). Na východě do řešeného území zasahuje regionální biokoridor 2025 Nádrž Lučina. Tato část v území funguje jako lokální biocentrum označené 2025_05 .

Regionální biocentrum			
kód	k.ú.	prvek a stav	management
RBC (RE15)	Obora u Tachova	RBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v porostech podpora přirozené druhové skladby: OL, VR, JD, BK.

Regionální biokoridor			
kód	k.ú.	prvek a stav	management
2025	Obora u Tachova	RBK funkční	Viz LBC 2025_05.

Lokální prvky ÚSES

V řešeném území vymezeno 9 lokálních biocenter. Dvě lokální biocentra (K52_037 a K52_53) jsou vložena do osy nadregionálního biokoridoru a jedno (na řešeném území zasahuje jen částí) je vloženo do regionálního biokoridoru 2025. Je též vymezeno lokální biocentrum OB 013 v ploše regionálního biocentra RE 13 Pomezí dle plánu ÚSES CHKO - umístěno ve správním území Halže. Lokální biocentra jsou propojena biokoridory lokálního významu.

Lokální biocentra			
OB 013	Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v porostech podpora přirozené druhové skladby: BK, JD, SM, LP.
OB 014 (RE14)	Obora u Tachova	LBC funkční	Mokřadům zaručit nerušený vývoj, příležitostně botanické sledování a následná managementová opatření. V lese při obnově zajistit maximální předepsaný podíl M a ZD.

OB 036	Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zaručit nerušený vývoj, příležitostné botanické sledování a následná managementová opatření. Ochrana lučních porostů před zarůstáním, pravidelné kosení jednou ročně (pastva).
OB 037 (RE37)	Obora u Tachova	LBC funkční	Zachování souč. stavu, podpora přirozené druhové skladby SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL; SLT 6R: SM 10, JD, OL.
OB 038 (RE41)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.
OB 039 (RE18)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 5O: BK 2-3, JD 6-7, LP +-1, DB, OS; SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL.
OB 042 (NY17)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1; SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL.
K52_037	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1; SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL.
K52_53	Obora u Tachova	LBC funkční	Zachování současného stavu, podpora přirozené druhové skladby: SLT 4K – BK 7, DBZ 1, JD 2; SLT 4P – DB 3-4, JD 3-4, BK 1-2, OS, SM +-1, BO +-2
2025_05 (včetně H05, NY12)	Obora u Tachova	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v porostech podpora přirozené druhové skladby: OL, VR, JD, BK.

Lokální biokoridory			
014-K52_54 (RE14-K52)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6P: SM 4, JD 4-5, BK 1-2
014-K52_53 (RE14-K52)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL
036-SRN	Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zaručit nerušený vývoj, příležitostné botanické sledování a následná managementová opatření. Ochrana lučních porostů před zarůstáním, pravidelné kosení jednou ročně (pastva).
036-K52_53	Obora u Tachova, Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.
037-SRN (RE37-SRN)	Obora u Tachova, Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL
037-021 (RE37-021)	Pavlův Studenec 2	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL
037-RBC (RE37-RE15)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.

038-RBC (RE41-RE15)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.
038-039	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL
038-2025_05 (RE41-HO4-HO5)	Obora u Tachova	LBC funkční	Zachování současného stavu, ochrana, extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL
038-??? (RE41-???)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.
039-040 (RE18-RE17)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1.
038-K52_53 (RE41-K52)	Obora u Tachova	LBC funkční	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 6G: SM 6, JD 4, BK, OL; SLT 5K: BK 5-9, JD 1-5, SM +-1; SLT 6R: SM 10, JD, OL
040-042 (RE17-NY17)	Obora u Tachova	LBC funkční	Extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 5N: BK 5, JD 3-4, LP +-1, KL
042-2025_05 (NY17-NY12)	Obora u Tachova	LBC funkční	Zachování současného stavu, extenzivní obhospodařování luk, v porostech podpora přirozené druhové skladby: DB, OL, VR, JD, BK

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Do prvků ÚSES jsou zahrnuty plochy významné z hlediska ochrany přírody. Jedná se o plochy s výskytem chráněných druhů či plochy s managementem. Plochy označené 1 - 6 významné z hlediska ochrany přírody jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

- Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty bikové bučiny (*Luzulo-Fagion*) a v nejnižších polohách ve východní a jihovýchodní části území obce, především smrkové olšiny (*Piceo-Alnetum*).
- Pro funkční využití ploch biocenter je :
 - Přípustné:
 - Využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.
 - Současné využití.
 - Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
 - Podmíněné:
 - Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
 - Nepřípustné:
 - Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm eko. stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

- Jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich.
 - Rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, nevhodné úpravy toků snižující stupeň ekologické stability (napřimování, zatrubňování a pod.), intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.
- Pro funkční využití ploch biokoridorů je:
 - Přípustné:
 - Využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.).
 - Současné využití.
 - Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
 - Revitalizace vodních toků je žádoucí.
 - Podmíněné:
 - Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.
 - Nepřípustné:
 - Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru.
 - Jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, nevhodné úpravy toků snižující stupeň ekologické stability (napřimování, kanalizování, zatrubňování a pod.), intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

E.5. KONCEPCE VODNÍCH TOKŮ A VODNÍCH PLOCH

- Vodní toky na území obce mají přírodě blízký charakter s vyvinutými břehovými porosty.
- Žádoucí je trvalá citlivá údržba průtočnosti koryt s minimálními zásahy do jejich parametrů a do břehových porostů.
- Nežádoucí jsou technické úpravy toků s napřimováním koryt, tvrdé opevňování koryt, zvyšování sklonu toků a likvidace břehových porostů.

E.6. KONCEPCE PROTIPOVODŇOVÝCH, RETENČNÍCH A PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ

- Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Vysoké zastoupení lesních porostů a trvalých travních porostů zajišťuje dostatečnou retenční schopnost území
- Pro omezení eroze a zvýšení retenčních schopností krajiny je:
 - Přípustné:
 - Zvyšování podílu trvalých travních porostů.
 - Zakládání porostů krajinné zeleně.
 - Členění velkých celků zemědělské půdy.
 - Nepřípustné:
 - Další scelování pozemků orné půdy.
 - Likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně.
 - Zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů).
 - Poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

E.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnosti. V území nejsou evidována žádná ložisková nahromadění nerostů.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY

Celé správní území obce Obora je rozděleno na zastavěné a nezastavěné území, která se dále dělí do ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné:

- SV - smíšené bydlení - venkovské

Plochy občanského vybavení:

- OV - občanské vybavení

Plochy technické infrastruktury:

- TO - technická infrastruktura - odpadové hospodářství

Plochy veřejných prostranství a zeleně:

- ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň
- ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená

Plochy vodní a vodohospodářské:

- W - plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území:

- NZ - plochy zemědělské
- NL - plochy lesní
- NP - plochy přírodní

Plochy dopravní infrastruktury:

- DS - silniční doprava
- DO - doprava ostatní

F.1. OBECNÉ PODMÍNKY

Prostorové uspořádání ploch je znázorněno ve výkresové části - A2 Hlavní výkres. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

F.1.1. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Regulativ popisuje pravidla pro stavby tímto způsobem:

Hlavní využití: Stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití: Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněné přípustné využití: U něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky: nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití: Nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

F.1.2. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stanoví pravidla prostorového uspořádání především výšku zástavby a pravidla pro prvky technické infrastruktury. Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu, přičemž stávající nesoulad s podmínkami prostorového uspořádání nemusí být při těchto úpravách odstraněn.

Pro výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN a základnové stanice mobilních operátorů platí, že pro ně lze vydat územní rozhodnutí a povolení pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR (MO) a to z důvodu existence ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO na celém území obce.

F.1.3. PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Kromě konkrétních podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tyto obecné podmínky prostorového uspořádání, které slouží k ochraně krajinného rázu území v CHKO Český les.

Kvůli morfologii terénu platí pro všechny stavby na celém území obce Obora, že charakter zástavby, (tvar staveb, barevnost, materiálové řešení) a struktura zástavby (umístění na pozemku vůči veřejnému prostranství a morfologii terénu) mají vliv na krajinný ráz, proto je nutný k umisťování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem s vlivem na krajinný ráz, souhlas orgánu ochrany přírody (§12, zákona 114/1992 Sb. O ochraně krajiny a přírody). Určitým vodítkem pro posouzení souladu stavby s krajinným rázem jsou především stavby bezprostředně se nacházející v okolí záměru, historické doklady a dále část Odůvodnění v kapitole B.9.1.3. Pokud je objekt zastřešen sedlovou střechou musí být střecha symetrická a s hřebenem rovnoběžným s delší stranou objektu.

Územní plán nepovoluje větrné elektrárny ani v k.ú. Obora u Tachova ani v k.ú. Pavlův Studenec 2.

Fotovoltaické elektrárny není možné umisťovat na samostatných konstrukcích, pouze jako doplněk na stavbách s jiným hlavním účelem.

Doprovodná zeleň: Územní plán definuje existující hodnotnou zeleň v rámci zastavitelného území, která musí být chráněna - stávající remízky solitérní stromy a skupiny stromů jsou považovány za podstatné pro krajinný ráz - tedy jakékoliv kácení pro účely nové výstavby vyžaduje souhlas orgánu ochrany přírody (viz výše). Dále navrhuje další doprovodnou vysokou (stromovou) zeleň, jejímž vznikem je podmíněna příslušná výstavba. Konkrétně řešení je zřejmé z výkresu A2. Hlavní výkres a z vymezení zastavitelných ploch v části C.2. Pro výsadbu je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. Tedy pro lokality v samotné Oboře dřeviny odpovídající smrkovým olšinám (olše lepkavá, olše šedá, jeřáb ptačí). A pro lokalitu na Pavlově Studenci dřeviny odpovídající bikovým bučinám (buk lesní, javor klen, lípa srdčitá).

F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

F.2.1.	 SV 	SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉ
		Plochy smíšeně obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb
Hlavní využití:		Bydlení; okrasné a užitkové zahrady; chovatelství - drobné hospodářské zvířectvo pro vlastní potřebu.
Přípustné využití		Zemědělská výroba neživočišná nad rámec samozásobitelství; přechodné ubytování; obchody, služby, stravování; sociální, zdravotnické a školní zařízení, individuální garáže pro potřeby obyvatel; stavby související technické infrastruktury.
Podmíněné přípustné využití:		Podnikatelská činnost (drobná výroba, řemesla, sklady) ve vlastních účelových stavbách, pouze za podmínky, že její produkce hluku, prachu a zápachu nezpůsobí překročení hygienických norem na sousedních obytných plochách. Zemědělská výroba živočišná nad rámec samozásobitelství ve vlastních účelových stavbách pouze za podmínky, že její produkce hluku, prachu a zápachu nezpůsobí překročení hygienických norem na sousedních obytných plochách
Nepřípustné využití:		Stavby, které by narušovaly pohodu okolního bydlení hlukem, prachem, exhalacemi, nadměrnou dopravní zátěží nad mírou danou hygienickými normami. Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným, případně podmínečně přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Je třeba respektovat měřítko stávajících staveb - nová zástavba bude v souladu se stávající zástavbou. Maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví. Pro přípustné využití sociální, zdravotnické a školní zařízení: 2 + podkroví. Minimální velikost pozemku jednoho majitele pod společným oplocením pro jednu hlavní stavbu je 1000 m ² . Do plochy pozemku se případně započítávají i plochy v rámci ZS - zeleň soukromá a vyhrazená. Koeficient maximálního zastavění je stanoven na 25%, koeficient zeleně na 60%. Veškeré vybavení sítě technické infrastruktury bude řešeno jako vestavěné do budov či oplocení (zejména trafostanice).

F.2.2.	 OV 	OBČANSKÉ VYBAVENÍ
		Plochy občanského vybavení dle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, kulturu, církev, ochranu obyvatelstva, pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, pro podnikatelskou činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory (obchod, služby).
Přípustné využití:		Veřejná prostranství včetně místních a účelových komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších, cyklistických cest, parkovacích ploch a veřejné zeleně; vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení; související technická infrastruktura; dětská hřiště. Dočasné ubytování a stravování (pokud není součástí hlavního využití); podnikatelská činnost v hlavních stavbách (obchod, služby).
Podmíněné přípustné využití:		Trvalé bydlení správce a majitele účelových budov za podmínky, že nedojde k narušení hlavní funkce využití.
Nepřípustné využití:		Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Je třeba respektovat měřítko stávajících staveb; Maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví. Koeficient zeleně a maximálního zastavění není stanoven. Veškeré vybavení sítí technické infrastruktury bude řešeno jako vestavěné do budov či oplocení (zejména trafostanice).

F.2.3.	 TO 	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ
		Plochy technické infrastruktury dle § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb
Hlavní využití:		Plochy pro skladování biologického odpadu (obecní kompost); plochy technicko-hospodářského zázemí obce.
Přípustné využití		Objekt zázemí pro hlavní využití (sklad, garáž); Dopravní a technická infrastruktura; oplocení; nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
Podmíněné přípustné využití:		Není stanoveno.
Nepřípustné využití:		Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Veškeré vybavení sítí technické infrastruktury bude řešeno jako vestavěné do budov či oplocení (zejména trafostanice).

F.2.4.	 ZV 	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
		Plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v sídlech, zeleň pro krátkodobou nepobytovou rekreaci, veřejně přístupná nekrytá sportoviště, dětská hřiště.
Přípustné využití		Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci (mobiliář, altány, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání.
Podmíněné přípustné využití:		Není stanoveno.
Nepřípustné využití:		Sklady, zařízení dopravních služeb, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Není stanoveno.

F.2.4.	 ZS 	ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
		Plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Pozemky obvykle soukromé, zejména okrasné a užitkové zahrady pod samostatným oplocením nebo pod společným oplocením s plochami SV; chovatelství - drobné hospodářské zvířectvo pro vlastní potřebu.
Přípustné využití		Dopravní a technická infrastruktura; oplocení; nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
Podmíněné přípustné využití:		Na pozemku lze umístit jednu stavbu sloužící pro uskladnění zahradního náčiní za podmínky, že objekt nebude sloužit pro trvalé bydlení, či rekreační bydlení;
Nepřípustné využití:		Stavby pro bydlení a rekreační pobyt (přespání); veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím; - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Maximální počet nadzemních podlaží: 1 bez podkroví, maximální velikost stavby je 25 m ² zastavěné plochy.

F.2.5.	 W 	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		Plochy vodní a vodohospodářské dle § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Vodní nádrže, rybníky a toky, stálé i vysychající a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
Přípustné využití		Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely, doprovodná zeleň - břehové porosty, technická a dopravní infrastruktura, opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, opatření k revitalizaci vodních toků.
Podmíněné přípustné využití:		Dojde-li ke zmenšení pozemků tvořících plochy W (zaměřením skutečného stavu nebo správním rozhodnutím): řídí se regulace ustanovením pro plochy NP (v nezastavěném území) nebo ZV (v zastavěném území nebo zastavitelných plochách).
Nepřípustné využití:		Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející, nebo neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Veškeré stavby a zařízení musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a ekologické stability krajiny. Oplocování pozemků je nepřípustné.

F.2.6.	 NZ 	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		Plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Hospodaření na zemědělské půdě.
Přípustné využití		Stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví s přímou vazbou na činnosti prováděné v dané ploše, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro pastvu dobytka; stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky; technická infrastruktura; doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.
Podmíněné přípustné využití:		Oplocení pastevních areálů a výběhů za podmínky, že není narušena pěší prostupnost územím po cestách, související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu za podmínky, že se jedná o účelové cesty, zpřístupňující lokalitu pro její využití, nebo pěší, cyklo a hipostezky, nebo stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu za podmínky, že jiné řešení je technicky nemožné nebo nepřiměřeně náročné.
Nepřípustné využití:		Zahrady, jejich oplocení; veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející, nebo neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Veškeré stavby a zařízení musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a ekologické stability krajiny. Oplocování pozemků mimo podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

F.2.7	 NL 	PLOCHY LESNÍ
		Plochy lesní dle § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Pozemky, stavby a zařízení určené k plnění funkce lesa hospodářského, ochranného i zvláštního určení; ekologická zeleň (plochy USES).
Přípustné využití		Lesní produkce (lesy hospodářské); plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL - plochy dle §3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb.
Podmíněné přípustné využití:		Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu za podmínky, že se jedná o účelové cesty, pěšiny, hipostezky; drobné stavby pro rekreaci (altánky, sezení, informační panely, které nenarušují hlavní využití. Technická infrastruktura a stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu za podmínky, že jiné řešení je technicky nemožné nebo nepřiměřeně náročné. Za předpokladu, že v ploše či její části bude vydáno rozhodnutí, že se nejedná o PUPFL využití plochy se řídí ustanovením pro plochy NP, případně NZ.
Nepřípustné využití:		Ostatní druhy využití území, které jsou neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Veškeré stavby a zařízení musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a ekologické stability krajiny. Oplocování pozemků je nepřípustné.

F.2.8	 NP 	PLOCHY PŘÍRODNÍ
		Plochy přírodní dle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Zvláště chráněná území, prvky ÚSES, zejména regionálního a nadregionálního, přírodně cenné pozemky (meze, remízky, lužní lesy, lokality sukcese na zbořeništích).
Přípustné využití		Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství, vodní plochy a toky.
Podmíněné přípustné využití:		Technická infrastruktura a stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu za podmínky, že jiné řešení je technicky nemožné nebo nepřiměřeně náročné.
Nepřípustné využití:		Ostatní druhy využití území, které jsou neslučitelné s hlavním využitím; činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
Podmínky prostorového uspořádání:		Veškeré stavby a zařízení musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a ekologické stability krajiny. Oplocování pozemků je nepřípustné.

F.2.9	 DS 	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ DOPRAVA
		Plochy dopravní infrastruktury dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Pozemky silnic včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně; pozemky veřejných pojezdných komunikací v zastavěném a zastavitelném území obce; pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.
Přípustné využití		Chodníky a další pěší cesty, cyklostezky; technická infrastruktura; doprovodná a izolační zeleň.
Podmíněné přípustné využití:		Není stanoveno.
Nepřípustné využití:		Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Není stanoveno.

F.2.10	 DO 	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - DOPRAVA OSTATNÍ
		Plochy dopravní infrastruktury dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Hlavní využití:		Pozemky cest v krajině a lesních cest včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně; pozemky pěších komunikací v zastavěném a zastavitelném území obce.
Přípustné využití		Cesty s vjezdem pro zásobování nebo s vyhrazeným vjezdem; cyklostezky; stezky pro chodce a cyklisty; hipostezky; technická infrastruktura; doprovodná a izolační zeleň.
Podmíněné přípustné využití:		Není stanoveno.
Nepřípustné využití:		Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:		Není stanoveno.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám pouze vyvlastnit (V) (v souladu s §170 stavebního zákona). Stavby a opatření, které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo (W), dle §101 stavebního zákona, nejsou v ÚP vymezeny.

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura:

VT/01 - technická infrastruktura v centrální části obce (odkanalizování, plynofikace).

VT/02 - odkanalizování obce mimo centrální část obce (VT/01).

VT/03 - kanalizační čerpací stanice Na Drahách. Dotčený pozemek 452/3 (část) v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. Pozemek 452/2 (část) je v majetku obce.

VT/04 - kanalizační čerpací stanice Pod Školou. Dotčený pozemek 301/1 (část) v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora.

VT/05 - kanalizační čerpací stanice Pod Dolní Výšinou. Dotčené pozemky 883 (část), 855 (část) v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora.

VT/06 - plynofikace - přívod plynu do centrální části obce vymezená koridorem v nezastavěném území o maximální šíři 100 m (veřejně prospěšná stavba P05 dle ZUR)

VT/07 - obecní kompost. Dotčený pozemek 179/4 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. Pozemek 179/3 je v majetku obce.

Dopravní infrastruktura:

PD/199 - optimalizace silnice II. třídy vymezena koridorem (veřejně prospěšná stavba SD/199/02 dle ZUR).

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami:

Územní plán nezařazuje žádná tato opatření mezi veřejně prospěšné.

Prvky ÚSES:

Všechny prvky ÚSES jsou funkční a vyžadují převážně pouze ochranu a údržbu a management. Není je nutné zařazovat do VPO.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Kromě veřejně prospěšných staveb a opatření uvedených v kapitole G. lze předkupní právo uplatnit pro tyto stavby dle §101 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura:

PD/01 - Cesta do Dolní Výšiny - obnova cesty z Obory na Dolní Výšinu

Dotčené pozemky 166/2, 795, 808 a části pozemků 179/1, 199, 217/4, 217/5, 217/6, 236/6, 268, 297/1, 793/1, 793/2, 809, 811, 823 a 824 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. Pozemky 135/2, 791 a 798/3 jsou v majetku obce.

PD/02 - Cesta Na Drahách - horní - díl obnovy cesty z Obory přes Samoty na Milíře

Dotčený pozemek 423/1 a části pozemků 443/3, 477/1 a 477/2 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. Pozemky 768/1 a 768/2 jsou v majetku obce.

PD/03 - Cesta Na Drahách - spodní - díl obnovy cesty z Obory přes Samoty na Milíře

Dotčené části pozemků 452/1, 460/1, 765 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. Pozemky 452/2, 1059 jsou v majetku obce.

PD/04 - Cesta k Samotám - díl cesty z Obory přes Samoty na Milíře

Dotčené části pozemků 762/5 762/6 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora. (horní ukončení cesty bude řešeno dle dohody s vlastníky sousedních pozemků)

PD/05 - Cesta podél lesa - díl obnovy cesty z Obory přes Samoty na Milíře

Dotčené části pozemků 901/3, 910, 911 a 934 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora.

PD/06 - chodník podél komunikace v Oboře

Dotčená část pozemku 778/1 v katastrálním území Obora u Tachova ve prospěch obce Obora.

Občanské vybavení:

PV/01 - dětské hřiště

Dotčené pozemky jsou v majetku obce.

PV/31 - odpočívadlo a turistická parkovací stání na rozcestí u Bottgerova památníku

Dotčené jsou části pozemků 509/1, 592/1, 603/2, 878/1 a 1469/1 v katastrálním území Pavlův Studenec 2 ve prospěch obce Obora.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 odst. 6 stavebního zákona

Krajský úřad Plzeňského kraje vydal stanovisko dne 3.10.2014, pod č.j. ŽP/9366/14, že návrh zadání ÚP Obora nemůže mít významný vliv na EVL ani ptačí oblasti, přičemž je ani jinak neovlivňuje a návrh zadání není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zák.č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Také dotčený orgán Regionální pracoviště Správy CHKO Český les vydal stanovisko dne 26.9.2014, pod č.j. 1608/CL/2014, že záměr nemůže mít významný vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí oblasti soustavy „NATURA 2000“. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území proto nebylo požadováno.

Kompenzační opatření dotčené orgány v území neuplatnily.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část:

Návrh územního plánu (obsahuje 42 číslovaných stran).

Odůvodnění územního plánu (obsahuje 85 číslovaných stran).

Grafická část:

Návrhová část územního plánu obsahuje výkresy:

- A1. Základní členění území 1 : 10 000
- A2a. Hlavní výkres 1 : 10 000
- A2b. Hlavní výkres - výřez 1 : 5 000
- A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 10 000

Odůvodnění územního plánu obsahuje výkresy:

- B1a. Koordinační výkres 1 : 10 000
- B1b. Koordinační výkres - výřez 1:5 000
- B2 Širší vztahy 1 : 50 000
- B3 Předpokládaný zábor ZPF, PUPFL 1 : 10 000

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V území jsou vymezeny tři územní rezervy (UR):

UR.1

Předpokládané budoucí využití: SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ, ZELEŇ SOUKROMÁ

Podmínky prověření: Dojde-li k využití 90% kapacity dané plochy s rozdílným způsobem využití ve vymezeném zastavitelném území Obce Obora.

UR.2

Předpokládané budoucí využití: SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ, ZELEŇ SOUKROMÁ

Podmínky prověření: Dojde-li k využití 90% kapacity dané plochy s rozdílným způsobem využití ve vymezeném zastavitelném území Obce Obora.

UR.3

Předpokládané budoucí využití: SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ

Podmínky prověření: Dojde-li k využití 90% kapacity dané plochy s rozdílným způsobem využití ve vymezeném zastavitelném území Obce Obora.

L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje takovouto plochu.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Takovéto plochy ani koridory nejsou územním plánem vymezeny.

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB

Takovéto plochy ani koridory nejsou územním plánem vymezeny.

O. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Je stanovena podmíněnost výstavby pro jednotlivé lokality v části C.2. Etapizace v rámci jednotlivých lokalit stejně jako mezi jednotlivými lokalitami není vzhledem k měřítku lokalit a jejich návaznosti na zastavěné území stanovena.

P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán nevymezuje stavby, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt.