



| <b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :</b>          |   |
|---------------------------------------|---|
| Název :                               | <b>ÚZEMNÍ PLÁN OBČOV<br/>ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1<br/>PODLE §55 ODSTAVCE 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b>   |
| Obec s rozšířenou působností :        | <b>MĚSTO PŘÍBRAM</b>  |
| Kraj :                                | <b>STŘEDOČESKÝ</b>  |
| Pořizovatel :                         | <b>OBEČNÍ ÚŘAD OBČOV</b><br>JAROSLAV KOSÁN, starosta obce<br>Občov 1, 261 01 Příbram<br>mobil: 603 397 018<br>email: info@obecobcov.cz<br>a<br><b>BC. STANISLAV PÍTR, DIS</b><br>oprávněná úřední osoba<br>mobil: 605 436 884<br>email: stanpitr@atlas.cz |
| Zpracovatel :                         | <b>ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ</b><br><b>Autorizovaný architekt ČKA 02 103</b><br>t: 233 320 175, mobil: 775 276 746<br>email: zahradnikova.atelier3@gmail.com   |
|                                       | <b>ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK</b><br>mobil: 603 898 724<br>email: zahradnik.atelier3@gmail.com   |
| Zpracovatel změny č.1 územního plánu: | <b>ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ</b>   |
|                                       | <b>ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK</b>  |
| Termín zpracování :                   | <b>červenec 2019</b>  |

|   |   |    |
|---|---|----|
| A | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....   | 4  |
| B | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....  | 4  |
| C | URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....   | 6  |
| D | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....  | 9  |
| E | KONCEPCE USPOŘADÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNI OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVANÍ NEROSTŮ A POD.....     | 11 |
| F | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....   | 13 |
| G | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....  | 17 |
| H | VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....   | 17 |
| I | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....  | 17 |
| J | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....  | 18 |
| K | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍČINNOSTI ..... | 18 |
| L | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ .....   | 18 |
| M | STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....  | 18 |
| N | VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....  | 18 |
| O | VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRACENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....  | 18 |

# TEXTOVÁ - VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

První doklady o Obci Občov jsou datovány rokem 1357. Obec leží v jednom katastrálním území a sousedí s katastry obcí Suchdol, Dubenec a Dubno. Nachází se v nadmořské výšce 478 m n.m. Obcí protékají dvě vodoteče, severovýchodním směrem k obci Suchdol Občovský potok a východním směrem k rybníku Pecovák otevřený meliorační řad.

Ve vzdálenosti cca 6 km jihozápadně leží město Příbram, dále 11 km severovýchodně město Dobříš, 18 km severozápadně město Hořovice a 26 km východně město Sedlčany. V těchto městech jsou zastoupeny struktury občanského vybavení, školských zařízení, zdravotní péče i policie. Související území představuje ve své většině intenzivně zemědělsky využívanou krajinu.

Katastrální území obce je shodné se správním územím a zabírá 290,732 ha. Z toho dle statistiky k 31.12.2018 jsou zastoupeny tyto plochy :

- Zemědělská půda 268,07 ha
- Orná půda 245,40 ha
- Zahrady 6,85 ha
- Ovocné sady 0,79 ha
- Trvalý travní porost 15,03 ha
- Nezemědělská půda 22,66 ha
- Lesní pozemek 4,30 ha
- Vodní plocha 1,27 ha
- Zastavěná plocha a nádvoří 3,78 ha
- Ostatní plocha 13,31 ha

Obec Občov patří dle současného počtu 177 obyvatel (stav k 31.12.2018) v území k nejmenším sídlům. Průměrný věk obyvatel je 39,5 roku, v produktivním věku je cca 119 obyvatel.

Hranice zastavěného území byla stanovena platným územním plánem Občov v roce 2009. Je zpracována do grafické části úplného znění územního plánu po změně č.1.

## B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B1 ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Obec Občov je vzhledem ke své blízké poloze vůči Příbrami, dobré možnosti dojížděky za pracovními aktivitami a díky dobré dopravní dostupnosti s Prahou, typickou obcí s vysokou hodnotou obytného prostředí, vhodnou pro funkci bydlení. Základní koncepce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území byly dány řešením zadání územního plánu, schváleného dne 28.3.2008 a související předcházející dokumentací.

#### ROZVOJ OBCE V TĚCHTO FUNKCÍCH:

- Posílení složky bydlení: rozvoj přírůstku bytů v obci převažující formou individuální výstavby rodinných domů. Celkově v aktualizaci územního plánu [po změně č. 1](#) se navrhuje 23,95 ha ploch pro bydlení.

- S ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci nelze předpokládat výrazné posílení služeb. V dopravně dostupné Příbrami jsou zastoupeny složky občanského vybavení. Občov má v současné době tuto vybavenost: Obecní úřad v tzv. Obecním domě, hostinec ve vlastnictví obce, hasičskou zbrojnicí a funkční hřiště. Dále truhlářskou dílnu, zámečnickou dílnu, autoklempířství, autodopravu. Tento stav zastoupení občanského vybavení v návrhu územního plánu zůstává zachován.
- Vzhledem k charakteristice obce, v níž má výrobní zařízení pouze doplňkovou funkci se nepředpokládá její rozvoj. Pouze se stabilizuje zařízení v rámci funkčního využití území.
- Z hlediska rekreační funkce se navrhuje zaměření na pěší a cyklistickou turistiku, dále využití plochy - hřiště pro sport
- Posílení ploch pro realizace zeleně po změně.1, v celkovém rozsahu 1,74 ha.
- Obhospodařování zemědělské půdy mimo navrhované zastavitelné území zůstane zachováno.

Cílem řešení územního plánu obce Občov je posílení a rozvoj funkce bydlení ve všech souvislostech. Územním plánem jsou dány podmínky pro rozvoj obytné funkce v kvalitním přírodním prostředí, což je předpokladem pro stabilizaci obyvatel.

## **B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ**

Dle aktualizovaných nadřazených dokumentací tj. Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) a Zásad územního rozvoje středočeského kraje (ZÚR) není ve správním území obce občov stabilizován žádný nadregionální biokoridor, nadregionální biocentrum ani regionální biokoridor a biocentrum. Pro správní území obce Občov byl Obcí s rozšířenou působností - městem Příbram definován místní systém ekologické stability, jehož řešení a trasování je do územního plánu od města Příbram převzato, je zakresleno ve výkresové části. V textové části v kapitole F-Stanovení podmínek pro využití území je v regulativech stanoveno přípustné, nepřípustné a podmíněné přípustné využití území ÚSES.

Dle seznamu archeologických nalezišť není evidováno v řešeném území naleziště s archeologickou kulturou, ani zde nejsou známy lokality zvýšeného zájmu ochrany přírody.

V územním plánu jsou v řešeném území plně respektovány všechny přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz. Jedná se o trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky. Dále i vodní toky s přilehlým územím tj. Občovský potok, směřující z obce severovýchodně směrem na Suchdol a dále otevřené koryto meliorace, vedoucí východně, do rybníka Pecovák.

Rozvojové lokality, navržené v územním plánu se nedotknou chráněného ložiskového území, nacházejícího se jihovýchodně od obce.

### **OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK :**

Dle seznamu nemovitých památek má obec tyto evidované památky :

- pod č. 37974/2 – 2938 - Kaple P.Marie (na návsi obce)
- pod č. 20043/2 – 2487 - Boží muka P.Marie Svatohorské (sloup s obrazem P.Marie Svatohorské)

Tyto památky jsou v územním plánu obce respektovány a nebudou dotčeny žádným z rozvojových záměrů v obci.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani chráněných kulturních památek. Z hlediska památkové péče ve smyslu zák.č. 20/87 Sb. je třeba věnovat pozornost stavebním aktivitám, které mohou probíhat v území s možnými archeologickými nálezy a tím mohou být ve smyslu §22 tohoto zákona dotčeny zájmy památkové péče.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### C1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází z poválečného uspořádání obce vlastně jádra obce, ze struktury zástavby a také z jejího ohraničení, tj. určeného zastavěného území z roku 1966, dále také z již realizované zástavby vně tohoto zastavěného území.

#### VÝCHOZÍ PODMÍNKY, Z NICHŽ VYCHÁZÍ KONCEPCE ŘEŠENÍ ROZVOJE OBCE

- nosnou kostrou současného uspořádání území tvoří diagonála - silnice III/11417, probíhající obcí jihozápadním směrem, na tuto silnici navazuje uspořádání současné zástavby, s ní související další síť místních obslužných komunikací a systém inženýrských sítí
- respektování uspořádání současné zástavby a centrální části obce, s jejím volným prostranstvím
- na plochách lokálních biocenter je nepřípustné umísťování staveb a ploch pro pobytovou rekreaci
- respektování přírodních struktur zeleně v obci
- ohleduplnost k volné krajině
- omezení funkcí na plochách, vyplývajících z vymezení ochranných pásem a limitů v území

#### ROZVOJ OBCE V ÚZEMNÍM PLÁNU

Rozvoj zástavby území je zaměřen na stabilizaci a nárůst počtu obyvatel. To předpokládá rozšíření ploch pro bydlení. Plochy pro bydlení se navrhují:

- formou dostavby v nezastavěných prolukách v obci
- nové plochy kolem jádra obce

Tyto rozvojové plochy pro bydlení jsou doplněny plochami zeleně a pásy zeleně, zvláště po okrajích těchto ploch na straně, kde se vytváří přechod do volné krajiny.

### C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

#### C2a VYMEZENÍ LOKALIT PRO BYDLENÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU Z R.2009

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • <b>LOKALITA Z 01 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské                                      | <b>0,824 ha</b> |
| Původní stav: orná půda   |                 |
| <b>Popis</b><br>západně od jádra obce, se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu |                 |
| • <b>LOKALITA Z 02 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské                                      | <b>1,763 ha</b> |
| Původní stav: orná půda   |                 |
| <b>Popis</b><br>západně od jádra obce se navrhuje využití území pro výstavbu rodinných domů venkovské   |                 |
| • <b>LOKALITA Z 03 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské                                      | <b>0,576 ha</b> |
| Původní stav: orná půda   |                 |
| <b>Popis</b><br>severně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu  |                 |
| • <b>LOKALITA Z 04 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské                                      | <b>1,014 ha</b> |
| Původní stav: orná půda   |                 |
| <b>Popis</b><br>severovýchodně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovské  |                 |

- **LOKALITA Z 05 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,621 ha**

---

Původní stav: orná půda

**Popis**  
východně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 06 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **1,578 ha**

---

Původní stav: orná půda

**Popis**  
Jižně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 07 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **8,309 ha**

---

Původní stav: orná půda

**Popis**  
západně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 08 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **5,844 ha**

---

Původní stav: orná půda

**Popis**  
jihozápadně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 09 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,200 ha**

---

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**  
východně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 10 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,289 ha**

---

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**  
východně od jádra obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 13 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,670 ha**

---

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**  
jihozápadně od jádra obce se navrhuje pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---
- **LOKALITA Z 14 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,142 ha**

---

Původní stav : sady

**Popis**  
v jihovýchodní části obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---

## C2b VYMEZENÍ LOKALITY PRO BYDLENÍ DLE ZMĚNY Č.1

- **LOKALITA Z 16 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,757 ha**

---

Původní stav : sad

**Popis změny č.1**  
ve středu obce se navrhuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

---

## C2c ZMENŠENÍ LOKALIT PRO BYDLENÍ DLE ZMĚNY Č.1

- **LOKALITA Z 11 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **1,140 ha**

---

Původní stav : orná půda

**Popis změny 1**  
jižně od jádra obce se zmenšuje plocha pro výstavbu rodinných domů o 0,965 ha z rozlohy dle ÚP 2,105 ha na velikost 1,140 ha.

---

- **LOKALITA Z 12 / BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,210 ha**  
Původní stav : orná půda

**Popis změny 1**

jižně od jádra obce se zmenšuje plocha pro výstavbu rodinných domů o 0,989 ha z rozlohy dle ÚP 1,199 ha na velikost 0,210 ha.

**LOKALITY PRO BYDLENÍ CELKEM** **23,95 ha**

**C2d LOKALITA PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- **LOKALITA Z15 / OS tělovýchovná a sportovní zařízení** **0,484 ha**  
Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**

východně od jádra obce se navrhuje využití území na hřiště pro sport

**LOKALITY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ CELKEM** **0,49 ha**

**C2e LOKALITY SYSTÉMU VEŘEJNÉ ZELENĚ DLE ZMĚNY Č.1**

- **LOKALITY ZV 01, ZV 02, ZV 03, ZV 04, ZV 05, ZV 08, ZV 09** **1,74 ha**  
Původní stav : orná, ostatní plochy

**Popis**

Po obvodu zastavitelných lokalit směrem do volné krajiny se navrhují plochy pro realizaci zeleně ochranné a izolační na veřejných prostranstvích. Oproti územnímu plánu se změnou č.1 vyřazují lemující pásy zeleně ZV 06 a ZV 07, nahrazují se stromořadím K01/ZI a K02/ZI

**LOKALITY VEŘEJNÉ ZELENĚ CELKEM** **0,49 ha**

**C2f SYSTÉM ZELENĚ - LINIE ZELENĚ - STROMOŘADÍ DLE ZMĚNY Č.1**

- **LOKALITA K 01 / ZI** **běžných metrů 108**  
Původní stav : orná půda

**Popis**

Při západní hranici zastavitelné lokality Z 12/BV směrem do volné krajiny se navrhuje pás zeleně - stromořadí druhů v místě obvyklých

- **LOKALITA K 02 / ZI** **běžných metrů 180**  
Původní stav : orná půda

**Popis**

Při jižní hranici zastavitelné lokality Z 11/BV směrem do volné krajiny se navrhuje pás zeleně - stromořadí druhů v místě obvyklých

**ZELEŇ - STROMOŘADÍ CELKEM** **běžných metrů 288**



## **D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **D1 DOPRAVA**

V současné době je dostatečně zajišťováno dopravní napojení obce těmito komunikacemi:

- s Prahou radiálou R4 a na ni navazujícím přivaděčem, silnicí I/18 a místní komunikací
- s Příbramí a Dobříšší silnicí III /11417.

Autobusové spojení ve směru Příbram, Dobříš a Hořovice je spojem č. 303690 a na Sedlčany spojem č. 300291.

Pro návrhové období se předpokládá zajištění dobrého technického stavu současných komunikací v celém správním území.

Obec je dopravním systémem plně obsloužena. Nově navrhované lokality jsou přístupné a napojitelné na tuto síť, mimo lokality B05 a B06. Pro ně musí být stávající komunikace rozšířeny na odpovídající parametry. V jednotlivých lokalitách dále pak bude zvolen systém obslužných komunikací, jejichž uspořádání bude vycházet ze skutečných kapacitních nároků a bude předmětem řešení další dokumentace. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch.

### **D2 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **VODOVOD**

Přímo v obci pramení bezejmenná vodoteč na které je jeden malý rybník. V obci jsou ještě další čtyři malé rybníky. Na severním konci obce je prameniště.

Obec Občov je v současné době zásobena pitnou vodou z domovních a obecních studní. Množství vody v těchto studních je dostatečné.

Trvale je třeba sledovat kvalitu vody ve využívaných studnách. Pokud kvalita vody nebude vyhovovat vyhlášce č. 376 Sb. z roku 2000 o požadavcích na pitnou vodu a rozsah obyvatelé si zajistí potřebné množství vody pro pitné účely ve formě balené pitné vody.

#### **KANALIZACE**

Obec Občov nemá dobudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Dočasně splaškové vody z větší části obce (cca 80 %) odtékají po předčištění v biologických septičích do dešťové kanalizace, která je ve správě obce. Zbytek odpadních vod je zachycován v bezodtokých jímkách, odkud se vyváží k likvidaci na stávající ČOV Kotenčice.

Obec v současné době buduje gravitační splaškovou kanalizaci a mechanicko-biologickou ČOV. Odkanalizování výstavby v navrhované lokalitě bude do tohoto systému.

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací z betonových trub DN 400 v celkové délce 0,5 km do místní bezejmenné vodoteče.

### **D3 ENERGETIKA A SPOJE**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Území je zásobeno elektrickou energií z nadřazené soustavy, náležící STE a.s. Obec má rozvodnou síť, napojenou na dvě stávající trafostanice. Ve východní části obce je

realizováno vrchní venkovní vedení rozvodů a v západní části obce je provedeno vedení zemní kabelové.

V návrhu územního plánu je nárůst spotřeby akceptován až do výše současných kapacit trafostanic a přenosové schopnosti vedení 22 kV. Napojení zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je zásadně podmíněno výstavbou a dostavbou technické vybavenosti s výstavbou trafostanic dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek.

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Území je plně plynofikováno. Na západní okraj obce je přiveden VTL plynovod zemního plynu. Plynovod DN 300 probíhá severojižním směrem na západní straně předmětného území. STL plynovod DN 150 probíhá také severojižním směrem na východní straně obce. Na odbočce v Pičíně u hřbitova je vybudována středotlaká regulační stanice, z níž jsou napojeny uliční rozvody v obci Občov.

Přepravní kapacita místní STL sítě je v území dostatečná. Celá obec má provedenou plynofikaci a většina domácností je napojena uličními rozvody na přívod plynu. Plynovodní systém je majetkem Sdružení obcí „Plynofik“ se sídlem v Pičíně. Zájmem obce je zabezpečit všechny domácnosti vybavením zemním plynem, z důvodů zvýšení jak hodnoty a technické úrovně vlastního bydlení, tak zlepšení kvality ovzduší v obci.

Zásobování plynem u zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách je podmíněno výstavbou a dostavbou technického vybavení a rozvodů dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek. Středotlaké rozvody s napojovacími body na stávajících řadech budou u další dokumentace dle požadovaných kapacit určeny po dohodě s plynárenskou společností.

#### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), potřeba tepla je v řešeném území pokryta z lokálních zdrojů, a to částečně vytápěním plynem, el. energií a pevnými palivy. Územní plán neuvažuje s výstavbou centrálního zdroje tepla. Jako hlavní energetický zdroj tepla je uvažován plyn.

#### SPOJE

V území Příbramska působí jako provozovatel telekomunikačních služeb Telefónica O2, Czech republic, a.s. Z mobilních operátorů to jsou firmy P – Tel.sro., T-Mobil Czech Republic a.s. a Vodafon Czech Republic, a.s.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit. Souvislosti s rozvojem území budou řešeny v rámci rozvojových tendencí jednotlivých zastoupených firem.

#### **D4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

V současné době je v obci zastoupeno občanského vybavení v tomto rozsahu: Obecní úřad, hostinec, dětské hřiště a hasičská zbrojnice.

Územní plán nenavrhuje žádné nové druhy občanského vybavení, ani se nepřepokládá rozšíření rozsahu ploch stávajících provozů.

**E KONCEPCE USPOŘADÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ, UZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNI OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVANÍ NEROSTŮ A POD.**

### **E1 Koncepce uspořádání krajiny**

Celé řešené území se nachází v kvalitním přírodním a krajinném prostředí. Umírněná konfigurace terénu s doprovodnou a rozptýlenou zelení vytvořila harmonickou krajinu. K malebnosti krajiny i zdravějšímu prostředí přispěje stabilizace navrhovaných lokálních biocenter a lokálních biokoridorů.

Vlastní sídlo má výjimečně příznivou charakteristiku rozvolněné zástavby s rodinnými domky, se zelení. Návrh územního plánu neovlivní historické, kulturní, urbanistické, přírodní a dané krajinářské hodnoty v území. Původně definované zastavěné území z roku 1966 zůstává v katastru i nadále základem osídlení. Uspořádání krajiny i původní urbanistická koncepce obce zůstane řešením územního plánu zachována. Rozvoj obce bude směřován jak do dostavby ve volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného území po okraji obce, v místech navazujících na stávající zástavbu. Navrhované rozvojové plochy pro bydlení po obvodě území, budou od okolního zemědělsky využívaného území odděleny navrhovanými pásy zeleně, bude tak vytvořen přirozený přechod do volné krajiny.

V řešení územního plánu se zachovává základní krajinný ráz území. V krajině se z důvodů snižování nežádoucích civilizačních i přírodních vlivů navrhuje opatření nestavební povahy. U navrhovaných zastavitelných lokalit jde o vysazování ochranné a izolační zeleně a stromořadí.

#### **Podmínky ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot:**

- respektování základního uspořádání a charakteristických znaků krajiny
- stabilizace a rozvoj pásů nízké i vysoké zeleně kolem zástavby
- zakládání stromořadí podél cest a komunikací
- stabilizace a rozvoj ploch rozptýlené nelesní zeleně
- u rozsahlych zemědělských ploch, po jejich okrajích a podél cest zakládání mezi a remízků, doplněných vysokou zelení
- nenarušování krajinných horizontů a celkového obrazu obce v krajině

#### **Podmínky ochrany a rozvoje kulturního dědictví:**

- respektování a uvážlivé doplňování základního uspořádání centrální části obce
- snižování intenzity využití zastavitelných ploch směrem od centra obce k okrajům území a vytváření plynulého přechodu do volné krajiny
- zachování charakteristických znaků obrazu obce s její strukturou zástavby a historickými stavebními památkami

#### **Návrh kategorií ploch zeleně:**

- **ZV - Zeleň na veřejných prostranstvích v zastavěném území**  
Uvnitř zastavěného území obce a podél komunikací se stabilizují plochy zeleně na veřejných prostranstvích
- **ZV - Zeleň na veřejných prostranstvích kolem zastavitelného území**  
Kolem navrhovaných zastavitelných ploch se navrhuje plochy veřejné zeleně:  
  
Lokalita ZV 01 při centrální části obce  
Lokalita ZV 02 při severní části zastavitelné plochy Z 03/BV

Lokalita ZV 03 při severovýchodní části zastavitelné plochy Z 04/BV  
Lokalita ZV 04 při východní části zastavitelné plochy Z 05/Bv, Z 09/BV a Z10/BV  
Lokalita ZV 05 při jižní části zastavitelné plochy Z 06/BV  
Lokalita ZV 08 při jižní část zastavitelné plochy Z 08/BV  
Lokalita ZV 09 při západní části zastavitelných ploch Z 07/BV

**- ZI - Pásy zeleně izolační na veřejných prostranstvích - stromořadí**

Při zastavitelném území se navrhují tyto pásy izolační zeleně - stromořadí:

Lokalita K 01 / ZI při západní hranici zastavitelné lokality Z12 / BV  
Lokalita K 02 / ZI při jižní hranici zastavitelné lokality Z11 / BV

**- ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená**

Uvnitř zástavby obce se stabilizují plochy zeleně soukromé a vyhrazené

**- ÚSES - LBC a LBK**

Vymezuje se lokální územní systém ekologické stability - ÚSES, tj. lokální biocentra LBC a lokální biokoridory LBK, jejichž stabilizace vychází z podkladu ORP MÚ Příbram.

## **E2 Prostupnost krajiny**

---

Územní plán, pro zachování prostupnosti území, dodržení vstupu do krajiny a umožnění pohybu zvířat a živočichů, navrhuje zachování volného vstupu na všechny stávající veřejné i účelové komunikace, stezky a pěšiny, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu (ve smyslu ustanovení §63 odst.3 Zákona o ochraně přírody a krajiny).

## **E3 Protierozní opatření**

---

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené ÚSES, meze, polní cesty se záchytnými příkopy a také rozptýlená zeleň. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území.

## **E4 Ochrana před povodněmi**

---

Obcí, protéká od centra jihovýchodním směrem Občovský potok (recipient Kocába, povodí Vltava) a směřuje do Pecovského rybníka na jihovýchodě území. Potok není uveden v seznamu Záplavových území Krajského úřadu Středočeského kraje ani v seznamu ohrožených území přívalovými srážkami. Také není zapsán v povodňovém plánu ORP Příbram.

Podmínkou ochrany území před nepředvídatelnými přívalovými srážkami je zvyšování retenční a vsakovací schopnosti území optimálním způsobem hospodaření na zemědělsky využívaných plochách a jejich dalším členěním vhodným doplňováním mezemi, izolační zelení i remízky. Zabezpečením protipovodňové ochrany zástavby se zabývá místní sbor dobrovolných hasičů.

## **E5 Rekreace**

---

Rekreační funkce v území je zaměřena na pěší a cyklistickou turistiku. Mírně zvlněný charakter území s komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních komunikacích představují dobré podmínky pro rozvoj cykloturistiky.

Pro rodinnou rekreaci se také předpokládá pobyt na nezastavěných ozeleněných plochách pozemků rodinných domků. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat požadavkům na rodinné bydlení.

## **E6 Dobývání nerostů**

---

V jihovýchodní části katastrálního území obce se nachází chráněné ložiskové území, které je ve správě firmy DIAMO Stráž pod Ralskem. Toto ložisko nebude řešením územního plánu Občov dotčeno.

## **F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy pokrývají beze zbytku a jednoznačně cele řešené území obce. Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje Hlavní vykres.

### **Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:**

- BV** – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ
- SV** – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
- OS** – OBČANSKÉ VYBAVENÍ TĚLOVÝCHOVNÉ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
- VZ** – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
- TI** – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- ZV** – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
- ZI** – ZELEŇ IZOLAČNÍ - STROMOŘADÍ
- ZS** – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ - SADY
- NZ** – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, ORNÁ PŮDA
- LBC** – ÚSES - LOKÁLNÍ BIOCENTRA
- LBK** – ÚSES - LOKÁLNÍ BIODORIDORY
- NL** – PLOCHY LESNÍ
- W** – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky pro využití ploch:

- základní funkční využití
- přípustné využití
- nepřípustné využití
- podmíněné funkční využití
- další požadavky

### **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ :**

---

#### **BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ**

---

##### **Základní funkční využití:**

Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

##### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

**Další požadavky:**

u lokalit s kapacitou nad 10 rodinných domků nutnost zpracování regulačního plánu nebo územní studie, která bude řešit objemově urbanistickou koncepci lokality a bude podkladem dokumentace pro územní řízení

---

**SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

---

**Základní funkční využití:**

Slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- obytné budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící bydlení a obsluze území

---

**OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

---

**Základní funkční využití:**

Slouží výlučně pro umístění sportovních a rekreačních zařízení

**Přípustné využití :**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- veřejné stravování
- rekreační plochy
- správní budovy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící sportovním aktivitám  
zařízení, nesloužící dané funkci

---

**VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

---

**Základní funkční využití:**

Slouží k umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy
- sklady a skladovací plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy

**Další požadavky:**

zajištění likvidace dešťových vod ze zastavěných a nezastavěných ploch v lokalitě

---

**TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

---

**Základní funkční využití:**

slouží k zabezpečení vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území

**Přípustné využití:**

- čistírny odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodojemy, upravny a čerpací stanice vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- související administrativa
- příslušné komunikace a parkoviště
- ochranná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- bydlení (vyjimečně přípustné pohotovostní bydlení)
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace

---

**ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

---

**Základní funkční využití:** slouží k realizaci zeleně

**Přípustné využití:**

- parky
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- louky
- izolační zeleň
- nezbytné plochy technického vybavení
  - příslušné komunikace pěší a vozidlové

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané aktivitě

---

**ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

---

**Základní funkční využití:** užitkové sady a zahrady

**Přípustné využití:**

- výsadba ovocných a užitkových dřevin
- pěstební plochy
- louky
- účelové komunikace
- stavby skleníků
- stavby související s obsluhou těchto ploch a skladováním plodin

**Nepřípustné využití:**

stavby a zařízení, nesloužící dané funkci

---

**NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

---

**Základní funkční využití:**

výhradně hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF)

**Přípustné využití:**

- hospodaření na zemědělském půdním fondu včetně pěstebních ploch
- účelové komunikace
- izolační a doprovodná zeleň

**Nepřípustné využití:**

stavby a zařízení, nesloužící dané funkci

---

**LBC – SOUČÁST MÍSTNÍHO SYSTÉMU ÚSES**

---

**Základní funkční využití:** realizace systému místního biocentra

**Přípustné využití:**

- územní systém ekologické stability
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- louky

**Nepřípustné využití:**

- umístování zařízení, nesloužícímu danému využití
- umístování zařízení pobytové rekreace

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

---

**LBK – SOUČÁST MÍSTNÍHO SYSTÉMU ÚSES**

---

**Základní funkční využití:** realizace systémů místních biokoridorů

**Přípustné využití:**

- územní systém ekologické stability
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- louky

**Nepřípustné využití:**

- umístování zařízení, nesloužící danému využití
- umístování zařízení pobytové rekreace

**Podmíněné funkční využití:**

- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

---

**NL – PLOCHY LESNÍ**

---

**Základní funkční využití:** realizace lesů

**Přípustné využití:**

- lesy
- vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras
- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací

**Nepřípustné využití:**

- umístování zařízení, nesloužící danému využití
- umístování zařízení pobytové rekreace

---

**W – VODNÍ PLOCHY A TOKY**

---



**Základní funkční využití:** vodní plochy a toky

**Přípustné využití:**

- vodní plochy, rybníky, retenční nádrže, požární nádrže
- vodní toky, potoky

**Nepřípustné využití:**

- umístování zařízení, nesloužící danému využití

## **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:**

- **WD 01** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce jihozápadním směrem (pozemky č.parc. 340/1, 558/3, 558/4, 558/5, 558/6)
- **WD 02** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce jižním směrem (pozemek č.parc. 530)
- **WD 04** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce západním směrem (pozemek č.parc. 544/1)
- **WD 05** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce severovýchodním směrem (pozemek č.parc. 551/1)

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:**

- **WD 03** - ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD na pozemku č.parc.172/10  
vybudování ČOV a rozvodů kanalizace

### **ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY:**

- Založení prvků lokálních biocenter a biokoridorů

## **H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V územním plánu nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část** návrhu územního plánu obce Občov bude obsahovat cca 18 stránek. Obsah textu je zpracován dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

**Grafická příloha** k návrhu je zpracována přiměřeně ve smyslu přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a obsahuje tyto části a výkresy :

- 00 TEXTOVÁ ČÁST
- 03 HLAVNÍ VÝKRES, M 1 : 5 000

**J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní plán takové plochy ani koridory nevymezuje

**K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Vymezují se plochy, ve kterých se předpokládá umístění více jak 10 rodinných domů a ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Územní studie musí obsahovat podrobnější komplexní řešení území, zejména:

- vymezení řešeného území
- vymezení stavebních pozemků - parcelace
- umístění a uspořádání staveb
- stanovení prostorové regulace (výšky zástavby a intenzity využití pozemků)
- umístění přiměřeného rozsahu veřejných prostranství
- řešení dopravní a technické infrastruktury

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 Stavebního zákona, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

**L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLANU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ**

Územní plán takové plochy ani koridory nevymezuje

**M STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán takové plochy nevymezuje

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

V územním plánu tato potřeba nevyvstává, jinak platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

**O VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRACENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

V rámci územního plánu se takové lokality nevymezuji.