

# ÚZEMNÍ PLÁN OBČOV

---

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBČOV  
PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2**

**LEDEN 2020**

---

<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :</b>	
Obec s rozšířenou působností :	<b>MĚSTO PŘÍBRAM</b>
Kraj :	<b>STŘEDOČESKÝ</b>
Pořizovatel :	<p><b>OBECNÍ ÚŘAD OBČOV</b>  Občov 1, 261 01 Příbram  starosta obce JAROSLAV KOSÁN,  mobil: 603 397 018  email: info@obecobcov.cz</p> <p>a</p> <p><b>BC. STANISLAV PÍTR, DIS</b>  oprávněná úřední osoba  mobil: 605 436 884  email: stanpitr@atlas.cz</p>
Zpracovatel :	<p><b>ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ</b>  <b>Autorizovaný architekt ČKA 02 103</b>  t: 233 320 175, mobil: 775 276 746  email: zahradnikova.atelier3@gmail.com</p> <p>a</p> <p><b>ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK</b>  mobil: 723 153 508  email: zahradnik.atelier3@gmail.com</p>
Termín zpracování :	<b>leden 2020</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.....	10
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, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A POD.....	12
F	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	14
G	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	19
H	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	19
I	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	19
J	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	20
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 .....	20
L	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ .....	20
M	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	20
N	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....	20
O	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRACENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZAKONA .....	20

**GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

- 01 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- 02 - HLAVNÍ VÝKRES
- 03 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
- 04 - VÝKRES TECHNCKÉ INFRASTRUKTURY

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBČOV

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

První doklady o Obci Občov jsou datovány rokem 1357. Obec leží v jednom katastrálním území a sousedí s katastry obcí Suchodol, Dubenec a Dubno. Nachází se v nadmořské výšce 478 m n.m. Obcí protékají dvě vodoteče, severovýchodním směrem k obci Suchodol 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, Úplným zněním územního plánu po vydání změny č.1 (nabytí účinnosti dne 26.9.2019) a nyníjším Úplným zněním územního plánu po vydání změny č.2 (nabytí účinnosti 7.9.2020). Je zobrazena v těchto výkresech:

- 01 - Výkres základního členění
- 02 - Hlavní výkres
- 04 - Výkres infrastruktury
- 06 - Koordinační výkres
- 07 - Výkres ZPF

## 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 územního plánu, schváleného v roce 2009 a související předcházející dokumentací.

### **ROZVOJ OBCE V TĚCHTO FUNKCÍCH:**

- Funkce bydlení je převládající funkční složkou v obci. Uplatnění obslužné sféry a nerušící výrobní činností je možné jen jako doplněk funkce bydlení, a to s ohledem na charakter osídlení a ekonomické podmínky v obci, nelze předpokládat výrazné posílení služeb. V dopravně dostupné Příbrami jsou zastoupeny všechny 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 a nerušící výroby v řešení územního plánu zůstává zachován.
- Z hlediska rekreační funkce se navrhuje zaměření na pěší a cyklistickou turistiku, dále využití plochy - hřiště pro sport
- 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 a jeho změnami 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) v aktuálním znění a Zásad územního rozvoje středočeského kraje (ZÚR) v aktuálním znění 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* jsou v regulativech stanoveny podmínky využití území pro realizaci lokálního 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 Suchodol 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 jejího poválečného uspořádání i vlastního jádra obce, ze struktury původní zástavby a jejího 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 nepřipustné umísťování staveb a ploch pro pobytovou rekreaci
- respektování přírodních struktur zeleně v obci
- ohleduplnost k volné krajině
- omezení funkcí na plochách, vyplývající z vymezení ochranných pásem a limitů v území

#### **ROZVOJ OBCE V ÚZEMNÍM PLÁNU**

Rozvoj zástavby území je zaměřen na stabilizaci a nárůst počtu obyvatel. Ve změnách č.1 a č.2 územního plánu se zástavba zahušťuje a stabilizují plochy pro bydlení v zastavěném území obce, uprostřed zástavby v centru obce.

Pro zajištění kvality bydlení se plochy pro bydlení doplňují plochami zeleně a pásy zeleně, zvláště po okrajích, kde se vytváří přechod do volné krajiny.

### **C2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

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

Zastavitelné plochy pro bydlení z územního plánu z roku 2009 byly po vydání změny č.1 zmenšeny o již zastavěné pozemky a dále byla provedena redukce tvarů lokalit dle provedené digitalizace území obce.

PŘEHLED POZEMKŮ:

• <b>LOKALITA Z 01 - BV BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské	<b>0,35 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b>	
západně od jádra obce, se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 02 - BV BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské	<b>1,28 ha</b>
Původní stav: orná půda	

<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití území pro výstavbu rodinných domů venkovské	
• <b>LOKALITA Z 03 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>0,65 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> severně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 04 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>1,05 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> severovýchodně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovské	
• <b>LOKALITA Z 05 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>0,59 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> východně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 06 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>1,62 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> jižně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 07a - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>3,28 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 07b - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>2,73 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 07c - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>0,68 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 07d - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>0,75 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 07e - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>0,60 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> západně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 08a - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>1,49 ha</b>
Původní stav: orná půda	
<b>Popis</b> jihozápadně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu	
• <b>LOKALITA Z 08b - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské</b>	<b>3,93 ha</b>
Původní stav: orná půda	

**Popis**

jihozápadně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

- 
- **LOKALITA Z 09 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,20 ha**

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**

východně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

- 
- **LOKALITA Z 10 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,30 ha**

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**

východně od jádra obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

- 
- **LOKALITA Z 13 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,18 ha**

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**

jihozápadně od jádra obce se aktualizuje pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

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

Původní stav : sady

**Popis**

v jihovýchodní části obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

**C2b VYMEZENÍ LOKALITY PRO BYDLENÍ DLE VYDANÉ ZMĚNY Č.1 ÚP**

- 
- **LOKALITA Z 16 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **0,75 ha**

Původní stav : sad

**Popis změny č.1**

ve středu obce se aktualizuje využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu

**C2c ZMENŠENÍ LOKALIT PRO BYDLENÍ DLE VYDANÉ ZMĚNY Č.1 ÚP**

- 
- **LOKALITA Z 11 - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **1,14 ha**

Původní stav : orná půda

**Popis změny 1**

jižně od jádra obce se aktualizuje 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** **0,21 ha**

Původní stav : orná půda

**Popis změny 1**

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

**C2d VYMEZENÍ LOKALITY PRO BYDLENÍ DLE VYDANÉ ZMĚNY Č.2 ÚP**

- 
- **LOKALITA Z 17 - SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ** **0,18 ha**

Původní stav : zahrada, orná

**Popis změny č.2**

- Zahrady č.parc. 51/1, 51/2 a 51/3 za domy, v zastavěném území uvnitř zástavby venkovských stavení v centrální části obce se mění na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou



- Podélný pozemek č. parc. 451/30 mimo zastavěné území se mění na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou pro zřízení obslužné komunikace pro pozemky č.parc. 51/1, 51/2 a 51/3

**CELKEM LOKALIT PRO BYDLENÍ PO ZMĚNĚ Č.1 a Č.2 22,10 ha**

**C2e LOKALITA PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- **LOKALITA Z15 - OS** tělovýchovná a sportovní zařízení **0,49 ha**

Původní stav : trvalý travní porost

**Popis**

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

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

**C2f LOKALITY SYSTÉMU KRAJINNÉ ZELENĚ DLE VYDANÉ ZMĚNY Č.1 ÚP**

Lokality s pásy krajinné zeleně ochranné a izolační, stabilizované ve změně č.1 jsou nyní přejmenovány a označeny kódem K1-ZO až K9-ZO, a to takto:

- **LOKALITA K 01 - ZO 0,42 ha**

Původní stav : orná půda

**Popis**

V centru obce směrem do volné krajiny se aktualizuje plocha zeleně ochranné a izolační

- **LOKALITA K 02 - ZO běžných metrů 21**

Původní stav : orná půda

**Popis**

Při severní hranici zastavitelné lokality Z 03-BV se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

- **LOKALITA K 03 - ZO běžných metrů 195**

Původní stav : orná půda

**Popis**

Při východní hranici zastavitelné lokality Z 04-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

- **LOKALITA K 04 - ZO běžných metrů 295**

Původní stav : orná půda

**Popis**

Při východní hranici zastavitelné lokality Z 05-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

- **LOKALITA K 05 - ZO běžných metrů 338**

Původní stav : orná půda

**Popis**

Při jižní hranici zastavitelné lokality Z 06-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

- **LOKALITA K 06 - ZO běžných metrů 173**

Původní stav : orná půda

**Popis**

Při jižní hranici zastavitelné lokality Z 11-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

- LOKALITA K 07 - ZO**
**běžných metrů 132**

Původní stav : orná půda

**Popis**  
Při západní hranici zastavitelné lokality Z 12-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých
- LOKALITA K 08 - ZO**
**běžných metrů 540**

Původní stav : orná půda

**Popis**  
Při jižní hranici zastavitelné lokality Z08b-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých
- LOKALITA K 09 - ZO**
**běžných metrů 208**

Původní stav : orná půda

**Popis**  
Při západní hranici zastavitelné lokality Z 07a-BV směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých
- LOKALITA K 10 - ZO**
**běžných metrů 32**

Původní stav : orná půda

**Popis**  
Podél místní komunikace směrem do volné krajiny se aktualizuje ochranný a izolační pás zeleně či stromořadí druhů v místě obvyklých

## **OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ, STROMOŘADÍ CELKEM běžných metrů 1934**

### **D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ**

#### **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 Dobříší silnicí III /11417.

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

Obec je dopravním systémem plně obsloužena. V jednotlivých zastavitelných lokalitách 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 studních. 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 má vybudovaný systém splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu a mechanickou-biologickou ČOV. Odkanalizování výstavby v zastavitelných lokalitách do tohoto systému je možné po dohodě s Obcí Občov.

Všechny objekty v zastavitelných lokalitách budou mít řešenou likvidaci dešťových vod zasakováním na vlastním pozemku.

## 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 02, Czech republik, 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.

<b>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.</b>
--

#### **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 rozsáhlých zemědělských ploch, po jejich okrajích a podél cest zakládání mezí 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:

- **PV Zeleň na veřejných prostranstvích v zastavěném území:**  
Uvnitř zastavěného území obce se aktualizují plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Nemají číselný kód, jsou zakresleny v grafické části dokumentace.
- **ZO Pásy zeleně ochranné a izolační a stromořadí:**  
Při zastavitelných lokalitách v území obce se aktualizují pásy izolační zeleně a stromořadí, které u zastavitelných ploch vytvoří přirozenou ochranu volné krajiny. Jsou zakresleny v grafické části dokumentace a jsou označeny kódem K01-ZO až K10-ZO.
- **NP Plochy přírodní:**  
V území se aktualizují plochy s převažující přírodní funkcí. Nemají číselný kód, jsou zakresleny v grafické části dokumentace.
- **ZS Zeleň soukromá a vyhrazená:**  
Uvnitř zástavby obce se aktualizují plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Obvykle oplocené. Nemají číselný kód, jsou zakresleny v grafické části dokumentace.
- **LOKÁLNÍ ÚSES:**  
V území obce se aktualizuje zasituování lokálního územního systému ekologické stability tj. lokálních biocenter a lokálních biokoridorů. Jejich umístění a kódování je zakresleno v grafické části dokumentace.

## 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 technickým a hygienickým 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 výkres.

### **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
- DS** – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- NL** – PLOCHY LESNÍ
- ZS** – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ - SADY
- PV** – ZELEŇ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- ZO** – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, STROMOŘADÍ
- NP** – PLOCHY PŘÍRODNÍ
- NZ** – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, ORNÁ PŮDA
- LBC** – ÚSES - LOKÁLNÍ BIOCENTRA
- LBK** – ÚSES - LOKÁLNÍ BIODORIDORY
- 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
- dešťové vody z pozemků a staveb, na nich umístěných musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích

---

## **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

**Další požadavky:**

dešťové vody z pozemků a staveb, na nich umístěných musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích

---

## **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

**Další požadavky:**

zajištění likvidace dešťových vod ze zastavěných a nezastavěných ploch v lokalitě

---

## **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 řešené 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, úpravny 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 (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení)
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace

---

**DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ**

---

**Základní funkční využití:**

slouží pro plochy dopravní obsluhy v území obce a pro vedení tras komunikací v zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území

**Přípustné využití:**

- silnice, místní a účelové komunikace, chodníky, cesty
- veřejná prostranství, parkoviště, autobusové zastávky
- čerpací stanice pohonných hmot
- umístování nezbytných účelových staveb souvisejících s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru
- plochy zeleně sídelní, doprovodné, ochranné a izolační
- informační, reklamní a propagační zařízení
- vedení tras technické infrastruktury

**Nepřípustné funkce:**

- stavby a činnosti, které by narušovaly hlavní, určenou funkci ploch
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují předepsané limity



---

## NL - PLOCHY LESNÍ

---

**Základní funkční využití:** realizace lesů

**Přípustné využití:**

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

**Nepřípustné využití:**

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

---

## 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

---

## PV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

---

**Základní funkční využití:** realizace 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 danému využití

---

## ZO - ZELEŇ OCHRANNA A IZOLAČNÍ

---

**Základní funkční využití:** vytváření ochranné bariéry rušivým jevům z provozu, dopravy, výroby a příznivé působení na ekologickou stabilitu související krajiny

**Přípustné využití:**

- izolační a doprovodná zeleň
- liniová a plošná zeleň
- nezastřešená sportoviště
- dětská hřiště včetně zahradních prvků
- drobné stavby zahradní architektury
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové

**Nepřípustné využití:**

umístování zařízení, nesloužící dané funkci

---

## **NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ**

---

**Základní funkční využití:** příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny

**Přípustné využití:**

- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- louky a pastviny
- významné krajinné prvky
- liniové stavby sítí technického vybavení
- liniové stavby nezbytných účelových komunikací

**Nepřípustné využití:**

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

---

## **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 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 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

## **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**

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Do řešení územní plán Občov přebírá z povinné nadřazené dokumentace, t.j. ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) - 2.aktualizace z roku 2018, veřejně prospěšnou stavbu ozn. v ZÚR kódem E 20, v územním plánu označena pak kódem WT 01. Jedná se o trasu vedení velmi vysokého napětí (VVN) elektřiny o napětí 110 kV, která po území obce směrem od severu k jihu prochází.

Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení od krajních vodičů, jeho šířka je 12 m.

Stavba: - **WT 01 - E 20**

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

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- **WD 01** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce jihozápadním směrem, nyní na pozemcích č.parc. 558/1, 558/4, 558/5, 558/6 a 578.
- **WD 02** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce jižním směrem, nyní na pozemku č.parc. 530.
- **WD 03** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce jihovýchodním směrem, nyní na pozemku č.parc. 529.
- **WD 04** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce severním směrem, nyní na pozemku č.parc. 544/1.
- **WD 05** - úprava a rozšíření stávající místní komunikace, vedoucí od centra obce severozápadním směrem, nyní na pozemku č.parc. 550/1.

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

**Textová výroková část** územního plánu obce Občov bude obsahovat 20 stránek. Obsah textu je zpracován přiměřeně dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

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

- 01 - Výkres základního členění
- 02 - Hlavní výkres
- 03 - Výkres veřejně prospěšných staveb
- 04 - Výkres infrastruktury

**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 TÉTO 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
- koncepce umístění a uspořádání staveb v lokalitě
- stanovení prostorové regulace (výšky zástavby a intenzity využití pozemků)
- umístění přiměřeného rozsahu veřejných prostranství
- řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- řešení uspořádání dopravní a inženýrské infrastruktury uvnitř lokalit

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**

Aktualizace územního plánu takové plochy ani koridory nevymezuje

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

Aktualizace územního plánu 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 nevystává, jinak platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

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

V rámci aktualizace územního plánu Občov se takové lokality nevymezují.

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH:

### TEXTOVÁ ČÁST

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	21
B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	27
C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	29
D) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	29
E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	29
F) VYZNAČENÍ ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	31

### GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- 05 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 06 - KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 07 - VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

#### A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

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**. Řešené správní území obce leží na jednom katastrálním území. Zabírá **290,73 ha**. Původní zastavěná plocha činí 3,2 ha.

Funkční uspořádání území je v návrhu územního plánu koordinováno v širších souvislostech. Základem rozvoje území zůstávají původní struktury obce, tj. komunikační síť, současná zástavba, cenné přírodní útvary, kulturní hodnoty, ale i technické limity v území a možnosti technické infrastruktury a její ochranná pásma.

V textové části územního plánu jsou stanoveny zásady koordinace nové zástavby a zásady podmiňující novou výstavbu. Ve výkresech jsou určeny zastavitelné lokality, je definováno jejich napojení na komunikace. Jsou zohledněny všechny širší omezující souvislosti.

Z hlediska širších územních vztahů nedochází řešením územního plánu a jeho změn č.1 a č.2 k žádným zásahům ani úpravám v příhraničních vztazích k sousedním obcím. (Obec Suchdol, Dubenec, Dubno).

U územního plánu Občov byla vyhodnocena koordinace a soulad zejména:

- 1) s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR) v aktuálním znění
- 2) s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje
- 3) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- 4) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- 5) s požadavky zvláštních právních předpisů

#### **A1) Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)**

Ve znění Aktualizace č.1, z r.2015, č.2, z r. 2019 a č.3, z r.2019

Politika územního rozvoje ČR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje

oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu. Dále specifikuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Řešení územního plánu Občov je v souladu s těmito republikovými prioritami. Z hlediska aktualizované Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že:

- Správní obvod obce s rozšířenou působností Příbram se nachází mimo výčet Rozvojových oblastí a rozvojových os PÚR a dále se nenachází v seznamu Specifických oblastí PÚR.
- Na území ORP Příbram jsou definovány v PÚR ve znění Aktualizace č.1 až 3 následující koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry:

**Koridory a plochy dopravní infrastruktury:**

Koridor rychlostní silnice a rychlostní silnice R4

Vymezení: Úsek Příbram-Nová Hospoda

Důvody vymezení:

Zabezpečení jednoho z hlavních dopravních směrů v rámci území státu

**Plynárenství:**

Koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji P8

Vymezení: z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice.

Důvody vymezení: zabezpečení koridoru pro posílení vnitrostátní přepravní soustavy s cílem kapacitně zajistit možnost přepravy plynu do míst spotřeby v rámci ČR (pražský a středočeský region).

V územním plánu jsou stanovené republikové priority respektovány, navrhovaná zástavba do těchto specifikovaných území nezasahuje.

**A2) Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)**

dle 1. aktualizace z r. 2015 a 2. aktualizace z r.2018

Z této dokumentace jsou respektovány priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

• **VÝČET V ZÚR VYMEZENÝCH PLOCH A KORIDORŮ:**

- Území obce Občov se nenachází v ZÚR v seznamu vymezených rozvojových oblastí republikového významu ani v seznamu rozvojových os.
- Z hlediska rozvojových oblastí krajského významu není obec Občov zahrnuta do rozvojové oblasti OBk5 Příbram. Proto se na rozvoj obce nevztahují stanovené úkoly ze ZÚR. Dále obec není zařazena do specifických oblastí krajského významu.
- Komunikace v obci Občov nejsou uvedeny v ZÚR v seznamu ploch a koridorů dopravy mezinárodního a republikového významu. Také nejsou uvedeny ve výčtu ploch a koridorů dopravy nadmístního významu.
- Z hlediska železniční dopravy není obec uvedena v seznamu ZÚR v koridorech železničních tratí.
- Z hlediska rozvoje vodní a letecké dopravy není obec v seznamu ZÚR

• **ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU V BODECH ZUR, TÝKAJÍCÍCH SE OBCE OBČOV** (ozn.kurzívou):

**Zajištění udržitelného rozvoje území:**

**(01)** *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Územní plán obce nemá negativní vliv na komplexní a harmonický rozvoj obce i její prosperitu. Dostavbou nezastavěného pozemku v centrální části obce a zmenšením rozlohy zastavitelných ploch dle změn územního plánu po okraji obce bude zachována kvalita společně sdíleného životního prostředí.

**(02)** *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR ČR, aktualizace z r. 2015) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace pro období 2014-2020).*

---

Realizace záměrů PÚR, resp. jejich aplikací na podmínky obce Občov, uvádí následující kapitola Vyhodnocení Souladu s požadavky, vyplývajícími z PÚR ČR.

**(06)** *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
  - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
  - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
  - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
  - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
- 

Řešení územního plánu a jeho změn, týkajících se zastavitelných ploch pro dostavbu ve střední části nebude mít negativní vliv na současné architektonicko-urbanistické uspořádání vlastního sídla. Neumísťuje do zástavby žádné nevhodné stavby, ale zachovává hodnoty zdejšího přírodního i kulturního prostředí.

**(07)** *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;
  - b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
  - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
    - poznávací a kongresové turistiky,
    - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
    - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
    - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
    - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
  - d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
  - e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
  - f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
  - g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.
- 

Změny č.1 a č.2 územního plánu Občov rozšiřují plochy pro dostavbu v zastavěném území a tím posilují přirozený vývoj zahuštění centrální části sídla. Zastavitelné plochy v centru obce nebudou mít negativní vliv na přírodní struktury v území, zejména na rozsáhlé plochy lokálních ÚSES.

---

## **ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE PROBLÉMOVÝCH OKRUHŮ ZUR:**

*(citace ozn.kurzívou)*

### **• Rozvojové oblasti, rozvojové osy**

V ZÚR Středočeského kraje jsou uvedeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro rozvojovou oblast republikového významu OB1 Praha, rozvojové osy republikového významu OS1 Praha-Beroun-Plzeň, OS2 Praha-Kralupy nad Vltavou-Ústí nad Labem, OS3 Praha-Mladá Boleslav-Liberec, OS4 Praha-Poděbrady-Hradec Králové (- Wrocław), Praha-Kolín-Pardubice (- Wrocław), OS5 Praha-Kolín-Jihlava (- Brno) a OS6 Praha-Benešov-České Budějovice, rozvojové oblasti krajského významu OBk1 Střední Polabí, OBk2 Mladá Boleslav-Mnichovo Hradiště, OBk3 Mělník, OBk4 Rakovník, OBk5 Příbram a OBk6 Benešov a rozvojové osy krajského významu OSk1 Praha-Slaný-Chomutov, OSk2 Praha-Příbram-Písek/Strakonice, OSk3 Benešov-Vlašim a OSk4 Mladá Boleslav-Jičín.

---

Území obce Občov se v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose nenachází. Území obce se nenachází ve výčtu ploch a koridorů silničních staveb a železničních tratí nadmístního významu.

### **• Specifické oblasti**

V ZÚR Středočeského kraje jsou uvedeny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro specifické oblasti krajského významu SOBk1 Brdy-Rožmitálsko, SOBk2 Klučenicko-Petrovicko, SOBk3 Neustupovsko-Načeradecsko, SOBk4 Dolní Kralovicko-Zbýšovsko, SOBk5 Kněžicko-Rožďalovicko, SOBk6 Mšensko, SOBk7 Bílichovsko-Pochvalovsko a SOBk8 Jesenicko-Čištecko.

---

Území obce se nenachází ve výčtu specifických oblastí, definovaných v PUR ČR a zpřesněných v ZÚR.

### **• Plochy a koridory technické infrastruktury**

V ZÚR Středočeského kraje jsou zpřesněny koridory technické infrastruktury vymezené v Politice územního rozvoje ČR aktualizace z roku 2015.

---

V obci je definován Koridor rychlostní silnice a rychlostní silnice R4  
Vymezení: Úsek Příbram-Nová Hospoda

a

Koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji P8  
Vymezení: z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice.

Řešení územního plánu a jeho změn č.1 a č.2 nebudou tyto koridory zasaženy.

### **• Přírodní hodnoty území kraje**

**(198)** ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

c) v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;

d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ost. staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související

---



zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj ekagroturistiky;  
h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;

i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

---

Na území obce Občov nejsou v územním plánu a jeho změnách č.1 a 2 navrhovány plochy pro takové využití, u nichž by bylo potřeba respektovat ochranu území s přírodními hodnotami dle bodů a) – m).

### • **Kulturní hodnoty území kraje**

**(201)** ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot :

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

---

Na území obce Občov se nachází dvě nemovité kulturní památky (Kaple P.Marie a Boží muka P.Marie Svatohorské). Nyní navrhovaná zastavitelná lokalita se nedotkne těchto památek. Dále změna územního plánu respektuje architektonicko-urbanistickou strukturu obce s cílem chránit venkovský charakter obce jako celek.

### • **Vymezení cílových charakteristik krajiny**

**(206)** ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu

h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

---

Územní plán Občov chrání přírodní hodnoty obce tím, že do volné krajiny nyní nenavrhuje žádnou výstavbu. Navrhovaná výstavba v zastavěném území, navazujícím nastávající zástavbu je dále regulována pravidly ve zvláštní kapitole.

**(207)** ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

*upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.*

---

Zastavitelné lokality, které jsou určeny pro bydlení v rodinných domcích, se nedotýkají žádných přírodních hodnot a částí lokálních ÚSES. Řešení územního plánu a jeho změn č.1 a č.2 respektují všechny stávající přírodní struktury včetně významných krajinných prvků celého území obce.

**(215)** *V krajině s komparativními předpoklady zemědělské produkce stanovují ZÚR tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:*

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;*
  - b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.*
- 

Území obce Občov se nachází v typu *Krajina relativně vyvážená N14*. Z důvodů zachování zemědělského hospodaření na pozemcích s ornou půdou, byly stabilizovány ve změně č.1 a č.2 územního plánu plochy pro dostavbu v zastavěném území obce, a to v její centrální části. Zastavitelné pozemky z původního územního plánu na východě a jihu obce byly ve změně č.1 výrazně redukovány. Tento záměr je v souladu s citovaným ustanovením.

### **A3) Soulad s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

#### **Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:**

Koncepce uspořádání obce je dána pravidly platného územního plánu. Urbanistické hodnoty sídla Občov vychází z jeho původní zástavby a rozmístění převážně zemědělských budov a statků kolem centrální návsi. Uspořádání krajiny s těmito původními urbanistickými strukturami obce, nejsou návrhem změny územního plánu měněny a narušovány. Je zachována jejich pozice v krajině i jejich vymezení vůči přírodním prvkům. Nedotčeny v území zůstávají i komunikační síť a možnosti technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem.

#### **Požadavky na ochranu nezastavěného území:**

K ochraně nezastavěného území přispívá nyní územní plán tím, že se ve vydané změně č.1 výrazně redukuje původní zastavitelné plochy na východě a jihu okraje obce a ponechávají se současnému intenzivnímu zemědělskému využití. Nově navržené lokality ve změnách č.1 a č. 2 jsou určeny k dostavbě centrální části obce, a to v místě navazujícím na stávající zástavbu. Charakter zástavby je regulativy definován tak, aby nepůsobil v krajině rušivě.

### **A4) Soulad územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Pořízení a řešení územního plánu Občov a jeho změn č.1 a č.2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

### **A5) Soulad územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů**

Návrh změn ÚP je v souladu s požadavky zvláštních stavebních předpisů. Požadavky požární a civilní ochrany budou řešeny následně v navazujících správních územních či stavebních řízeních.

## **B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Zadání územního plánu Občov bylo vypracováno a projednáno v průběhu roku 2008. Zastupitelstvem obce Občov byl schváleno dne **28.3.2008** (usnesení zastupitelstva č. 2/2008)

Odbor životního prostředí Krajského úřadu vydal k zadání územního plánu obce Koordinované stanovisko č.j. 172135/2007/KUSK, dne 11.12.2007, kde dle Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Dále dle zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny lze vyloučit významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

V zadání byly definovány zásady, směřující k rozvoji obce. Bylo navázáno na územní souvislosti, dopravní napojení, vycházelo se z demografických předpokladů, ochrany životního prostředí a kulturního dědictví i z možností technického vybavení území. V návrhu územního plánu se plně vychází z koncepce stanovené v zadání. Jsou respektovány a zapracovány požadavky, vyplývající z projednání zadání.

U změny č.1 z roku 2019 a změny č.2 z roku 2020 územního plánu Občov bylo využito zkráceného postupu pořízení změny podle ustanovení § 55a a § 55b Zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1. 1. 2018.

### **B1) Důvody pro pořízení návrhu změny č.1 územního plánu**

Důvodem pořízení návrhu změny č. 1 ÚP Občov bylo zahuštění výstavby v zastavěném území obce výstavbou v centrální části obce, zmenšení některých zastavitelných a dosud nezastavěných lokalit a změna lemujících pásů zeleně po okraji zástavby, a to takto:

Bylo využito zajištění souladu s nadřazenou a aktualizovanou dokumentací ZÚR Středočeského kraje, a to:

*Zajištění udržitelného rozvoje území odst. (07) se požaduje vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, zajištění plnohodnotného využití ploch a objektů v zastavěném území a preferování rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině.*

### **B2) Důvody pro pořízení změny č.2 územního plánu**

Důvodem pořízení návrhu změny č.2 ÚP Občov byla zástavba pozemků stavbou pro nerušící služby, (splňující regulativ pro funkci Plochy SV – Smíšené obytné venkovské), které se nacházejí v centrální části zastavěného území obce, a to takto:

Úkolem změny bylo respektování souladu s nadřazenou aktualizovanou dokumentací ZÚR Středočeského kraje, kde v kapitole Zajištění udržitelného rozvoje území odst. (07) se požaduje:

*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, zajištění plnohodnotného využití ploch a objektů v zastavěném území a preferování rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině.*

### **B3) Ochrana přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Ke zkrácenému postupu pořízení změny č.2 ÚP Občov vydal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko dne 11.12.2019 pod č.j. 154792/2019/KUSK. Ve svém stanovisku sděluje, že nemá z hlediska ÚSES a zvláště chráněných území ke změně ÚP připomínky, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významné lokality a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Občov na životní prostředí (tzv. SEA). Citace:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

K předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Občov z hlediska nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin nemáme připomínky.

Jako orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona sdělujeme že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona, lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními ve správním obvodu Krajského úřadu Středočeského kraje, protože na předmětném území či blízkém okolí se nenachází žádná evropsky významná lokalita či ptačí oblast. Nejbližší evropsky významná lokalita EVL CZ 0213817 „Obecnický potok“ s předměty ochrany populací mihule potoční (*Lamperta planeri*) se nachází cca 7 km od dotčené obce. Vzhledem ke vzdálenosti této evropsky významné lokality a předmětu ochrany EVL nelze důvodně očekávat ovlivnění této ani žádné jiné lokality soustavy NATURA 2000. Předložený návrh na změnu územního plánu tak neobsahuje požadavky na využití území, které by mohly vést k významnému ovlivnění předmětu ochrany nebo k porušení celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivu na životní prostředí podle zákona 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm.b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen zákon) na základě ustanovení § 10i odstavce 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podklady nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů doplnění změny č. 2 územního plánu Občov na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění:

Návrhem změny č. územního plánu Občov bude změna funkčního využití území pozemků par.č. 51/1, 51/2, 51/3 a 451//30 v k.ú. Občov z Plochy ZS – zeleň soukromá vyhrazená na Plochy SV – Smíšené obytné venkovské. Celková výměra pozemku je 1 889 m<sup>2</sup>. Důvodem porušení změny je realizace objektu pro nerušící služby. Dle platného územního plánu jsou výše uvedené pozemky vedeny jako plocha ZS – zeleň soukromá vyhrazená. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce a vzhledem k velikosti a plánovanému využití není předpokládáno negativní ovlivnění životního prostředí ani veřejného zdraví.

Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán přírody vyloučil významný vliv na území NATURA 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivu změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladem pro porušení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, které mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

#### **B4) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Cílem řešení územního plánu je stabilizace všech stávajících funkčních i souvisejících systémů obce, zajištění jejich provozuschopnosti, posílení a rozvoj funkce bydlení ve všech souvislostech. Dále také zajištění živelného rozrůstání zástavby v obci.

Centrální část obce a kolem ní vzniklá zástavba zůstává základem sídla. Nové plochy pro bydlení jsou v územním plánu ve středu obce doplňovány plochami v prolukách. Součástí prostředí zůstává i doprovodná zeleň. Součástí rozvoje obce je snaha o zajištění kvalitního

životního prostředí formou stabilizace nových ploch pro realizaci zeleně. Hlavně po okrajích navrhovaného zastavitelného území obce, kde tak bude tvořen přechod zástavby do volné krajiny.

System silnic a komunikací v obci, je základem struktury osídlení. V návrhu územního plánu je respektován. U rozvojových ploch bude doplňován navazujícími místními komunikacemi pro obsluhu nových lokalit. Do území, z hlediska posílení kvality životního prostředí, významně zasáhne realizace místního systému ÚSES.

U zastavitelných lokalit nebyly zpracovány varianty řešení, kde by bylo možno porovnat optimálnost navrhovaných řešení. Vhodnost a účelnost nového využití jednotlivých, nyní zařazených lokalit byla diskutována a zvažována na zastupitelstvu obce.

## DEFINOVÁNÍ FUNKCÍ V OBCI

- Posílení **složky bydlení** tj. rozvoj přírůstku bytů v obci převažující formou individuální výstavby rodinných domů, a to formou dostavby v dosud nezastavěných prolukách a dále na rozvojových plochách po okrajích obce na celkový nárůst počtu 100 rodinných domků.
- Zachování rozsahu **občanského vybavení** tj. Obecní úřad, hostinec, hasičská zbrojnice, hřiště
- Zachování současného rozsahu ploch pro zemědělskou výrobu a skladování.
- **Rekreační funkce znamená** zaměření na pěší a cyklistickou turistiku, dále využití sportovního hřiště.
- Zajištění funkceschopnosti **systemů technické infrastruktury** (síť místních komunikací, plynovod, ČOV, rozvody kanalizace a rozvody elektro)
- Respektování **zeleně v obci**

### C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ)

Nejsou známy záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje kraje, ani významné negativní vlivy přesahující hranice obce. Dotčenými orgány státní správy nebyly specifikovány žádné nadmístní jevy a problémy k řešení v územním plánu obce.

### D) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

U zastavitelných ploch se nepředpokládá řešení regulativů regulačním plánem.

### E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Platným Územním plánem (rok 2009) budou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12.6.1996 č.j.OOLP/1067/96 se jedná o plochy v těchto třídách ochrany:

- 5.46.00 ..... II. třída ochrany
- 5.47.00 ..... II. třída ochrany
- 5.64.01 ..... II. třída ochrany
- 5.27.01 ..... III. třída ochrany
- 5.47.02 ..... IV. třída ochrany
- 5.67.01 ..... V. třída ochrany

**E1) ZÁBORY ZE ZPF V PLATNÉM ÚZEMNÍM PLÁNU**

lokality / využití	BPEJ	výměra
<b>LOKALITA Z 01 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.02</b>	<b>0,35 ha</b>
<b>LOKALITA Z 02 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00, 5.67.01</b>	<b>1,28 ha</b>
<b>LOKALITA Z 03 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00</b>	<b>0,65 ha</b>
<b>LOKALITA Z 04 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00</b>	<b>1,05 ha</b>
<b>LOKALITA Z 05 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.27.01, 5.64.01</b>	<b>0,59 ha</b>
<b>LOKALITA Z 06 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.46.00, 5.64.01</b>	<b>1,62 ha</b>
<b>LOKALITA Z 07a / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00, 5.67.01</b>	<b>3,28ha</b>
<b>LOKALITA Z 07b / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00, 5.67.01</b>	<b>2,73 ha</b>
<b>LOKALITA Z 07c / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.67.01</b>	<b>0,68 ha</b>
<b>LOKALITA Z 07d / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00</b>	<b>0,75 ha</b>
<b>LOKALITA Z 07e / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.47.00</b>	<b>0,60 ha</b>
<b>LOKALITA Z 08a / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.46.00, 5.47.02</b>	<b>1,49 ha</b>
<b>LOKALITA Z 08b / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.46.00, 5.47.02</b>	<b>3,93 ha</b>
<b>LOKALITA Z 09 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské trvalý travní porost	<b>5.64.01</b>	<b>0,20 ha</b>
<b>LOKALITA Z 10 / BV – BYDLENÍ</b> v rodinných domech venkovské trvalý travní porost	<b>5.64.01</b>	<b>0,30 ha</b>
<b>LOKALITA Z 11 / BV – BYDLENÍ</b> (uvedeno a zmenšeno ve změně č.1) v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.46.00</b>	
<b>LOKALITA Z 12 / BV – BYDLENÍ</b> (uvedeno a zmenšeno ve změně č.1) v rodinných domech venkovské orná půda	<b>5.46.00</b>	
<b>LOKALITA Z 13 / BV – BYDLENÍ</b>		<b>0,18 ha</b>

v rodinných domech venkovské  
trvalý travní porost

5.46.00

**LOKALITA Z 14 / BV – BYDLENÍ**

0,14 ha

v rodinných domech venkovské  
sady

5.46.00

**LOKALITA Z 15 / OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

0,49 ha

tělovýchovná a sportovní zařízení

trvalý travní porost

5.64.01

CELKEM ZÁBORŮ V PLATNÉM ÚP ZE ZPF: 20,31 ha

**E2) ZÁBORY ZE ZPF VE VYDANÉ ZMĚNE ÚP Č.1**

LOKALITA	VYUŽITÍ	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘ.OCHR.
Z 16	BV	0,75 ha	ovocný sad	5.46.00	III

CELKEM ZÁBORŮ ZE ZPF Z ÚP A PO ZMĚNĚ Č.1: 21,06 ha

**E3) ZÁBORY ZE ZPF VE VYDANÉ ZMĚNE ÚP Č.2**

LOKALITA	VYUŽITÍ	Č.PARC:	VÝMĚRA	VNĚ/UVNITŘ ZAST.ÚZEMÍ	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘ.OCHR.
Z 17	SV	51/1	831 m2	uvnitř	zahrada	nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	51/2	492 m2	uvnitř	zahrada	nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	51/3	159 m2	uvnitř	zahrada	nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	451/30	407 m2	vně	orná	5.47.00, 5.67.01	III., V.

CELKEM ZÁBORŮ ZE ZPF Z ÚP A PO ZMĚNĚ Č.1 A Č.2: 21.10 ha

Nároky na vynětí ze ZPF jsou vyčísleny v tabulce, která je hodnota podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), kultur a výměr. Vzhledem k předmětu řešení nejsou vyhodnocovány všechny řešené pozemky. Dle metodického pokynu MMR, MŽP a ÚÚR (08/2013) se z hlediska záboru nevyhodnocují plochy pro bydlení v zastavěném území, ani lokality v zastavěných územích do výměry 2000 m<sup>2</sup>. V následující tabulce je uveden přehled všech řešených ploch.

**E4) ZÁBORY POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Navrhované řešení územního plánu se nedotýká pozemků, určených k plnění funkce lesa.

**F) VYZNAČENÍ ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**F1) ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Předmět změny č.1:

- **Nová lokalita Z16/BV** / Plocha bydlení venkovského charakteru: změna funkčního využití pozemku parc.č. 359/1 v k.ú. Občov z *Plochy ZS – zeleň soukromá vyhrazená* na plochu pro bydlení BV. Celková výměra lokality je 0,757 ha.
- **Zmenšení lokality Z11/BV** o 0,965 ha, z původní velikosti 2,105 ha na velikost 1,140 ha.
- **Zmenšení lokality Z12/BV** o 0,989 ha z původní velikosti 1,199 ha na velikost 0,210 ha.
- **Zrušení lemujících pásů zeleně ZV 06 a ZV 07** a náhrada stromořadím K01/ZI a K02/ZI

**NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚP DNE 26.9.2019**

## **F2) ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

Předmět změny č.2:

**Nová lokalita Z17-SV / Smíšené obytné venkovské:**

- změna funkčního využití pozemků č.parc. č. 51/1, 51/2, 51/3 s původním využitím *zahrada, orná* na *Plochu SV – Smíšené obytné venkovské*
- změna funkčního využití pruhu pozemku č.parc. 451/30, lemujícího hranici zastavěného území obce z původního využití *orná půda* na *Plochu SV – Smíšené obytné venkovské*. Je navržen pro výstavbu komunikace a pro dopravní obsluhu předmětných pozemků uprostřed stávající zástavby centra obce.

**NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.2 ÚP DNE 7.9.2020**

---

**GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ OBSAHUJE:**

---

05 výkres širších vztahů

06 Koordinační výkres

07 výkres předpokládaných záborů ZPF