

ÚZEMNÍ PLÁN O B Č O V



NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

červen 2026

Objednatel:**Obec Občov**

Občov 12, 261 01 Příbram 1

určený zastupitel: MUDr. Zbyněk Mach, starosta

Pořizovatel:**Obecní úřad Občov**

Občov 12, 261 01 Příbram 1

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)



Hal

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Ing. Marie Wichsová, PhD.

Ing. Sylva Kajnarová

Ing. Václav Jetel, PhD.

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. Stručný popis postupu pořízení územního plánu	6
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	8
B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	8
B.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	10
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	15
D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	15
D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	16
D.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	16
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	16
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	20
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	20
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se Sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	20
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	20
a) Vymezení zastavěného území	20
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	21
c) Urbanistická koncepce.....	25
d) Koncepce veřejné infrastruktury	38
e) Koncepce uspořádání krajiny	51
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	62
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	66
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	67
i) Stanovení pořadí provádění změn v území.....	68
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	68
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	69
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	71

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	73
M.1. Vyhodnocení záborů ZPF	74
M.2. Vyhodnocení záborů PUPFL	79
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	79
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	113
Použité zkratky	114

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

5. Koordinační výkres	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Občov usnesením č. 2025/03/06-6 ze dne 6. 3. 2025 rozhodlo o pořízení Územního plánu Občov s prvky regulačního plánu. Současně určilo člena zastupitelstva obce MUDr. Zbyňka Macha ke spolupráci se zástupcem pořizovatele a zpracovatelem územního plánu.

Návrh zadání Územního plánu Občov byl zpracován v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v první polovině roku 2025. Pořizovatelem této změny dle tohoto zákona je Obecní úřad Občov na základě příkazní smlouvy uzavřené podle § 46 a 47 stavebního zákona s Ing. Renatou Perglerovou. Dne 2. 6. 2025 bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Občov rozesláním oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům, odesláním žádosti na KÚ Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství a zároveň jeho zveřejněním na úřední desce obce.

Na základě doručených podání bylo zadání Územního plánu Občov upraveno a předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce usnesením č. 2025/09/29-3 ze dne 29. 9. 2025 schválilo zadání Územního plánu Občov.

Pořizovatel po předání dokumentace Územního plánu Občov oznámil termín konání společného jednání v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona nadřízenému orgánu, dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům. Společné jednání o návrhu proběhlo dne 26. 1. 2026 od 14:00 hod. v sále Obecního úřadu, čp. 100. Lhůta pro doručení stanovisek, vyjádření a připomínek byla do 10. 2. 2026.

Dále pořizovatel oznámil termín konání veřejného projednání v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona na úřední desce Obecního úřadu Občov jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 22. 12. 2025 možnost pro připomínek byla do 10. 2. 2026. Veřejné projednání se konalo dne 26. 1. 2026 od 15:00 hod. v sále Obecního úřadu, čp. 100.

Doručené připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel požádal KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska dle § 101 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad posoudil návrh Územního plánu Občov z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací a změn a s územní dokumentací vydanou krajem, tj. Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění jejích aktualizací. Krajský úřad Středočeského, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad vydal své stanovisko pod čj. 088337/2026/KUSK dne 23. 6. 2026:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení podle § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Vzhledem k potřebě podstatné úpravy návrhu Územního plánu Občov byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství o stanovisko z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství zaslal své stanovisko dne 15. 6. 2026 pod čj. 080853/2026/KUSK:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), obdržel dne 11. 6. 2026 žádost o stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), k „Opakovanému veřejnému projednání územního plánu Občov“, evidovanou pod č. j. 080853/2026/KUSK.

Obecní úřad Občov, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších, na základě doručených stanovisek a připomínek k návrhu územního plánu Občov, včetně jejich návrhu vyhodnocení, vyhodnotil, že dojde k jeho podstatné úpravě, jejímž obsahem bude:

- 1) plochy s funkčním využitím PU – veřejná prostranství všeobecná budou vymezeny jako plochy DS – doprava silniční, a to zejména tam, kde se bude jednat o plochy zahrnující místní a účelové komunikace,
- 2) úprava regulačních čar v místech, kde jsou již povolené stavby dle platných rozhodnutí,
- 3) změna využití části pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Občov z ploch ZZ – zeleň zahradní a sadová na plochy s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské,
- 4) úprava/doplnění podmínek využití funkčních ploch.

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Louky u Drahlína (CZ0214040), která je vzdálena cca 7,1 km severozápadním směrem od řešené koncepce, jejímž předmětem ochrany je populace modráška bahenního (*Maculinea nausithous*) a modráška očkovaného (*Maculinea teleius*). Vzhledem k charakteru koncepce, její vzdálenosti a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství zaslal své stanovisko dne 16. 6. 2026 pod čj. 080542/2026/KUSK:

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů k podstatné úpravě návrhu územního plánu Občov na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek k návrhu Územního plánu Občov bylo předáno zpracovateli Vyhodnocení stanovisek a připomínek doručených ke společnému jednání a veřejnému projednání.

Další postup bude doplněn po jednotlivých krocích projednávání.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

Návrh ÚP řeší komplexně funkční využití území, stanovuje zásady a podmínky plošného a prostorového uspořádání území a vytváří předpoklady pro zlepšení podmínek všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, tedy příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území, které byly v ÚAP ORP Příbram 2024 vyhodnoceny jako zhoršené.

Zlepšení podmínek pro příznivé životní prostředí zajišťuje zejména vymezení a etapizace zastavitelných ploch s ohledem na ochranu nezastavěného území a zemědělského půdního fondu, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro zajištění ochrany sídelního a krajinného rázu území, vymezení prvků ÚSES, ploch a linií krajinné zeleně a rozvoj cestní sítě s doprovodnou zelení, které vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny, členění větších ploch orné půdy, zvýšení přirozené retence srážkových vod a protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a obrazu krajiny.

Zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj zajišťují zejména vytvořené podmínky pro rozvoj nerušících podnikatelských aktivit v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV). Plochy výroby a skladování jsou stabilizovány.

Zlepšení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území zajišťuje zejména navržený rozvoj bydlení a občanského vybavení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury a blízkost významného obslužného centra Příbram, zlepšení kvality života obyvatel návrhem vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu a zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel zejména doplněním cestní sítě v krajině, tras a stezek pro pěší a cyklisty.

Návrh ÚP vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území v souladu s potenciálem rozvoje území, navrhuje účelné využití a prostorové uspořádání území.

Urbanistická koncepce vychází z potřeby respektovat dochovanou strukturu sídla, nerozšiřovat nepřiměřeně zástavbu do volné krajiny. Respektován a rozvíjen je i charakter venkovské zástavby a prvky drobné architektury, přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě obce.

Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení podmínek pro využití nezastavěného území, vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Návrh vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného ÚP a je navrženo s ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury, demografický vývoj, míru využití zastavěného území a dostupnost veřejné infrastruktury.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Územní plán je zpracován v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Stanovená koncepce rozvoje území obce vychází z podmínek v území při respektování hodnot území. Pro zkvalitnění života obyvatel obce je navržen rozvoj veřejné infrastruktury, zejména vybudování vodovodu a rozvoj sportovní plochy pro každodenní rekreaci obyvatel. Pro zlepšení ekologických funkcí a obrazu krajiny jsou navržena přírodě blízká opatření, včetně zvýšení propustnosti krajiny.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

ÚP je zpracován s prvky regulačního plánu a stanovuje podmínky pro prostorové uspořádání území s cílem zachovat a citlivě rozvíjet hodnotný sídelní a krajinný ráz území.

ÚP vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území.

Stabilizuje plochy pro zemědělství. S ohledem na charakter území malé venkovské obce daný malebnou zemědělskou krajinou s dalekými výhledy, s ohledem na hodnoty území a situování území obce mimo nadřazenou silniční síť se nepředpokládá rozvoj výrobních ploch. Územní plán stanovuje podmínky pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

Návrh vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s ohledem na velikost a pozici obce v rámci sídelní struktury a zlepšuje podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel zejména doplněním cestní sítě v krajině, tras a stezek pro pěší a cyklisty, rozvojem sportovní plochy v sídle.

ÚP navrhuje uspořádání území a stanovuje podmínky pro využití území s ohledem na charakter území a jeho hodnoty.

Vzhledem k navrženému územnímu rozvoji obce, který vychází z platného územního plánu, bylo účelné stanovit pořadí provádění změn v území (etapizaci).

Cílem územního plánu je komplexní řešení rozvoje území obce a snaha o koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Přiměřeně svému účelu a měřítku zpracování bere v potaz vlastnické vztahy, usiluje o koordinaci soukromých a veřejných zájmů a upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření v nezbytném rozsahu zejména pro zajištění propustnosti zastavěného území a krajiny, napojení rozvojových ploch na dopravní a technickou infrastrukturu, rozvoj technické infrastruktury, rozvoj občanského vybavení pro potřeby obce a jejích obyvatel, založení územního systému ekologické stability a snižování nebezpečí v území.

ÚP vymezuje přírodě blízká opatření (plochy a linie krajinné zeleně, účelové komunikace s doprovodnou zelení) s cílem zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů v území a omezení účinků přívalových srážek.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Návrh respektuje limity využití území stanovené pro zajištění obrany a vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany.

ÚP nevytváří územní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

Asanační a rekultivační zásahy do území nejsou navrženy.

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů není stanovena.

Územní plán nevymezuje záměry s významnými negativními vlivy na území a nenavrhuje kompenzační opatření.

B.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcích vyhlášek, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

C.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. MZP/2026/210/310 ze dne 4. 2. 2026

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce Občov nejsou evidovány žádné limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Proto proti návrhu územního plánu obce Občov nemáme žádné námítky.“

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 100137/2026-1322 ze dne 29. 1. 2026

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999

Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K návrhu územního plánu Občov nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR jev 119 je v textové a grafické části ÚPD Občov zapracováno a je nutné ho i nadále stabilizovat.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 4998/2026 ze dne 7. 1. 2026

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 94 odst.3 stavebního zákona, následující stanovisko.

S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

Ministerstvo dopravy ČR, Odbor strategie, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, čj. MD-7275/2026-520/2 ze dne 6. 2. 2026

Citace: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,

k návrhu územního plánu Občov vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:

Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Občov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.

Z hlediska silniční dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Občov a požadavky neuplatňujeme.“

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 95573-8/OSM-2025 ze dne 6. 2. 2026

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Územního plánu Občov neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 002003/2026/KUSK ze dne 3. 2. 2026

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Občov z prosince 2025 pro společné jednání a veřejné projednání následující stanovisko:

souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce „Odhad záborů ZPF“ textové části návrhu, odůvodnění, na straně 71, tj. s celkovým předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 8,52 ha pro zastavitelné plochy; v rozsahu 3,00 ha pro transformační plochy a v rozsahu 0,33 ha pro koridory.

Územní rozvoj obce navržený ve stávající územně plánovací dokumentaci byl nepřiměřený – neodpovídal velikosti ani významu obce. Návrh nového územního plánu je z hlediska ochrany ZPF příznivější. Rozsah záboru ZPF byl podstatně redukován pouze do míst v těsné návaznosti na stávající zastavěné území. Aktuální verze návrhu respektuje stanoviska uplatněná při projednávání jeho předchozí verze.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Občov připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPK) k návrhu územního plánu Občov nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu územního plánu Občov. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozi 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 00537/2026/OBÚ-02/1 ze dne 6. 1. 2026

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 06.01.2026 oznámení o společném jednání o návrhu územního plánu Občov čj. OBCOV-04/2026 ze dne 06.01.2026 v souladu s ustanoveními § 93 a § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Občov dle § 94 stavebního zákona.“

Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 09270/2026/OŽP/Dre ze dne 22. 1. 2026

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme a nemáme k němu připomínky.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme a nemáme k němu připomínky.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme a nemáme k němu připomínky.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo dopravy ČR, Odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, čj. MD-7275/2026-520/2 ze dne 6. 2. 2026

Citace: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,

k návrhu územního plánu Občov vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Občov za následujících podmínek:

1) Požadujeme do územního plánu doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb – OP kuželové plochy letiště Příbram.

Ad Letecká doprava)

Ad1) Řešené území se nachází v OP veřejného vnitrostátního letiště Příbram, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a příletového prostoru, OP kuželové plochy), v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, v OP proti nebezpečným a klamavým světélům a ve vnitřním ornitologickém OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 15. 2. 2019 pod čj. 954-19-701.

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu neevokuje OP kuželové plochy, požadujeme, aby tato informace byla do územního plánu doplněna a OP letiště vyznačeny v koordinačním výkresu jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do koordinačního výkresu OP s výškovým omezením staveb – OP kuželové plochy letiště Příbram. OP letiště ornitologické a proti nebezpečným a klamavým světům je v dokumentaci uvedeno.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Příbrami, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram, čj. KHSSC 07648/2026 ze dne 4. 2. 2026

Citace: „Na základě oznámení Obce Občov, Občov 11, 261 01 Příbram, IČ: 00473863, o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání ÚP obce s prvky regulačního plánu, doručeného dne 07.01.2026 pod čj. KHSSC 00662/2026 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258 předložený podle § obce Občov s prvky regulačního plánu /sloučené společné a veřejné projednání/, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst. 2 zákona a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S projednávaným návrhem ÚP obce Občov s prvky regulačního plánu /sloučené společné a veřejné projednání/ se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258:

U části navržené lokality Z.03 a Z.06 SV, smíšené obytné venkovské bude řešen vliv hluku z navržené /Z.03/ a stávající /Z.06/ trafostanice na navržené bydlení.“

Vyhodnocení: Jedná se o podmínku, která může být řešena až v rámci navazující dokumentace ke konkrétním záměrům.

C.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných během veřejného projednání

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Příbrami, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram, čj. KHSSC 39870/2026 ze dne 2. 6. 2026

Citace: „Na základě výzvy Obce Občov, Občov čp. 12, 261 01 Příbram, doručené dne 06.05.2026 pod čj. KHSSC 32361/2026 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258 předložený návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu obce Občov, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst. 3 zákona a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S vyhodnocením návrhu připomínek, uplatněných k návrhu územního plánu obce Občov se souhlasí.“

Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 79993/2026/OŽP/Dre ze dne 5. 6. 2026

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění)

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „K návrhu vyhodnocení připomínek nemáme připomínky.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

(text bude doplněn po projednání ÚP)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán je zpracován v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 a 8 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh ÚP respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (16), (19), (20), (20a), (22), (23), (24), (25), (28), (30), (31). Správní území není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy a není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán v souladu s úkoly pro územní plánování navrhuje přírodně blízká opatření v krajině (plochy a linie krajinné zeleně, revitalizace vodních toků, rozvoj cestní sítě) pro zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů v území a rozdělení velkých ploch orné půdy. Stanovením intenzity využití stavebních pozemků (min. podílu zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zajištění dostatku ploch sídelní zeleně a hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území.

Řešené území je dále zařazeno do SOB10 specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Územní plán stanovuje podmínky pro umísťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na území obce Občov nejsou vymezeny plochy, koridory ani nadregionální územní systém ekologické stability.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15, 16 a 13 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 22. 5. 2026.

Návrh ÚP řeší rozvoj území obce v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména s články (01), (05) a), b), (05a), (06) a) - c), (07) b), c), d), f), h), i).

Správní území obce není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti.

V ZÚR je na území obce vymezen koridor E20 pro vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš v šíři 400 m, vymezený jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán zpřesňuje vymezení koridoru (v ÚP označení CNZ.E20), které je podrobně odůvodněno v kapitole I. části d.2.1) a navrhuje jako veřejně prospěšnou stavbu VT.01. Další plochy a koridory vymezené v ZÚR SK se území obce nedotýkají.

Koncepce rozvoje území obce zohledňuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, společné zásady pro krajiny na území kraje a zásady pro krajiny výrazně polyfunkční (N13).

D.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce Občov sousedí s územím obcí Suchodol, Dubenec, Dubno.

V souladu se ZÚR SK je vymezen koridor CNZ.E20 pro umístění el. vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš. Záměr navazuje na koridor vymezený v ÚP Suchodol – úplné znění po vydání změny č. 2 a ÚP Dubno - úplné znění po vydání změny č. 3.

Z hlediska zajištění návazností prvků ÚSES, je koncepce územního plánu Občov navržena v souladu s Plánem ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.), který není zatím promítnutý do územních plánů sousedních obcí Dubno a Suchodol. I přesto je zajištěna návaznost prvků ÚSES v jižní části řešeného území s obcí Dubno a ve východní části řešeného území s obcí Suchodol. V severozápadní části řešeného území navazují prvky ÚSES s obcí Suchodol jen částečně.

Koridor cyklostezky (CNU.02) jako součást páteřní cyklotrasy nadregionálního významu NR12 Praha – Dobříš – Příbram dle Cyklokoncepce Středočeského kraje pro období 2024 – 2030 není zatím promítnut do územního plánu sousední obce Suchodol.

Koridor pro revitalizaci vodního toku a cestu s protierozní funkcí (CNU.01) na severovýchodním okraji řešeného území vychází ze Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice, (Sweco Hydroprojekt a.s. + VRV a.s., 2022) a není zatím promítnut do územního plánu Suchodol.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Územní plán je zpracován dle požadavků vyplývajících ze Zadání územního plánu Občov s prvky regulačního plánu, schváleného Zastupitelstvem obce Občov.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Rozvoj zástavby vymezený v platném ÚP byl prověřen a s ohledem na přísnější ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy vymezen v menším rozsahu se stanovenou etapizací.

Návrh byl zpracován nad aktuálním mapovým podkladem a byla vymezena hranice zastavěného území.

Územní plán je navržen v souladu s platným zněním Politiky územního rozvoje České republiky. Vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole D.1. Odůvodnění ÚP.

Územní rozvojový plán nevymezuje na území obce žádné plochy, koridory ani nadregionální územní systém ekologické stability.

Územní plán je navržen v souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole D.2. Odůvodnění ÚP.

Návrh vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, ochranu hodnot území a ochranu sídelního a krajinného rázu území.

Územní plán upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území. Nevytváří podmínky pro prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a využití nedostatečně využívaných ploch. Vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury. Vytváří předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území. Vytváří podmínky pro usměrnění územního rozvoje obce v souladu s požadavky obce na pozvolný a udržitelný rozvoj území a požadavky dotčených orgánů.

b) požadavky na urbanistickou koncepci

Základním cílem urbanistické koncepce obce je vytvořit předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území obce v souladu s ochranou jeho hodnot a s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury, zachovat venkovský charakter sídla a vytvořit podmínky pro začlenění nové zástavby, která bude respektovat strukturu a charakter stávající venkovské zástavby. Současně návrh ÚP zohledňuje rozvoj navržený v platném ÚP a jeho změnách. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit a veřejné infrastruktury, tj. dopravní a technické infrastruktury, zelené infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení je navržena etapizace využití ploch. V nezastavěném území navrhuje záměry pro zlepšení funkcí a obrazu krajiny.

c) požadavky na koncepci veřejné infrastrukturyDopravní infrastruktura

ÚP respektuje a stabilizuje vedení silnic I/18 a III/11417, včetně ochranných pásem. Stávající dopravní síť v sídle je respektována ve stávajícím prostorovém uspořádání. V zastavitelných plochách jsou navrhovány komunikace odpovídající parametrům ČSN a TP. Koncepce veřejné dopravy je stabilizována.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení rekreačního využívání krajiny, rozvoj pěší turistiky a cykloturistiky a propojení se sousedními obcemi, které vychází z územních podmínek, ZÚR SK a Cyklokoncepce Středočeského kraje pro období 2024 - 2030.

ÚP stanovuje podmínky pro dopravu v klidu.

Technická infrastruktura

Územní plán řeší rozvoj technické infrastruktury v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a řeší napojení zastavitelných ploch na inženýrské sítě.

Prověřena je koncepce zásobování vodou a navrženo napojení Občova na skupinový vodovod Dobříšska a Novoknínska.

Prověřeno je připojení návrhových ploch na ČOV, po vyčerpání kapacity bude nutno ČOV rozšířit nebo vybudovat novou ČOV.

Koncepce zásobování elektrickou energií navrhuje výstavbu nových trafostanic, posílení a modernizaci vedení VN a NN.

Územní plán nenavrhuje koncepční změny v zásobování plynem.

Podmínky pro zachování funkčnosti staveb odvodňovacích zařízení jsou stanoveny.

Zásobení vodou k hasebním účelům je navrženo z plánovaného veřejného vodovodu, obecní požární nádrže a domovních studní.

Koncepce odpadového hospodářství se na úrovni územního plánu nemění. Plocha pro obecní kompostárnu je vymezena.

Zelená infrastruktura

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zelené infrastruktury na území obce, včetně vymezení územního systému ekologické stability.

Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou územně stabilizovány a je navržen rozvoj ploch pro sport na východním okraji sídla.

Veřejná prostranství

Územní plán respektuje stávající a navrhuje nová veřejná prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace pro zajištění obsluhy a prostupnosti území.

d) požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Navržená koncepce uspořádání krajiny vychází z charakteru území. Pro ochranu krajinného rázu jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a zohledněny cílové kvality krajiny stanovené v ZÚR SK.

Územní plán stanovuje podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Návrh lokálního ÚSES vychází z dokumentace Plán ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.). Ná vaznosti prvků ÚSES na území sousedních obcí jsou vyhodnoceny v kapitole D.3. Odůvodnění ÚP.

Regulace staveb dle § 122 stavebního zákona je omezena a odůvodněna v kapitole I. části f.2) Odůvodnění ÚP.

Nemovitě kulturní památky jsou respektovány a uvedeny v textové a grafické části ÚP.

e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Nezbytné záměry dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, prvky ÚSES k založení a opatření sloužící ke snížení ohrožení území jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy, architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

h) požadavky na zpracování variant řešení

Územní plán neobsahuje varianty řešení.

i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu s cílem zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru venkovské zástavby. V textové a grafické části stanovuje podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby.

j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku k zadání územního plánu požadováno. Z toho důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Územní plán je zpracován v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Požadavky na odevzdání ÚP byly splněny.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svých stanoviscích č.j. 080485/2025/KUSK ze dne 16. 6. 2025 a č.j. 079698/2025/KUSK ze dne 23. 6. 2025 k zadání územního plánu vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Návrh pro opakované projednání

Na základě výsledků veřejného projednání, které proběhlo v lednu 2026, dochází k podstatné úpravě návrhu územního plánu. V rámci zpracování **návrhu pro opakované projednání** byly provedeny tyto úpravy, odůvodněné v příslušných kapitolách:

- aktualizace podkladové katastrální mapy a aktualizace vymezení zastavěného území k datu zpracování návrhu pro opakované projednání;
- převod ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž součástí jsou místní a účelové komunikace, do ploch dopravy silniční (DS) a s tím související zpřesnění koncepce dopravní infrastruktury, koncepce veřejných prostranství, podmínek pro plochy dopravy silniční (DS) a popis veřejně prospěšných staveb;
- doplnění podmínek a limitů využití území vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů:
 - ⇒ podmínky o zohlednění vlivu hluku ze stávající a navržené trafostanice pro plochy Z.03 a Z.06;

- ⇒ chybějící části OP kuželové plochy letiště Příbram v koordinačním výkrese;
- vymezení transformační plochy T.08 v zastavěném území pro 1 RD, zařazené do 2. etapy;
- úprava podmínek stanovených pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) v kapitole f.2) územního plánu (vyloučení řadových domů a rodinných se 3 byty, zvětšení min. velikosti pozemku pro rodinný dům o 2 bytech);
- doplnění pojmů a jejich definic v kapitole j) územního plánu;
- aktualizace vyhodnocení záborů ZPF a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu;
- úpravy v grafické části:
 - ⇒ zpřesnění vymezení plochy SV a MU na nových parcelách č. 172/63 a 11/3 dle skutečného stavu území, včetně úpravy zastavěného území a plochy U.01 (část územního plánu s prvky regulačního plánu);
 - ⇒ větší část parcely č. 32 převedena z plochy ZZ stav do SV stav;
 - ⇒ ve výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace) upravena stavební čára volná na parcele č. 409/15 dle povolení záměru.

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán vymezuje zastavěné území v souladu s ustanovením § 116 stavebního zákona. Výchozími podklady pro stanovení hranice zastavěného území byly platný územní plán, údaje vyplývající z katastru nemovitostí a z podkladové katastrální mapy, ortofotomapa a terénní průzkumy. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

V rámci zpracování návrhu pro opakované projednání byla aktualizována podkladová katastrální mapa a v souvislosti s tím byla provedena kontrola a aktualizace vymezení zastavěného území.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1) Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce je řešena zejména s ohledem na vytvoření předpokladů ke zlepšení územních podmínek pro rozvoj obce a zvýšení kvality života obyvatel. V koncepci rozvoje obce jsou zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Cílem řešení územního plánu je vytvoření optimální urbanistické koncepce v souladu se současnými předpoklady a dalšími možnostmi rozvoje při respektování zásad udržitelného rozvoje území.

Koncepce územního rozvoje obce je ovlivněna zejména výhodnou polohou v sousedství významného obslužného centra Příbram s koncentrací občanského vybavení a pracovních příležitostí, dobrou dopravní dostupností dálnice D4 a dalších center osídlení a hodnotným krajinným zázemím díky poloze

mezi významnými krajinnými celky Brd, Hřebenů a lesním komplexem Višňovska s dalekými výhledy do okolní krajiny. Koncepti rozvoje obce také významně ovlivňují požadavky a potřeby obyvatel obce reprezentované samosprávou obce.

Dalšími východisky pro návrh územního plánu jsou Zadání územního plánu Občov schváleného Zastupitelstvem obce, platný územní plán Občov a jeho změny, Program rozvoje obce Občov 2024-2034, platné znění Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Příbram z roku 2024, doplňující průzkumy a rozborů a další koncepční dokumenty, které se dotýkají řešeného území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území obce

b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Mezi přírodní hodnoty, které se nacházejí na území obce Občov, jsou v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady v územním plánu zařazeny:

- a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění;
- b) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Na území obce Občov se jedná o lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;
- c) biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- d) přírodní biotopy dle mapování AOPK ČR – formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), mokřady a pobřežní vegetace (M), vodní toky a nádrže (V);
- e) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole e) a v grafické části ÚP - Hlavní výkres,
- f) plochy zemědělské půdy;
- g) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch.

Ad a) Krajina území obce Občov je zemědělskou krajinou nabízející široké vzdálené výhledy s minimálním podílem lesů.

Ad b) Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění platných předpisů, vymezuje taxativně jako významné krajinné prvky lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

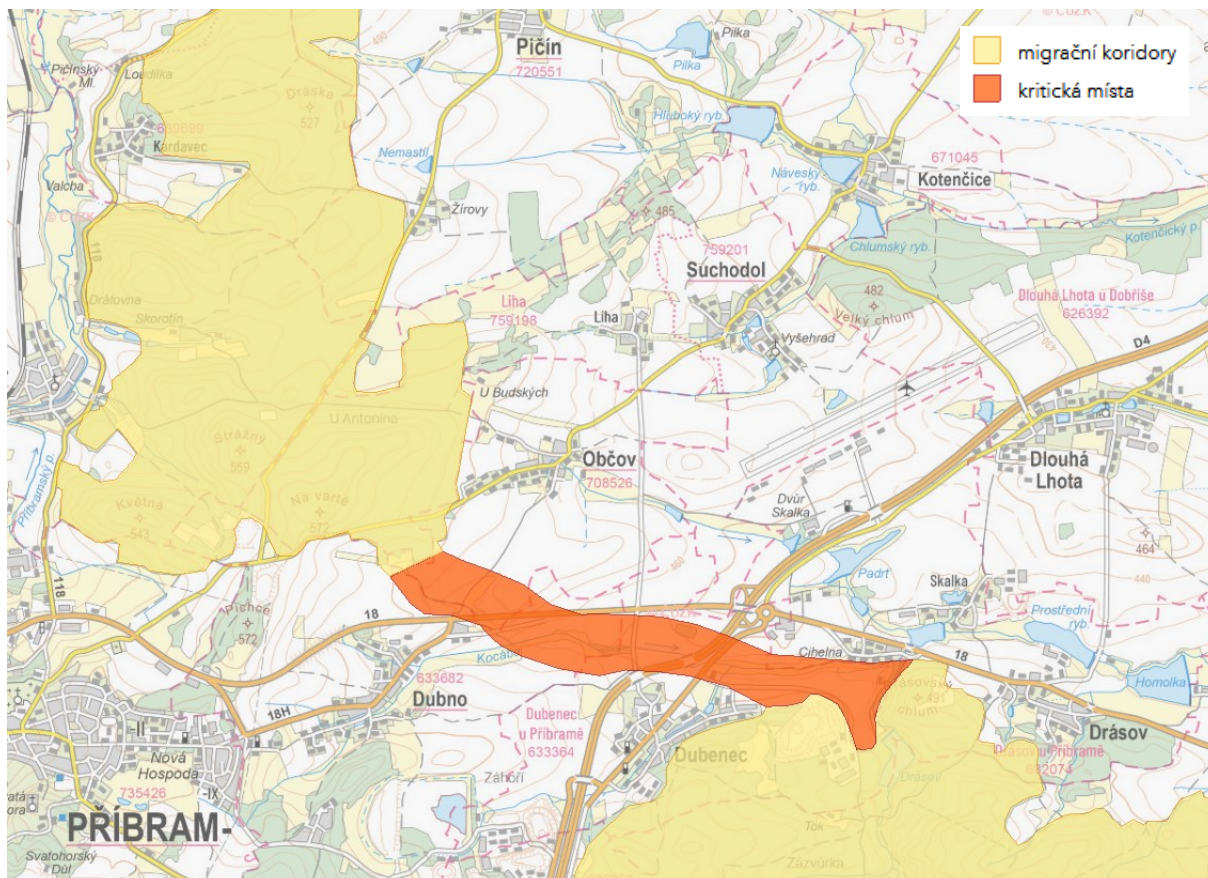
Na území obce jsou lesy zastoupeny minimálně. Zasahuje sem okrajová část rozsáhlého lesního komplexu na hřebeni mezi Strážným (559 m n.m.) a Malým Chlumem (591 m n.m.). V druhové skladbě převažuje borovice s příměsí dubu, jilmu a lípy.

Centrem obce protéká částečně zatrubněná bezejmenná vodoteč, která je přítokem Kocáby. V lokalitě Ovčárna pramenní malý regulovaný vodní tok. Severním okrajem obce protéká bezejmenná vodoteč navržená k revitalizaci (CNU.01), na které je navrhována suchá nádrž (plocha K.02). Nivy vodních toků jsou nevýrazné, využívané pro zemědělství. Jejich funkce je zásadně narušena.

Na území obce se nachází několik vodních ploch. Mezi větší vodní plochy náleží v centru obce požární nádrž, při jižním okraji zástavby Občova 2 vodní nádrže a při východním okraji obce Pecovský rybník na bezejmenné vodoteči.

Ad c) Území obce Občov je součástí migračně významného území. Migračně významná území zahrnují oblasti stálého výskytu velkých savců i prostory potřebné k migraci a chrání propustnost krajiny jako celku. Migrační koridory propojují oblasti vhodné pro rozmnožování (jádrová místa) tak, aby umožnily

migrační spojení, a to v minimální míře, která ještě zajistí dlouhodobé přežití populací vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Kritická místa jsou místa, kde je průchodnost biotopu významně omezena, nebo kde hrozí, že k omezení průchodnosti může v blízké budoucnosti dojít. Negativní zásah do kritického místa může znamenat přerušení celého dílčího úseku migračního koridoru. Funkce území pro migraci organismů je nutné zachovat a eliminovat vznik nových bariér prostupnosti území (např. vznik oplocených areálů). V kritickém místě nesmí dojít k povolování staveb a zařízení, která by zhoršila průchodnost kritického místa.



Obrázek 1: Migračně významné území, zdroj: AOPK ČR

Ad d) Z důvodu zachování přírodního bohatství, biologické diversity a ekologické stability jsou mezi přírodní hodnoty zařazeny přírodní biotopy. Jedná se o typy přírodních stanovišť podle směrnice 92/43/EEC, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Vymezení biotopů je převážně založeno na fytocenologické (curyško-montpelliérské) klasifikaci vegetace. AOPK ČR průběžně aktualizuje mapování biotopů a výsledky jsou dostupné na <https://www.nature.cz>. Na území obce Občov jsou zastoupeny tyto formační skupiny – lesy (L), sekundární trávníky a vřesoviště (T), křoviny (K), mokřady a pobřežní vegetace (M), vodní toky a nádrže (V).

Ad e) Z hlediska zachování ekologické stability a biologické diverzity krajiny jsou jako přírodní hodnoty vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) lokální úrovně. Jejich přehled je uveden v kapitole e.4) Územního plánu a kapitole I. části e.4) Odůvodnění.

Ad f) V souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění jsou jako přírodní hodnota a významný přírodní zdroj označeny zemědělské půdy s výjimkou ploch,

kteřé jsou dotčeny vymezením zastavitelných a transformačních ploch. Na území obce jsou zastoupeny půdy průměrné a nižší kvality.

Ad g) Plochy a linie krajinné zeleně jsou v krajině území obce zastoupeny minimálně v podobě doprovodu cest, vodních toků a rybníků. Tyto plochy a linie jsou zásadním faktorem ovlivňujícím ekologickou stabilitu, biologickou diverzitu, obraz krajiny, omezují vodní erozi. Jsou základním předpokladem pro zachování podmínek pro retenci vody v území. Ochrana a rozvoj těchto prvků krajiny je jedním z klíčových úkolů územního plánu. Jsou součástí modrozelené infrastruktury.

V ÚP je uveden požadavek na ochranu výše uvedených hodnot při rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území. Tento požadavek neznamená, že uvedené hodnoty nemohou být využívány a rozvíjeny v souladu s podmínkami právních předpisů, které jsou pro ochranu těchto hodnot relevantní.

b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Jako kulturní hodnotu územní plán respektuje a dále rozvíjí urbanistickou strukturu sídla Občov, zejména strukturu a charakter zástavby historického jádra sídla, které je vymezeno v koordinačním výkrese. První písemná zmínka o obci Občov je z roku 1357. Sídlo vzniklo u osamělého dvorce dnes situovaného na severozápadním okraji návsi. Historická struktura sídla je dodnes patrná kolem svažité lichoběžníkové návsi s rybníčkem, která byla ohraničená zemědělskými usedlostmi a chalupami. Sídlo se dále rozšiřovalo zejména jihozápadním směrem podél silnice na Příbram. V 50. letech se začal budovat zemědělský statek na severozápadním okraji sídla a docházelo ke scelování polností v rámci kolektivizace venkova. Ještě na počátku 70. let Občov obklopovalo množství ovocných sadů. V souvislosti s polohou obce v sousedství významného obslužného centra Příbram a dobrou dopravní dostupností dálnice D4 se po roce 2000 začala rozvíjet plošná zástavba rodinných domů tzv. Nový Občov.

Na území obce Občov není vyhlášena památková zóna ani rezervace. V řešeném území se nachází dvě nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- Kaple Panny Marie (rejst. č. 37974/2-2938) – drobná kaple ve tvaru trojbokého hranolu s okosenými nárožními, členěná nikami a výklenky, situovaná mezi třemi lípami severovýchodně od návsi, představuje velmi hodnotnou vrcholně barokní architekturu z přelomu 17. a 18. století. Kaple byla pravděpodobně postavena jako jedna ze zastávek na pouti z Prahy na jedno z nejvýznamnějších poutních míst v Čechách, Svatou Horu u Příbrami. Jako poutní kaple sloužila asi až do začátku 20. století. Dnes slouží také jako památník obětem první a druhé světové války. Památkově chráněno od roku 1958.
- Sloup s obrazem Panny Marie Svatohorské (rejst. č. 20043/2-2487) – boží muka situovaná mezi dvěma lípami u silnice na Suchodol cca 300 m od okraje sídla Občov, postavená patrně jako jedno z mnoha zastavení na pouti z Prahy na Svatou Horu. Doba vzniku se odhaduje na 18. až první polovinu 19. století. Dnešní sloup je zjednodušenou replikou původního objektu a má význam především jako součást paměti kulturní krajiny. Památkově chráněno od roku 1958.

Další objekty historické nebo umělecké hodnoty, které nemají památkovou ochranu, je navrženo chránit, obnovovat a rozvíjet jako součást kulturního dědictví obce, včetně kultivace jejich okolí a související vzrostlé zeleně tak, aby byly harmonicky začleněny do zástavby sídla, případně do krajiny. Jedná se o následující objekty:

- památky místního významu a prvky drobné sakrální architektury – požární zbrojnice, pomník rodáka a prvorepublikového politika Emanuela Hrubého, 3 kříže v sídla a 4 kříže u silnice a cest v krajině.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot území je ošetřena stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením prvků regulačního plánu.

V řešeném území jsou Státním archeologickým seznamem ČR evidována území s archeologickými nálezy ÚAN I (prokázaná území - území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů) a ÚAN II (předpokládaná území - území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%). Zbývající část řešeného území náleží do kategorie ÚAN III (území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%).

Území s archeologickými nálezy kategorie I a II jsou vymezena v koordinačním výkrese a uvedena v následující tabulce:

ID SAS	Kategorie ÚAN	Název ÚAN - popis
8852	I	Pravěké sídliště Občov, Na pláni – z mladší a pozdní doby bronzové zjištěné východně od okraje sídla a severně od potoka, který napájí Pecovský rybník
8856	II	Středověké a novověké jádro obce Občov

Vzhledem k prokázané přítomnosti archeologického dědictví v území jsou v souladu s platnými právními předpisy vlastníci nemovitostí, resp. stavebníci, povinni již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot řešeného území je promítnuto do kapitoly I. částí c) a d) Odůvodnění ÚP.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce obce Občov vychází z principů rozvoje území stanovených v platných zněních Územního plánu Občov a jeho změn č. 1 a 2. Územní plán nabyl účinnosti dne 9. 3. 2009; Změna č. 1 byla vydána dne 18. 6. 2019. Změna č. 2 byla vydána dne 20. 8. 2020. Změna č. 3 ÚP nabyla účinnosti 1. 11. 2022, ale na základě rozsudku krajského soudu bylo nabytí účinnosti zrušeno. Je třeba upozornit, že tzv. „aktualizace po změně č. 1“ ze září 2019 obsahuje podstatné úpravy vůči změně č. 1 vydané zastupitelstvem obce, tato aktualizace nebyla nikdy projednána s veřejností ani s dotčenými orgány, nebyla vydána zastupitelstvem obce, a proto nemohla nikdy nabýt účinnosti.

Základním cílem územního plánu je, v souladu s požadavky obce a jejích obyvatel, zachovat venkovský charakter obce s kvalitním životním prostředím a hodnotným přírodním a krajinným zázemím a vytvořit předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území obce v souladu s ochranou jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Návrh urbanistické koncepce vychází zejména z pozice obce Občov v rámci sídelní struktury jako malé venkovské obce v sousedství významného centra osídlení Příbram, s dobrou dopravní dostupností dálnice D4 a dalších významných center osídlení (Praha, Dobříš, apod.) a dále z územních podmínek obce daných okolní malebnou podbrdskou krajinou. Pro zajištění rozvojových

potřeb obce jsou vymezeny plochy a koridory zejména pro rozvoj kvalitního bydlení a veřejné infrastruktury s ohledem na zachování hodnot a krajinného rázu území, dále jsou vymezeny plochy a koridory pro zlepšení ekologických funkcí, prostupnosti a obrazu krajiny.

Územní rozvoj zastavěného území respektuje urbanistickou strukturu sídla a dále ji, s ohledem na historický vývoj zástavby, dotváří. V souladu s cíli a úkoly územního plánování, celostátními a krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území územní plán pro rozvoj zástavby využívá zejména vnitřní rezervy v zastavěném území – využití volných ploch v zastavěném území. Vymezení návrhových ploch převážně využívá současná vedení dopravní a technické infrastruktury, dotváří urbanistickou strukturu ve formě oboustranné zástavby podél stávajících a navrhovaných pozemních komunikací. Územní plán stanovuje podmínky pro zachování a rozvoj jedinečné struktury a typu zástavby venkovského sídla a ochranu dochovaného historického jádra Občova jako součást kulturně historických hodnot obce.

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného území.

Bydlení – v zastavěném území převládá obytná zástavba venkovského charakteru. Pro zajištění přiměřeného a udržitelného dlouhodobého rozvoje obce jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení. Nový územní plán v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené v platném znění ÚP, které modifikuje s ohledem na ochranu nezastavěného území, principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu, zajištění obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. V platném znění ÚP je z hlediska populační velikosti obce a její pozice v rámci sídelní struktury vymezen poměrně velký rozvoj zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení. Podmínky pro územní rozvoj sídla jsou omezené, obec nemá pro rozvoj navrhovaný v platném ÚP dostatečnou kapacitu stávající technické infrastruktury (zejména čistírny odpadních vod, chybějící vodovod) a občanské vybavenosti (školka, škola). Požadavkem obce bylo proto usměrnění a navržení postupného rozvoje bydlení, jako dominantní funkce sídla, stanovením vhodných regulativů (redukce ploch, stanovení etapizace výstavby) s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území, zemědělské půdy, apod. a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce s ohledem na účelné využití území a snahou o nediskriminační omezení požadavků obyvatel a vlastníků pozemků tak, aby každý měl alespoň částečně možnost výstavby rodinných domů v 1. etapě.

Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku ze dne 10. 12. 2024 k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (jehož pořizování již bylo ukončeno) požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch a zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 vybíhajících do volné a zemědělsky obhospodařované krajiny. Z hlediska nediskriminačního přístupu k soukromým zájmům na územní rozvoj obce a připravované zástavbě, zůstalo zachováno vymezení zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 s tím, že bylo třeba redukovat ostatní rozsáhlé okrajové zastavitelné plochy, včetně ploch Z.01 a Z.10 tak, aby bylo dosaženo požadavku krajského úřadu na celkovou redukci záborů ZPF.

To, že vymezené transformační plochy nejsou téměř redukovány a omezovány vychází ze skutečnosti, že se jedná o využití volných ploch uvnitř zastavěného území, které nepředstavují extenzivní územní rozvoj obce do nezastavěného území, a nejedná se o zábor hospodářsky využívané půdy na rozdíl od vymezení zastavitelných ploch. V souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, celostátními a krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK se pro rozvoj zástavby přednostně využívá zastavěné území s cílem zajistit ochranu nezastavěného území.

Vymezené plochy smíšené obytné venkovské (SV) odpovídají smíšenému charakteru venkovské zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy nebo zemědělskými usedlostmi a umožňují vedle trvalého i rekreačního bydlení, rozvoj občanského vybavení, drobných podnikatelských aktivit a drobného zemědělství, které nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Na základě výsledků veřejného projednání byla větší část parcely č. 32 převedena z plochy ZZ stav do SV stav, neboť parcela je uvnitř zastavěného území, nenachází se ve volné krajině a navazuje na okolní zastavěné pozemky vymezené také jako SV; pouze nezbytná část byla ponechána jako ZZ a to z důvodu návaznosti na sportovní hřiště, v jehož těsné blízkosti není vhodné umožnit výstavbu nových objektů k bydlení.

Rekreace – rekreační potenciál obce představuje hodnotné přírodní a krajinné zázemí v blízkosti Brd s dalekými výhledy do okolní krajiny a klidné prostředí obce vhodné ke kvalitnímu bydlení a rekreaci. Plochy rekreace nejsou územním plánem samostatně vymezeny. Z hlediska ochrany nezastavěného území dle cílů a úkolů územního plánování ve stavebním zákoně, celostátních a krajských priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v PÚR ČR a ZÚR SK je zcela nevhodné vymezovat nové zastavitelné plochy pro rozvoj individuální rekreace ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Rozvoj individuální rekreace je umožněn v rámci ploch smíšených obytných venkovských. Pro každodenní rekreaci obyvatel jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj rekreačního využívání krajiny formou pěší turistiky a cykloturistiky, vymezením tras, stezek a cest v krajině. Jako příležitost pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu se nabízí využití zemědělské tradice v obci např. formou hipoturistiky a agroturistiky.

Občanské vybavení – plochy občanského vybavení všeobecného jsou stabilizovány. K rozvoji je navržena plocha pro sport. Vybavenost odpovídá současné populační velikosti obce a poloze v sousedství významného obslužného centra Příbram, které zajišťuje obyvatelům základní i vyšší občanské vybavení. Rozvoj občanského vybavení je dle potřeb obce i jejích obyvatel umožněn i v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

Veřejná prostranství – územní plán zachovává a rozvíjí systém veřejných prostranství, který má zásadní význam pro strukturu zastavěného území (vymezení veřejně přístupných ploch a soukromých), pro prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, pro společenskou, pobytovou a rekreační funkci.

Výroba – územní plán stabilizuje plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ) na severním okraji sídla. Vzhledem k poloze obce mimo nadřazenou silniční síť se další územní rozvoj výrobních ploch nepředpokládá. Na území obce se nachází drobné podnikatelské provozy, které jsou součástí obytné zástavby. Rozvoj drobné a řemeslné výroby je umožněn v rámci ploch smíšených obytných za předpokladu, že nenaruší kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení.

Sídelní zeleň – územní plán klade důraz na zachování a rozvoj sídelní zeleně, která zajišťuje přirozenou retenci srážkových vod v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území, zlepšení mikroklimatu v sídle, zvýšení estetické kvality prostorů a obrazu sídla v krajině, dále zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny formou zeleně zahrad a sadů a zajistí začlenění výrobního areálu do zastavěného území a do krajiny.

c.2) Plošné uspořádání území

V souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona jsou dle významu vymezeny zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině a koridory. Územní plán dále definuje plochy stabilizované a stanovuje podmínky pro jejich využití tak, aby bylo zamezeno nepřiměřeným změnám stávající zástavby, které by bylo jinak nutné považovat za transformační plochy a v rámci zpracování územního plánu nebo jeho změny posoudit s ohledem na všechny zájmy v území.

Pro liniové záměry dopravní a technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití s označením:

- CNZ – koridor z nadřazené dokumentace,
- CNU – koridor vymezený územním plánem,

pro které jsou stanoveny podmínky využití. Koridory jsou vymezeny z důvodu ochrany území pro budoucí lokalizaci záměru a možnost umístit záměr v optimální poloze. Koridory (namísto zastavitelných ploch) jsou vymezeny také z důvodu minimalizace předpokládaného záboru půdního fondu.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Územní plán stanovuje u jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch maximální počet rodinných domů, resp. stavebních pozemků tak, aby byla zachována rozvolněná forma zástavby venkovského sídla a přiměřená hustota zástavby. Dále navrhuje zachování hodnotné vzrostlé zeleně, která plní ekologickou, prostorotvornou a estetickou funkci uvnitř sídla a dotváří obraz sídla v krajině.

Zastavitelné plochy

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.01	2,38	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP, tedy znění odsouhlaseného a vydaného zastupitelstvem obce dle starého stavebního zákona (kde je vymezena jako plocha Z 08) a dotváří urbanistickou strukturu v jihozápadní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024, jehož pořizování již bylo ukončeno, požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch a zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 vybihajících do volné a zemědělsky obhospodařované krajiny. Z hlediska nediskriminačního přístupu k soukromým zájmům na územní rozvoj obce a připravované zástavbě, zůstalo zachováno vymezení zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 s tím, že bylo třeba ještě více redukovat ostatní rozsáhlé okrajové zastavitelné plochy, včetně mírné redukce ploch Z.01 a Z.10.
		ZZ	zelen zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Pro stavby v ploše Z.01 nejsou vydaná povolení záměru ani není registrovaná územní studie v evidenci územně plánovací činnosti, která by byla projednaná a odsouhlasená zastupitelstvem obce a sloužila jako územně plánovací podklad pro pořizování ÚP. Proto není důvodné, aby plocha Z.01 byla vymezena v požadovaném rozsahu bez dalších omezení, když ostatní zastavitelné plochy jsou redukovány a etapizovány ve větším rozsahu. V souladu s § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. je stanovena podmínka pro vymezení veřejného prostranství. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách.
Z.02	1,72	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace a formou oboustranné zástavby podél navrhované komunikace v severní části sídla. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Stanovisko krajského úřadu, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024, požadovalo ještě výraznější redukci zastavitelných ploch, která vedla ke zmenšení rozsahu plochy určené pro zástavbu rodinných domů v ploše Z.02.
		DS	doprava silniční	
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				Návrh místní komunikace jako součást plochy DS zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků. Vymezení ploch ZZ, které zůstanou součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ve východní části plochy Z.02 je vymezena v místě podmačené louky.
Z.03	0,79	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace a formou oboustranné zástavby podél navrhovaných komunikací v severozápadní části sídla. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Návrh místních komunikací jako součást plochy DS zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků. Návrh ploch DS vychází z Územní studie části Plochy Z07/BV Občov, vložené do evidence územně plánovací činnosti. Dle požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka o zohlednění vlivu hluku z navržené trafostanice.
		DS	doprava silniční	
Z.04	0,08	TU	technická infrastruktura všeobecná	Pro zvýšení kvality života obyvatel obce je v ÚP navrženo vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu. Plocha pro umístění vodojemu vymezená na západním okraji sídla, vychází z projektové dokumentace „Skupinový vodovod pro zásobení obcí a měst v lokalitě Dobříšska a Novoknínska pitnou vodou“. Plocha nezasahuje do vzdálenosti 30 m od hranice lesa (tzv. ochranného pásma lesa).
Z.05	0,31	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávajících komunikací v severovýchodní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Při zpracování nového územního
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách. Dle požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka o zohlednění vlivu hluku z provozu plochy VZ (výroba zemědělská a lesnická).
Z.06	0,65	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu v severovýchodní části sídla formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace navržené k přestavbě. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Návrh přestavby stávající komunikace jako součást plochy DS zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků v souladu s požadavky právních předpisů. Vymezení ploch ZZ, které zůstanou součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách. Dle požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka o zohlednění vlivu hluku ze stávající trafostanice.
		DS	doprava silniční	
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.07	0,13	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace ve východní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP mírně redukován s ohledem na ochranu zemědělské půdy, zachování volného pásma podél vodního toku a dle skutečného stavu území s ohledem na zachování odstupu obytné zástavby od plochy sportoviště prostřednictvím pásu zeleně. Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (pořizování tohoto návrhu již ukončeno) požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch, která vedla k další mírné redukci plochy Z.07.
Z.08	0,21	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace ve východní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP mírně redukován s ohledem na zachování volného pásma podél vodního toku. Stanovisko krajského úřadu, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (pořizování tohoto návrhu již ukončeno), požadovalo ještě výraznější redukci zastavitelných ploch, která vedla ke zmenšení rozsahu plochy určené pro zástavbu rodinných domů v ploše Z.08. Vymezení plochy ZZ zajistí zachování doprovodné zeleně podél vodního toku a dostatečný odstup nové obytné zástavby od sportoviště.
		ZZ	zeleně zahradní a sadová	
Z.09	0,76	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v jihovýchodní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapi-
		DS	doprava silniční	
		ZZ	zeleně zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				zace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Návrh na rozšíření stávající komunikace jako součást plochy DS zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků v souladu s požadavky právních předpisů. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách.
Z.10	0,51	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávajících komunikací v jižní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (pořizování tohoto návrhu již ukončeno) požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch a zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 vybíhajících do volné a zemědělsky obhospodařované krajiny. Z hlediska nediskriminačního přístupu k soukromým zájmům na územní rozvoj obce a připravované zástavbě, zůstalo zachováno vymezení zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 s tím, že bylo třeba ještě více redukovat ostatní rozsáhlé okrajové zastavitelné plochy, včetně mírné redukce ploch Z.01 a Z.10. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách. Návrh uspořádání plochy SV a ZZ respektuje připravovaný stavební záměr.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.11	0,22	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávajících komunikací v jižní části sídla. Rozsah plochy určené pro zá-
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				stavbu rodinného domu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny.
Z.12	0,21	TU	technická infrastruktura všeobecná	Vymezení plochy pro obecní kompostárnu vychází ze zadání ÚP a zákona o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající polní cestu, v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby a malé vodní plochy. Vysázením vzrostlé krajinotvorné zeleně v rámci vymezeného prvku IP.03 dojde k zapojení zástavby do krajiny.
Z.13	0,60	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu podél navrhované komunikace v severní části sídla. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Návrh místní komunikace jako součást plochy DS zajistí přístupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.
		DS	doprava silniční	
Z.14	1,05	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v západní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP a v souladu se stanoviskem krajského úřadu, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (jehož pořizování bylo již ukončeno) redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Pro plochu je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní
		ZZ	zelen zahradní a sadová	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny v pohledově exponovaných lokalitách.
Z.15	0,94	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace a navrhovaných komunikací v severozápadní části sídla. Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024 (pořizování ukončeno) požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch, která vedla k další redukci plochy Z.15. Vymezení plochy ZZ, která zůstane součástí ZPF, zajistí podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci snížení záborů zemědělské půdy, které požaduje orgán ochrany ZPF, ochranu zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd a přirozený přechod zástavby do volné krajiny.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	

Transformační plochy

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
T.01	0,50	OS	občanské vybavení sportu	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území ve východní části sídla vychází z platného znění ÚP a vytváří podmínky pro rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace obyvatel – sport a společenské akce – v místě stávajícího travnatého sportoviště se zázemím. Plocha je mírně redukována tak, aby v jihovýchodní části nezasahovala mimo obecní pozemky. Dle požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka o zohlednění možného vlivu hluku na stávající

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				či navrhovanou obytnou zástavbu.
T.02	0,77	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace v jižní části sídla v návaznosti na stabilizované a návrhové plochy smíšené obytné venkovské.
T.03	0,92	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél silnice III. třídy a stávající komunikace v návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Původně navrhovaná plocha PU pro zajištění pěší propustnosti území byla zrušena. Na základě výsledků veřejného projednání byla ve výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace) upravena stavební čára volná na parcele č. 409/15 s ohledem na povolení záměru. Jedná se o nepatrnou úpravu, která je v souladu s principy urbanistické koncepce – umístění hlavní stavby při stávající komunikaci a zahrady, která tvoří přirozený přechod zástavby do volné krajiny.
T.04	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného znění ÚP a umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v severní části sídla.
T.05	0,39	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél navrhované komunikace v severozápadní části sídla v návaznosti na stabilizované a návrhové plochy smíšené obytné venkovské. Pro plochu je podobně jako u jiných návrhových ploch v obci stanovena etapizace. Důvodem je nepřiměřený rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění ÚP, který neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou. Při zpracování nového územního plánu bylo třeba přistoupit k redukci zastavitelných ploch a stanovení etapizace zastavitelných ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. Stanovisko krajského úřadu, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu ÚP Občov z listopadu 2024, požadovalo ještě výraznější redukci návrhových ploch, která vedla ke zmenšení rozsahu plochy určené pro zástavbu rodinných domů v ploše T.05. Návrh místní komunikace jako součást plochy DS za-
		DS	doprava silniční	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				jistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.
T.06	0,10	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného znění ÚP a umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v západní části sídla.
T.07	0,23	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z platného znění ÚP a umožňuje využít volné plochy uvnitř zastavěného území v západní části sídla.
T.08	0,16	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v souladu s principy územního plánování a hospodárné využívání zastavěného území. Vychází z výsledků veřejného projednání a zájmu obce na rovnoměrný rozvoj a možnost výstavby pro více vlastníků. Plocha pro bydlení je vymezena v části pozemku, kde dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél silnice III. třídy v severovýchodní části sídla v návaznosti na stabilizované a návrhové plochy smíšené obytné venkovské. Plocha je zařazena do 2. etapy (podobně jako jiné návrhové plochy) z těchto důvodů: dosud nebyla v ÚP určena pro výstavbu RD, s ohledem na časový horizont plánované výstavby v této ploše a velké množství ploch pro bydlení již vymezených v platném znění ÚP, které neodpovídá velikosti a pozici obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou, a které bylo třeba redukovat a etapizovat s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce.

c.4) Prostorové uspořádání území

Návrh územního plánu je zpracován s prvky regulačního plánu. Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.03.

Podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny zejména pro stabilizované a rozvojové plochy SV – smíšené obytné venkovské a ZZ – zeleň zahradní a sadová v kapitole f) Územního plánu, v podrobnosti podmínek regulačních plánů, tj. půdorysný tvar staveb, tvar a sklon střech, výška a charakter oplocení, apod.

Vedle regulativů uvedených v kapitole f) Územního plánu jsou dále vybrané zastavitelné a transformační plochy podrobně řešeny ve výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace), kde jsou stanoveny pro tyto části závazné uliční čáry, stavební čáry, odstupy od hranic pozemků a nezávazné (doporučené) hranice dělení parcel, s cílem zachování a rozvíjení specifické struktury zástavby, tradičního ohraničení veřejných prostranství zástavbou, dostatečné šířky veřejných prostranství (komunikací), zajištění harmonického přechodu zastavěného území do krajiny formou zeleně

zahrad a sadů a zachování obrazu sídla jako celku. Tyto části s prvky regulačního plánu jsou určeny pro usměrnění rozvoje zástavby v plochách SV – smíšené obytné venkovské.

Výčet prvků regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění je uveden v kapitole L. Odůvodnění ÚP.

c.5) Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje plochy, které jsou součástí ploch sídelní zeleně:

- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- doplňková sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území

s cílem zajištění jejich ochrany a rozvoje. Systém sídelní zeleně je vnímán jako hodnota území obce pozitivně ovlivňující obytnost území a zlepšující hygienické podmínky v sídle.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

d.1.1) Doprava silniční

Silnice III. třídy

Silnice III/11417 Příbram (II/118) – Dobříš (II/114), která prochází centrální částí Občova, představuje páteřní osu řešeného území. Silnice v regionálních souvislostech zajišťuje návaznost na sousední obec Suchodol a vyšší centra osídlení, vybavenosti a pracovních příležitostí Příbram, v opačném směru Dobříš. V lokálních souvislostech, společně s navazující sítí místních a účelových komunikací zpřístupňuje a obsluhuje přilehlou obytnou zástavbu Občova.

Silnice je kromě motorové dopravy využívána pro každodenní a rekreační cyklistickou dopravu jako součást značené cyklistické trasy Příbram – Praha (NR12). S ohledem na přepravní význam silnice, územní plán ve směru na Suchodol vymezuje koridor pro samostatnou stezku pro pěší a cyklisty vedoucí souběžně se silnicí III. třídy (viz dále část Doprava nemotorová). Vyloučením nemotorové dopravy na této páteřní silnici v úseku Občov - Suchodol budou zajištěny podmínky pro zvýšenou bezpečnost motorového i nemotorového provozu.

V zastavěné části Občova je v souladu s místními podmínkami doporučena úprava přidruženého prostoru silnice III. třídy v zastavěné části sídla tak, aby tato komunikace byla kromě průjezdné dopravní funkce obslužnou součástí veřejného prostoru a zajišťovala podmínky pro bezpečnost obou druhů dopravy. Součástí navrhovaných úprav je v souladu se zpracovanou dokumentací i dostavba dílcích úseků chodníků v zastavěné části sídla. Vzhledem k souvislé oboustranné zástavbě podél silnice III. třídy a omezeným prostorovým podmínkám nejsou detailní návrhy v územním plánu vymezeny. Přidružený prostor včetně chodníků bude řešen v rámci podrobnější dokumentace.

Místní a účelové komunikace

Stávající síť místních a účelových komunikací je stabilizovaná, ve vybraných úsecích s doporučenou úpravou povrchů. V zastavěném území, v úsecích které jsou využívány jako přístupové komunikace ke stávající a navrhované obytné zástavbě, především v severozápadní okrajové části sídla (plochy Z.02, Z.03, Z.13, T.04, T.05) je doporučeno dle místních podmínek zřízení výhyben.

Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch bude využívána stávající a navrhovaná síť místních komunikací – viz tabulka:

Zastavitelné plochy			
Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
Z.01	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha bude zpřístupněna od stávající silnice III/11417.
Z.02, Z.13	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ploch je zajištěno prioritně od silnice III/11417 po navazující navrhované komunikaci, která je vymezená jako součást plochy DS; v severní okrajové části plochy Z.02 navazuje na stávající komunikaci, která je vedená ve směru od návsi k severozápadnímu okraji obce a zpřístupňuje jak navrhované plochy bydlení, tak stávající zástavbu – s ohledem na omezenou šířku počátečního úseku stávající komunikace je pro zajištění vyšší bezpečnosti motorového i nemotorového provozu doporučeno zřízení výhybny.
Z.03, Z.15	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ploch je zajištěno po stávající komunikaci a navazujících navrhovaných komunikacích, které jsou vymezené jako součást plochy DS; stávající komunikace vedená ve směru od návsi k severozápadnímu okraji obce a zpřístupňuje jak navrhované plochy bydlení, tak stávající zástavbu – s ohledem na omezenou šířku počátečního úseku stávající komunikace je pro zajištění vyšší bezpečnosti motorového i nemotorového provozu doporučeno zřízení výhybny. Pro zpřístupnění od silnice III/11417 je možné využít navrhovanou komunikaci (DS), vedenou od silnice III. třídy mezi rozvojovými plochami Z.02, Z.13 a Z.14 s napojením na zmíněnou stávající komunikaci.
Z.04	TU	technická infrastruktura všeobecná	Plocha pro vodojem bude přímo zpřístupněna od silnice III/11417 po stávajících místních komunikacích.
Z.05	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11417 po navazující místní komunikaci.
Z.06	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11714 po navazující stávající místní komunikaci.
Z.07, Z.08, Z.09	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ploch je zajištěno od silnice III/11714 po navazující komunikaci Občov – Dubno a další návazné komunikaci.
Z.10	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11714 po navazující komunikaci Občov - Dubno.

Zastavitelné plochy			
Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
Z.11	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11714 po navazující komunikaci Občov - Dubno.
Z.12	TU	technická infrastruktura všeobecná	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11714 po navazující komunikaci.
Z.14	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11417 po stávajících místních komunikacích.

Pro zpřístupnění a obsluhu transformačních ploch bude využívána stávající a navrhovaná síť místních komunikací – viz tabulka:

Transformační plochy			
Označení plochy,	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
T.01	OS	občanské vybavení sportu	Plocha zpřístupněná od stávající silnice III/11714 po navazující stávající komunikaci.
T.02	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná od silnice III/11714 po navazující komunikaci Občov - Dubno.
T.03	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná od silnice III/11714 po navazující komunikaci.
T.04, T.05	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ploch je zajištěno po stávající komunikaci, která je vedená ve směru od návsí k severozápadnímu okraji obce a zpřístupňuje jak navrhované plochy bydlení, tak stávající zástavbu – s ohledem na omezenou šířku počátečního úseku stávající komunikace je pro zajištění vyšší bezpečnosti motorového i nemotorového provozu doporučeno zřízení výhybny. Pro zpřístupnění ploch od silnice III/11417 je možné využít navrhovanou komunikaci (DS), vedenou od silnice III. třídy mezi rozvojovými plochami Z.02, Z.13 a Z.14 s napojením na zmíněnou stávající komunikaci.
T.06	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná od silnice III/11714 po navazující komunikaci.
T.07	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná od silnice III/11714 po navazující komunikaci.
T.08	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha je zpřístupněná od silnice III/11714.

Účelové komunikace představují součást cestní sítě obce, jsou využívány pro obsluhu hospodářských pozemků a pro nemotorovou dopravu. Vybrané z nich, přesahující hranice Občova, umožňují provázatost cestní sítě se sousedními obcemi Dubno, Dubenec, Suchodol a Příbram. Účelové komunikace v návaznosti na cestní síť širšího prostoru zajišťují zpřístupnění a obsluhu hospodářských pozemků a přístupnost krajiny pro motorovou i pěší a cyklistickou dopravu.

d.1.2) Doprava v klidu

Doprava v klidu u zastavitelných a transformačních ploch bude řešena v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Nároky na parkovací stání vozidel u zastavitelných a transformačních ploch budou v souladu s charakterem užívání staveb a v souladu s platnou legislativou zajištěny na vlastních pozemcích nebo jako součást stavby.

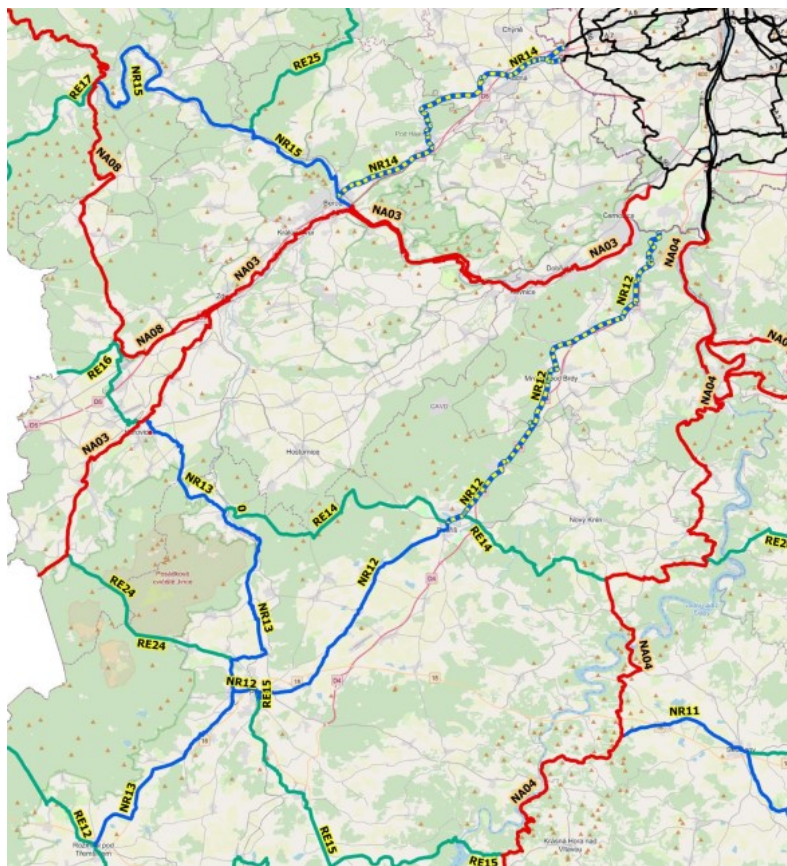
d.1.3) Doprava nemotorová

Územní plán v souladu se schválenou dokumentací „Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030“ (Středočeský kraj, 05/2024) vymezuje v úseku Občov – hranice obce (- Suchodol) koridor CNU.02 pro umístění stezky pro pěší a cyklisty vedený odděleně od motorového provozu v poloze severního souběhu se silnicí III/11417. Ve spojení Občov – Příbram je trasa vedena po stávající účelové komunikaci s křížením se silnicí I/18 a dále přes obec Dubno do centrální části Příbrami, kde navazuje na cyklotrasu Příbram – Rožmitál p. Třemšínem.

Územní plán tímto návrhem vytváří předpoklady pro postupné odvedení nemotorové dopravy v relaci Suchodol – Občov – Příbram mimo silnici III/11704 s prostorovým oddělením obou druhů dopravy. Po výhledové realizaci záměru bude zajištěna potřebná bezpečnost motorového i nemotorového provozu (každodenního i rekreačního) v dílčích přepravních relacích.

Koridor CNU.02 Občov - Suchodol společně s navazujícím úsekem cyklotrasy Občov – Příbram, vedený po stávající účelové komunikaci, je v souladu s koncepcí rozvoje cyklistiky Středočeského kraje součástí páteřní cyklotrasy nadregionálního významu NR12 Praha – Dobříš – Příbram s návazností cyklotrasy NR13 Příbram – Rožmitál p. Třemšínem (viz obr. dále). Kromě dálkového využití bude navrhovaná stezka využívána pro každodenní dojížděku směřující k Příbrami, v opačném směru k sousední obci Suchodol.

Atraktivní pro rekreační pěší, příp. cyklistické využití bude po realizaci revitalizovaný vodní tok, směřující na území Suchodolu k rybníku Nelibec. Součástí revitalizace je i cesta s protierozní funkcí (koridor CNU.01), která bude využívána pro místní pěší a cyklistickou rekreační dopravu.



Obrázek 2: Cyklotrasa nadregionálního významu NR12 Praha – Dobříš – Občov - Příbram (Zdroj: „Koncepte rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030“ (Středočeský kraj, 05/2024))

Pro zpřístupnění a prostupnost krajiny pro rekreační cyklistiku a pěší pohyb budou využívány stávající účelové komunikace, které umožňují zokruhování, vzájemnou kombinaci i návaznost na účelové komunikace sousedních obcí.

d.2) Technická infrastruktura

Na základě ÚAP ORP Příbram bylo obecně konstatováno, že systémy technické infrastruktury, s výjimkou zásobování vodou, jsou v území funkční a nevyžadují koncepční změny, pouze posílení a modernizaci.

V rámci obecných zásad koordinace a ČSN 73 6005 je nezbytné přednostně umisťovat trasy inženýrských sítí do veřejných prostorů, nejlépe koordinovaně v přidružených dopravních prostorech.

Na základě platného znění stavebního zákona nelze v územním plánu předem přesně definovat polohu stavby nebo zařízení technické infrastruktury, což je v pravomoci regulačních plánů a územních řízení. Územní plán pouze v koncepční rovině dává doporučení pro umístění systémů technické infrastruktury, definuje pouze stavby, které vyžadují vymezení ploch nebo koridorů včetně zásahů do vlastnických práv. Trasy, vyznačené ve výkresech je třeba považovat pouze za orientační, tyto budou upřesněny v dalších stupních projektové přípravy při respektování zásad, uvedených ve výrokové části.

Návrhové plochy umožňují výstavbu cca 65 rodinných domů v 1. etapě a 24 rodinných domů v 2. etapě.

d.2.1) Energetika

Za současné situace v energetice nelze s jistotou určit, zda v budoucnosti upřednostnit (zejména co se týče vytápění) zásobování elektrickou energií, nebo zemním plynem. Záleží to na energetické politice EU a státu a na cenovém vývoji. Z toho vyplývá i nepředvídatelná ochota obyvatel k volbě mezi oběma médii. Územní plán nemá pravomoc striktně předepsat volbu média, proto jsou výpočty nárůstu potřeby provedeny pro obě média, přičemž skutečný nárůst se bude pohybovat v zatím neodhadnutelném mixu obou médií.

Zásobování elektrickou energií

Na území obce se v současnosti nenacházejí vedení VVN ani ZVN.

ZÚR Středočeského kraje vymezují koridor technické infrastruktury nadmístního významu a veřejně prospěšnou stavbu E20 pro výstavbu vedení VVN 110 kV, který zasahuje do řešeného území. Navržené vedení má v budoucnu propojit rozvodny Dobříš a Příbram. Dle sdělení ČEZ Distribuce je tato linka nezbytná pro posílení a zajištění stability elektrické soustavy, zejména v souvislosti s výstavbou obnovitelných zdrojů energie. Návrh ÚP tento koridor zužuje a zpřesňuje, zcela v souladu s podklady od firmy ČEZ Distribuce a dle konzultace s Krajským úřadem Středočeského kraje. Koridor v ÚP má označení CNZ.E20 a je vymezen v celkové šířce 50 m, která zajistí určitou toleranci pro následné projektování a povolení záměru, ale zároveň nezasahuje více než je nezbytně nutné do stabilizovaných, zastavitelných či transformačních ploch. Zpřesněný koridor se vyhýbá lesním celkům a OP letiště Příbram, částečně je veden v souběhu s bezpečnostním a ochranným pásmem VTL plynovodu. Vzhledem k OP letiště není možné linku VVN vést kolem zastavěného území obce po východním okraji. Navržený koridor je optimalizovaný, zkoordinovaný, je v souladu se ZUR a představuje jedinou možnou variantu průchodu skrz území obce Občov. Migrační trasy zvěře nebudou stavbou narušeny nebo znemožněny. Trasu VVN nebylo možné vést mimo biotop zvláště chráněných druhů velkých savců.

Území je zásobováno vedením VN 22 kV, mimo zastavěné území nadzemním, v zastavěném území podzemním. Prostřednictvím 3 distribučních trafostanic 22/0,4 kV je elektrická energie rozvedena do sítě nízkého napětí. Vedení NN je částečně nadzemní, v novější zástavbě podzemní. Technický stav sítě a trafostanic je vyhovující. Distribuci elektrické energie zajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a.s.

Veřejné osvětlení je zavedeno v celém zastavěném území.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly zvoleny tyto hodnoty:

- instalovaný příkon pro byt bez vytápění 10 kW, $\beta=0,3$
- instalovaný příkon pro byt vytápěný tepelným čerpadlem 12 kW, $\beta=0,7$ (navíc oproti výpočtu bez vytápění)

Výpočtem vychází nárůst potřeby elektrické energie (v kW, zaokrouhlováno):

	bez topení	tepelná čerpadla (navíc)
1. etapa	195	545
2. etapa	70	200
Celkem	265	745

Skutečný nárůst může být i vyšší než vypočtený v případě, že i ve stávající zástavbě bude v budoucnosti docházet k rozsáhlejší náhradě vytápění plynem a pevnými palivy elektrickou energií. I při očekávané rozsáhlé instalaci fotovoltaických panelů je třeba rozvodnou síť dimenzovat i pro dobu nulového výkonu fotovoltaiky.

Územní plán proto navrhuje výstavbu dvou dalších distribučních trafostanic, jednak z důvodu vysokého nárůstu potřeby, jednak s ohledem na přijatelné délky navazujících vedení NN.

V každém případě je nutno počítat s posílením a modernizací jak VN, tak i NN sítí ve stávajících trasách a na stávajících plochách. Protože tím nedochází ke koncepčním změnám, územní plán posílení a modernizaci sítí konkrétně nevymezuje.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§ 46, § 98, odst. 2):

<i>Napětí a typ</i>	<i>Vzdálenost od krajních vodičů</i>
nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně (vodiče bez izolace)	7 m (10 m*)
podzemní do 110 kV	1 m

<i>Typ stanice</i>	<i>Vzdálenost od hrany objektu</i>
stožárové elektrické stanice	7 m (10 m*)
kompaktní a zděné elektrické stanice	2 m
vestavěné elektrické stanice	1 m

*Podle ustanovení § 98 odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona č. 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).

Zásobování zemním plynem

Občov je v zastavěném území pokryt STL plynovodní sítí. Západním okrajem správního území prochází VTL plynovod, STL plynovod vychází z regulační stanice mimo území Občova. Provozovatelem plynovodní sítě je GasNet s.r.o. Plynovodní síť je v dobrém technickém stavu.

Podle výsledků SLDB je na plynovodní síť připojeno cca 60% bytů.

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu byly zvoleny tyto hodnoty:

- potřeba pro byt v rodinném domě: 1,5 m³/hod

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu o cca 100 m³/hod. v 1. etapě a 35 m³/hod. ve 2. etapě. Skutečný nárůst potřeby nelze s ohledem na skutečnosti, uvedené v odstavci „Energetika“, v současnosti předpokládat. Pokud bude výrazně upřednostňováno použití elektrické energie, nelze vyloučit ani pokles potřeby.

Územní plán nepředpokládá zásadní změny v zařízení pro zásobování plynem, návrhové plochy lze napojit na stávající STL plynovodní síť.

Územní plán respektuje ochranná pásma plynovodů a plynárenských zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§ 46, § 98, odst. 2):

<i>Zařízení</i>	<i>Vzdálenost od hrany potrubí</i>
Vysokotlaký plynovod ochranné pásmo	4 m
Vysokotlaký plynovod bezpečnostní pásmo	20 m
Středotlaký plynovod ochranné pásmo	1 m
Regulační stanice ochranné pásmo	4 m
Regulační stanice bezpečnostní pásmo	20 m

Zásobování teplem

Podle výsledků SLDB 2021 je nejvýznamnějším topným médiem plyn (cca 45% domácností), tuhá paliva používá cca 30% domácností a elektřinu (včetně tepelných čerpadel) cca 25% domácností. Problematika budoucího vývoje je podrobně posouzena v předchozích odstavcích.

d.2.2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Stav

V Občově zatím není vybudován veřejný vodovod a jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány pitnou vodou individuálně z domovních studní. Kapacita studní ani kvalita vody nejsou pro další rozvoj obce dostačující.

Podle aktuálního Programu rozvoje obce pro období 2024 až 2034 je plánováno napojit Občov na Skupinový vodovod Dobříšska a Novoknínska. Projektová dokumentace (DÚR 6/2024) je nyní zpracována pouze pro přívodní řad z plánované čerpací stanice Suchodol (vodní zdroj Vltava – ČS Borotice) přes Dobříš (vdj. Svatá Anna) a Rosovice (vdj. Kamenný vrch s čerpací stanicí) do plánovaného vodojemu Občov 2x50 m³ (max. 504 – min. 501 m n. m.) a z něj vedoucí zásobovací řad do Suchodolu. Vodojem Občov má sloužit pro akumulaci vody jak pro Občov, tak pro HTP Suchodolu a Líhu. Délka plánovaných řadů DN 80 v zastavěné části území Občova je cca 2 x 1250 m.

Návrh

Pro Občov je územním plánem navrženo vybudovat vodovodní síť, která bude rozdělena na horní a dolní tlakové pásmo (HTP a DTP). V armaturní komoře vodojemu Občov je navrženo zřídit automatickou tlakovou stanici (ATS Občov) s parametry $Q_{\text{c}} = 1,5 \text{ l/s}$, $H_{\text{c}} = 28 \text{ m}$, $H_{\text{výst}} = 530 \text{ m n. m.}$, která zajistí dostatečný tlak vody pro HTP Občova zhruba po kótu 480 m n. m., DTP bude zásobeno z vodojemu Občov z hlavního zásobovacího řadu do Suchodolu. Zásobovací řady HTP v délce cca 3,5 km DN 80 budou zokruhovány a budou plnit rovněž funkci požárního vodovodu. V DTP bude systém větvnatý, požární funkci budou plnit pouze řady DN 80 délky cca 1,35 km (včetně hlavního zásobního řadu do Suchodolu), koncové větve DN 50 jsou navrženy v délce cca 0,8 km.

Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou kolem vodovodních řadů do DN 500 vymezena ochranná

pásma do vzdálenosti 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí. Využití území ochranného pásma podléhá souhlasu majitele či provozovatele vodovodu nebo povolení vodoprávního úřadu.

Potřeba vody pro Občov je stanovena výpočtovou metodou s určitou rezervou pro 500 trvale bydlících obyvatel a základní vybavenost obce. Za předpokladu specifické potřeby vody 100 litrů na osobu a den pro bydlení a 20 litrů na osobu a den pro základní vybavenost obce bude průměrná denní potřeba vody ve výši $Q_p = 60 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. 0,7 l/s. Při denní nerovnoměrnosti vyjádřené koeficientem 1,5 (pro sídla do 1000 obyvatel) to bude maximálně $Q_m = 90 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. cca 1 l/s, z toho zhruba 70% spadá do HTP a 30% do DTP Občova. Pro akumulaci vody by měl být k dispozici objem minimálně 60% Q_m , tj. cca 54 m^3 , který bude zajištěn v plánovaném vodojemu. Při hodinové nerovnoměrnosti vyjádřené koeficientem 1,8 (sídlo nemá sídlištní charakter) je maximální hodinová potřeba vody $Q_h = 1,8 \text{ l/s}$. Pro dimenzování vodovodní sítě je směrodatná potřeba požární vody, která je pro lokality s RD $Q_{\text{pož}} = 4 \text{ l/s}$, min. profil potrubí DN 80 a max. vzdálenost objektu od hydrantu je 200 m.

Označení plochy	Kód způsobu využití plochy	Návrh zásobování vodou
Z.01	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
Z.02	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
Z.03	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
Z.04	TU	Vybudovat vodojem, ATS, přívod DN 80 ze Suchodolu a zásobovací řad DN 80 pro DTP Občov a Suchodol
Z.05	SV	Vybudovat řady DN 50 DTP severozápad
Z.06	SV	Vybudovat řad DN 50 DTP severovýchod
Z.07	SV	Vybudovat řady DN 80 a DN 50 DTP jih
Z.08	SV	Vybudovat řady DN 80 a DN 50 DTP jih
Z.09	SV	Vybudovat řady DN 80 a DN 50 DTP jih
Z.10	SV	Vybudovat řady DN 80 a DN 50 DTP jih
Z.11	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
Z.12	TU	-
Z.13	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
Z.14	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
Z.15	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
T.01	OS	Domovní studna
T.02	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
T.03	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
T.04	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
T.05	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
T.06	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
T.07	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP jih
T.08	SV	Vybudovat řady DN 50 DTP severozápad/severovýchod

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Stav

V Občově je od roku 2020 vybudovaná nová splašková kanalizace DN 250 v délce cca 2,5 km zakončená v obecní ČOV. Povolení k vypouštění odpadních vod z ČOV Občov vydal MÚ Příbram 8. 6. 2020, čj. 48749/2020/OŽP/Prš (průměr 0,43 l/s, max 0,65 l/s, 1745 m³/měs., 13 700 m³/rok, BSK5 0,274 t/rok, CHSK 0,959 t/rok) s platností do 8. 7. 2030.

Podle ohlašovací povinnosti bylo v roce 2023 vypuštěno celkem 8 133 m³/rok čištěných vod, tj. průměrně 22,3 m³/den a 0,26 l/s. Pokud je na kanalizaci připojeno uváděných 215 obyvatel, průměrná produkce je cca 104 l na osobu a den a hydraulická rezerva je zhruba 15 m³/den pro 145 osob. Látkové znečištění bylo v roce 2023 produkováno ve výši 3,042 t BSK5/rok, tj. 8,3 kg/den, což odpovídá 138 EO a rezerva je minimálně 112 osob, s ohledem na 99% účinnost ČOV ještě vyšší.

Dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou kolem kanalizačních stok do DN 500 včetně vymezena ochranná pásma do vzdálenosti 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí. Využití území ochranného pásma podléhá souhlasu majitele či provozovatele kanalizace nebo povolení vodoprávního úřadu.

Návrh

V Občově je navrženo dobudovat splaškovou kanalizaci DN 250 pro většinu zastavitelných ploch v celkové délce cca 1900 m. Především půjde o stoky v povodí sběrače D v severní části obce a o stoky v povodí sběračů E a F v jižní části obce. Pro plochy Z.08 a Z.09 je navržena stoka G, která bude na stávající ČOV napojena pomocí čerpací stanice a výtlačného řadu. Pro plochu Z.01 je v jedné z možností umožněno vybudovat stoku F1 a zakončit ji provizorní lokální čistírnou odpadních vod o kapacitě min 50 EO v plochách AU. Označení stok vychází ze skutečného provedení obecní kanalizace.

Současná kapacita obecní ČOV je téměř vyčerpána a nepokryje celý a plánovaný rozvoj. Z koncepčního hlediska a z hlediska ochrany životního prostředí není žádoucí, aby pro nové rodinné domy byly zřizovány individuální domovní ČOV v celkovém součtu cca 80 – 90 nových malých ČOV, neboť by mohlo dojít k výraznému zhoršení kvality podzemní vody, která je dosud zdrojem pitné vody pro celou obec formou individuálních domovních studní. Malé domovní čistírny s často nekvalitní údržbou a nedůslednou kontrolou vzorků totiž po vyčištění a zasáknutí obvykle nedosahují deklarovaných parametrů čištění splašků a i při dokonalé údržbě se nemohou rovnat kvalitě větší nebo centrální ČOV, kde je použita lepší a účinnější technologie, kontrola a údržba. Je tedy zcela nevhodné zasakovat nedostatečně vyčištěné odpadní vody z mnoha ČOV vedle množství domovních studní s pitnou vodou. Regulativy ÚP umožňují posílení stávající centrální ČOV, nebo výstavbu nové ČOV vedle stávající, případně i jinde v plochách např. AU. ÚP nestanovuje kdo, kdy, na čí náklady musí vybudovat chybějící kapacitu ČOV, je to na dohodě stavebníků s obcí. Lze si představit i scénář, kdy např. investor plochy Z.01 vybuduje na svých pozemcích ČOV pro 18 rodinných domů (cca 70 EO), nebo obci přispěje na výstavbu nové ČOV vedle stávající. Je třeba upozornit, že stávající ČOV nelze kvůli dotačním podmínkám v blízké budoucnosti několika let rozšiřovat a zasahovat do ní. Stejně tak nelze počítat s tím, že na další intenzifikaci či další ČOV obec dostane znovu dotaci. Navržené regulativy ÚP umožňují výstavbu, zároveň však chrání životní prostředí a kvalitu podzemní vody a vytváří předpoklady pro zajištění odpovídajících hygienických podmínek stávajících i nových obyvatel. Regulovat způsob odkanalizování a velikosti ČOV je plně v pravomoci územního plánu s prvky regulačního plánu.

Nejdříve po roce 2032 bude možné zdvojnásobit kapacitu stávající ČOV dostavbou druhé linky na stávajícím pozemku. Podle TNV 75 6011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení bylo stanoveno pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou 40 m.

Mimo dosah stávající a navržené kanalizace budou nadále odpadní vody likvidovány individuálně, akumulací v bezodtokých jímkách (žumpách) s vývozem na ČOV nebo čištěním v septicích se zemními filtry či v domovních ČOV (DČOV).

Další výstavba by se měla řídit následujícími zásadami:

V souladu s § 140 odst. 3 písm. c) stavebního zákona je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod a není-li vsakování možné, pak jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových. Z toho důvodu je doporučeno budovat zpevněné plochy komunikací a dvorů přednostně s polopropustným povrchem a s odvodněním do travnatých zasakovacích příkopů, nezpevněné plochy zahrad a veřejných prostranství tvarovat do miskovitých tvarů a dešťovou vodu akumulovat v retenčních jímkách a využívat pro zalévání zahrad a veřejné zeleně, případně jako užitkovou vodu v domácnostech. Zasakování dešťových vod v řešeném území je do určité míry obecně možné, v případě nedostatečné pokryvné vrstvy lze zasakování řešit drenážním podmokem, případně akumulací vody a rozstříkem po terénu. Pro možnost vsaku na jednotlivých pozemcích je nutný posudek oprávněného hydrogeologa.

Systém odkanalizování lze doplnit zasakovacími a protierozními prvky v krajině (záchytné příkopy, meze, retenční nádrže apod.), aby se omezil přítok srážkové vody do odkanalizované oblasti.

Označení plochy	Kód způsobu využití plochy	Návrh odkanalizování
Z.01	SV	Vybudovat stoku napojenou do lokální ČOV min. kapacity 50 EO, či napojenou do sběrače F na novou či intenzifikovanou centrální ČOV
Z.02	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.03	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.04	TU	Stávající kanalizace
Z.05	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.06	SV	Stávající a navržená kanalizace
Z.07	SV	Stávající kanalizace
Z.08	SV	Vybudovat stoku G, ČS a výtlač na ČOV
Z.09	SV	Vybudovat stoku G, ČS a výtlač na ČOV
Z.10	SV	Prodloužit stoku E
Z.11	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače E
Z.12	TU	-
Z.13	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.14	SV	Stávající kanalizace
Z.15	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
T.01	OS	Respektovat sběrač A
T.02	SV	Vybudovat stoku napojenou na sběrač F
T.03	SV	Stávající kanalizace

Označení plochy	Kód způsobu využití plochy	Návrh odkanalizování
T.04	SV	Stávající kanalizace
T.05	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
T.06	SV	Stávající kanalizace
T.07	SV	Stávající kanalizace
T.08	SV	Stávající nebo navržená kanalizace

Odvodňovací zařízení

Návrh ÚP respektuje požadavky stanovené pro odvodňovací zařízení v kapitole d.2.2) Územního plánu. Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou vymezeny v koordinačním výkrese. Na území obce je evidováno:

název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený (km)	zakrytý (km)
Obcov-Dl.Lhota – Odpad A1	1978	2150000031-11201000	0,070	0,000
Obcov-Dl.Lhota – A1	1978	2150000032-11201000	0,000	0,996
Obcov-Dl.Lhota – A2	1978	2150000033-11201000	0,200	0,000
Obcov-Dl.Lhota – Odpad A2	1978	2150000034-11201000	0,000	0,666

d.2.3) Elektronické komunikace

V obci je vybudována kabelová telefonní síť CETIN, vzhledem k poklesu zájmu o pevné telefonní linky je současný stav vyhovující.

Za vyhovující lze považovat i pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů a televizním signálem. Internetové připojení zajišťuje pomocí bezdrátové technologie větší počet poskytovatelů.

Současný stav vyhovuje i pro návrhové období, v oblasti elektronických komunikací nebyl shledán důvod pro jakákoliv opatření v územním plánu. Případné napojení rozvojových ploch bude provedeno rozšířením stávající sítě.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb ve smyslu platných právních předpisů (zákon o zajišťování obrany ČR, stavební zákon).

Územní plán respektuje ochranná pásma podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (podzemní komunikační vedení – 0,5 m, radioreleové trasy OP stanovené stavebním úřadem).

d.2.4) Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady je zajišťováno smluvní firmou, odpady jsou odváženy mimo území obce. Součástí komplexního systému nakládání s odpady je svoz komunálního odpadu, šest sběrných míst s nádobami na tříděný odpad (plasty, papír, kartony, sklo, bioodpad, kovy, jedlé tuky), sběr a svoz nebezpečného a velkoobjemového odpadu přistavenými kontejnery.

Systém odpadového hospodářství vyhovuje a není důvodu k jeho změně na úrovni územního plánu. Případné vymezení dalších míst pro tříděný odpad není nutné v územním plánu vyznačovat.

Zákon o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v § 59 ukládá každé obci povinnost přebrat veškerý komunální odpad vznikající na jejím území při činnosti nepodnikajících fyzických osob a též povinnost určit místa pro oddělené soustřeďování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů a tuků a od 1. ledna 2025 rovněž textilu. Pro ukládání biologicky rozložitelného odpadu, tj. rostlinných zbytků z údržby zeleně, zahrad a domácností z území obce, jeho úpravu a následné zpracování na kompost je vymezena zastavitelná plocha Z.12 pro obecní kompostárnu.

d.3) Občanské vybavení

Obec je závislá na dojížděci za občanskou vybaveností. Současná vybavenost Občova, kterou představuje obecní úřad se společenským sálem a požární zbrojnice, odpovídá potřebám obce, populační velikosti obce a poloze v sousedství významného centra osídlení Příbram s koncentrací občanského vybavení. Vzhledem k malému počtu trvale bydlících obyvatel se v obci nevyskytují žádná školská, zdravotnická a sociální zařízení. Základní a vyšší občanské vybavení zajišťují dále obslužná centra Dobříš, Praha a lokální centra jako Suchdol.

Rozvoj občanského vybavení vychází z Programu rozvoje obce Občov 2024-2034. Pro každodenní rekreaci obyvatel slouží travnaté fotbalové hřiště a hřiště na míčové hry se zázemím na východním okraji sídla. Na nedávno revitalizované návsi je komunitní ohniště a oplocený volnočasový prostor pro mezigenerační setkávání s herními prvky pro děti a lavičkami. Pro rozvoj sportovního zázemí obce je vymezena plocha T.01 v místě stávajícího sportoviště na východním okraji sídla.

Pro společenské a kulturní aktivity obec podporuje spolkovou činnost, zejména Hasičský sbor Občov a spolek ObčOVánek.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení a umožňuje jejich případný rozvoj dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole f) Územního plánu i v rámci ploch smíšených obytných (SV) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU).

d.4) Veřejná prostranství

Veřejná prostranství představují prostory uvnitř zastavěného území přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, rekreační, společenskou, prostorotvornou a komunikační funkci. Jedná se o návsi a ulice, jejichž součástí jsou místní a účelové komunikace, které představují sdílený prostor pro motorovou a nemotorovou dopravu, často doprovázený sídelní zelení a pobytovými místy pro setkávání a odpočinek obyvatel. Plochy veřejných prostranství mají zásadní význam pro strukturu sídla (ohraničení veřejně přístupných ploch a soukromých), prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, dopravní zpřístupnění a obsluhu pozemků a místa pro setkávání, pobyt a rekreaci obyvatel obce.

Stávající a navrhovaná veřejná prostranství jsou součástí zejména veřejných prostranství všeobecných a ploch dopravy silniční. Rozvoj veřejných prostranství je umožněn i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole f) Územního plánu.

Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň, kterou územní plán navrhuje k ochraně, obnově a rozvoji pro zajištění estetické a hygienické funkce a zlepšení mikroklimatu v sídlech.

Plochy veřejných prostranství (uličních prostorů) jsou vymezeny v rámci návrhových ploch zejména pro zajištění dostatečné prostupnosti zastavěného území, dopravního zpřístupnění a obsluhy navrhovaných stavebních pozemků, případně doplněné doprovodnou zelení, která obohatí obraz sídla, zlepší mikroklima v zastavěném území a hospodaření se srážkovými vodami.

d.5) Požadavky civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu vycházejí ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a specifikovány jsou v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

- V řešeném území není stanoveno území zvláštní povodně.
- Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.
- Obec nemá k dispozici stálý úkryt. V případě mimořádné události s rizikem kontaminace nebezpečnými látkami anebo účinky pronikavé radiace může obyvatelstvo využít přirozené ochranné vlastnosti staveb s doporučením úprav zamezujících jejich proniknutí.
- V případě evakuace bude zřízeno evakuační středisko na Obecním úřadě.
- Prostředky individuální ochrany obyvatelstva jsou centrálně skladovány mimo řešené území, ve skladech HZS Středočeského kraje.
- V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- Veškeré záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události řeší starosta/starostka obce a krizový štáb obce v součinnosti s Integrovaným záchranným systémem Středočeského kraje. Pro varování obyvatelstva se používá signál poplachových sirén nebo obecního rozhlasu.
- V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- Pro nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude na území obce umístěna mobilní cisterna s pitnou vodou nebo bude rozvážena balená voda. Nouzové zásobování elektrickou energií bude zajištěno v rozsahu objektu občanského vybavení, vybaveného vlastním zdrojem el. energie v souladu s platnými normami ČSN a předpisy v oboru.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Obraz a charakter krajiny území obce Občov jsou spoluutvářeny přírodními a antropogenní charakteristikami, především zemědělskou činností.

Území obce je součástí Rosovické pahorkatiny ve východní části Příbramské pahorkatiny. Jedná se o plochou pahorkatinu s mírně zvlněným erozně denudačním povrchem, převážně kambrických pískovců, břidlic, slepenců, drob a arkóz.

V území jsou vyvinuty pseudogleje, hnědozemě a gleje. Půdy jsou hluboké až středně hluboké, bezskeletovité až slabě skeletovité, v jižní části správního území středně skeletovité. Retenční vodní kapacita půd je velmi vysoká až vysoká. Půdy jsou ohrožené vodní erozí. Větrná eroze půdy neohrožuje.

Klima je mírně teplé a poměrně suché. Oblast leží ve srážkovém stínu Brd a Hřebenů. Ve volné krajině dominuje zemědělská půda, která se rozkládá na téměř 92% rozlohy území obce. Z toho 90% tvoří orná půda uspořádaná do velkých až středně velkých půdních bloků. Zastoupeny jsou méně kvalitní půdy III., IV. a V. třídy ochrany. Lesy jsou zastoupeny minimálně, tvoří pouze 1,5% z výměry obce. Lesy jsou zařazeny do kategorie les hospodářský.

Pro území obce nejsou zpracovány pozemkové úpravy.

Koncepce uspořádání krajiny je formulována s cílem zajištění vyváženého vztahu volné krajiny a zastavěného (urbanizovaného) území, posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti, zlepšení podmínek pro retenci vody v území, omezení účinků vodní eroze, ochrany obrazu krajiny a utváření nových krajinných hodnot.

Krajina je definována jako prostor pro ekonomickou činnost (zemědělství a lesnictví) a volnočasové aktivity. Na stejné úrovni jsou i funkce krajiny pro ochranu přírodního dědictví a pro zajištění přírodních procesů nezbytných pro obnovu přírodních zdrojů a zdravého životního prostředí.

S cílem podpory ekologických funkcí krajiny je formulován požadavek na ochranu drobných krajinných prvků - alejí podél cest, vegetačního doprovodu podél rybníka a ostatních prvků mimolesní krajinné zeleně. Kromě funkce ekologické (zvýšení ekologické stability, biodiverzity, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu krajiny) mají význam pro utváření krajinné kompozice a image krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny byla formulována v souladu se stanovenými cílovými charakteristikami definovanými v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. (dále jen ZÚR SK), která vymezuje na území Středočeského kraje krajinné typy, pro které definuje cílové kvality krajiny a stanovuje základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich. Území obce je zařazeno mezi krajiny výrazně polyfunkční (N). ZÚR vymezují krajinu výrazně polyfunkční v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;
- b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;
- c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Návrh ÚP Občov je formulován způsobem respektujícím výše uvedené zásady.

Koncepce uspořádání krajiny stanovuje zásady směřující k ochraně a tvorbě prvků spoluutvářejících systém modrozelené infrastruktury. Jedná se o vodní tok a jeho nivu, rybník, les a prvky krajinné zeleně. Posílení těchto prvků přispěje k posílení ekologické stability a biologické diversity území, zlepšení podmínek pro retenci vody v krajině a zvýšení podílu esteticky hodnotných prvků krajiny. Krajinná zeleně přispěje k omezení účinků vodní eroze v území.

e.2) Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

Jako plochy v krajině jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území obce. Jedná se o plochy:

- AU – zemědělské všeobecné
- LU – lesní všeobecné
- MU – smíšené krajinné všeobecné
- WT – vodní a vodních toků

Zemědělské půdy využívané jako orná půda zaujímají převážnou část volné krajiny na území obce. Zemědělské půdy jsou uspořádány do středně velkých až velkých bloků orné půdy. Jejich členění prvky mimolesní krajinné zeleně je minimální. ÚP proto vymezuje linie interakčních prvků s cílem zajištění jejich členění, posílení přírodních funkcí v území a omezení účinků vodní eroze. Erozní účinky jsou posilovány stávajícím způsobem obhospodařování půd.

Lesy jsou na území obce zastoupeny pouze minimálně, při jihozápadním okraji obce. Zasahuje sem okrajová část rozsáhlého lesního komplexu na hřebeni mezi Strážným (559 m n.m.) a Malým Chlumem (591 m n.m.). V druhové skladbě převažuje borovice s příměsí dubu, jilmu a lípy.

Prvky nelesní vegetace jsou na území obce zastoupeny pouze sporadicky. Tvoří je nespojitě plochy a linie mimolesní krajinné zeleně. ÚP vymezuje návrhové plochy MU s cílem posílení těchto prvků v území.

Centrem obce protéká částečně zatrubněná bezejmenná vodoteč, která je přítokem Kocáby. V lokalitě Ovčárna pramenní malý regulovaný vodní tok. Severním okrajem obce protéká bezejmenná vodoteč, na které je navrhována suchá nádrž (plocha K.02).

Na území obce se nachází několik vodních ploch. Mezi větší vodní plochy náleží v centru obce požární nádrž, při jižním okraji zástavby Občova 2 vodní nádrže a při východním okraji obce Pecovský rybník na bezejmenné vodoteči.

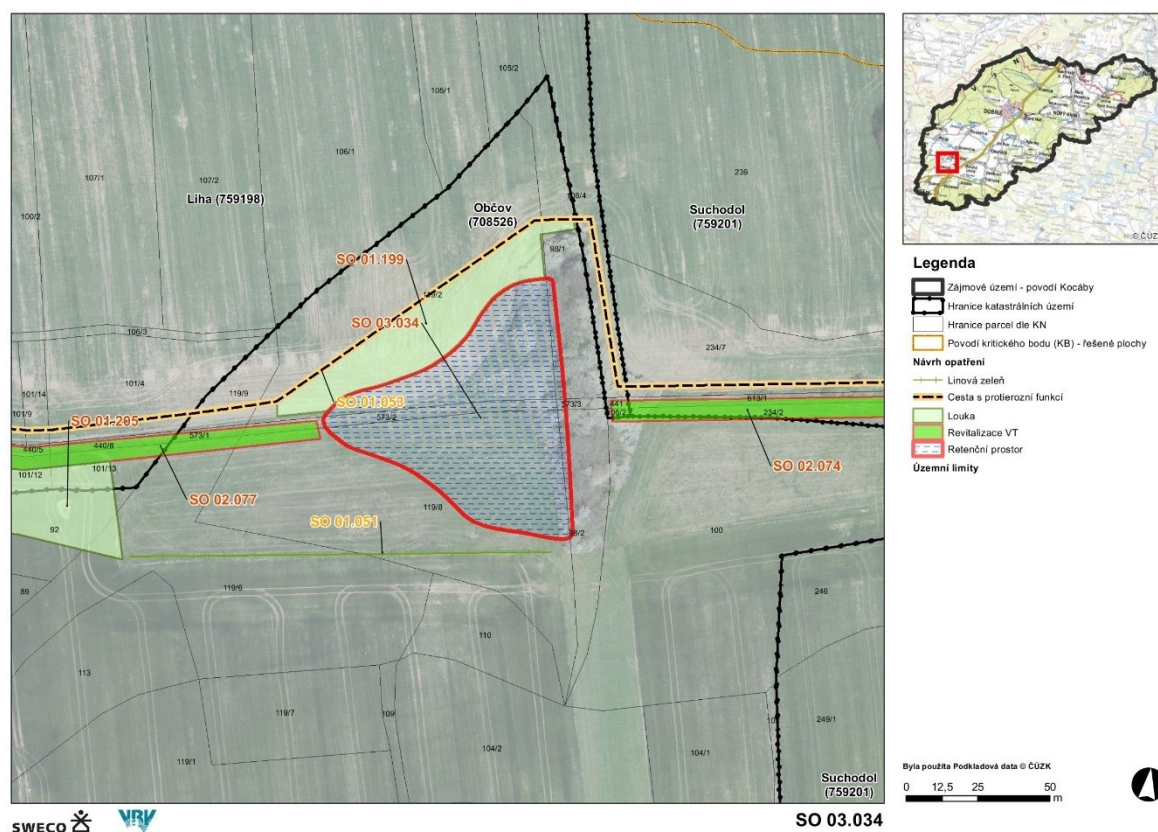
Podmínky využití pro plochy v krajině jsou uvedeny v kapitole f) Územního plánu.

e.3) Plochy změn v krajině

V územním plánu jsou navrženy 2 plochy změn v krajině (K) o celkové rozloze 2,69 ha. Odůvodnění vymezení ploch je uvedeno v tabulárním přehledu níže.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Důvod vymezení (do odůvodnění)
K.01	MU - smíšené krajinné všeobecné	1,87	Plocha je vymezena pro lokální biokoridor LBK OV01. V současné době je v ploše orná půda, dle Plánu ÚSES pro ORP Příbram je cílovým stavem luční biokoridor. Navrženo je zatravnění.
K.02	MU - smíšené krajinné všeobecné	0,82	Plocha je vymezena pro suchou nádrž. Primárním účelem suché nádrže je zachycení objemu povodňové vlny při přívalových srážkách a snížení průtoku. Dalším významným efektem suché nádrže je zachycení části (zejména hrubších) splavenin v případě extrémních srážkových a erozních událostí v povodí nad nádrží. Nádrž může být upravena jako protierozní sedimentační nádrž, která slouží k ochraně intravilánu nebo jiné chráněné lokality (vodní nádrže, infrastruktury, atd.) před následky transportu smyté zeminy a povrchového odtoku ze zemědělských pozemků. Protierozní sedimentační nádrže jsou navrhovány na dráze soustře-

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Důvod vymezení (do odůvodnění)
			děného odtoku s dostatečnou zdrojovou plochou a vhodnou konfigurací profilu k vybudování. Situační zakres je uveden níže.



Obrázek 3: Situační zakres suché nádrže (Zdroj: Studie odtokových poměrů v povodí Kocábý – ORP Příbram, Dobříš, Černošice (2022))

e.4) Územní systém ekologické stability

ÚP Občov vymezuje skladebné prvky ÚSES lokální úrovně, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky.

Skladebné prvky ÚSES

Název	Stav/návrh	Funkčnost	Rozloha (m ²)	Cílový stav	Návrh managementu
LBC.OV01 Pod Občovem	stav	částečně funkční	93 434	mokřadní a luční biotopy	Travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBC.OV02 Pod Laudátem	stav	částečně funkční	27 193	mokřadní biotopy	Travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem

Název	Stav/ návrh	Funkčnost	Rozloha (m ²)	Cílový stav	Návrh managementu
LBC.05 Voňavka	stav	částečně funkční	61 543	les	Posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBK.OV01	návrh	nefunkční	18 464	luční	Zatravnit
LBK.OV02	stav	částečně funkční	8 831	mokřadní, luční a vodní biotopy	Ornou půdu zatravnit, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBK.DV04	návrh	částečně funkční	71 258	mokřadní, luční a vodní biotopy	Revitalizovat tok, ornou půdu zatravnit, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBK.06	stav	částečně funkční	2 241	les	Posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury

Interakční prvky

Označení	Funkčnost	Cílový stav	Návrh managementu
IP.01	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí	Výsadba keřů a stromů
IP.02	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí	Výsadba keřů a stromů
IP.03	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí	Výsadba keřů a stromů
IP.04	návrh	Doprovodná vegetace	Výsadba keřů a stromů
IP.05	návrh	Doprovodná vegetace vodního toku	Výsadba keřů a stromů
IP.06	návrh	Doprovodná vegetace	Výsadba keřů a stromů
IP.07	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí, doprovodná vegetace cesty	Výsadba keřů a stromů
IP.08	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí	Výsadba keřů a stromů
IP.09	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí, doprovodná vegetace cesty	Výsadba keřů a stromů
IP.10	návrh	Doprovodná vegetace, plocha nelesní vegetace	Výsadba keřů a stromů
IP.11	návrh	Doprovodná vegetace, plocha nelesní vegetace	Výsadba keřů a stromů
IP.12	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí, doprovodná vegetace cesty	Výsadba keřů a stromů
IP.13	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí, doprovodná vegetace cesty	Výsadba keřů a stromů

Označení	Funkčnost	Cílový stav	Návrh managementu
IP.14	návrh	Plocha nelesní vegetace pro členění orné půdy s protierozní funkcí	Výsadba keřů a stromů
IP.15	návrh	Doprovodná vegetace, plocha nelesní vegetace	Výsadba keřů a stromů
IP.16	návrh	Doprovodná vegetace, plocha nelesní vegetace	Výsadba keřů a stromů

ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Na území obce Občov jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES lokální úrovně. Nadřazená územně plánovací dokumentace, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění (dále jen ZÚR SK) nevymezují na území obce skladebné prvky ÚSES nadregionální a regionální úrovně.

ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu, po nabytí účinnosti ÚP Občov se stane limitem využití území.

Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvky jsou vždy součástí lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Funkční skladebná část ÚSES (stav) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (vodní plochy, vodní toky, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebná část ÚSES k založení (návrh) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, nebo jen jejich některé části, v rámci nichž se nacházejí ekologicky nestabilní kultury (orná půda, zastavěné plochy pozemků, apod.) nebo v rámci nichž není území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Návrh vymezení územního systému ekologické stability a interakčních prvků je proveden na základě vyhodnocení stavu území s využitím Územně analytických podkladů ORP Příbram a Plánu ÚSES pro ORP Příbram.

Plán ÚSES pro ORP Příbram (Ageris, s.r.o., 2022) vymezuje na území obce skladebné prvky ÚSES lokální a regionální úrovně. Tyto však nejsou vymezeny v ZÚR Středočeského kraje. Územnímu plánu nepřísluší vymezení těchto prvků, je příslušný pouze k jejich upřesnění v měřítku zpracování územního plánu (1:5 000).

ÚP Občov proto vymezuje lokální prvky ÚSES v souladu s Plánem ÚSES ORP Příbram a s vědomím, že některé z nich budou po aktualizaci ZÚR Středočeského kraje součástí ÚSES regionální úrovně (v souladu se zpracovaným Plánem ÚSES pro ORP Příbram).

Způsob vymezení ÚSES zajišťuje ochranu ploch, které jsou nezbytné pro zajištění spojitého vymezení prvků ÚSES lokální a nadregionální úrovně.

Z důvodu zajištění funkčnosti ÚSES je stanovena sada opatření, které je nutné uplatňovat při posuzování možnosti využití ploch vymezených pro biocentra a biokoridory.

Pro skladebné části ÚSES, které jsou na území obce Občov vymezeny, platí tyto minimální prostorové parametry:

- min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy 15 m, ekosystémy luční a bezlesých mokřadů 20 m;
- min. velikost lokálního biocentra – lesní a luční ekosystémy 3 ha, ekosystémy bezlesých mokřadů 1 ha.

V těchto parametrech se zakládají nové skladebné části ÚSES (tj. skladebné části - návrh). Je-li některá skladebná část větší, nežli tyto parametry, je to dáno příznivými podmínkami lokality, která je vhodná pro začlenění do ÚSES. Prostorové parametry vychází z „Metodiky vymezení ÚSES“ (Bínová-Culek a kol., 2017).

e.5) Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny na území obce je zprostředkována sítí silnic, místních a účelových polních cest. Prostupnost krajiny na území obce ovlivňují především velké nečleněné bloky orné půdy.

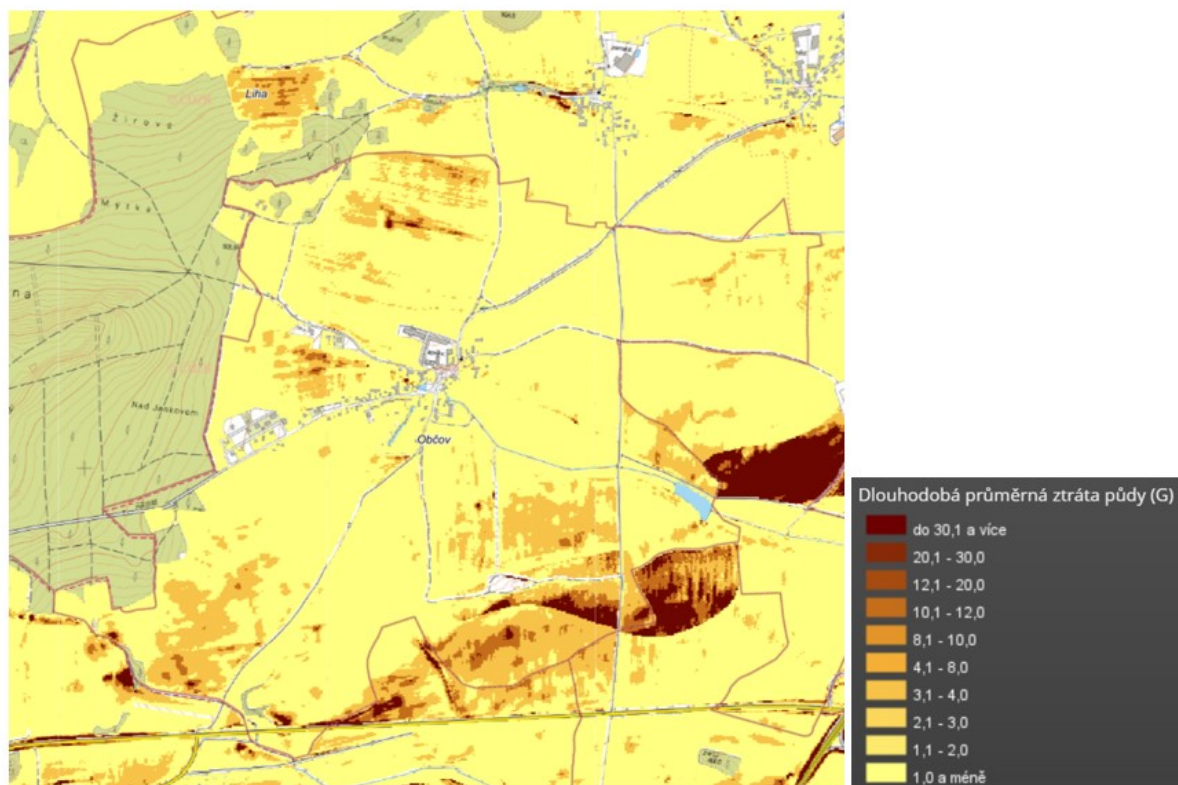
ÚP vymezuje koridory pro účelové komunikace, stezky a trasy pro pěší a cyklisty, které zajistí zpřístupnění zemědělsky využívaných pozemků, rozdělení velkých půdních bloků, zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, omezení účinků vodní a větrné eroze.

Silnice, cesty a účelové komunikace je navrženo doplňovat liniovou doprovodnou zelení s cílem obohacení obrazu a struktury krajiny. Doprovodná liniová zeleň bude kromě této funkce plnit řadu dalších funkcí – ekostabilizační, protierozní, podpora biologické diverzity, podpora retence vody v krajině atd.

Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenční schopnosti krajiny. Rozšiřování ploch s nepropustným povrchem není doporučeno z důvodu omezení retence vody v území.

e.6) Protierozní opatření

Na území obce dochází k poměrně vysoké ztrátě půd v důsledku vodní eroze. V jižní části území ztráta představuje více než 30 t·ha⁻¹·rok⁻¹.



Obrázek 4: Ohrožení půd vodní erozí (zdroj: <https://mapy.vumop.cz>)

Ohrožení větrnou erozí je hodnoceno jako mírné.

K zajištění protierozní ochrany půd slouží plochy MU – smíšené krajinné všeobecné, LU – lesní všeobecné a AU – zemědělské všeobecné. V těchto plochách mohou být protierozní opatření realizována dle potřeby.

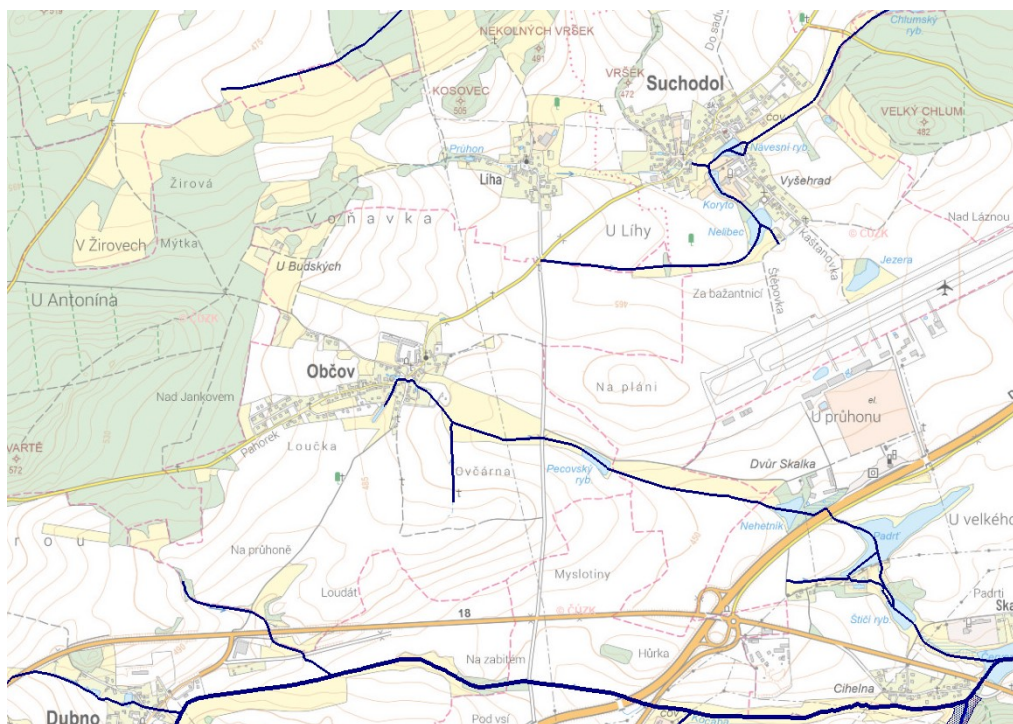
Z hlediska protierozní ochrany území je důležitým krokem k omezení účinků vodní eroze návrh skladbných prvků ÚSES, včetně interakčních prvků. Jejich realizace přispěje k omezení negativních účinků vodní eroze.

e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

Vodní režim

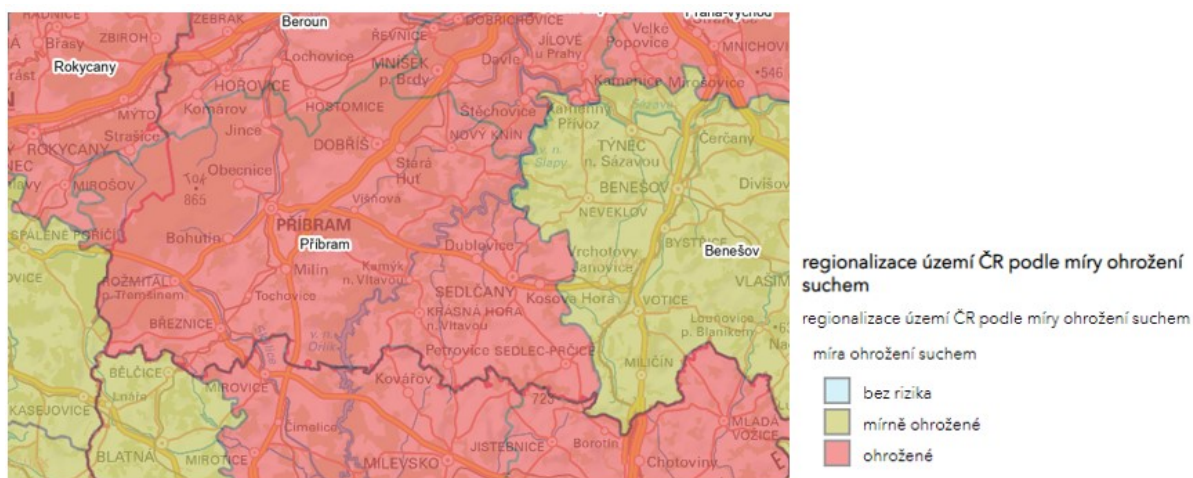
Stav

Z hlediska povrchových vod spadá celé území obce Občov do útvaru povrchových vod DVL 0100 – Kocába od pramene po ústí. Severní část spadá do hydrologického povodí Kotenčického potoka ČHP 1-08-05-0960, střední část do povodí levobřežního přítoku Kocáby z Občova ČHP 1-08-05-0880 a jižní část do povodí Kocáby ČHP 1-08-05-0840. Vodní toky jsou drobné a málo vodnaté, Kocába lemuje jižní hranici obce. Na potoce ve střední části obce je vybudováno několik malých vodních nádrží, požární nádrž v centru a Pecovský rybník u východního okraje obce. Pro vodní toky nejsou stanovena záplavová území, toky jsou ve správě Povodí Vltavy s.p. V řešeném území není vymezena žádná oblast se speciální vodohospodářskou ochranou (CHOPAV, LAPV apod.). Odběry povrchových vod zde nejsou evidovány.



Obrázek 5: Vodní toky v zájmovém území (Zdroj: <https://heis.vuv.cz/>)

Území obce je zařazeno mezi obce ohrožené suchem.



Obrázek 6: Ohroženost území suchem

(Zdroj: <https://vuv.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1da7a37afa3b47b391ee568e08ea6cab>)

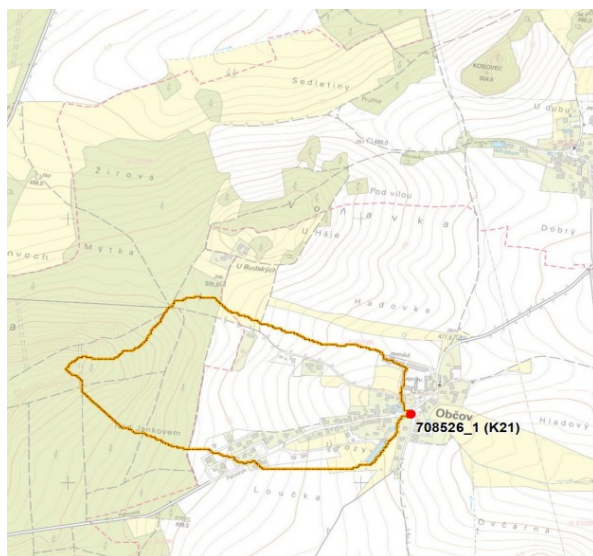
Z hlediska podzemních vod leží řešené území v základním hydrogeologickém rajonu č. 6250 – Proteozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. Hladina podzemních vod je zde volná, propustnost puklinová, transmisivita nízká do 0,0001 m²/s, mineralizace 0,3 - 1,0 g/l, chemický typ Ca-Na-HCO₃. V řešené lokalitě se nevyskytují pozorovací vrty ČHMÚ, území není zařazeno mezi zranitelné oblasti. Vyznačené pozemky byly v 70. letech meliorovány trubkovou drenáží.

Návrh

Ve východní části obce je plánovaná rekonstrukce Pecovského rybníka.

Dle Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice (2022) je na území Občova vymezen níže uvedený kritický bod. Kritický bod ID 708526_1 (K21) byl vymezen na bezejmenném vodním toku v obci Občov, kde je částečně zatrubněn - horní (západní) část přispívající plochy je zalesněná, směrem do nižších partií k východu navazují plochy orné půdy a trvalých travních porostů. Nejnižší část je zastavěná (obec Občov). Odtok z této přispívající plochy potenciálně ohrožuje zástavbu obce. Přímo v obci se nachází pět malých vodních ploch. Odtok z této přispívající plochy potenciálně ohrožuje zástavbu obce.

Obrázek 7: Kritický bod na území obce



KB na bezejmenném levostranném přítoku Kocáby v intravilánu obce Občov



Pohled na charakter povodí KB - zástavba Občova podél příjezdových komunikací, mezi nimi orná půda, horní část povodí tvoří lesy



Zdroj: Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice (2023)

Dle Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby je na území Občova navržena revitalizace vodních toků, které jsou pravostrannými přítoky Kocáby.

Na území obce je vymezena plocha pro suchou nádrž pro zadržení zvýšených průtoků. Navržené opatření SO 03.034 spočívá v návrhu drobné suché retenční nádrže na bezejmenném vodním toku jihozápadně od obce Suchodol. Tento horní úsek vodoteče je navrhován k revitalizaci. Primární funkcí suché retenční nádrže je zachytávání zvýšených průtoků. Doporučuje se využít část prostoru nádrže ke stálému objemu nadržení, aby nádrž mohla plnit i funkci krajinyotvornou.

e.8) Rekreace

Ve správním území obce Občov se nenacházejí významné rekreační či turistické atraktivity. Území disponuje dobrými podmínkami pro pěší a vzhledem k nízké členitosti terénu také pro nenáročné formy cyklistiky. Územím obce neprochází žádná turistická trasa, cyklistická trasa nebo cyklostezka. Jako prostor pro krátkodobé formy rekreace a komunitní život v obci jsou využívána hřiště a návěsní prostor s nádrží.

e.9) Zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán vymezuje s cílem zlepšení podmínek pro retenci vody v území, pro zlepšení vodohospodářských podmínek v území, posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti a omezení účinků vodní a větrné eroze koridor:

- CNU.01 – koridor pro revitalizaci vodního toku a cestu s protierozní funkcí.

Návrh revitalizací vodních toků je plně v souladu s návrhem opatření stanovených v nadřazené územně plánovací dokumentaci (PÚR ČR, ZÚR SK), zejména s úkoly územního plánování stanovenými pro SOB9 specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán stanovuje opatření (ve volné krajině i urbanizovaném území) za účelem zvyšování retenční schopnosti území v reakci na problémy sucha v krajině a jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu. Společným cílem všech navrhovaných opatření je zadržet vodu v krajině přírodě blízkým způsobem (zvýšení rozsahu ploch s vegetačním krytem, zvýšení hustoty přirozených vodních toků a omezení rozsahu zpevněných ploch).

e.10) Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce nejsou evidována žádná dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů, chráněná ložisková území, poddolovaná území ani důlní díla. Není zde identifikováno sesuvné území.

Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostných surovin.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**f.1) Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů územní plán stanovuje podmínky všeobecně platné pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na území obce.

Podmínka stanovená pro nové stavby na místě odstraněných staveb, přestavby stávajících staveb nebo změny staveb před dokončením ve stabilizovaných plochách, které nesplňují podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP tak, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování podmínek v území. Např. pokud je v ÚP pro plochy SV stanovena max. výška staveb 9 m a stavebník by chtěl zvýšit stávající dům výšky 11 m na 12 m, tak to nelze, ale umožňuje pouze nezbytné zvýšení v toleranci + 0,3 m např. při rekonstrukci a zateplení střechy.

V těsné blízkosti vodních toků není možno území zastavovat, v souladu s § 49 vodního zákona je navrženo ponechat nezastavěné manipulační pásy pro údržbu vodních toků v rozsahu 6 m od břehové čáry u všech drobných vodních toků v území.

Dle § 14 odst. 2 lesního zákona je pro umístování staveb do vzdálenosti 30 m od hranice plochy lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) nutný souhlas orgánu státní správy lesa.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Území obce se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného vnitrostátního letiště Příbram, a to konkrétně v:

- OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a příletového prostoru, OP kuželové plochy),
- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN,
- OP proti nebezpečným a klamavým světlům a ve vnitřním ornitologickém OP.

Ochranná pásma byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 15. 2. 2019 pod č.j. 954-19-701.

Územní plán stanovuje podmínky pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (OZE) jsou dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, součástí veřejné technické infrastruktury, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Jedná se o plošně nebo výškově významné stavby, které by svým charakterem a neregulovanou velikostí mohly narušit přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty území a charakter území, který představuje malebná a harmonická zemědělská krajina Podbrdská s dalekými výhledy do okolní krajiny, tvořená pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk a rybníků se sídlem venkovského typu, členěná drobnými krajinotvornými prvky (meze, remízky, apod.). Pro případné umístění FVE jsou příhodné plochy, které se svažují k silnici I/18, která již představuje narušení krajinného rázu území, a tyto plochy nejsou exponované z hlediska dálkových pohledů.

Na základě závazků ČR a naplňování směrnic o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů územní plán umožňuje umístování fotovoltaických elektráren (FVE) v nezastavěném území, ale pouze při splnění daných podmínek, které usměrní rozvoj FVE a předejde se tak překotnému rozvoji těchto staveb a zařízení ve správním území obce Občov. Podmínky byly stanoveny tak, aby FVE co nejméně narušili přírodní kvality, nenarušovaly pohledy na krajinu a sídlo a neumožňovaly umístování v těsné blízkosti zastavěného území a nerušily tak pohodu bydlení a eliminovaly např. odlesky ze skleněných panelů fotovoltaických elektráren směrem k obytným plochám.

Z výzkumů a měření vyplývá, že povrch fotovoltaických panelů se v létě výrazně zahřívá vůči okolním přírodním biotopům a plochy FVE způsobují vznik tepelného ostrova. Od rozpálených povrchů výroby se přehřívá okolní vzduch, ten prudce stoupá a strhává s sebou vlhčí vzduch z okolí, který je vysokými vzdušnými proudy odváděn mimo lokalitu. Dochází tak k vysušování místního klimatu a dalšímu prohlubování negativních důsledků sucha. Jako nejvhodnější kompenzace ploch FVE v oblastech se zvýšeným rizikem sucha se jeví zakládat mokřady, zadržovat vodu a vysazovat v blízkosti ploch FVE vzrostlou vegetaci, zejména stromy o dostatečné ploše, která bude působit jako přirozená klimatizace, pomůže udržet vodu v krajině a bude schopná tlumit největší teplotní extrém. Zásadní je udržet funkční malý oběh vody v krajině, k čemuž vzrostlé stromy velmi přispívají. Díky evapotranspiraci dochází za působení slunečního záření k přeměně vody na vzdušnou vlhkost (skupenská přeměna) a tím vázání velkého množství latentního tepla, které se pak neprojeví nadměrným ohříváním krajiny. Problematiku koloběhu vody a energie v krajině podrobně a srozumitelně popisuje volně přístupná publikace *Pokorný et al, 2021: Slunce – voda – rostliny - klima*, ke stažení zde: <https://enki.cz/pokorny-et-al-2021-slunce-voda-rostliny/>. Z těchto důvodů byla stanovena podmínka o vysazování minimální plochy vzrostlé zeleně okolo FVE. Plocha vegetace byla kvantifikována tak, aby její účinky ještě vedly k zamýšlenému cíli, menší plochy vegetace by totiž již dostatečně nekompensovaly tepelný ostrov.

Územní plán stanovuje plochy, kde nelze umístit FVE. Jedná se o plochy, kde převažuje jiný veřejný zájem, konkrétně ochrany přírodních, krajinných a kulturních hodnot, nad veřejným zájmem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

Vyloučení výstavby FVE v území s archeologickými nálezy (ÚAN) kategorie I vyplývá z archeologického doporučení ponechat území s prokázanými nálezy (např. pohřební jámy, pravěké sídliště) pokud možno na původním místě, nenarušovat je základy novodobých konstrukcí a z faktu, že ÚAN I nejsou ve správním území obce rozsáhlé (zabírají pouze 8% plochy) a zbývá tak dostatek jiných vhodnějších ploch, kam umístit FVE. Ve specifických a úzce vymezených ÚAN I velkého kulturního významu

má přednost veřejný zájem na ochranu archeologického dědictví před veřejným zájmem na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Stanovení ploch nezastavěného území, ve kterých je umožněno umístění FVE za uvedených podmínek, neznamená automatický nárok na povolení záměru. Jednotlivé záměry musí být v navazujícím řízení stavebním či energetickým úřadem individuálně posouzeny.

f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s požadavky obce, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona a zásadami stanovenými v nadřazené územně plánovací dokumentaci je také cílem koncepce územního plánu respektovat hodnotné urbanistické a architektonické znaky sídla a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami, které odpovídají venkovskému prostředí a jsou promítnuty do podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení maximální výšky zástavby vychází z převažující výšky stávající zástavby zjištěné v rámci terénních průzkumů a digitálních leteckých snímků území. Důvodem je zachování stávající výškové hladiny, drobného měřítka a charakteru zástavby venkovského sídla, zamezení narušení panoramatu a obrazu sídla v krajině.

Intenzita využití pozemků (minimální podíl zeleně) je regulována z důvodu zachování akceptovatelného rozsahu nepevněných propustných ploch v zastavěném území, zajištění dostatečné retenční schopnosti pozemků pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území a zachování příznivého mikroklima sídla.

Minimální výměra pozemků je stanovena z důvodu zachování rozvolněné formy zástavby venkovského sídla. Minimální výměry pozemků pro samostatně stojící domy s 1 – 2 byty jsou navrženy proto, aby bylo zamezeno nepřiměřené zahuštěnosti zástavby, zajištěny nároky na parkování na vlastním pozemku a zamezeno špatné praxi maximální výtěžnosti pozemků.

Maximální zastavěná plocha jedné budovy je stanovena u ploch VZ a v souladu s cílovými kvalitami krajiny ze ZÚR SK zamezí umístění staveb a zařízení, které by mohly díky svým plošným, vertikálním nebo prostorovým parametrům negativně narušit hodnoty krajiny a krajinný ráz území. Konkrétní hodnoty vychází z velikosti současné výrobní zástavby na území obce.

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu, které umožňují stanovení dalších podmínek pro prostorové uspořádání zástavby (parcelaci, umístění staveb na pozemku, odstupy staveb, půdorysné uspořádání, tvar střech, apod.). Výčet prvků regulačního plánu je uveden a odůvodněn v kapitole L.

Zpřesnění podmínek pro plochy v krajině, do kterých zasahuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, vychází rovněž z požadavku dotčeného orgánu, který požaduje omezení využití tohoto území tak, aby odpovídalo požadavkům na jeho územní ochranu uvedenou v metodice Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování (AOPK ČR, 2021). Územím obce prochází migrační koridor, který je v oblasti bezlesí, kde přechází přes silnici I/18 a dálnici D4 v blízkosti zástavby, vymezen jako kritické místo. Záměry, které by mohly ohrozit migrační funkce koridoru, jsou považovány za škodlivý zásah do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů a jejich posouzení náleží příslušnému orgánu ochrany přírody. Takovéto záměry podléhají udělení výjimky z § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny. V kritickém místě nesmí dojít k povolování staveb či zařízení, která by

zhoršila průchodnost kritického místa (vytvářející bariéry). Mezi záměry, které mohou ohrozit funkce migračního koridoru, patří zejména sídelní či průmyslová výstavba, stavby veřejného osvětlení, významné liniové dopravní stavby (silnice I. a II. třídy, dálnice, železnice), v kritickém místě všechny typy dopravních staveb, stavby a areály pro sport a rekreaci, stožáry mobilních operátorů, vysílače, větrné elektrárny, elektrická vedení, výstavba jakýchkoli plotů pro oborové či farmové chovy zvířete, chov hospodářských zvířat, ploty k vymezení vlastnických hranic, rekreačních areálů, apod., s výjimkou lesnických oplocenek využívaných při obnově lesa.

Zpřesnění podmínek ploch MU – smíšených krajinných všeobecných vychází z požadavku dotčeného orgánu, který z hlediska ochrany přírody a krajiny považuje plochy MU vymezené v ÚP za cennější než ostatní převažující části krajiny. Na území obce je tvoří zejména luční společenstva s mimolesní vzrostlou zelení, místy navazující na lesní porosty. Tato území vykazují prvky ekologické stability a mají na okolní části krajiny pozitivní efekt – představují ekologicko-stabilizační prvky v zemědělské krajině, které zvyšují biologickou rozmanitost a podporují migraci živočichů. Mimolesní roztroušená zeleň má významnou ekologickou funkci – slouží jako úkryt pro ptactvo a další živočichy, má též funkci estetickou/krajinotvornou. S ohledem na pohyb volně žijících živočichů, ekologicko-stabilizační funkci, zachování a podporu společenstev, je žádoucí, aby nebyla zvyšována intenzita využití těchto ploch oproti současnému stavu, jelikož by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zmíněných funkcí.

Zřizování sadů v plochách MU je umožněno v souladu s ochranou přírody za určitých podmínek, avšak s vyloučením hospodářských staveb či staveb pro rekreaci ve volné krajině (nebo zahradnických kůlen, sloužících ve skutečnosti pro rekreační účely a rozšiřování samot). Nové plochy zahrad v lokalitě U Budských nebudou umožněny, neboť by to znamenalo možnost oplocení, stavbu bazénů, zahradních kuchyní, garáží, což je ve volné, dosud nezastavěné krajině u historické samoty zcela nežádoucí. Na pozemku č. 508/3 v k.ú. Občov se dle historických map a leteckých snímků nikdy nenacházela větší zahrada nebo sad. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda. Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa, které vylučuje umístění nových staveb pro pobyt, tedy rodinných domů či staveb pro rekreaci. V původním ÚP z roku 2009 byla sice na pozemku vymezena plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, ale zároveň je v platném ÚP, a to ve všech změnách na ploše překryvně vymezeno lokální biocentrum jako součást územního systému ekologické stability, které prakticky vylučuje jakékoliv jiné využití než pro travní porosty.

V souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky umístění staveb v nezastavěném území. Vyloučení vyjmenovaných druhů staveb a zařízení je navrženo zejména z hlediska veřejného zájmu na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území před nekoordinovanou a nekonceptně realizovanou stavební nebo jinou činností. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména ochranu zemědělské a lesní půdy, významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability, biotopu chráněných druhů velkých savců a přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území, snížení migrační propustnosti území pro člověka a volně žijící živočichy, apod. Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která případné záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

V návrhu pro **opakované projednání** byla na základě veřejného projednání zvětšena min. velikost pozemku pro rodinný dům o 2 bytech a vyloučeny řadové domy a rodinné domy se 3 byty, kdy zástupce investora plochy Z.01 připustil, že by plocha Z.01 mohla být potenciálně využita pro zástavbu rodinných domů o 2 až 3 bytech, což není v zájmu obce a jejích obyvatel. Návrh nového ÚP dosud přihlížel ke studii plochy Z.01, kdy byly navrhovány RD s 1 bytem a velikostí pozemku min. 1000 m². Pokud by místo RD s 1 bytem měly vzniknout domy se 2 nebo 3 byty, tak dojde k nepřiměřenému zahuštění zástavby a zvýšení nároků na likvidaci odpadních vod a později napojení na vodovod. V obci se dosud

nachází převážně zástavba RD s 1 bytem, jen několik RD se 2 byty a žádné RD se 3 byty. Obec přehodnotila možný nežádoucí rozvoj, kdy RD se 3 byty, které ve skutečnosti působí jako řadový dům o 3 RD se do venkovského prostředí nehodí a neodpovídají převažujícímu měřítku a charakteru stávající zástavby v Občově.

Na základě výsledků veřejného projednání byly převedeny plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž součástí jsou místní a účelové komunikace, do ploch dopravy silniční (DS), vymezené pro zajištění obsluhy a prostupnosti území. Jako plochy PU bylo ponecháno jen veřejné prostranství na návsi. S touto úpravou souvisí zpřesnění koncepce dopravní infrastruktury, koncepce veřejných prostranství, podmínek pro plochy dopravy silniční (DS) a popis veřejně prospěšných staveb.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb

Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení, je dle ustanovení § 10 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Všechny VPS dopravní infrastruktury byly vymezeny v nejlogičtější poloze, v nejmenší možné šířce tak, aby omezily práva vlastníků pozemků co nejméně. Trasování jinudy bylo prověřováno, ale vzhledem k navrženému rozvoji či změnám v krajině již nebylo možné. VPS umožní i snazší povolování a financování přístupových cest.

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VD.01	Navrhovaná místní komunikace k zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.02	Navrhovaná místní komunikace k zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.03	Navrhovaná místní komunikace k zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.04	Přestavba místní komunikace k zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků v souladu s právními předpisy.
VD.05	Navrhovaná místní komunikace k zajištění komunikační prostupnosti zastavěného území a zpřístupnění navrhovaných stavebních pozemků.
VD.06	Navrhovaná účelová komunikace a revitalizace vodního toku pro zlepšení protierozní ochrany, retenční schopnosti území, vodního režimu v krajině a prostupnosti krajiny jsou vymezeny dle Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice, Sweco Hydroprojekt a.s. + VRV a.s., 2022).
VD.07	Navrhovaná účelová komunikace a revitalizace vodního toku pro zlepšení protierozní ochrany, retenční schopnosti území, vodního režimu v krajině a prostupnosti krajiny jsou vymezeny dle Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice, Sweco Hydroprojekt a.s. + VRV a.s., 2022).
VD.08	Stezka pro pěší a cyklisty vedená odděleně od automobilové dopravy a silnice III/11417. Propojuje obec Občov s obcí Suchodol zajišťuje rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy a potřebnou bezpečnost motorového i nemotorového provozu.

Technická infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VT.01	Záměr na výstavbu nadzemního vedení VVN 110 kV je převzat ze ZÚR Středočeského kraje (záměr E20). VPS je zpřesněno a zúženo. Stavba je ve veřejném zájmu pro celkové posílení rozvodné sítě na Dobříšsku.
VT.02	Stavba vodovodního přivaděče umožňuje napojení obce na skupinový vodovod. Stavba je ve veřejném zájmu pro náhradu nevyhovujícího zásobování vodou z domovních studní s nedostatečnou kapacitou a kvalitou vody.
VT.03	Stavba vodojemu jako součást stavby skupinového vodovodu pro zásobení obcí a měst v lokalitě Dobříšska a Novoknínska pitnou vodou.
VT.04	Stavba obecní kompostárny pro ukládání biologicky rozložitelného odpadu v rámci komunitního kompostování. VPS je v optimální vzdálenosti od obce – dostatečně daleko, aby kompostárna pachem neobtěžovala obyvatele, ale dostatečně blízko, aby byl umožněn snadný a rychlý příjezd. VPS není umísťována v přírodně cenných lokalitách, v ÚSES ani poblíž vodoteče. VPS je umísťována na parcele jediného vlastníka. Tyto předpoklady splňuje prakticky jen tato vymezená lokalita, a proto nemohla být VPS vymezena jinde. Vymezení VPS usnadní financování výstavby např. formou dotací. Samozřejmě před případným povolením záměru je nutné vyřešit výkup pozemku od stávajícího majitele.

Občanské vybavení	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VO.01	Občanského vybavení sloužící pro sport zajistí rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace pro potřeby obce a jejích obyvatel.

g.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření

Pro zajištění realizace opatření ke snižování nebezpečí v území a k vytváření prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny následující veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Snižování nebezpečí v území	
Označení VPO	Zdůvodnění přijatého řešení
VN.01	Suchá retenční nádrž k zachycení objemu povodňové vlny při přívalových srážkách, snížení průtoku a zachycení části splavenin v případě erozních událostí. Návrh opatření vychází ze Studie odtokových poměrů v povodí Kocáby – ORP Příbram, Dobříš, Černošice, Sweco Hydroprojekt a.s. + VRV a.s., 2022).

Vytváření prvků územního systému ekologické stability	
Označení VPO	Zdůvodnění přijatého řešení
VU.01	Jako veřejně prospěšné opatření je vymezena část ÚSES - návrh (k založení, nefunkční) pro zajištění zvýšení ekologické stability území. Dle § 4 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a nově dle § 10 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vymezení ÚSES jako součást zelené infrastruktury veřejným zájmem.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) Stanovení pořadí provádění změn v území

Územní rozvoj ploch pro bydlení vymezený v platném znění územního plánu byl při zpracování nového územního plánu vyhodnocen jako nepřiměřený, který neodpovídá populační velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury a vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou (technická infrastruktura, občanské vybavení). Podobné hodnocení je uvedeno i v aktuálním znění územně analytických podkladů ORP Příbram (2024): „...Územní plán vymezuje rozsáhlé plochy pro zástavbu, většinou v západní části. Doporučuje se rozsah těchto ploch přehodnotit, alespoň etapizovat jejich využití.“ V zadání nového územního plánu Občov je v kapitole a) uvedeno: „Požadavky jsou především na prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska jejich potřeby a popř. etapizace a zachování hodnotných přírodních prvků.“ Proto bylo s ohledem na ochranu nezastavěného území, principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu a nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury, zejm. nedostatečné množství vody a kapacity ČOV, stanoveno pořadí provádění změn v území (tzv. etapizace).

Bilance rozvojových ploch pro bydlení, pro které je stanovena etapizace výstavby, je uvedena v následující tabulce:

Rozsah ploch	1. etapa	2. etapa
Transformační plochy pro bydlení	2,36 ha	0,33 ha
Zastavitelné plochy pro bydlení	7,89 ha	2,38 ha
Celkem plochy pro bydlení	10,25 ha	2,71 ha

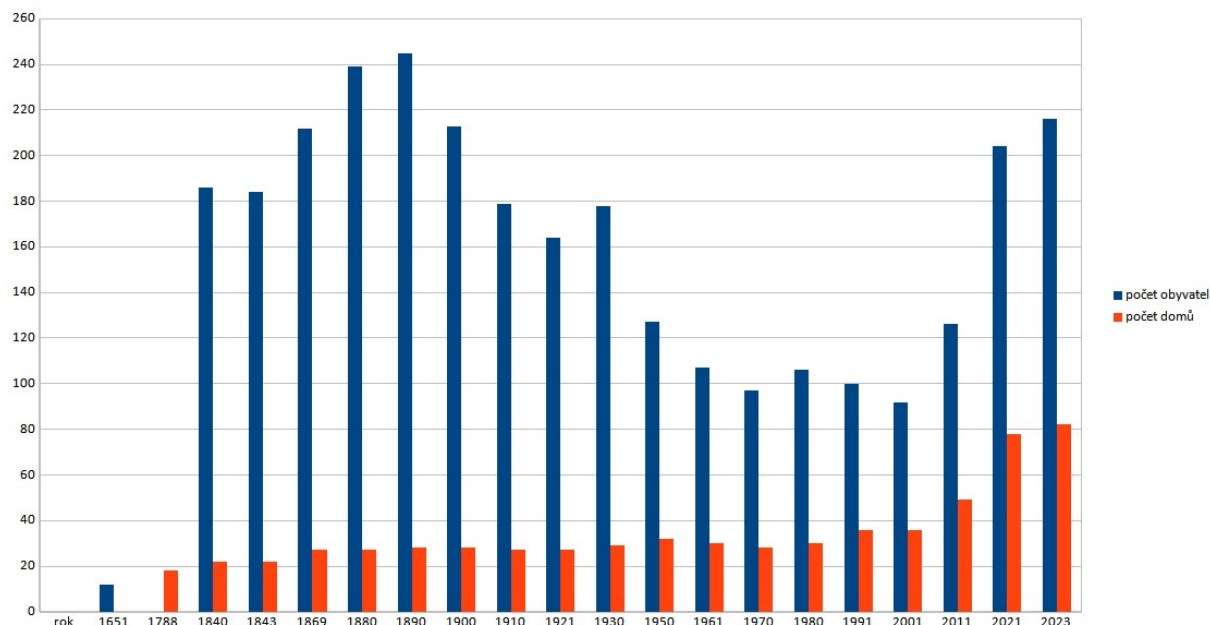
Do 1. etapy jsou zařazeny plochy, které umožní výstavbu cca 65 rodinných domů pro cca 169 nových obyvatel. Do 2. etapy jsou zařazeny plochy, které umožní výstavbu 24 rodinných domů pro dalších cca 62 obyvatel.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Občově žije v současné době 210 obyvatel (k 1. 1. 2025). Demografického maxima (cca 245 obyvatel) dosáhly kolem roku 1890. Od té doby docházelo ke snižování počtu obyvatel až do 90. let, kdy v roce 1998 dosáhla obec demografického minima 89 obyvatel. Od té doby počet obyvatel opět narůstá.



Vývoj počtu obyvatel a domů v Občově

Za posledních patnáct let došlo k téměř dvojnásobnému nárůstu počtu obyvatel. Přírůstek obyvatel byl způsoben migrací i přirozeným vývojem. Pro vývoj celkového počtu obyvatel má ovšem rozhodující význam migrační saldo a především pak počet přistěhovalých, kterých bylo v období let 2010 - 2024 čtyřikrát více než narozených.

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2010	115	1	1	-	9	7	2	2
2011	116	-	1	-1	12	1	11	10
2012	126	-	-	-	6	1	5	5
2013	131	3	1	2	11	4	7	9
2014	140	1	-	1	6	2	4	5
2015	145	3	1	2	11	2	9	11
2016	156	2	2	-	6	2	4	4
2017	160	2	3	-1	11	4	7	6
2018	166	2	-	2	13	4	9	11
2019	177	3	4	-1	16	2	14	13
2020	190	2	1	1	4	3	1	2

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2021	189	3	2	1	4	3	1	2
2022	204	2	1	1	14	3	11	12
2023	216	3	5	-2	7	9	-2	-4
2024	210	2	2	-	5	7	-2	-2
Celkem		29	24	5	135	54	81	86

Pohyb obyvatelstva v Občově (zdroj: ČSÚ)

V populaci je mírná převaha žen. Věková skladba obyvatelstva je poměrně příznivá. Počet dětí převyšuje počet obyvatel starších 65 let. Průměrný věk v roce 2024 byl 39,9, což je nižší ve srovnání s ORP (43,9), krajem (41,8) a ČR (43,1). Index stáří (tj. poměr počtu obyvatel starších 65 let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let) byl 81,8 v roce 2011. V současnosti je 92,5, což znamená, že na 100 osob ve věku 0–14 let připadá 92 osob starších 65 let. Ve srovnání s ORP (147,9), Středočeským krajem (109,4) a ČR (133,4) je nižší.

Období	Počet obyvatel			Věková skupina						Průměrný věk
				0-14		15-64		65+		
	celkem	muži	ženy	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2010	115	53	62	20	17,1	88	68,4	17	14,5	40,4
2011	116	57	59	22	17,5	86	68,2	18	14,3	40,3
2012	126	61	65	23	17,6	90	68,7	18	13,7	40,2
2013	131	65	66	25	17,9	96	68,5	19	13,6	39,4
2014	140	68	72	25	17,2	100	69,0	20	13,8	40,0
2015	145	69	76	28	17,9	105	67,4	23	14,7	39,8
2016	156	75	81	31	19,4	105	65,6	24	15,0	39,9
2017	160	78	82	33	19,9	111	66,8	22	13,3	39,5
2018	166	84	82	36	20,3	119	67,3	22	12,4	39,5
2019	177	90	87	43	22,6	123	64,8	24	12,6	39,1
2020	190	95	95	43	22,4	121	63,0	28	14,6	39,3
2021	189	94	95	41	20,1	131	64,2	32	15,7	40,0
2022	204	99	105	45	22,1	136	60,8	35	17,2	40,1
2023	216	104	112	45	19,8	136	62,7	35	17,5	40,2
2024	210	102	110	42	19,0	133	63,3	37	17,6	39,9

Obyvatelstvo Občova podle pohlaví a věkových skupin (zdroj: ČSÚ)

V Občově je zájem o bydlení díky klidnému obytnému prostředí s hodnotným přírodním a krajinným zázemím, v sousedství významného centra osídlení Příbram, s velmi dobrou dopravní dostupností dálnice D4 a dalších center osídlení, která zajišťují základní a vyšší občanské vybavení a pracovní příležitosti (Praha, Dobříš).

Zastavěné území obce je v současné době využíváno převážně pro bydlení. Územní plán navrhuje přednostně využít volné plochy uvnitř zastavěného území nebo podél stávajících komunikací. Pro zajištění dlouhodobých rozvojových potřeb obce jsou vymezeny zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného znění Územního plánu Občov včetně jeho změn. Územní rozvoj obce navržený ve stávajícím ÚP je nepřiměřený a neodpovídá populační velikosti obce a jejímu významu v rámci sídelní struktury. Proto nový územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, ale jeho cílem je usměrnění rozvoje ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím ÚP jejich redukcí a zejména stanovením etapizace (viz odůvodnění v kapitole I. části i).

V platném znění územního plánu Občov je vymezeno 22,14 ha návrhových ploch pro bydlení a 0,49 ha návrhových ploch pro občanské vybavení. Některé z rozvojových ploch byly částečně využity a zastavěny. Za posledních 15 let bylo v Občově dokončeno 27 bytů. Ve srovnání se stávajícím ÚP vymezuje nový ÚP podstatně menší rozsah návrhových ploch v rozsahu 13,75 ha, z toho 13,17 ha návrhových ploch pro bydlení, 0,50 ha návrhových ploch pro občanské vybavení a 0,29 ha návrhových ploch pro technickou infrastrukturu. Přičemž je stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) odůvodněné v kapitole I. části i).

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu v souladu se zadáním územního plánu schváleným Zastupitelstvem obce Občov. Obec má zájem rozvíjet venkovský charakter sídla a kvalitní obytné prostředí příjemné pro život. Díky regulaci je možné zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru zástavby a obrazu sídla jako celku s ohledem na ochranu krajinného rázu území. Nová zástavba by měla spoluvytvářet obraz sídla.

Podrobnější prostorová regulace zástavby vychází také z úkolů územního plánování dle § 39 odst. d), g) a h) stavebního zákona:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení,“

z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v ZÚR SK:

„(06) c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.“

a ze zásad péče o krajinu stanovených v ZÚR SK v článku (206):

„c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;

e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;

f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;

g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;

i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;“

Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.03. Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro plochy SV – smíšené obytné venkovské a ZZ – zeleň – zahrady v kapitole f) Územního plánu a platí pro všechny plochy SV a ZZ na území obce tak, aby v rozvojových plochách i v rámci stabilizovaných ploch při změnách dokončených staveb nebo při vzniku nové stavby na místě odstraněné byly dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání. Dále jsou vybrané zastavitelné a transformační plochy podrobně řešené ve výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace), kde jsou stanoveny pro tyto části závazné uliční čáry, stavební čáry, odstupy od hranic pozemků a nezávazné (doporučené) hranice dělení parcel. V plochách, kde není díky tvaru plochy či vymezení ploch s rozdílným způsobem využití možná výrazná variabilita budoucího návrhu (např. Z.01, Z.02), nebo v plochách, které jsou malé a umístění několika RD v nich je možné téměř kdekoliv, aniž by byl negativně ovlivněn pohled na sídlo (např. Z.11, Z.15) není stanovena podrobnější regulace pomocí uličních a stavebních čar, nicméně i v těchto plochách platí podmínky prostorové regulace v kapitole f) Územního plánu. Umístění hlavní stavby rodinného domu je v každém případě ovlivněno vymezením ploch ZZ, ve kterých není možné umístit rodinný dům. Zvolený přístup považujeme za nediskriminační. Tento přístup zajišťuje stavebníkům tam, kde to je možné a žádoucí, určitou variabilitu návrhu a předpoklady pro harmonické a nešablonovité dotváření obce.

Prvky regulačního plánu jsou navrženy v rozsahu daném stavebním zákonem a jedná se zejména o tyto prvky, včetně jejich odůvodnění:

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Uliční čára	Hranice vymezená mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím, která zajišťí dostatečnou šíři uličního prostoru pro zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, prostupnost zastavěného území a propojení sídla s krajinou.
Nezávazná (doporučená) hranice dělení parcel	Představuje doporučený návrh parcelace, který vychází z požadavků na efektivní využití rozvojových ploch, ze sta-

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
	novené min. výměry pozemků a zároveň respektuje rozvolněnou venkovskou strukturu tvořenou převážně nepravidelnými parcelami.
Stavební čára volná	Vymezená s cílem zachování tradičního uspořádání zástavby a ohraničení veřejných prostranství, kdy hlavní stavby jsou umístovány při ulici a ne nahodile v hloubi pozemků. Zároveň zajistí harmonický přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů.
Minimální odstupy staveb pro bydlení	Požadavky na vzájemné odstupy staveb pro bydlení vychází z dřívější vyhlášky č. 501/2006 Sb. a byly stanoveny z důvodu splnění požadavků urbanistických, architektonických, požadavků na denní osvětlení a oslunění, na zachování kvality prostředí, ale i umožnění údržby staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
Půdorysný tvar staveb	Respektuje obvyklé architektonické znaky venkovské zástavby v historickém jádru sídla. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy s čtvercovým půdorysem), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Tvar a sklon střech	Vychází ze znaků místní venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy se střechou mírného sklonu nebo plochou střechou), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Max. výška a charakter oplocení	Vychází z typických znaků oplocení venkovských sídel, tj. převážně plaňkových nebo drátěných plotů přiměřené výšky, ojediněle kamenných nebo zděných zídek. Oplocení stavebních pozemků, které ohraničuje veřejné prostranství, se uplatňuje ve vnímání prostoru veřejného prostranství a je také jedním z faktorů, které ovlivňují kvalitu veřejných prostranství. Oplocení směrem do volné krajiny má vliv na vnímání sídla z dálkových pohledů.

Územní plán dále doporučuje navrhovat jednoduché hmoty staveb, včetně zastřešení, použití tradičních materiálů a barevnosti (nevhodné jsou výrazné barvy), kompozičně vyvážené řešení fasády (zejména uspořádání obdélných, pravoúhlých oken s citlivým členěním, apod.), které budou vycházet z tradičního architektonického řešení venkovské zástavby. U štitových stěn není vhodné rozdělení a uskočení fasádních rovin, vložení vstupních dveří nebo garážových vrat.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení navrhovaného řešení územního plánu na půdní fond je provedeno v souladu s platnou legislativou. Tzn. zákonem o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 Sb. a č. 48/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů a lesního zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy a koridory, třídy

ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu obsahuje pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy z půdního fondu.

Provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části ploch a koridorů zůstanou součástí půdního fondu (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

M.1. Vyhodnocení záborů ZPF

Charakteristiky ZPF

Mezi pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) se dle § 3 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řadí pozemky evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty.

Celkové zastoupení zemědělské půdy v obci, dle ČSÚ, je cca 92,2%, z toho převažuje zejména orná půda (cca 90,6%), dále jsou v malé míře zastoupeny trvalé travní porosty (cca 5,6%), zahrady (cca 3,5%) a ovocné sady (cca 0,3%).

Pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se stanovují třídy ochrany ZPF. Možnosti vynětí jednotlivých tříd ochrany pro nezemědělské účely jsou následující:

- Do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Metodika výpočtu

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v rozsahu pozemků, které jsou součástí ZPF (orná půda, trvalé travní porosty, zahrady nebo ovocné sady). Těmto druhům pozemků byly přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě BPEJ, která je součástí ÚAP ORP Příbram. Celkem tři třídy ochrany III. – V.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z), transformační plochy (T) a koridory (CNU). Součástí provedeného odhadu nejsou:

- záboory pro koridory technické infrastruktury, neboť využití koridoru pro umístění vodovodu nebude spojeno se záboorem ZPF. Nadzemní elektrická vedení jsou standardně spojena s vlivy na ZPF pouze v místě stožárových míst, jejich pozice však není v měřítku ÚP známa. Odhad záborů proto v těchto případech nelze kvantifikovat a bude předmětem řešení až projektové přípravy záměru. Řádově se však jedná o málo významné záboory půdy,
- záboory pro ÚSES, neboť dle ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na ÚSES nevztahují principy ochrany ZPF.

Koridory dopravní infrastruktury jsou hodnoceny ve zpřesněných koridorech (šířky 3 - 5 m), které lépe reflektují skutečné prostorové nároky budoucích staveb. Vymezení koridorů je prostorově velkorysejší z důvodu zajištění lepší průchodnosti území pro umístění budoucí stavby nebo opatření.

Vyhodnocení záborů ZPF

Přehledná tabulka záboru ZPF prezentuje každou hodnocenou plochu nebo koridor. Odůvodnění vymezení návrhových ploch a koridorů je uvedeno v kapitole I. Odůvodnění ÚP. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Územní plán bude spojen s předpokládaným záboorem ZPF v rozsahu 12,03 ha. Z toho cca 8,54 ha pro zastavitelné plochy, cca 3,16 ha pro transformační plochy a cca 0,33 ha pro koridory.

Pro srovnání v platném znění územního plánu Občov včetně jeho změn č. 1 a 2 je vymezeno 22,14 ha návrhových ploch pro bydlení a 0,49 ha návrhových ploch pro občanské vybavení. Některé z rozvojových ploch byly částečně využity a zastavěny. Plochy a koridory navržené novým územním plánem, které představují zábor ZPF, jsou vymezeny v podstatně menším rozsahu než v platném znění ÚP.

Zastavitelné plochy (Z)

Zastavitelné plochy jsou etapizovány a vymezeny v návaznosti na zastavěné území s ohledem na strukturu zástavby, ochranu nezastavěného území, ochranu zemědělské půdy, organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací a minimalizaci fragmentace krajiny. Cílem návrhu ÚP, v souladu s požadavky obce a jejích obyvatel, je zachovat klidné venkovské prostředí obce, vhodným způsobem rozvíjet strukturu sídla Občov, přednostně využívat volné plochy uvnitř zastavěného území, vhodně využít stávající vedení dopravní a technické infrastruktury a snižovat nároky na výstavbu nových místních komunikací a inženýrských sítí.

Převážná část zastavitelných ploch je vymezena pro rozvoj bydlení (Z.01 – Z.03, Z.05 – Z.11, Z.13 – Z.15) s cílem vytvoření příležitostí pro rozvoj venkovské obytné zástavby. Vymezení zastavitelných ploch vychází z platného znění Územního plánu Občov včetně jeho změn. Nový územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy, ale jeho cílem je usměrnění rozvoje ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím ÚP jejich redukcí a zejména stanovením etapizace (viz odůvodnění v kapitole I. části j).

Stanovisko orgánu ochrany ZPF k předchozímu návrhu územního plánu Občov z listopadu 2024 (jeho pořizování již bylo ukončeno) požadovalo výraznější redukci zastavitelných ploch a zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 vybíhajících do volné a zemědělsky obhospodařované krajiny v rozsahu 3,54 ha. Z hlediska nediskriminačního přístupu k soukromým zájmům na územní rozvoj obce a připravované zástavbě, zůstalo zachováno vymezení zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 s tím, že byla navržena redukce jiných rozsáhlých okrajových zastavitelných ploch, včetně ploch Z.01 a Z.10 a snížení předpokládaného záboru ZPF, a to o 4,71 ha.

Plochy pro bydlení vymezené v 1. etapě představují zábor ZPF v rozsahu 6,23 ha, plochy pro bydlení vymezené ve 2. etapě představují zábor ZPF v rozsahu 2,00 ha.

Pro zlepšení kvality života obyvatel obce je navrženo vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu a vodojemu, pro který je navržena plocha Z.04.

Pro ukládání biologického odpadu z území obce, jeho úpravu a následné zpracování na kompost je vymezena zastavitelná plocha Z.12 pro zřízení obecní kompostárny.

Podrobné odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole I. části c.3) Odůvodnění ÚP.

Transformační plochy (T)

Územní plán vymezuje transformační plochy převážně pro rozvoj bydlení (T.02 – T.07). Vymezení ploch vychází z platného znění Územního plánu Občov.

Pro rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace obyvatel obce je navržen rozvoj sportovního zázemí obce, pro který je vymezena plocha T.01 na východním okraji sídla.

V návrhu pro **opakované projednání** byla dle výsledků veřejného projednání nově vymezena transformační plocha smíšená obytná venkovská T.08 v severovýchodní části sídla pro umístění 1 rodinného domu, zařazená do 2. etapy. Jedná se o plochu malého rozsahu, která umožňuje využít volnou plochu uvnitř zastavěného území v souladu s principy územního plánování a hospodárné využívání zastavěného území. Plocha SV je oproti požadavku vymezena pouze na části pozemku, kde dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél silnice III. třídy v návaznosti na stabilizované a návrhové plochy smíšené obytné venkovské. Nejedná se o zábor hospodářsky využívané půdy, ale zahrady v návaznosti na pozemek rodinného domu. Tím se odlišuje od jiných pozemků, kdy výstavba na nich představuje zábor ZPF v dosud nezastavěném území a rozšiřování zástavby do nezastavěného území (volné krajiny). Vymezení části pozemku jako transformační plochy nenaruší organizaci ZPF. Plocha je také dobře dopravně dostupná ze stávající pozemní komunikace. Vymezení plochy vychází ze zájmu obce na rovnoměrný rozvoj a možnost výstavby pro více vlastníků. Plocha je zařazena do 2. etapy proto, že dosud nebyla v ÚP určena pro výstavbu RD, s ohledem na časový horizont plánované výstavby v této ploše a velké množství ploch pro bydlení již vymezených v platném znění ÚP, které neodpovídá velikosti a významu obce a vybavenosti veřejnou infrastrukturou, a které bylo třeba redukovat a etapizovat.

Zjištěný zábor ZPF u transformačních ploch převážně nesouvisí se zábohem hospodářsky využívané půdy. Na transformační plochy lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením se zajišťuje využití volných ploch v zastavěném území a minimalizuje se tím extenzivní rozvoj obce.

Podrobné odůvodnění jednotlivých transformačních ploch je uvedeno v kapitole I. části c.3) Odůvodnění ÚP.

Koridory (CNU)

Koridory jsou vymezeny pro potřeby umístění budoucí stavby, která bude mít menší prostorové nároky na území. Provedený odhad je proto nutno považovat za mírně nadhodnocený. Předpokládaný zábor ZPF bude reálně nižší.

Koridor CNU.01 pro revitalizaci vodního toku a cesty s protierozní funkcí je vymezen jako jedno z přírodně blízkých opatření, které vytváří podmínky pro zadržení vody, zvýšení hustoty přirozených vodních toků, zlepšení vodního režimu v krajině a protierozní ochrany. Opatření ke zvyšování přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody jsou jedním z adaptačních opatření na změny klimatu.

Koridor stezky pro pěší a cyklisty (CNU.02) je navržen v souběhu se silnicí III/11417 z důvodu zajištění prostupnosti nezastavěného území a propojení sídla Občov se sousedním sídlem Suchodol pro každodenní i rekreační nemotorovou dopravu a zajištění bezpečnosti motorového a nemotorového provozu. Spolu s navrženou doprovodnou zelení zajistí zlepšení retenční schopnosti krajiny a ochranu území před vodní a větrnou erozí. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá i dopravní infrastruktura, je dle ustanovení § 10 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Podrobné odůvodnění jednotlivých koridorů je uvedeno v kapitole I. částech d.1.3) a e.9) Odůvodnění ÚP.

Odhad záborů ZPF

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na kt. bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Info o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.01	SV	2,12			2,12					ano	
Z.02	SV, DS	1,21			0,08		1,13			ano	
Z.03	SV, DS	0,79			0,78		0,01			ano	
Z.04	TU	0,08			0,08					ano	
Z.05	SV	0,24			0,24					ano	
Z.06	SV, DS	0,45			0,44	0,01					
Z.07	SV	0,13			0,13						
Z.08	SV	0,16			0,16						
Z.09	SV, DS	0,60			0,60						
Z.10	SV	0,24			0,24						
Z.11	SV	0,16			0,16						
Z.12	TU	0,21			0,21						
Z.13	SV, DS	0,61			0,01		0,60			ano	
Z.14	SV	0,83			0,83					ano	
Z.15	SV	0,71			0,43		0,28			ano	
Celkem zastavitelné plochy (Z)		8,54	0,00	0,00	6,51	0,01	2,02				
T.01	OS	0,50			0,50						
T.02	SV	0,77			0,77						
T.03	SV	0,92			0,92						
T.04	SV	0,12			0,12					ano	
T.05	SV, DS	0,39			0,39					ano	
T.06	SV	0,10			0,10						
T.07	SV	0,20			0,20					ano	
T.08	SV	0,16			0,16						
Celkem transformační plochy (T)		3,16	0,00	0,00	3,16	0,00	0,00				
CNU.01	DS, WT	0,17			0,17					ano	
CNU.02	DS	0,16			0,16					ano	
Celkem koridory (CNU)		0,33	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00				
CELKOVÝ SOUHRN ZÁBORU		12,03	0,00	0,00	10,00	0,01	2,02				

M.2. Vyhodnocení záborů PUPFL

Charakteristiky PUPFL

Dle ÚAP ORP Příbram se na území obce vyskytují výhradně lesy hospodářské. Podíl lesů z celkové výměry řešeného území je minimální, dle ČSÚ 1,5% (pro srovnání v rámci ČR 34,0%, SK 27,5%, ORP 44,3%).

Dle zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kategorie lesa znamenají toto:

- Lesy hospodářské – lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.
- Lesy zvláštního určení – lesy v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod, na území národních parků, v prvních zónách chráněných krajinných oblastí, v národních přírodních rezervacích, v přírodních rezervacích, v národních přírodních památkách a v přírodních památkách, lesy lázeňské, příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnou, lesy potřebné pro zachování biologické rozmanitosti, v uznaných oborách a v samostatných bažantnících, lesy v nichž jiný důležitý veřejný zájem vyžaduje odlišný způsob hospodaření.
- Lesy ochranné – lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsypky apod.), vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech, lesy v klečovém lesním vegetačním stupni.

Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

N.1. Vyhodnocení připomínek, uplatněných během veřejného projednání

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Připomínky:

P01 – BLACK STORK OBČOV s.r.o., Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Cítace: „Pozemky parc. č. 399/2, 403, 405, 406 a 416 v k. ú. Občov

Rád bych tímto deklaroval, že společnost Black Stork Občov s.r.o. v roce 2025 odkoupila pozemky v území Z08b-BV (nově Z.01) od společnosti JMS Property s.r.o., která projekt rozvíjela min. od roku 2021. Tímto krokem tak navazujeme na předchozí činnosti vedoucí k výstavbě rodinných domů v souladu s platným Územním plánem obce.

1. Připomínky k vymezení území Z08b-BV (nově Z.01)

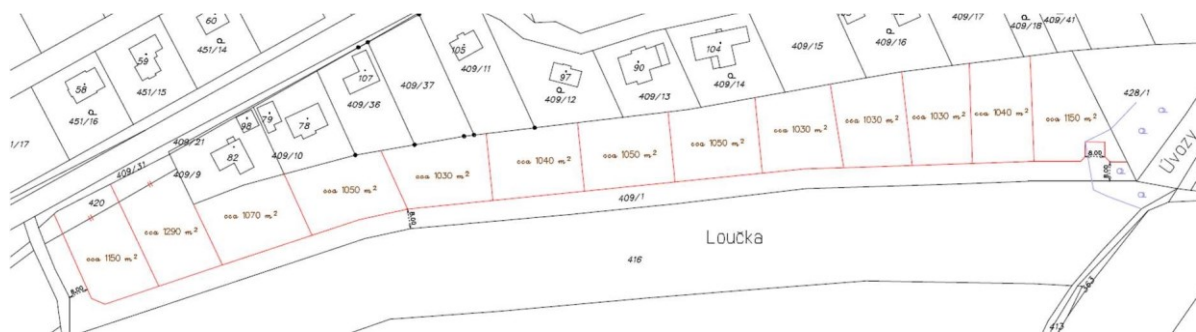
1.1. Vymezení zastavitelných ploch – absence záměru

V dokumentu NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, je na straně č. 21 v rámci označení plochy Z.01, ve sloupci Zdůvodnění přijatého řešení, uvedeno: „Pro stavby v ploše Z.01 nejsou vydaná povolení záměru ani není registrovaná územní studie v evidenci územně plánovací činnosti, která by byla projednaná a odsouhlasená zastupitelstvem obce a sloužila jako územně plánovací podklad pro pořizování ÚP. Proto není důvodné, aby plocha Z.01 byla vymezena v požadovaném rozsahu bez dalších omezení, když ostatní zastavitelné plochy jsou redukovány a etapizovány ve větším rozsahu.“

Proti tomuto tvrzení se musíme důrazně ohradit. Tato formulace je účelová a jednostranně interpretována. Na zastavitelné území Z08b-BV vymezeném v platném územním plánu obce Občov (dále jen „Obec“) viz blíže Obr. č. 1 (nově území Z.01) byla vlastníky dotčených pozemků prostřednictvím autorizovaných projektantů zpracována opakovaně projektová dokumentace. Současní vlastníci dotčených pozemků tyto nemovitosti kupovali za účelem realizace rezidenčního projektu představující zejména rozdělení pozemků na individuální stavební parcely, jejich zasíťování a vybudování dopravního napojení. Majitelé pozemků tento záměr realizují v souladu s platným územním plánem obce Občov, který je veřejně dostupný a dohledatelný na Mapovém portále Středočeského kraje (https://gis.kr-stredo-cesky.cz/js/reg_up/). Tento záměr byl opakovaně diskutován s vedením obce a také veřejně projednáván na zasedáních zastupitelstva obce Občov, například:

1) Již v roce 2019 bylo usnesením zastupitelstva obce z konce roku 2019 vydán souhlasně (všichni přítomní) souhlas s parcelací dané lokality pro pozemky bývalého majitele pana Lukeše, dnes pana Petříka, a to pro výstavbu 13 rodinných domů na pozemcích o velikosti min. 1000 m², viz. Obr. č.1 níže.

Obr. č.1 – Situace dělení pozemků – návrh č.2

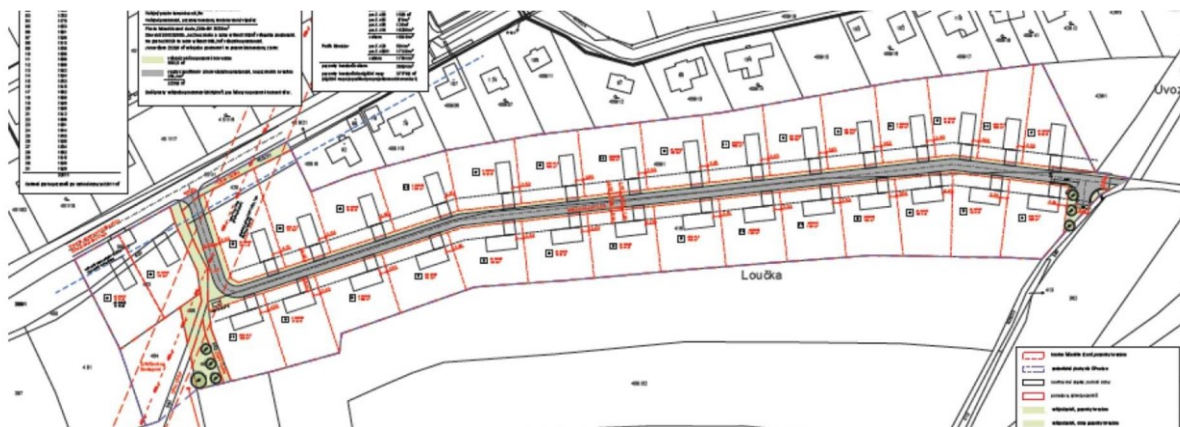


2) Následně došlo, opět v kooperaci s Obcí a na základě požadavku Obce, k rozšíření plánované komunikace, resp. veřejného prostranství v dotčeném území z min. 8 m na 8,5 m.

3) 30. 4. 2024 MěÚ Příbram, Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování, vydal Závazné stanovisko pro území Z08b-BV (nově Z.01) s návrhem dělení pozemků, kde souhlasí s umístěním 31 rodinných domů na parcelách o výměře min. 1000 m², viz. Obr. č. 2. Závazné stanovisko je tak opět v souladu s předchozím schválením Obce.

4) Dne 2. června 2025 byly majitelem části pozemků v lokalitě Z08b-BV (nově Z.01) společností Black Stork Občov s.r.o. podány připomínky, vyjádření a podněty ke zveřejněnému návrhu zadání územního plánu obce Občov s prvky regulačního plánu, zejména pak k regulaci zastavitelnosti území a její etapizaci a to, opět, s ohledem na vysokou rozpracovanost a připravenost území.

Obrázek č. 2 – výňatek ze Závazného stanoviska MěÚ Příbram



Z důvodů uvedených výše požadujeme ponechání v platnosti aktuálně platného znění Územního plánu.

1.2. Vymezení zastavitelných ploch – ochrana nezastavěného území

V dokumentu NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, je na straně č. 21 v rámci označení plochy Z.01, ve sloupci Zdůvodnění přijatého řešení, uvedeno: „Rozsah plochy je podobně jako u jiných zastavitelných ploch v obci oproti platnému znění ÚP redukován s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve svém stanovisku k předchozímu návrhu ÚP Občov z listopadu 2024, jehož pořizování již bylo ukončeno, požadoval výraznější redukci zastavitelných ploch a zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.10 vybíhajících do volné a zemědělsky obhospodařované krajiny.

S touto argumentací nesouhlasíme, neboť předmětné pozemky jsou klasifikovány do III. stupně bonity půdy. Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) v ČR je zákonem č. 334/1992 Sb. definována jako ochrana nenahraditelného přírodního zdroje. Zahrnuje ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, sady a louky. Cílem je omezit zábor kvalitní půdy (I. a II. třídy) pro nezemědělské účely, bojovat proti erozi, kontaminaci a zhutňování. Současně na předmětných pozemcích v území Z.01 není prováděno zemědělské obhospodařování krajiny, jak se v návrhu změny ÚP uvádí.

V rámci veřejně dohledatelných zdrojů, zveřejnil v roce 2019 Středočeský kraj na svých webových stránkách dokument s názvem – Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje na období 2018-2028, ve kterém specificky uvádí, že jeden z obecných cílů ochrany krajiny pro rok 2018-2028 je: „Důsledně prosazovat právní ochranu ZPF, omezit zábory zejména v I. a II. třídě ochrany zemědělské půdy“. Žádné další konkrétní omezení nebo informace vyplývající z podkladů Krajského úřadu Středočeského kraje jsme nedohledali. Pokud je toto jeden z klíčových argumentů pro omezování vlastnických práv, měla by Obec v rámci zadání nového ÚP tento klíčový dokument předložit dotčeným subjektům. V opačném případě by se ze strany obce jednalo o nepřípustný zásah do práv garantovaných ústavním pořádkem České republiky, konkrétně ochranou vlastnického práva zakotveného v článku 11 Listiny základních práv a svobod. Nejsme si vědomi, že by se tomu tak stalo, neboť nám žádný takový dokument Obcí nebyl nikdy předložen, nebyli jsme schopni takový dokument veřejně dohledat, a tudíž máme pochyby stran správnosti zadání požadavků na sestavení nového ÚP.

Žádáme o jednoznačné předložení podkladů, které vyzývají Obec ke zvýšené ochraně ZPF ve III. bonitě.

1.3. Specifikace plochy SV

V dokumentu NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, je na straně č. 27 v rámci definice území SV, tzn. plochy smíšené obytné venkovské, se v části Podmínky prostorového uspořádání uvádí, že: „výměra stavebního pozemku bude pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem minimálně 800 m², pro samostatně stojící rodinný dům se 2 byty minimálně 1000 m², pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty minimálně 1200 m²; ve stabilizovaných plochách lze připustit toleranci výměry stavebních pozemků – 10 %“.

Stanovení této podmínky prostorového užívání tak umožňuje v rámci území Z.01 naopak intenzifikaci zastavěnosti, a to:

- a) Snížením velikosti pozemků potřebných na 1 RD nebo
- b) Zvýšením počtu bytových jednotek, tudíž radikální navýšení počtu potenciálních obyvatel jednotlivých domů, kdy by na ploše 1000 m² mohlo vzniknout až 36 bytových jednotek.

Přestože majitelé pozemků v rámci území Z.01 opakovaně deklarovali, že toto nemají v plánu – naposledy na Veřejném projednání nového návrhu ÚP obce Občov dne 26. 1. 2026, nebylo toto opět bráno zástupci Obce v potaz, a to i přes prokazatelné probíhající přípravné práce v daném území. Jakékoliv omezení zastavěnosti (redukce území) i navržené etapizace je tak dle našeho názoru neopodstatněná a v rozporu s principy retroaktivity a právní jistoty garantované ústavním pořádkem České republiky.

Požadujeme ponechání v platnosti aktuálně platného znění Územního plánu, tzn. bez jakýchkoliv regulací zastavitelnosti území či jeho etapizace.

1.4. Nepřípustné využití plochy SV

V dokumentu NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, je na straně č. 27 v rámci definice území SV, tzn. plochy smíšené obytné venkovské, se v části Nepřípustné využití uvádí jako nepřípustné: „domovní ČOV a jímky do 50 EO v místech, kde jsou navrženy kanalizační řady“.

Jakákoliv takovéto omezení je de jure omezující a diskriminující v plném rozsahu už z toho důvodu, že Obec deklaruje ambici vystavět budoucí kanalizační řád v rámci území Z.01, nicméně současně slovy pana starosty na Veřejném projednání dne 26. 1. 2026 zaznělo, že Obec na vybudování kanalizační přípojky potažmo nové ČOV či rozšíření stávající kapacity ČOV nemá peníze. Jinými slovy tak tento návrh nového ÚP znamená stavební uzávěru v lokalitě Z.01, což považujeme za neakceptovatelný zásah do osobního vlastnictví a práv garantovaných ústavním pořádkem České republiky.

Pokud bychom přijali premisu max. zastavitelnosti území 18-ti RD (což zcela odmítáme), pak by jakýkoliv budoucí vlastník bytů 1 pozemku v území Z.01 byl:

- a) Omezen si na svém pozemku postavit vlastní domovní ČOV, jímku či septik, a to i přestože stavební zákon toto standardně v rámci zákonů ČR umožňuje,
- b) Byl nucen vybudovat velkokapacitní ČOV, což je v kontextu nákladů na výstavbu RD vs. Nákladů na ČOV, ekonomicky nerealizovatelné.

Požadujeme ponechání v platnosti aktuálně platného znění Územního plánu, tzn. bez jakýchkoliv omezení.

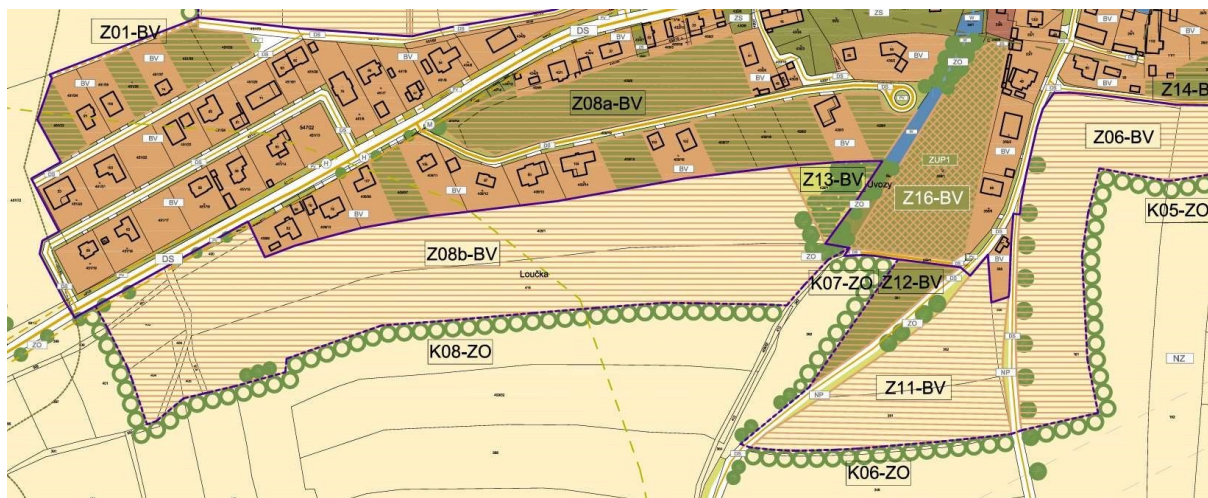
1.5. Individuální domovní ČOV

Následně se pak v textové části odůvodnění územního plánu s prvky regulačního plánu se na str. 40 uvádí, že z hlediska ochrany životního prostředí není žádoucí, aby pro nové rodinné domy byly zřizovány individuální domovní ČOV a to z důvodů, že by mohlo dojít k výraznému zhoršení kvality podzemních vod, která je zdrojem pitné vody pro celou Obec. Návrh územního plánu obce pak ale umožňuje vybudovat novou ČOV na pozemcích majitelů v lokalitě „Loučka“ (Z08b-BV), a to i na pozemcích, které mají být určeny převážně pro zemědělskou výrobu tj. AU. V textu daného dokumentu je pro tento návrh argumentováno následovně: „Malé domovní čistírny s často nekvalitní údržbou a nedůslednou kontrolou vzorků totiž po vyčištění a zasáknutí obvykle nedosahují deklarovaných parametrů čištění splašků, a i při dokonalé údržbě se nemohou rovnat kvalitě větší nebo centrální ČOV, kde je použita lepší a účinnější technologie, kontrola a údržba.“ S tímto tvrzením není možné vůbec souhlasit, protože moderní individuální ČOV v současné době dosahují srovnatelných parametrů či lepších hodnot než centrální (veřejné) ČOV. Tyto individuální čistírny odpadních vod jsou řádně povolovány v rámci příslušného řízení a k jejich povolení se standardně vyjadřuje také odbor životního prostředí. Majitelé individuálních čistíren odpadních vod často do nich vypouštějí méně škodlivé látky než domácnosti odvádějící splaškové vody do veřejné kanalizace, neboť přechištěnou vodu mnohdy používají pro závlahu vlastní zahrady. V daném dokumentu se uvádí, že z hlediska ochrany životního prostředí není žádoucí, aby pro nové rodinné domy byly zřizovány individuální čistírny odpadních vod, nicméně právě udržitelnost vody v krajině je jednou z mnoha priorit. Z komplexního hydrogeologického průzkumu bylo zjištěno, že místní vodní zdroje jsou z části zasaženy intenzivním zemědělstvím a je tudíž vhodné vodu před pitím ještě řádně upravovat (čistit). Návrh územního plánu navrhuje alternativní řešení vzhledem k nekapacitní veřejné čistírně odpadních vod, a to vybudováním podružné ČOV na části zemědělské půdy v blízkosti území (lokality) Z.01 o kapacitě cca 70 EO. Navržené řešení však pouze kumuluje vypouštění přechištěné odpadní vody na jedno místo s nemožností druhotného využití této přechištěné vody (např.: pro zálivku zahrad, či jako užitkovou vodu pro splachování na záchodech). S tímto návrhem řešením nesouhlasíme a považujeme ho za nekoncepční, a to i vzhledem k navrhované etapizaci v dané lokalitě. ČOV pro danou lokalitu by tak byla pouze z části vytižena a investiční a provozní náklady by byly neúměrné (nehospodárné) k celkovým navrhovaným kapacitám pro danou lokalitu.

Požadujeme, zachovat možnost budování individuálních ČOV tak, jak je tomu v současnosti a případnou regulaci ponechat na dotčených orgánech.

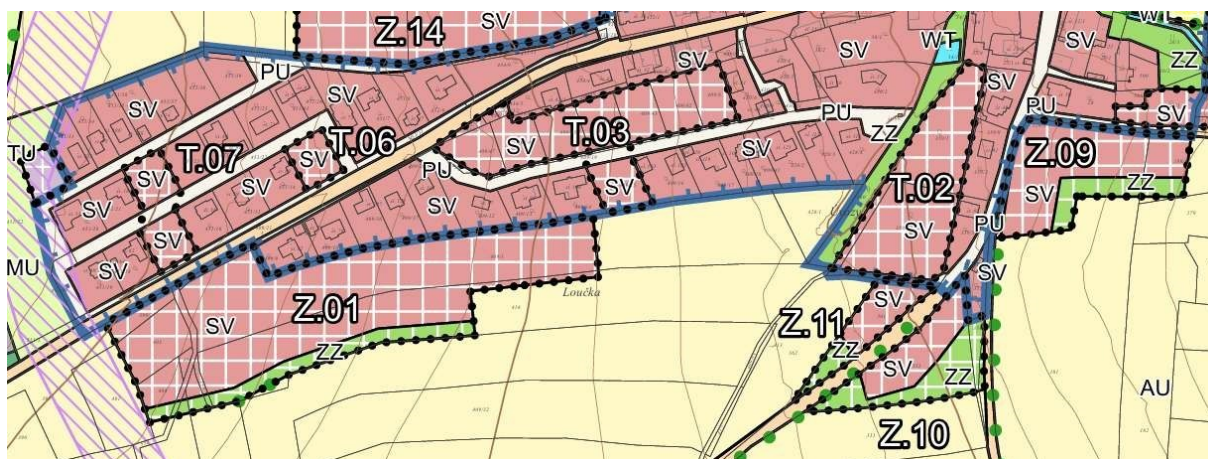
2. Projekt „Loučka“ a zmařená investice (ztráta hodnoty nemovitostí)

Obr. č. 3_Zastavitelné území Loučka (Z08b-BV)



Pokud by došlo ke zmenšení zastavitelné plochy daného území (Z08b-BV) a k navrhované etapizaci tak, jak je předkládáno v návrhu (nového) územního plánu obce Občov viz Obr. č. 3, vedlo by to jak ke zmaření developerského projektu a již vynaložené a vůči Obci komunikované investice, tak k majetkové škodě vlastníků dotčených pozemků, a sice společnosti BLACK STORK OBČOV s.r.o a pana Stanislava Petříka. Majetkovou újmu lze spatřovat především ve zmenšení zastavitelné plochy pozemků (tj. zmenšení výměry lokality), pro kterou je vypracována řádná projektová dokumentace a snížení tržní hodnoty předmětných pozemků v důsledku změny jejich využití, tj. ze zastavitelné plochy (BV) na ornou půdu (nově AU).

Obr. č. 4_Nově navržené využití plochy Loučka (Z08b-BV)



Poznámka: Zastavitelná plocha SV a nově vymezená plocha Z.01.

Tyto navrhované změny ve způsobu využití a omezení území, jsou zcela v rozporu s plánovaným a předkládaným rezidenčním záměrem pro danou lokalitu (Z08b-BV) a s takto navrhovanou změnou ve využití části pozemků včetně navrhované etapizace striktně nesouhlasíme a ohrazujeme se vůči ní. Požadujeme zachování zastavitelného území bez etapizace či jiného omezení tak, jak je v současnosti vymezeno v platném a uveřejněném územním plánu obce Občov.

V případě znehodnocení investice a způsobení majetkové újmy budou majitelé dotčených pozemků nuceni se domáhat svých práv právně a budou požadovat po Obci respektive jejich zákonných zástupcích

sjednání okamžité nápravy či budou nárokovat finanční odškodnění za způsobenou škodu dle § 2894 a násl. zákona č.

89/2012 Sb., respektive dle zákona č. 82/1998 Sb.

Požadujeme ponechání v platnosti aktuálně platného znění Územního plánu.

Připomínky se nevyhovuje.

Vyhodnocení:

1) Obecný úvod

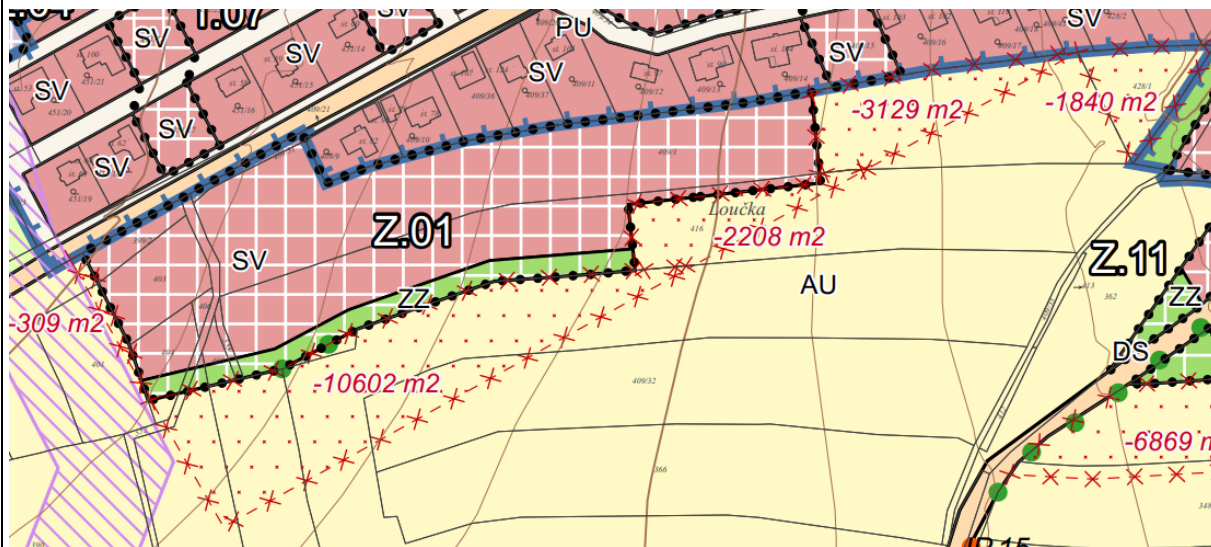
Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 399/2, 403, 405, 406 a 416 v k. ú. Občov (dále jen „Pozemky“), které jsou dle katastru nemovitostí vyznačeny takto:



Pořizovatel konstatuje, že regulace Pozemků v platném Územním plánu Občov (dále jen „Platný ÚP“) je více než nejasná. Původní Územní plán Občov z roku 2009 (dále jen „Původní ÚP“) reguloval Pozemky takto:



Z toho je zřejmé, že Pozemky nebyly zastavitelné v rozsahu, jaký se zdá být v Platném ÚP. Dobře patrné to je z následujícího obrázku, kde je vyznačeno, k jaké redukci zastavitelnosti v lokalitě došlo mezi Původním ÚP a Novým ÚP:

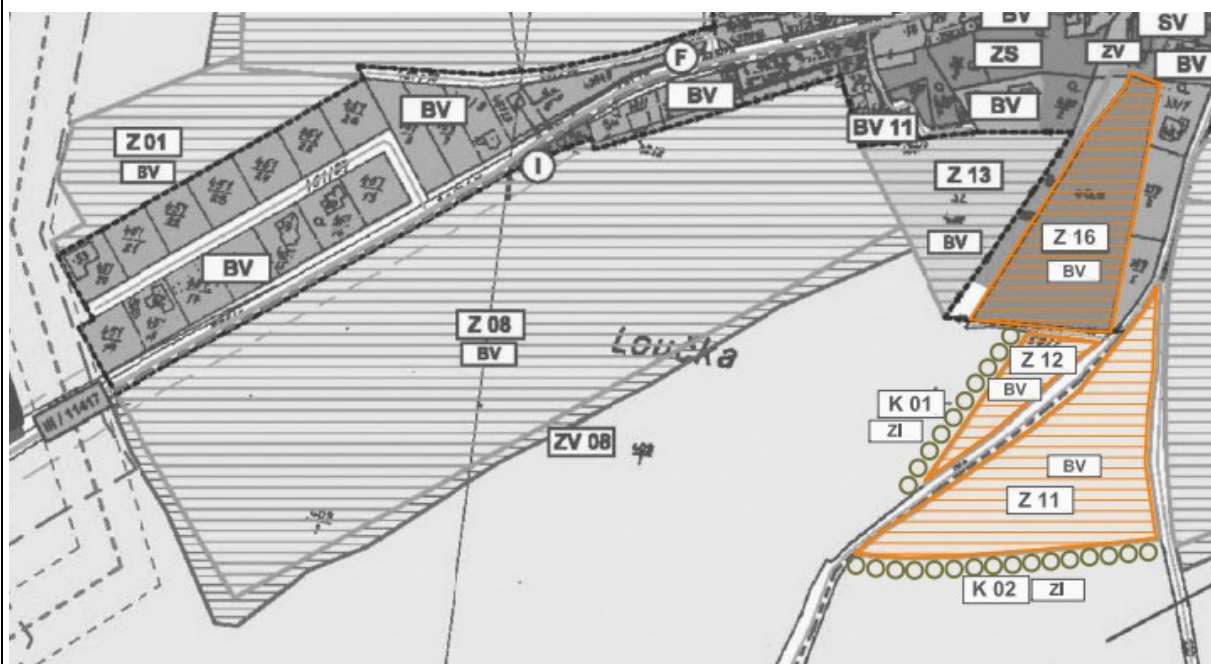


Podle Evidence územně plánovací činnosti proběhly jen dvě změny Původního ÚP.

Obec (okres)	Typ	Název dokumentace	Možnosti
Občov (Příbram)	Územní plán	Územní plán Občov	
Občov (Příbram)		Změna č. 2 ÚP Občov - zkrácený postup	
Občov (Příbram)		Změna č. 1 ÚP Občov	
Občov (Příbram)	Územní studie	Územní studie části Plochy Z07/BV Občov	

XLSX Počet dokumentací / změn: 2 / 2 Záznamů na stránku: 10 1 - 2 z 2

Změna č. 1 se Pozemků netýkala, její koordináční výkres vypadá totiž takto:



Po Změně č. 1 byla zpracována tzv. „Aktualizace Územního plánu Občov po vydání změny č. 1“ (dále jen „Aktualizace“), přičemž tato Aktualizace nebyla ani zaevidována, neboť nešlo o opatření obecné povahy pořízené, projednané a vydané v procesu podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákona a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Tato Aktualizace najednou zařadila Pozemky mezi zastavitelné plochy.

V Aktualizaci (textová část) se k Pozemkům pouze uvádí:

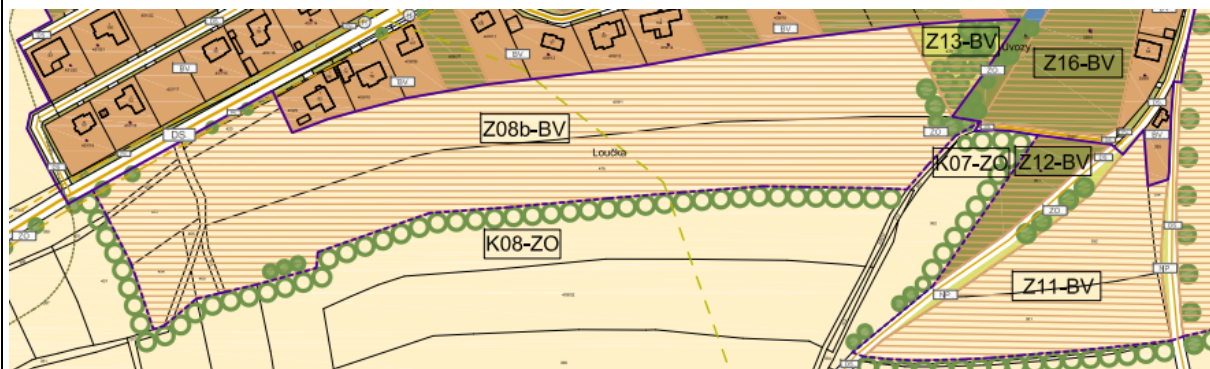
• **LOKALITA Z 08b - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské** **3,93 ha**

Původní stav: orná půda

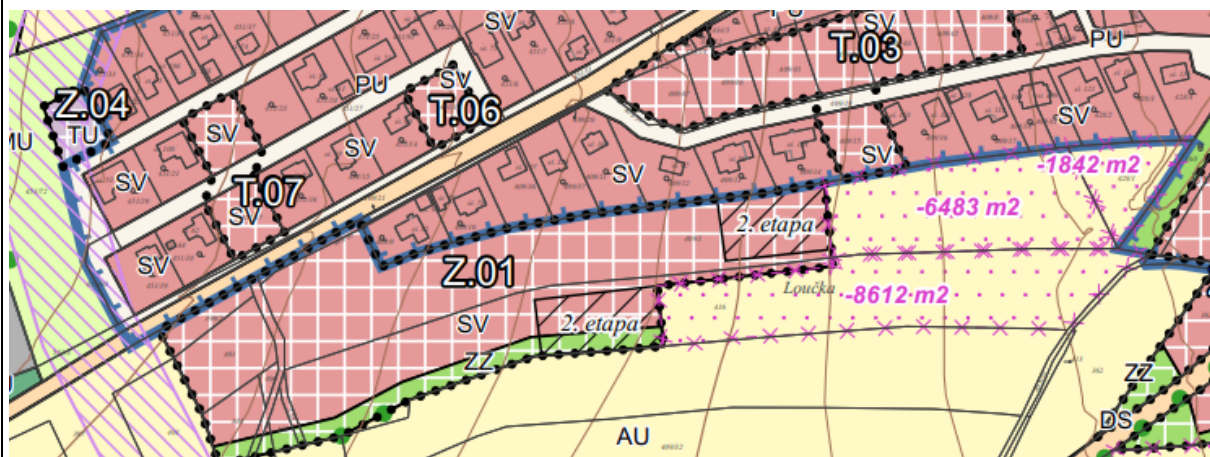
Popis

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

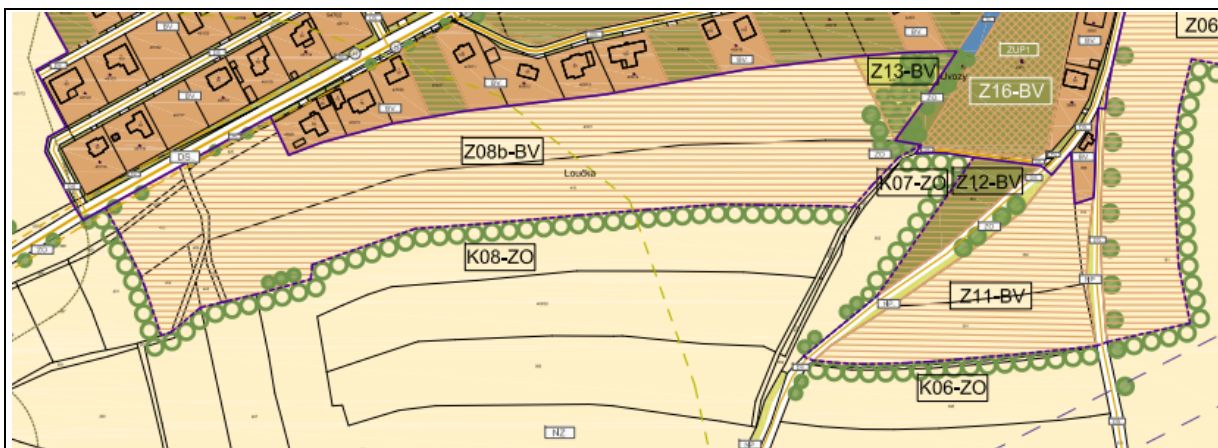
Hlavní výkres pak oproti stavu Původního ÚP po Změně č. 1 najednou vypadal takto:



Redukce zastavitelnosti v Novém ÚP oproti Aktualizaci je následující, domněle mnohem větší vůči Pozemkům, než jaká by odpovídala řádně přijaté regulaci v Původním ÚP:



Popsané chyby v textové a grafické části Původního ÚP po Aktualizaci převzalo i úplné znění po Změně č. 2 Původního ÚP, kdy výkres vypadal takto:



Textová část takto:

- | | |
|---|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> LOKALITA Z 08b - BV BYDLENÍ v rodinných domech venkovské | 3,93 ha |
| Původní stav: orná půda | |

7

Popis

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

Samotná Změna č. 2 (tj. opatření obecné povahy) se ale lokality Z08b netýkala. Je to patrné např. z části OOP – návrhu záborů ZPF:

NÁVRH ZÁBORU ZPF

Lokalita	KÓD	Číslo parcel	Výměra	Vně/Uvnitř Zastav. území	Druh pozemku	BPEJ	Třídní ochrana
Z 17	SV	51/1	831 m ²	uvnitř	zahrada	Nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	51/2	492 m ²	uvnitř	zahrada	Nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	51/3	159 m ²	uvnitř	zahrada	Nevyhodnocuje se	
Z 17	SV	451/30	407 m ²	vně	orná	5.47.00., 5.67.01	III, IV.

Změnou územního plánu č.2 budou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se však o zábory malého rozsahu o výměře 0,0407 ha. Z výše uvedeného je zřejmé, že se nejedná o klasickou zastavitelnou plochu budovami, ale jde o zajištění vybudování dopravní infrastruktury.

Úplné znění po Změně č. 2 je tedy rozporné s tím, jaká byla jednotlivá opatření obecné povahy – Původní ÚP a Změna č. 1 a Změna č. 2. Z toho plyne, že lokalita Z08b nebyla nikdy v řádném procesu vymezena jako zastavitelná v rozsahu, jak je regulována v Platném ÚP. Podle názoru pořizovatele nelze dovozovat z nesprávně zpracovaných úplných znění nárok na to, aby v Novém ÚP byly Pozemky vymezeny jako zastavitelné. Novým ÚP tedy nedochází k zásahu do vlastnických práv v rozsahu, jak to chápe podatel. Přesto ale pořizovatel vypořádá námitku v takové kvalitě, jaká by odpovídala tomu, že Pozemky zastavitelné byly.

Pokud jde o hypotetický nárok podatele na náhrady za změny v území, pořizovatel nejprve upozorňuje, že tyto nároky se neřeší v procesu územního plánování. Navíc pořizovatel dospěl k závěru, že i při nejvštrícenějším výkladu celé situace ve prospěch vlastníka lze říct, že i kdyby v důsledku způsobu zpracování Změny č. 2 došlo k akceptaci pochybení způsobeného Aktualizací a Pozemky by teoreticky byly vymezeny k zastavění (k čemuž ale reálně nedošlo), stalo by se tak nejpozději v roce 2020 (Změna č. 2). Pozemky by tedy byly zastavitelné bez dalších podmínek typu etapizace, pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu. Vlastník Pozemků měl tedy do roku 2025 čistých pět let na to, aby svoje Pozemky stavebně využil, zejména aby získal pravomocné územní rozhodnutí, resp. povolení záměru. To se nestalo. Případná závazná stanoviska nejsou v tomto směru relevantní, stejně tak nemá význam souhlas obce s parcelací Pozemků pro zcela jinou výstavbu (13 RD vs. dnes podatelem prosazovaných 31 RD). Fakt, že měl vlastník Pozemků čistých pět let na to, aby realizoval svůj záměr nebo minimálně získal územní rozhodnutí (povolení záměru) je relevantní z hlediska náhrad za změny v území dle § 133 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, potažmo i náhrad podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Zjednodušeně platí, že po uplynutí pěti let český právní řád počítá s tím, že na náhrady již vlastník nemá nárok. Nadto je třeba dodat, že proces územního plánování není určen k řešení otázky náhrad, proto se tímto problémem pořizovatel již nebude zabývat.

Na tomto místě je dále třeba odkázat na konstantní judikaturu správních soudů i Ústavního soudu, podle které nemá vlastník pozemků žádný nárok na to, aby jeho pozemky byly vymezeny jako zastavitelné podle jeho přání a stejně tak nemá žádný nárok na to, aby po dlouhou dobu zastavitelnými zůstaly. Jestliže existují dostatečně silné důvody pro změnu regulace, je to možné, a to i v případě, kdy došlo k řádnému vymezení zastavitelných ploch. Tím více je to možné v situaci, kdy k řádnému vymezení zastavitelných ploch ani nedošlo.

Je také třeba upozornit podatele, že jeho Pozemky nejsou jako jediné dotčeny redukcí. Pořizovatel v příloze k tomuto vyhodnocení přikládá vyznačení redukovaných ploch, přičemž jsou zpracovány dvě varianty – jedna, která by akceptovala Aktualizaci (současně se ale zdůrazňuje, že obec trvá na tom, že v Původním ÚP nikdy nebyly Pozemky řádně vymezeny k zastavění v rozsahu předpokládaném podatelem) a druhá, která bere v potaz situaci podle verze Původního ÚP před Aktualizací.

2) Ochrana ZPF

Ve vztahu k ochraně ZPF z připomínky plyne, že podatel nesouhlasí s tím, že jedním z důvodů, proč byly Pozemky zařazeny do zastavitelné plochy jen zčásti, je fakt, že se nacházejí na zemědělské půdě. Podatel se domnívá, že ochraně by měly podléhat jen půdy I. a II. třídy ochrany a zbylé půdy již není třeba chránit a lze na nich stavět dle libosti a požadavků vlastníka. Podatel odkazuje na Koncepti ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje na období 2018-2028 (dále jen „Koncepte“), ve které je jako jeden z prioritních cílů uvedeno následující: „*Důsledně prosazovat právní ochranu ZPF, omezit zábory zejména v I. a II. třídě ochrany zemědělské půdy.*“ Podle názoru podatele je tato Koncepte stěžejním podkladem po vymezení zastavitelných ploch na ZPF, jinými slovy z této koncepce má patrně vyplývat, že se chrání pouze půdy třídy ochrany I. a II.

Koncepce ale logicky není jediným a zásadním podkladem, ze kterého územní plánování ve Středočeském kraji vychází. Nový ÚP respektuje především požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, který vychází z principu všeobecné ochrany ZPF. Vedle toho v citované větě z Koncepce autor použil slůvko „zejména“, z čehož každá rozumná osoba musí pochopit, že je třeba chránit ZPF obecně a zvláštní důraz se má klást, v souladu s právní úpravou, na cenné půdy. Rozhodně použití slova „zejména“ neznamená, že se chrání jen cenné půdy.

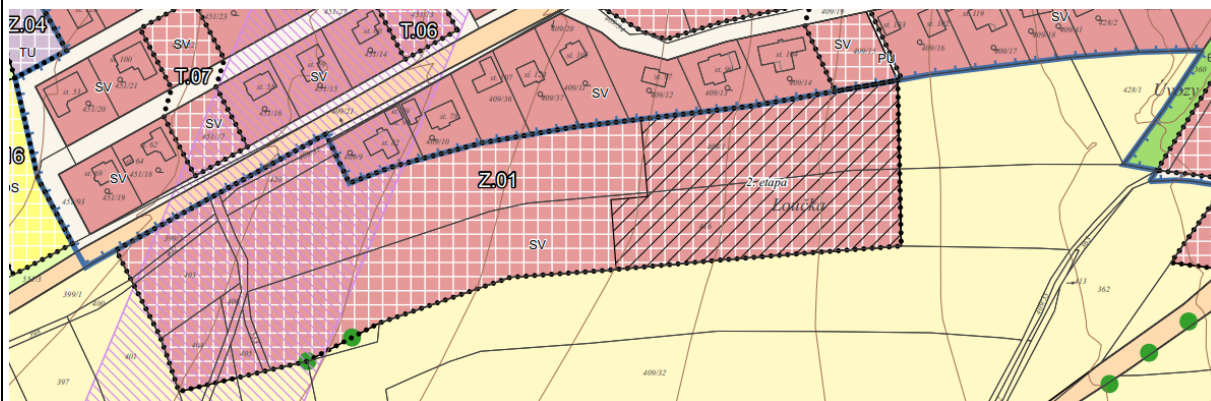
To, že je ochrana ZPF akceptovaným důvodem pro zásah do vlastnického práva (zrušení zastavitelnosti), uznává i judikatura. Namátkou lze citovat např. tyto rozsudky:

- „Na tomto místě je třeba nejprve připomenout, že navrhovatelky (ani žádný jiný vlastník nemovitostí) neměly veřejné subjektivní právo na to, aby napadený územní plán stanovil pro jejich pozemky způsob využití, který by si přály. **Stejně tak právní úprava dovoluje, aby obec revidovala rozsah svého zastavitelného území dle dosavadní územně plánovací regulace a přistoupila v novém územním plánu k jeho úpravám, včetně omezení rozlohy zastavitelných ploch...** Dotčený orgán však setrval na argumentu o předimenzování rozvojových ploch v předchozím územním plánu. Ten odpůrkyně akceptovala a v dalším svém postupu při pořizování územního plánu z něj vycházela. V tomto ohledu ani navrhovatelky nevznesly žádné konkrétní výhrady. Ostatně při pohledu na výkresy v grafické části předchozího územního plánu i původního návrhu napadeného územního plánu rozlehlost obou velkých rozvojových ploch na první pohled kontrastuje s relativně nevelkým dosud zastavěným územím obce. Obec je přitom podle § 18 odst. 4 stavebního zákona mj. povinna prostřednictvím územního plánu zajišťovat ochranu nezastavěnému území a nezastavitelným pozemkům a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území. Soud souhlasí s odpůrkyní, že převzetí všech zastavitelných ploch z předchozího územního plánu nebylo v této situaci udržitelné. Ostatně nelze přehlédnout, že i v původním návrhu, který zahrnoval i plochu Z10, je konstatováno, že tyto plochy jsou neúměrné velikosti obce.“ (Rozsudek KS Praha čj. 51 A 46/2023 – 86 ze dne 27. 9. 2023)

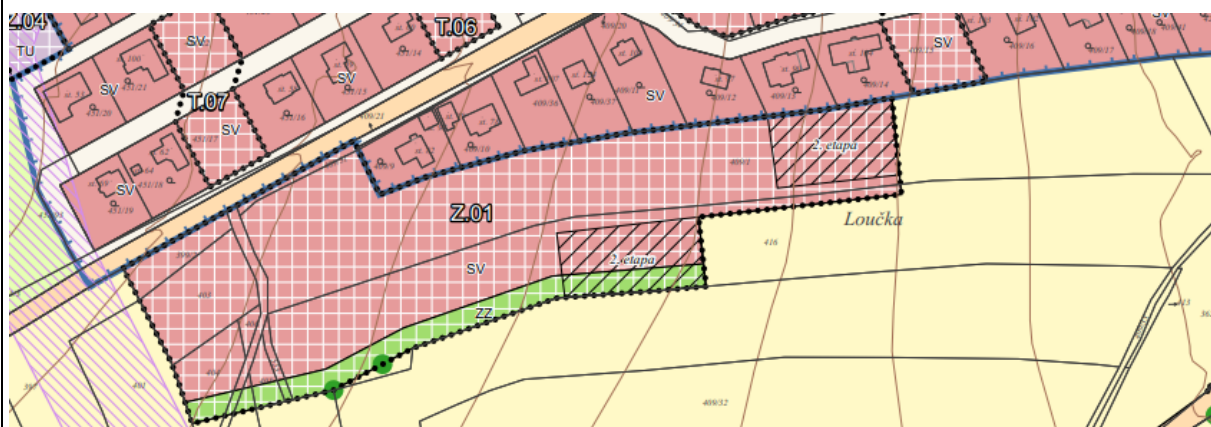
- „Navrhovatelky namítaly vnitřní rozpornost argumentace odpůrkyně, neboť odpůrkyně na jednu stranu uvádí, že obec v předchozím územním plánu předpokládala nárůst obyvatel z 550 v roce 1992 na 950 v roce 2015, avšak tento předpoklad se nenaplnil (v roce 2018 obec dosáhla 794 obyvatel). Na druhou stranu odpůrkyně odůvodňuje omezení zastavitelných ploch v napadeném územním plánu jako nástroj proti potenciálnímu „přelidnění“ sídelního útvaru Mokrovrat. Soud na rozdíl od navrhovatelek považuje vypořádání námítky navrhovatelek za logické a vnitřně konzistentní. Pokud se ukázalo, že nedošlo k naplnění predikce nárůstu počtu obyvatel, pak je logický závěr, že postačuje výstavba menšího počtu rodinných domů. Odpůrkyně dále navazuje na technická maxima ČOV a upozorňuje na limit 1000 obyvatel, což navrhovatelky nijak nerozporují. Soud v dané argumentaci nespatřuje nelogičnost, naopak snahu odpůrkyně o pokrytí přirozeného přírůstku obyvatel v limitech ČOV... Pokud tedy bude výstavba omezena ať už s ohledem na ochranu ZPF, nebo s ohledem na omezenou technickou infrastrukturu ČOV, může se tak dít právě v souladu se zájmem na trvale udržitelném rozvoji. Lapidárně řečeno, není možné neomezeně stavět donekonečna, neboť musí být zajištěno i to, že nedojde k narušení jiných oblastí, které se na trvale udržitelném rozvoji podílí; např. v případě výrazného nárůstu počtu obyvatel nad rámec technické kapacity ČOV může dojít k závažnému poškození životního prostředí, nebo k diskomfortu obyvatel obce, kteří by museli opakovaně řešit závady ČOV v důsledku jejího zahlcení. Nebo např. neuváženým zábořem ZPF může dojít k vyčerpání zdrojů půdy, která je nezbytná pro zemědělskou výrobu, a tedy pro produkci potravin.“ (Rozsudek KS Praha ze dne 26. 6. 2024, čj. 41 A 7/2024- 47)

Na tomto místě je třeba připomenout poněkud složitou historii Nového ÚP. Obec pořizovala územní plán již dříve. V roce 2024 se předchozí návrh projednával v rámci veřejného projednání. Návrh obsahoval prvky regulačního plánu, přičemž bylo sporné, zda bylo řádně rozhodnuto o tom, že bude nový územní plán prvky regulačního plánu obsahovat. Aby měla obec plnou procesní jistotu, že vše bude splňovat zákonné požadavky, byl proces pořizování předchozí verze nového územního plánu ukončen a bylo znovu rozhodnuto o pořízení Nového ÚP a bylo řádně rozhodnuto o prvcích regulačního plánu, načež byl zpracován aktuální návrh Nového ÚP.

Původní návrh nového územního plánu (jehož proces pořizování byl ukončen), měl tento hlavní výkres (listopad 2024):



Pro srovnání přikládá pořizovatel aktuální hlavní výkres Nového ÚP:



Dotčený orgán, Krajský úřad Středočeského kraje v koordinovaném stanovisku ze dne 10. 12. 2024, čj. 152408/2024/KUSK k původní verzi Nového ÚP uvedl:

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. K. Orságová, I. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** k předloženému návrhu územního plánu Občov z listopadu 2024 následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce „Odhad záborů ZPF“ na straně 65 a 66 textové části – odůvodnění, kromě lokalit Z.01 a Z.10, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 9,69 ha pro zastavitelné plochy, ve výši 3,21 ha pro transformační plochy a ve výši 0,33 ha pro koridory.

Správní orgán zohlednil účelnost a odůvodnění navrhovaného řešení. Oproti předchozí, platné územně plánovací dokumentaci došlo k redukci zastavitelných ploch.

II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	způsob využití
Z.01	2,97 ha	III.	SV – plochy smíšené obytné venkovské
Z.10	0,57 ha	III.	SV – plochy smíšené obytné venkovské

Odůvodnění tohoto stanoviska bylo následující:

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je ve stávající územně plánovací dokumentaci obce Občov značně naddimenzován. Nový ÚP redukuje plochy pro bytovou výstavbu z 22,14 ha na 15,38 ha, což představuje volnou kapacitu pro nových 280 obyvatel. Přitom stávající počet obyvatel činí pouze 212 obyvatel. Více než zdvojnásobení stávajícího počtu obyvatel nelze považovat za přiměřený rozvoj, a proto by měla být redukce zastavitelných ploch pro bydlení výraznější.

V případě lokality Z.01 se jedná o velmi rozsáhlou plochu vybihající do zemědělsky obhospodařované krajiny, podobně lokalita Z.10 představuje výběžek do volné krajiny.

S tímto zdůvodněním se pořizovatel plně ztotožnil. Vzhledem k tomu, že se od listopadu 2024 do zpracování aktuální verze Nového ÚP nijak nezměnila situace v území, je nutno předpokládat, že by dotčený orgán byl jednak proti vymezení zastavitelnosti Pozemků v rozsahu požadovaném podatelem, a dokonce by byl i proti jakémukoliv jinému rozšíření Z.01 nad rámec, který je nyní obsažen v Novém ÚP.

Na závěr této části odůvodnění pořizovatel zdůrazňuje, že zemědělská půda (nezastavěné plochy) plní i jiné funkce v území, např. napomáhají zasakování dešťových vod, tudíž je důležité chránit před nadměrnou výstavbou nejen mimořádně produkční půdy (I. a II. třídy ochrany), ale i zbývající součásti ZPF a poměřovat jednotlivé zájmy na jejich využití. V tomto případě bylo zhodnoceno, že zájem na výstavbě rodinných domů v situaci, kdy v obci není tak vysoká potřeba výstavby pro bydlení, nepřevažuje nad zájmem na ochraně nezastavěného území a zemědělské půdy.

3) Urbanistické důvody pro omezení zastavitelnosti Pozemků

Je třeba vyzdvihnout, že se v urbanistické koncepci Nového ÚP uvádí: „Urbanistická koncepce, která je uplatněna v tomto územním plánu a bude respektována při pořizování jeho změn a v řízeních o změnách v území obce, je založena na těchto zásadách:

- pro rozvoj zástavby přednostně využívat plochy v zastavěném území (stavební proluky, transformační plochy, rekonstrukce stávající zástavby); zastavitelné plochy vymezovat ve vazbě na zastavěné území;

- zachovat venkovský charakter sídla Občov, respektovat a vhodně rozvíjet specifické znaky struktury a charakteru zástavby sídla, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí a samostatně stojících (izolovaných) rodinných domů, vázanou na návěs a převážně nepravidelnou uliční síť. Pozemky mají převážně nepravidelný, obdélný tvar a nejsou v celé šíři zastavěny. Orientace staveb k veřejnému prostranství/komunikaci (štitová, okapová) je přizpůsobena uspořádání pozemků vůči veřejnému prostranství/komunikaci. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě na veřejné prostranství či komunikaci, průčelí domů lemuje veřejné prostranství či komunikaci. Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavbu hlavní a respektují charakter venkovské zástavby definované v kapitole j). Zeleň zahrad a sadů tvoří harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. “

Na tomto místě pořizovatel uvádí, že část Pozemků nenavazuje na zastavěné území, zčásti by dokonce, kdyby byly vymezeny v rozsahu podle Aktualizace, ani nenavazovaly na zastavitelnou plochu, naopak by vznikla mezi stávajícím zastavěným územím a novou zastavitelnou plochou mezera nezastavěného území, což je z urbanistického hlediska naprosto nelogické a nežádoucí (došlo by k fragmentaci ZPF, což je také nežádoucí jev). Navíc by vymezení velké rozvojové plochy na okraji sídla způsobilo další rozrůstání sídla do volné krajiny. Žádná jiná tak velká plocha navíc Novým ÚP ani vymezena není, podatel není jediným zájemcem o výstavbu v obci a nemůže si nárokovat zastavitelné plochy jen pro sebe, „zastavitelnost“ je třeba vhodným a co nejrovnějším způsobem distribuovat mezi vlastníky, na jejichž pozemcích je možná výstavba. Naopak není možné vymezit zastavitelnou plochu na každém pozemku, jehož majitel by chtěl stavět.

4) Minimální velikost stavebního pozemku

Podatel brojí proti tomu, že Nový ÚP stanovuje požadavek na minimální velikost stavebního pozemku. Podmínka je pro plochy SV formulována takto:

- výměra stavebního pozemku bude pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem minimálně 800 m², pro samostatně stojící rodinný dům se 2 byty minimálně 1000 m², pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty minimálně 1200 m²; ve stabilizovaných plochách lze připustit toleranci výměry stavebních pozemků -10%;
- do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), která bude tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbou rodinného domu;

V této části je připomínka velmi nejasná až nesrozumitelná. Podatel totiž píše:

- „30. 4. 2024 MěÚ Příbram, Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování, vydal Závazné stanovisko pro území Z08b-BV (nově Z.01) s návrhem dělení pozemků, kde souhlasí s umístěním 31 rodinných domů **na parcelách o výměře min. 1000 m²**, viz. Obr. č. 2. Závazné stanovisko je tak opět v souladu s předchozím schválením Obce...

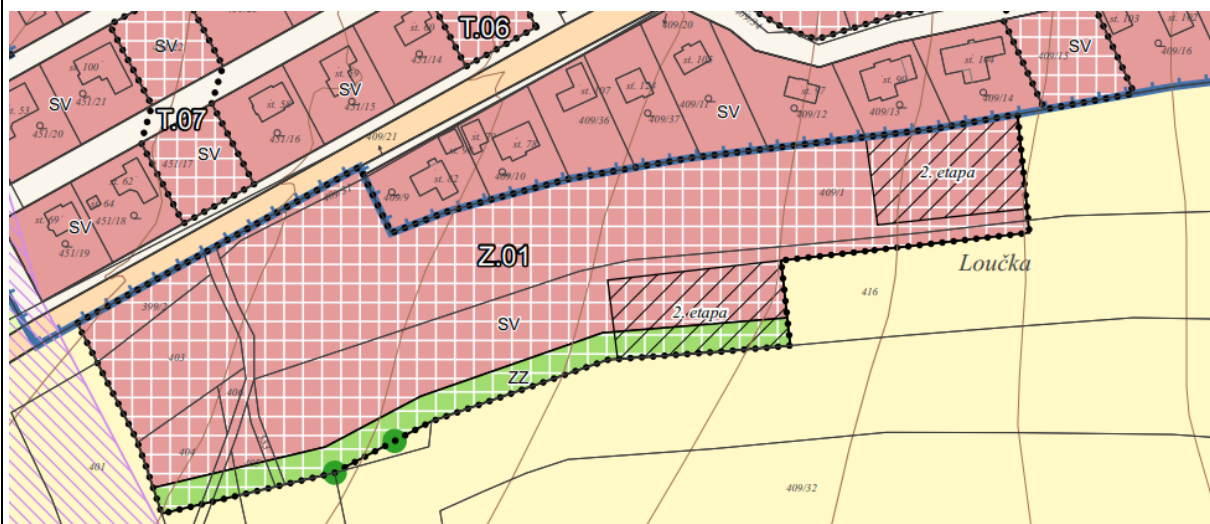
- Stanovení této podmínky prostorového užívání tak umožňuje v rámci území Z.01 naopak intenzifikaci zastavěnosti, a to:

- Snížením velikosti pozemků potřebných na 1 RD nebo
- Zvýšením počtu bytových jednotek, tudíž radikální navýšení počtu potenciálních obyvatel jednotlivých domů, kdy by na ploše 1000 m² mohlo vzniknout až 36 bytových jednotek. “

Z uvedeného se zdá, že podateli vadí, že může na svých Pozemcích stavět více rodinných domů, resp. více bytových jednotek v jednom RD. Vzhledem k tomu, že podatel nemá povinnost intenzitu výstavby umožněnou Novým ÚP využít, není jasné, jak se regulace dotýká jeho práv.

Z poslední věty této části připomínky se pak zdá, že ve skutečnosti snad podatel brojí proti zařazení části Pozemků do druhé etapy. Podatel ale proti etapizaci vystupuje jen velice obecně až mlhavě, tak se na připomínku dá jen obtížně reagovat konkrétněji.

Etapizace se Pozemků týká pouze v tomto rozsahu:



Obecně lze ke stanovení etapizace uvést, že jde o zcela legitimní postup, který v územních plánech využívá řada obcí. Etapizace chrání obec před divokou a neregulovanou výstavbou, která s sebou přináší tlak na infrastrukturu a mnohdy i na sociální soudržnost, zejména v tak malých obcích jako je Občov. Etapizace má směřovat i ke snížení tlaku na výstavbu na zemědělské půdě a v dosud nezastavěném území. Teprve v situaci, kdy se ukáže, že je naplněna první etapa, protože je o výstavbu v Občově reálný zájem, bude výstavba rozšiřována dále na další ZPF. Když se naopak ukáže, že výstavba nebude realizována ani na stávajících zastavitelných plochách zařazených do I. etapy, nebude zemědělská půda zbytečně zabrána. Je také třeba připomenout, že etapizována je celá řada jiných pozemků v obci.

Nejvyšší správní soud k podmínce etapizace tohoto typu uvádí: „Odpůrce předesílá konkrétní veřejný zájem na postupné výstavbě a na zachování krajinného rázu, a odůvodnil, proč zvolil odstupňování výstavby v rámci etap. Podle krajského soudu je takový přístup legitimní, racionální a logický. Plochy VP 2 a VP 3 se nacházejí v místě, kde k sobě stávající zastavěná obytná a průmyslová zóna nejbližší přiléhají. Plocha VP 4, na níž se nacházejí pozemky ve vlastnictví navrhovatelky, je oproti tomu vzdálenější. Podmínka plynoucí ze zařazení plochy VP 4 do druhé etapy (tj. výstavba v této ploše je možná při využití 60 % ploch VP 2 a VP 3) je vůči navrhovatelce nevýhodná, nicméně danou podmínku nepovažoval krajský soud za diskriminační...

Upřednostnění zájmu na postupnou výstavbu a zařazení některých pozemků do pozdější etapy lze považovat za legitimní. Nejedná se ani o podmínku účelově zaměřenou vůči navrhovatelce, ale o součást širěji zamýšlené koncepce území. Stanovení etapizace není samo o sobě nepřiměřené, přičemž krajský soud odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle které ani stanovení podmínky využití

80 % ploch v předchozí etapě není excesivní. V posuzované věci byla stanovena podmínka využití 60 % ploch zařazených do první etapy, proto se takto nastavená podmínka jeví jako šetrnější řešení, než např. úplné vynětí pozemků z ploch určených k zastavění. Ačkoliv může existovat šetrnější řešení, není úlohou soudu takové řešení hledat. Za situace, kdy OOP pojmenovává legitimní cíle, sleduje jejich dosažení logickým způsobem a bez známky libovůle, neshledal krajský soud obecně uvedené návrhové body za důvodné.“ (Rozsudek NSS ze dne 9. 3. 2026, čj. 7 As 4/2025–63)

5) Zákaz domovních ČOV

Podatel dále namítá, že nesouhlasí s tím, že je zakázáno realizovat domovní ČOV. Regulace je pro plochy SV následující:

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) narušují funkci bydlení a snižují kvalitu obytného prostředí;
- domovní ČOV a jímky do 50 EO v místech, kde jsou navrženy kanalizační řady;
- ubytovny pro pracovníky, bytové domy;
- parkoviště, odstavné či manipulační plochy o výměře každé takové stavby větší než 300 m²;

Odůvodnění regulace je rozsáhlé, podatel sám v připomínce jeho část cituje, z čehož je zřejmé, že chápe, proč ke stanovení podmínky došlo.

V Novém ÚP se uvádí: „Současná kapacita obecní ČOV je téměř vyčerpána a nepokryje celý a plánovaný rozvoj. Z koncepčního hlediska a z hlediska ochrany životního prostředí není žádoucí, aby pro nové rodinné domy byly zřizovány individuální domovní ČOV v celkovém součtu cca 80 – 90 nových malých ČOV, neboť by mohlo dojít k výraznému zhoršení kvality podzemní vody, která je dosud zdrojem pitné vody pro celou obec formou individuálních domovních studní. Malé domovní čistírny s často nekvalitní údržbou a nedůslednou kontrolou vzorků totiž po vyčištění a zasáknutí obvykle nedosahují deklarovaných parametrů čištění splašků a i při dokonalé údržbě se nemohou rovnat kvalitě větší nebo centrální ČOV, kde je použita lepší a účinnější technologie, kontrola a údržba. Je tedy zcela nevhodné zasakovat nedostatečně vyčištěné odpadní vody z mnoha ČOV vedle množství domovních studní s pitnou vodou. Regulativy ÚP umožňují posílení stávající centrální ČOV, nebo výstavbu nové ČOV vedle stávající, případně i jinde v plochách např. AU. ÚP nestanovuje kdo, kdy, na čí náklady musí vybudovat chybějící kapacitu ČOV, je to na dohodě stavebníků s obcí. Lze si představit i scénář, kdy např. investor plochy Z.01 vybuduje na svých pozemcích ČOV pro 18 rodinných domů (cca 70 EO), nebo obci přispěje na výstavbu nové ČOV vedle stávající. Je třeba upozornit, že stávající ČOV nelze kvůli dotačním podmínkám v blízké budoucnosti několika let rozšiřovat a zasahovat do ní. Stejně tak nelze počítat s tím, že na další intenzifikaci či další ČOV obec dostane znovu dotaci. Navržené regulativy ÚP umožňují výstavbu, zároveň však chrání životní prostředí a kvalitu podzemní vody a vytváří předpoklady pro zajištění odpovídajících hygienických podmínek stávajících i nových obyvatel. Regulovat způsob odkanalizování a velikosti ČOV je plně v pravomoci územního plánu s prvky regulačního plánu.“

V judikatuře se k prakticky totožné regulaci dá dohledat: „Navrhovatelka tvrdí, že jsou podmínky pro zahájení II. etapy výstavby nepřiměřené sledovanému cíli, jehož by šlo dosáhnout i způsobem, který by do jejího vlastnického práva zasáhl méně. Konkrétně u podmínky intenzifikace ČOV Říčany podotýká, že jelikož v plochách ŘV-02 a ŘV03 má být umístěno jen několik rodinných domů, bylo by možné nakládání s odpadními vodami vyřešit i jinak – způsobem, který by městskou kanalizaci nezatížil. Tím má

patrně na myslí buď žumpu, septik, nebo malou čistírnu odpadních vod. Stejně navrhovatelka argumentuje i ohledně podmínky zprovoznění městské úpravní vody, neboť zajištění pitné vody pro stavby na jejím pozemku může rovněž být řešeno způsobem, který nebude vyžadovat napojení na městský vodovod, např. vybudováním vlastní studny...

Z odůvodnění napadeného OOP jednoznačně vyplývá, že odpůrce výrazně preferuje, aby byla nová zástavba napojena na městský vodovod i kanalizaci, pokud to je technicky možné...

Navrhovatelkou propagované způsoby jsou pro hustě osídlené oblasti naprosto nevhodné. Jen pro ilustraci proto soud zmíní, co je zjevné – pokud by měly všechny domy v Říčanech vlastní studnu a s každou novostavbou by přibývaly další, patrně by se záhy všechny potýkaly s nedostatkem vody (to se ostatně již děje – viz vyjádření společnosti 1. SčV, a. s., z 5. 12. 2016 a z 3. 3. 2017, jimiž soud při jednání provedl důkaz). Pokud by měly všechny domy vlastní žumpu či jímku, říčanská dopravní situace by byla ještě zhoršena neustálým provozem fekálních vozů, neboť by se všechny musely pravidelně vyvážet, a současně by bylo neustálé riziko, že některá z jímek nebude dostatečně těsnit a dojde ke kontaminaci podzemních vod (a to i těch využívaných jako pitná voda). Naopak kvalitní městský vodovod a kanalizace, na něž jsou stavby povinně připojeny, jsou základními atributy moderního města. Je tedy jedině správné, že připojení nových staveb na tyto sítě odpůrce preferuje. Logickým důsledkem pak je, že se na ně nemůže připojit více staveb, než umožňuje aktuální kapacita...

Soud uzavírá, že všechny čtyři podmínky pro zahájení II. etapy výstavby, jakož i další závaznou podmínku stanovenou jen pro plochy ŘV-02 a ŘV-03 pokládá za rozumné a sledovanému cíli (jímž je zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury před další výstavbou) přiměřené a nemá za to, že by bylo možno tohoto cíle dosáhnout jinak než odložením výstavby (mj. též na pozemku navrhovatelky), a to do doby než bude potřebná infrastruktura vybudována. Soud pokládá za rozumné a odpovědné, pokud město omezuje rozvoj svého území takovým způsobem, aby dostačoval stávající kapacitě veřejné infrastruktury, resp. aby ji zvládalo kontinuálně navyšovat. Takový postup je korektní ve vztahu ke všem současným i budoucím obyvatelům města, neboť výrazně snižuje riziko, že se budou muset potýkat s problémy souvisejícími s nedostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury (např. nepřijetí dítěte do školy či školky z kapacitních důvodů, nedostatek vody ve vodovodním řádu v letních měsících apod.). Stavební zákon žádné konkrétní podmínky, kterými může být etapizace podmíněna, nestanoví. Navržení těchto podmínek je v rukou pořizovatele a zpracovatele územního plánu. Jejich závazné stanovení je následně v rukou zastupitelstva jakožto vrcholného orgánu obce. Je to totiž obec, která si v územním plánu stanoví způsob, jakým chce využívat své území a jak se chce do budoucna rozvíjet. Důvody, proč se některá obec rozhodne jít cestou vyšší regulace a jiná obec zvolí regulaci mírnější (případně územní plán vůbec nepořídí), jsou projevem samosprávy každé obce, kterou realizuje právě přijímáním územního plánu. Jak však plyne z četné judikatury, limitována je toliko zákonem (ten v případě etapizace žádné limity nestanoví) a dále pak již jen požadavkem, aby zvolené řešení neneslo znaky diskriminace, nerozumnosti či libovůle.“ (Rozsudek KS Praha, č. j. 55 A 87/2019–61 ze dne 8. 1. 2021)

Pořizovatel vnímá situaci v obci stejně, a to právě z důvodů, které popsal NSS, byl zaveden zákaz domácích ČOV jako řešení odpadních vod vznikajících z výstavby v plochách SV.

Jde-li o délku trvání případné etapizace výstavby (tj. odložení výstavby do doby, kdy bude vybudována kanalizace), není nezákonné, že Nový ÚP výslovně neříká, k jakému datu se tak má stát. V judikatuře se uvádí: „Co se týče námitky nesplnitelnosti a nepřiměřenosti podmínky pro výstavbu v 2. etapě spočívající v napojení pozemku na veřejnou kanalizaci, kasační soud považuje tuto námitku za obecnou, jelikož stěžovatelé své tvrzení o nemožnosti splnění této podmínky nijak nekonkretizovali. Odpůrkyně naopak poukázala na možnosti financování v rámci dotačního přeshraničního programu v sousedním

Sasku. I kdyby nebylo zřejmé, jakým způsobem hodlá odpůrkyně získat finanční prostředky na vybudování kanalizace, podmínka jejího vybudování pro výstavbu ve 2. etapě by obstála. Stanovení podmínky vybudování centrální kanalizace a napojení pozemků na ni je proto logickým vyústěním celkové nepříliš dobré situace hospodaření s vodou v obci, která je v odůvodnění územního plánu detailně popsána a vysvětlena.“ (Rozsudek NSS čj. 9 As 271/2023–43 ze dne 28. 5. 2025)

K uvedenému se vzhledem k obsahu připomínky ještě doplňuje, že regulace rozhodně nebrání tomu, aby rodinné domy měly technologie, které umožňují využívat tzv. šedou vodu z provozu domácnosti např. na zalévání nebo na splachování WC, jak se mylně domnívá podatel. Požadavek obsažený v územním plánu pouze znamená, že není možné mít domovní ČOV nebo jímku jako řešení odpadních vod, pokud je v lokalitě navrženo do budoucna vybudování kanalizačního řadu.

P02 – Stanislav Petřík, Liliová 221/13, 110 00 Praha 1

Citace: „Pozemek parc. č. 409/1 v k. ú. Občov.....“

Pozn.: Text připomínky je obsahově totožný s připomínkou P01.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že text připomínky je obsahově totožný s připomínkou P01, tak vyhodnocení je rovněž totožné s vyhodnocením připomínky P01.

P03 – Jan Kramný, Občov 9, 261 01 Příbram

Citace: „Obsah připomínky

Úprava specifických podmínek využití transformační plochy T.02 zvýšením maximálního počtu rodinných domů na 7.

Odůvodnění připomínky

Navrhovatelé jsou vlastníky transformační plochy T.02, vymezené v návrhu územního plánu Občov jako plocha SV – smíšené obytné venkovské o výměře cca 0,77 ha, přičemž ve specifických podmínkách využití je pro tuto plochu stanoven maximální počet 4 rodinných domů.

Takto stanovený regulace v považují navrhovatelé za nepřiměřený, vnitřně nekonzistentní a odporující zásadě rovného zacházení, neboť není v souladu s regulací ostatních srovnatelných ploch vymezených územním plánem ke stejnému nebo obdobnému způsobu využití (SV).

Při porovnání plochy T.02 s jinými transformačními a zastavitelnými plochami, zejména T.03, Z.14 a Z.09, je zřejmé, že u těchto ploch je umožněn vyšší počet rodinných domů při menší přepočtené výměře na jeden RD, a tedy při intenzivnějším využití území, než jaké je umožněno na ploše T.02.

V případě plochy T.02 činí přepočtená výměra při maximálním počtu 4 RD cca 1 925 m² na jeden rodinný dům, což představuje výrazně restriktivnější regulaci, aniž by byl v návrhu územního plánu identifikován jakýkoli konkrétní limit území, který by takové omezení odůvodňoval (např. dopravní kapacita, technická infrastruktura, krajinný ráz, ochrana přírody, hygienické limity apod.).

Územní plán přitom musí být vnitřně konzistentní a předvídatelný a rozdílné zacházení s jednotlivými vlastníky je přípustné pouze tehdy, pokud je založeno na objektivních a racionálních důvodech, které

jsou v odůvodnění územního plánu jasně a přezkoumatelně vysvětleny. Takové důvody však ve vztahu k ploše T.02 z návrhu územního plánu nevyplývají.

Navrhovatelé mají proto za to, že stanovení maximálního počtu pouze 4 rodinných domů pro plochu T.02 představuje neodůvodněný zásah do jejich vlastnického práva, spočívající v nepřiměřeném omezení možnosti využití pozemku, který není vyvážen žádným konkrétním veřejným zájmem. Takové omezení je v rozporu se zásadou proporcionality, která vyžaduje, aby regulace území byla přiměřená sledovanému cíli a aby nebyla ukládána tvrdší omezení, než je nezbytně nutné.

Současně je třeba zdůraznit, že plocha T.02 je ve vlastnictví jedné rodiny a existuje zde legitimní očekávání jejího postupného využití k bydlení pro děti a další členy rodiny v souladu s hlavním využitím ploch SV. Nastavení regulace, které takové využití fakticky omezuje více než u jiných srovnatelných ploch, aniž by to bylo řádně odůvodněno, je z hlediska zásad územního plánování neobhajitelné.

Navrhované zvýšení maximálního počtu rodinných domů na 7 RD odpovídá:

- intenzitě využití území u srovnatelných ploch vymezených územním plánem,
- zachování venkovského charakteru zástavby,
- a současně nevyvolává nepřiměřené nároky na veřejnou infrastrukturu.

Navrhovatel proto požaduje úpravu specifických podmínek využití transformační plochy T.02, spočívající ve stanovení maximálního počtu 7 rodinných domů, aby byla zajištěna rovnost regulace, proporcionalita zásahu do vlastnických práv a vnitřní konzistence územního plánu.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení:

Navýšení počtu rodinných domů z navrhovaných 4 na požadovaných 7 nelze považovat za odůvodněné.

Platná územně plánovací dokumentace vymezuje v řešené ploše (ve Změně č. 1 označeno Z16/BV) maximálně 2 rodinné domy – viz níže uvedený text:

Vymezení lokality Z16/BV

Vymezená plocha je určena pro výstavbu cca 2 rodinných domů, objektů technického zázemí a vybavení provozu domácnosti a objektů pro obsluhu pozemků. Dosud byla plocha využívána jako ovocný sad. Nachází se v zastavěném území obce, vymezeném platným územním plánem. Na severní a východní straně sousedí se zastavěnými pozemky, ze západní strany jej ohraničuje pozemek s vodními nadržemi a zatrubněnou strouhou. Zástavba na pozemku se stane přirozenou součástí urbanistické struktury uvnitř obce s dostatečnou plochou pro zeleň. Pozemek je přístupný z obce po místní komunikaci na pozemku č. parc. 558/4 a po komunikaci na pozemku č. parc. 559/1.

Dle stávajícímu stavu v území, resp. situaci, která byla součástí žádosti o stavební povolení je zcela zřejmé, že podatel počítal pouze s dělením pozemku na 2 samostatné stavební pozemky a dle ortofoto snímku je patrné, že v současnosti byl realizován pouze doplňkový objekt SO.04



Návrh nového územního plánu již představuje významné navýšení intenzity využití území, když připouští realizaci 4 rodinných domů, tedy dvojnásobek oproti stávajícímu návrhu.

Požadavek na další zvýšení na 7 rodinných domů by znamenal více než trojnásobné překročení původně schválené kapacity území, což by vedlo k neúměrnému zahuštění zástavby, které není v souladu s koncepcí rozvoje dané lokality ani s principy přiměřené intenzity využití území.

Argumentace podatele připomínky, že obdobná hustota zástavby je realizována na sousedních pozemcích, není sama o sobě dostatečným důvodem pro navýšení kapacity v řešené ploše.

Stejně tak nelze přihlížet k tvrzení, že se jedná o potřeby jedné rodiny, neboť navrhovaný rozsah 7 stavebních parcel představuje standardní developerské členění území, nikoliv individuální potřebu rodinného bydlení.

Požadavek podatele na úpravu specifických podmínek využití transformační plochy T.02 s odkazem na zajištění rovnosti regulace, proporcionality zásahu do vlastnických práv a vnitřní konzistence územního plánu není důvodný.

Princip rovnosti v územním plánování neznamená mechanické sjednocování regulativů mezi jednotlivými plochami, ale naopak vyžaduje diferencovaný přístup vycházející z konkrétních podmínek v území. Odlišné nastavení regulace v jednotlivých lokalitách je legitimní, neboť je podloženo urbanistickou koncepcí, kapacitami veřejné infrastruktury a charakterem okolní zástavby. Skutečnost, že na sousedních pozemcích je umožněna vyšší intenzita využití, sama o sobě nezakládá nárok na shodné řešení v řešené ploše.

Z hlediska proporcionality zásahu do vlastnických práv je podstatné, že návrh územního plánu již oproti platnému stavu významně zvyšuje možnosti využití pozemků, a to z původních 2 rodinných domů na

nově navrhované 4 rodinné domy. Nelze tedy dovodit nepřiměřené omezení vlastnického práva, naopak dochází k jeho rozšíření.

Na základě uvedeného nelze konstatovat, že by navržená regulace porušovala princip rovnosti, proporcionality či vnitřní konzistence územního plánu, a proto požadavku na navýšení počtu rodinných domů na 7 nelze vyhovět.

P04 – Klára Kubíčková, Pod Rozhlednou 1804, 760 01 Zlín

Citace: „Dle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona, tímto uplatňuji připomínky k nynějšímu návrhu územního plánu, předneseného na veřejném projednání dne 26. 1. 2026 a zveřejněného na internetových stránkách obce.

Jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 409/12, v k. ú. a obci Občov. Na uvedeném pozemku v domě bydlí moji rodiče. Dále jsem podílovým spoluvlastníkem pozemku parc. č. 409/19 a 409/34 v k. ú. a obci Občov, kde se jedná o společnou cestu.

Od svých rodičů, kteří v Občově trvale žijí a já je velmi často navštěvuji, vím, že v obci je problém s vodou, a to především v obdobích sucha. Také na základě nového Územního plánu bylo zjištěno, že na dalších pozemcích, nejen za mým pozemkem, má začít výstavba dalších domů. Pozemky přilehlé k cestě uvedené výše již s problémem nedostatku vody se potýkaly, když novým vrtem studny byl stržen pramen jednoho z nás.

Právě v souvislosti s novou plánovanou výstavbou se obávám o udržitelnost místních vodních zdrojů. Stávající a plánovaná infrastruktura a kapacita podzemních vod jsou především v letních měsících na hraně svých limitů. Další navýšení odběru může vést k poklesu hladiny ve stávajících studnách a ohrozit tak zásobování pitnou vodou.

Jsem si vědoma, že obec má již zpracovaný hydrologický posudek, ale právě tento nechali zpracovat vlastníci, kteří plánují budoucí výstavbu rodinných domů nejen za mým pozemkem, a tak se obávám jeho věrohodnosti. Z tohoto důvodu jsem přesvědčena, že je nezbytné, pokud obec má v plánu odsouhlasit výše uvedeny Územní plán, že by měla být dostatečně připravena na situaci výstavby dalších rodinných domů a zvážit proto schválení tohoto Územního plánu nebo např. regulovat novou výstavbu v určitých etapách tak, aby stávající obyvatelé neměli problémy s dodávkou pitné vody ze svých vlastních studen a tak, aby byl reflektován zákon č. 254/2001 Sb., o vodách.

Na základě výše uvedeného žádám o zvážení změny Územního plánu s regulací nové výstavby v jistých etapách.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Obec si je vědoma problémů se zásobováním vodou, a proto je v ÚP navrženo napojení obce na veřejný vodovod – viz kapitola d.2.2), kde je uvedeno:

- (46) *V obci bude vybudován veřejný vodovod napojený na skupinový vodovod Dobříšsko a Novoknínsko z čerpací stanice Suchodol včetně přívodního řádu ze Suchodolu (koridor CNU.03), vodojemu Občov s automatickou tlakovou stanicí (plocha Z.04) a hlavního zásobovacího řádu do Suchodolu (koridor CNU.03).*
- (47) *Veřejný vodovod bude provozován též jako vodovod požární, provizorně bude využívána obecní požární nádrž.*
- (48) *Pro zásobování vodou budou do vybudování vodovodu a v plochách mimo jeho dosah nadále využívány individuální vodní zdroje – domovní studny.*

Zpracovatelé vůči platné územně plánovací dokumentaci navrhli snížení počtu zastavitelných ploch a zároveň etapizaci převážné většiny zastavitelných ploch, čímž lze konstatovat, že obec prostřednictvím ÚP reaguje na nedostatek pitné vody z vlastních zdrojů obyvatel. Rozvoj obce je zároveň omezen tím, že je uvedena povinnost řešení likvidace splaškových vod řádným způsobem, a to napojením na centrální ČOV, popř. v odlehlých částech obce individuální likvidace – viz kapitola d.2.2) Vodní hospodářství, kde je uvedeno:

(49) *Splašková kanalizace bude dobudována dle návrhu.*

(50) *Současná kapacita čistírny odpadních vod (ČOV) pro navrhovaný rozvoj nestačuje. Předpokládaná výstavba vyvolá potřebu rozšíření kapacity ČOV formou posílení, nebo vybudování další centrální ČOV, na celkovou kapacitu cca 500 EO.*

(51) *V odloučených lokalitách, kde není navržena kanalizace, budou budovány domovní ČOV nebo jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.*

(52) *Bude dodržována povinnost zasakování či retence dle § 5 vodního zákona a § 140 stavebního zákona. Pro nové či rekonstruované zpevněné plochy budou přednostně používány polopropustné povrchy doplněné vsakovacími prvky, respektive při nemožnosti vsakovat budou instalovány prvky pro akumulaci a zpoždění odtoku dešťových vod.*

V případě, že bude umožněna/povolena zástavba na zastavitelných plochách tam, kde nebude stanovena podmínka výstavby veřejného vodovodu, tak majitelé pozemků budou muset současně se záměrem v případě individuálního zásobování vodou doložit hydrogeologický posudek. Zpracovatelům, pořizovateli ani obci nepřísluší přezkoumávat předložené posudky, neboť za jejich správnost je odpovědná osoba, která ho zpracovala a nese tedy celou odpovědnost za jeho správnost.

P05 – Miroslav Michálek, Plzeňská 62, 261 01 Příbram

Citace: „Obsah připomínky

a) Část pozemku 11/1 vymezená stavební čarou v ploše Z.06 je podle mého názoru příliš blízko severní hranici tohoto pozemku. U vedení VN 22kV postaveného před rokem 1995 je ochranné pásmo 10 m. Dále je na pozemku 11/1 zhotovený schválený vrt ve vzdálenosti 17 m od severní hranice pozemku. Uvítal bych posunutí stavebních čar hlouběji do pozemku 11/1 ve směru zelené šipky (viz příloha).

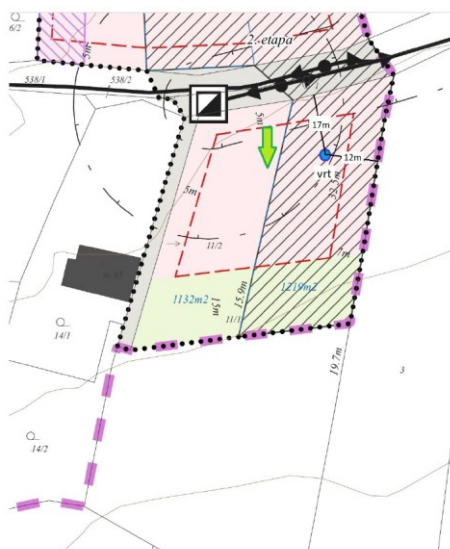
b) Na pozemku hodlám postavit pro rodinu dva stejné rodinné domy. Polovina plochy je však vyznačena jako 2. etapa výstavby. Je ekonomicky, časově i ekologicky vhodnější postavit oba domy najednou. Výstavbu mohu zahájit prakticky ihned. Mám vlastní zdroj vody a přípojky elektřiny.

Druhá část plochy Z.06 na pozemku 86/1 patří městu Příbram, které podle dostupných informací nemá připravenou parcelaci a prodej stavebních pozemků, ani přípojky elektrické energie, ani zdroj vody.

Odůvodnění připomínky

a) Odůvodnění připomínky je uvedeno v obsahu připomínky.

b) Z důvodů navržené etapizace nebudu moci ještě velmi dlouho stavět druhý RD na svém pozemku, což znamená zbytečné ekonomické ztráty a pro část rodiny nadále nedostupné bydlení. Navrhuji přehodnotit etapizaci plochy Z.06 ve prospěch pozemku 11/1.“



Připomínka se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Ochranné pásmo VN je vyznačeno dle platných právních předpisů mimo jiné i na výkresu č. 4 Výkres s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace). Šířka ochranného pásma téměř kopíruje vyznačenou stavební čáru volnou. Stavební čára volná neznámá, že je nutné realizovat záměr výstavby RD na její hranici, ale je nutné ho realizovat v ploše stanovené stavební čárou volnou – označena přerušovaně. Rodinný dům tak nemusí být umístěn těsně u trafostanice nebo pozemní komunikace. Zároveň byly stavební čáry vymezeny tak, aby nebylo možné umístit hlavní stavbu (např. rodinný dům) v nejnižší části parcely, neboť taková poloha by nebyla vhodná z krajinářských a urbanistických důvodů a nevytvářela by vhodný pozvolný přechod budoucích zastavěných částí parcel do volné krajiny. Je třeba také uvést, že umístění rodinného domu v ochranném pásmu VN není regulací vyloučeno. Umístění RD v OP VN je možné se souhlasem provozovatele VN v navazujícím řízení, stejně tak je předmětem navazujícího řízení upřesnění konkrétní minimální vzdálenosti hlavní stavby od zařízení trafostanice.

Ohledně vrtu pro pitnou vodu je třeba uvést, že se jedná o technickou infrastrukturu a tu lze do ploch SV – smíšené obytné venkovské umístit. Jak podatel uvádí, vrt je navržen ve vzdálenosti 17 m od severní hranice pozemku, a tudíž se nachází právě v ploše SV.

Z hlediska etapizace je nutné uvést, že obec se v současné době nechce překotně rozšiřovat, a proto byla navržena etapizace na téměř všechny zastavitelné plochy mimo zastavěné území obce. Důvodem je mimo jiné nedostatečné množství pitné vody a kapacita ČOV, která se naplňuje současnou výstavbou a etapizací se rozvoj obce rozloží na delší dobu a obec bude mít v budoucnosti možnost vybudovat vodovodní řad a popř. zkapacitnit ČOV.

P06 – Michaela Pitauerová, Občov 67, 261 01 Příbram

Citace: „Já, Michaela Pitauerová, DiS., trvale bytem Občov 67, 261 01 tímto dle § 97 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, jako spoluvlastník dotčeného pozemku uplatňuji námitky k návrhu územního plánu „Územní plán Občov“.

V návrhu územního plánu je pozemek parc. č. 409/19 a 409/43 který je ve spoluvlastnictví, zařazen do plochy PU – plochy veřejných prostranství, přestože se jedná o soukromý pozemek, dlouhodobě užívaný jako soukromá komunikace sloužící výhradně k obsluze přilehlých nemovitostí.

Se zařazením tohoto pozemku do plochy PU zásadně nesouhlasím. Jako spoluvlastník jsem nikdy nedělila souhlas s jeho určením jako veřejného prostranství. Dle mého názoru, je to zásah do vlastnického práva.

Mimo jiné je i pozemek parc. č. 409/19 a 409/43 funkčně i majetkově provázán s pozemkem parc. č. 409/14, na kterém se nachází náš rodinný dům ve spoluvlastnictví. Oba pozemky jsou zatíženy hypotečním úvěrem. Navržené zařazení do plochy veřejných prostranství by mohlo mít negativní dopad na hodnotu nemovitostí i právní jistotu vlastníků, aniž by byl prokázán veřejný zájem převažující nad ochranou vlastnických práv.“

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení: Plochy s funkčním využitím PU – veřejná prostranství všeobecná budou vymezeny jako plochy DS – doprava silniční, a to zejména tam, kde se bude jednat o plochy zahrnující místní a účelové komunikace. V plochách s funkčním využitím PU – veřejná prostranství všeobecná zůstanou zařazeny pouze hlavní nebo význačné plochy v obci – např. plocha před Obecním úřadem.

Konkrétně k řešení pozemků parc. č. 409/19 a 409/34 v k. ú. Občov je potřeba doplnit, že vymezení plochy (v současné době PU) bylo provedeno na základě stávajícího stavu, kdy jsou předmětné pozemky využívány jako příjezdová komunikace ke stávajícím pozemkům podél této komunikace. Trasa příjezdové cesty je stabilizována, což je zřejmé i z ortofotomapy – viz níže:



Vzhledem k tomu, jak podatel uvádí, že se jedná o přístupovou cestu k navazujícím nemovitostem a předmětné pozemky jsou odděleny tak, aby právě splnily možnost obslužné komunikace, budou vymezeny pro funkční plochu DS – doprava silniční. I když je možné v rámci ploch SV – smíšené obytné venkovské umístit dopravní a technickou infrastrukturu, tak z hlediska funkčnosti a obslužnosti již částečně stabilizovaného území je trasa obslužné cesty ustálená a nelze předpokládat, že by se její trasa v budoucnosti měla měnit.

P07 – JUDr. Monika Zelenková, Koubalova Lhota 10, 262 56 Klučenice; Miroslav Zelenka, Zadní Chlum I, 262 56 Klučenice

Citace: „Jsme podílovými spoluvlastníky, každý o velikosti id. % pozemku parc. č. 409/16, v k. ú. a obci Občov, dále v SJM vlastníme pozemek parc. č. 409/43, v k. ú. a obci Občov. Na našem pozemku 409/16 máme postavený rodinný dům č.p. 68 a žijeme zde s dvěma malými dětmi. Dále jsme podílovými spoluvlastníky pozemku parc. č. 409/19 a 409/34 v k. ú. a obci Občov, kde se jedná o společnou cestu, v soukromém vlastnictví všech podílníků uvedených v katastru nemovitostí, k přilehlým pozemkům.

Prostudováním předloženého návrhu územního plánu (zejména z detailu hlavního výkresu) jsme zjistili, že je na pozemku 409/19 a 409/34 navrženo tzv. Veřejné prostranství všeobecné (PU).

Vzhledem k tomu, že veřejné prostranství je navrženo na příjezdové komunikaci, která je v soukromém vlastnictví, nemůžeme se s daným návrhem ztotožnit. Vyjadřujeme proto tímto společně jako manželé a podíloví spoluvlastníci nesouhlas s navrženým zřízením veřejného prostranství na pozemku parc. č. 409/19 a 409/34, a to z následujících důvodů:

Vymezení pozemku jako veřejného prostranství může způsobit nepřiměřené dopady na vlastníky, zejména:

- omezení nakládání s pozemkem,
- veřejná přístupnost komukoliv,
- nemožnost pozemek užívat dle vlastníka vůle,
- zvýšené náklady na údržbu a bezpečnost,
- znehodnocení majetku.

Nelze tímto způsobem, aby docházelo k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství. V případě zřízení veřejného prostranství pozemku přísluší jeho vlastníku náhrada, což plyne i z judikatury níže uvedené. Tuto náhradu je možné vymáhat jako nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Jsme přesvědčeni, že ani toto není pro obec, jakkoliv výhodné.

Neexistuje tedy žádné oprávnění, na základě kterého k užívání může docházet. Neoprávněný uživatel tak získává majetkový prospěch. Nejvyšší soud k tomu (např. v usnesení ze dne 4. 10. 2012, SP. zn. 28 Cdo 4525/2011) uvedl, že obec bezdůvodně obohacuje na úkor vlastníka pozemku, jenž je svým charakterem veřejným prostranstvím. Pokud není v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu. Je tomu tak i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, SP. zn. 33 Odo 396/2004, nebo rozsudky ze dne 31. 1. 2006, SP. zn. 33 Odo 1253/2005, a SP. zn. 33 Odo 1064/2005).

Veřejné prostranství by tak nemělo vzniknout libovolně, V daném případě je nezbytné respektovat vlastnická práva a lze je omezit pouze v odůvodněném veřejném zájmu, ale zde jsem přesvědčeni, že veřejný zájem není prokázán.

Tento zásah je z našeho pohledu nepřiměřený a nesplňuje podmínky zákonné proporcionality.

V této chvíli se nám to zdá jako předčasný krok před tím, než si obec od nás uvedený pozemek převede do svého vlastnictví. Neradi bychom se dostali do situace, že v budoucnu obec z jakéhokoli důvodu převzetí cesty odmítne, ale přesto nám bude ukládat různé regulace a vydávat obecně závazné vyhlášky díky skutečnosti, že výše uvedený pozemek by byl veřejným prostranstvím a my bychom na základě závazné vyhlášky byli nuceni se tímto řídit. Rozhodně se nezříkáme možnosti cestu na obec převést, ba naopak. Nicméně zřízení veřejného prostranství považujeme v současné době za opravdu předčasný krok. Jsme si vědomi veškerých práv a povinností, které nám z vlastnictví plynou a snažíme se veškerými silami cestu udržovat.

Na základě výše uvedeného žádáme o přehodnocení návrhu zřídit na pozemku parc. č. 409/19 a na pozemku parc. č. 409/34 veřejné prostranství, neboť s ním nesouhlasíme, když daný návrh nerespektuje soukromí, vlastnictví a životní komfort, a to nejen nás, ale i okolních obyvatel. Navrhujeme proto, aby veřejné prostranství na sousedních pozemcích parc. č. 409/19 a 409/34 nebylo nadále navrhováno, protože z našeho přesvědčení není důvodné.“

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení: Jedná se o připomínku, která má stejný obsah jako připomínka P06 a její vyhodnocení je totožné.

P08-09 – Miroslav Vaněček, U Václava 619, 261 01 Příbram

Citace: „obracím se na Vás touto písemností s připomínkami k návrhu územně plánovací dokumentace ve smyslu ust. § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona (dále také jako „stavební zákon“).

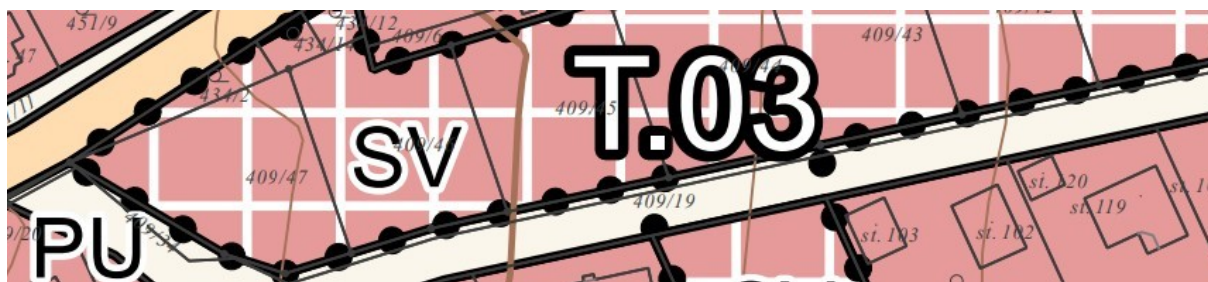
Dne 26. 01. 2026 se od 15:00 hod. konalo v zasedací místnosti OÚ Občov veřejné projednání návrhu územního plánu Občov. Předmětného veřejného projednání jsem byl osobně účasten, kdy za současného využití ust. § 97 stavebního zákona uplatňuji vůči přednesenému návrhu územně plánovací dokumentace v příslušné lhůtě 15 dnů své připomínky, které specifikuji následujícím způsobem:

P08

Citace: „Jsem mimo jiné podílovým spoluvlastníkem o velikosti 1/17 pozemku parc. č. 409/19 a 409/34 v k. ú. Občov. (dále také jako „Pozemky“ nebo souhrnně „cesta“). Zmíněné Pozemky svou povahou společně slouží jako příjezdová cesta k pozemkům a rodinným domům, které jsou ve vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků příjezdové cesty. Každý majitel domu nebo pozemku v dané ulici má tedy majetkovou účast na příjezdové cestě v podobě spoluvlastnického podílu. Jedná se proto o cestu soukromou, nikoliv veřejnou nebo obecní.

Na základě zveřejněných a předložených návrhů jednotlivých výkresů pro veřejné projednání jsem zjistil, že výše uvedené Pozemky, na nichž mám spoluvlastnický podíl, mají být dle předmětného návrhu přímo dotčeny.

Z předloženého výkresu 2a. HLAVNÍ VÝKRES (a nejen z něho) vyplývá, že na obou Pozemcích je navrženo vymezení PU – Veřejné prostranství všeobecné.



Obr. 1 – návrh PU – Veřejné prostranství všeobecné na pozemku 409/19 a 409/34.

S uvedeným návrhem se však nejen s ohledem na níže blíže popsané okolnosti nemohu ztotožnit, a proto s daným návrhem co do veřejného prostranství navrženého na Pozemcích vyjadřuji svůj NESOHLAS.

Nesouhlas vyjadřuji ze tří základních důvodů, a to:

- a) Nutnost a důvodnost vymezení veřejného prostranství na Pozemcích není v textové části odůvodnění územního plánu prakticky nikterak odůvodněno. Textová část se omezuje spíše na obecnou charakteristiku funkcí veřejného prostranství, avšak již neuvádí konkrétní důvody jeho zavádění na příjezdové cestě v inkriminované lokalitě T.03, v níž se veřejné prostranství vymezuje na soukromých Pozemcích;
- b) Důvod vymezení tohoto konkrétního veřejného prostranství nebyl adekvátně vysvětlen ani při veřejném projednání návrhu územního plánu, a to ani v návaznosti na několik mých dotazů;
- c) Architekti/projektanti prezentující svůj návrh uvádějí, že skutečnost, že je v územním plánu určitý pozemek vymezen jako veřejné prostranství dle jejich názoru neznamená, že se o veřejné prostranství jedná.

Architekti se v rámci osobního odpovídání na mé dotazy odvolávali na bližší nespécifikované judikáty (ačkoliv tyto neodpovídaly na mnou položené dotazy), které dle jejich názoru jasně říkají, že (citují): „územní plán nesmí stanovit, zda je to soukromé, veřejné nebo jak je to přístupné. Územní plán nestanoví, jestli je to veřejně přístupné prostranství anebo jestli tam lidé nesmí chodit.“ V samém závěru bylo architektky uvedeno, že to, že je v územním plánu určitý pozemek vymezen jako veřejné prostranství neznamená, že se o veřejné prostranství jedná.

Osobně se předmětným výkladem neztotožňuji a považuji ho za zavádějící. Vymezení veřejného prostranství v územním plánu má přímou spojitost s ust. § 34 zákona o obcích, přičemž architekti uvedli, že se veřejné prostranství v územním plánu a veřejné prostranství dle § 34 zákona o obcích jsou dvě odlišné věci. Bohužel tento výklad architektů je dle mého názoru chybný, a to již z důvodu, že kupř. nyní již neplatná Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území se ohledně ploch veřejných prostranství ve svém § 7 odst. 1 výslovně odkazovala na § 34 zákona o obcích. Stejně jako se současný stavební zákon (283/2021 Sb.) např. v ust. § 117 odst. 2 písm. a) rovněž odkazuje na § 34 zákon o obcích ohledně výkladu a významu veřejného prostranství; stejné chápání veřejného prostranství vyložil i ústavní soud ve svém nálezu sp.zn. Pl. ÚS 21/02 nebo III. ÚS 2049/21. Je proto potřeba uzavřít, a to bez dalších diskusí, že pakliže je určitý pozemek v územním plánu za veřejné prostranství označen, jedná se o veřejné prostranství v dikci ust. § 34 zákon o obcích, podle kterého „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

S vymezením veřejného prostranství na předmětné cestě se pojí i možnost obce prostřednictvím obecně závazných vyhlášek fakticky regulovat chování osob při pohybu na ni (např. učinit na veřejných prostranstvích zákaz parkování automobilů, zákaz pohybu psů bez vodítka atd.), a tedy fakticky přikazovat vlastníkům, jak se mají na své vlastní cestě chovat, neboť předmětná cesta má být dle územního plánu veřejným prostranstvím. Navíc tím dojde k oficiálnímu umožnění pohybu neomezenému okruhu osob na předmětné cestě a k potenciálnímu nárůstu fluktuace osob vzhledem k tomu, že obec zamýšlí zřídit veřejné prostranství též na oplocených pozemcích 430/11 a 430/10 (opět v soukromém vlastnictví jiného vlastníka) přímo navazujících na naši soukromou cestu. Tyto všechny skutečnosti nelze přehlížet a jedná se o hlavní důvod podání této připomínky.

Judikatura vnímá zřízení veřejného prostranství na soukromém pozemku jako omezení vlastnického práva (srov. rozsudky NSS ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015-83, č. j. 4 As 186/2017-41, odst. 22, nebo č. j. 10 As 254/2023-50, odst. 43; obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, č. j. 28 Cdo 252/2022-175).

V této souvislosti bych si dovolil poukázat rovněž na fakt, že dle konstantní judikatury zřízením veřejného prostranství na soukromém pozemku v rámci území té které obce, pakliže obec takto veřejné prostranství prostřednictvím územního plánu oficiálně vymezí, vzniká vlastníkově takto omezeného pozemku právo na náhradu, potažmo nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Přichází vhod tedy i otázka, zda projektanti s obcí konzultovali následnou povinnost obce k poskytování pravidelné náhrady vlastníkům v momentě, kdy se rozhodne vymezovat veřejná prostranství na soukromých pozemcích – a hodno upozornit, že cesta v lokalitě T.03 není jediným takovým případem.

Viz např. nález ústavního soudu III. ÚS 2049/21 ze dne 18.01.2022 (cit. právní věty): „Dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod) k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení. (...) Veřejným prostranstvím se přitom v právní teorii rozumí prostranství, které je předmětem veřejného užívání, totiž užívání všeobecně přístupných materiálních statků předem neomezeným okruhem uživatelů; respektive dle zákonné definice v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

K tomu všemu navíc existuje konstantní judikatura, která – aby mohlo být zřízené veřejné prostranství na pozemku v soukromém vlastnictví – stanoví požadavek souhlasu vlastníka dotčeného pozemku. Takový souhlas musí být buď ústní nebo písemný, anebo konkludentní, tzn. souhlas mlčky, pasivitou, anebo neprojevení nesouhlasu. Konkrétně Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 26. 06. 2019 č.j. 22 Cdo 2378/2016 konstatoval, že „judikatura dříve dovodila, že souhlas vlastníka s veřejným užíváním jeho pozemku či jeho části může být dán výslovně (písemně či ústně), nebo i konkludentně. (...) Na posouzení konkrétních okolností případu je, zdali vlastník trpí užívání svého pozemku neomezeným počtem osob již po dostatečně dlouhou dobu, takže lze usoudit na to, že konkludentní souhlas vlastníka byl dán. V pochybnostech o existenci konkludentního souhlasu pak judikatura Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že je třeba rozhodnout ve prospěch vlastníka pozemku. (...) Z uvedeného je zřejmé, že soudy obou stupňů považovaly vůli vlastníka pozemku pro vznik veřejného prostranství za nevýznamnou. S tím se ovšem nelze ztotožnit. Jak dovolací soud zdůraznil, ke vzniku veřejného prostranství se vyžaduje souhlas jeho vlastníka. Až za situace, kdy veřejné prostranství platně vzniklo, je vlastník, příp. jeho právní nástupce učiněným souhlasem vázán a nemůže jej jednostranně odvolat.“

Nejsem si ze své pozice vědom, že by kterýkoli ze spoluvlastníků předmětné cesty dal jakýkoli souhlas s jejím veřejným užíváním – naopak, cesta je na svém konci slepá a dále neprůjezdná, a krom obyvatel ulice a jimi sezvaných osob nemá nikdo důvod se po předmětné cestě pohybovat, a tak by tomu mělo být i do budoucna. Ohledně případného konkludentního souhlasu se nicméně nelze odvolávat na to, aby například spoluvlastníci zřídili na začátku své cesty na projev nesouhlasu s veřejným prostranstvím závoru – takový požadavek by již dle mého soudu byl příliš formalistický a neslučitelný s vesnickým charakterem užívání soukromé, dosud nezkolaudované cesty toliko s povolením předčasného užívání.

Pro úplnost si dovoluji připomenout též nálezk Ústavního soudu ze dne 22. 03. 2005, sp.zn. P1. ÚS 21/02, kde Ústavní soud konstatoval, že vlastníci mají možnost se bránit před svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství. Definici veřejného prostranství obsaženou v § 34 zákona o obcích nelze podle názoru Ústavního soudu považovat za příliš širokou. Jak konstatoval Senát ve svém vyjádření, se kterým se ztotožňuje i Ústavní soud, slova „a další prostory přístupné bez omezení“ obsažená v tomto ustanovení je nutné vykládat tak, že nejde o jakékoliv prostory, tj. „jiné prostory“, ale že jde o prostranství mající obdobný charakter jako „náměstí, tržiště, silnice, místní komunikace, parky a veřejná zeleň“. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny totiž vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.

Pakliže obec zamýšlí veřejné prostranství na předmětné cestě (tj. na pozemcích parc. č. 409/19 a 409/34) skutečně vymezit a má za to, že pro to jsou splněny veškeré předpoklady, nechť se též odhodlá ji od vlastníků převzít (formou převodu vlastnictví) pod svoji správu, a nechť si následně obec „svou“ cestu též sama spravuje a udržuje, pakliže chce, aby cesta byla veřejným prostranstvím a byla přístupná všem. Pokud by k již dlouho diskutovanému převodu vlastnictví cesty na obec došlo dříve, než bude tento územní plán vydán, tuto svou připomínku bych považoval za neopodstatněnou, stejně jako bych ani nezvažoval podání návrhu dle § 101a s.ř.s.

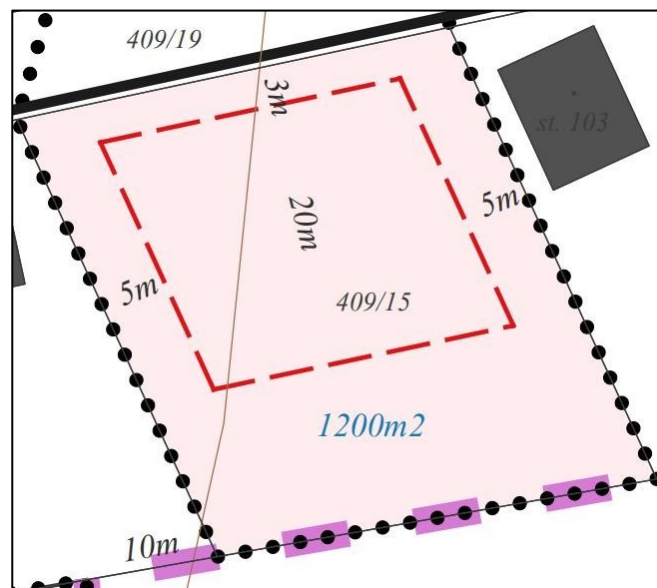
Za dosavadních podmínek nicméně s vymezením veřejného prostranství na pozemcích 409/19 a 409/34 nesouhlasím a oproti tomu navrhuji, aby byly oba tyto pozemky vymezeny např. jako „SV – plochy smíšené obytné venkovské“, jehož přípustným využitím je dle textové části územního plánu též dopravní a technická infrastruktura.“

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení: Jedná se o připomínku, která má stejný obsah jako připomínka P06 a její vyhodnocení je totožné.

P09

Citace: „Současné jsem vlastníkem pozemku parc. č. 409/15 k. ú. Občov. Z předloženého výkresu 4. VÝKRES S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, který má stanovit podmínky umístění zástavby, kdy toto je ve výkresu ohledně výše uvedeného pozemku vyobrazeno následovně:



Obr. 2 – návrh regulačních prvků na pozemku 409/15

K výše uvedenému návrhu regulace zástavby uvádím, že tato regulace je již irelevantní s ohledem na pravomocné stavební povolení a probíhající výstavbu rodinného domu na daném pozemku, přičemž už nyní mohu uvést, že takto navržená prostorová regulace zástavby již v tuto chvíli nemůže být a ani nebude dodržena, o čemž se lze přesvědčit osobně v terénu a ev. na štítku „stavba povolena“ umístěného na oplocení daného pozemku. Rozhodnutí o povolení mé stavby sp.zn. Me-UPB/115519/2025/SÚÚP/PeN, které nabylo právní moci dne 23. 09. 2025, obec obdržela od stavebního úřadu do své datové schránky a je jí proto tato skutečnost nepochybně známa.

Navrhuji výše uvedenou prostorovou regulaci zástavby pro uvedený pozemek parc. č. 409/15 z územního plánu odstranit z důvodu neaktuálnosti a pro již existující pravomocné stavební povolení, jemuž daný návrh regulačních prvků odporuje formálně i fakticky v terénu.“

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení: Regulační čáry budou mírně upraveny tak, aby zohledňovaly již povolenou hlavní stavbu. Po provedení soutisku návrhu ÚP a situace stavebníka je zřejmé, že se obrysy domu a stavební čáry příliš neliší. Úprava bude nepatrná a nenaruší urbanistické uspořádání podél stávající ulice, neboť povolený dům není atypicky odsazen od uliční čáry a splňuje požadavky na vhodný přechod zástavby do okolní krajiny i nezbytné odstupy od sousedních nemovitostí.

P20 – Ing. Pavel Vrátný, U Václava 629, 261 01 Příbram

Citace: „Obsah připomínky

Navrhuji změnu funkčního využití pozemků parc. č. 59/2 v katastrálním území Občov z ploch ZZ – zeleň zahradní a sadová na plochy SV – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění připomínky

Pozemek parc. č. 59/2 se nachází v návaznosti na zastavěné území obce Občov a v blízkosti ploch s obdobným funkčním využitím (SV). Svým umístěním, velikostí i charakterem jsou vhodné pro využití k venkovskému bydlení.

Navrhují změnu územního plánu z důvodu možnosti budoucí výstavby rodinného domu mých synů.

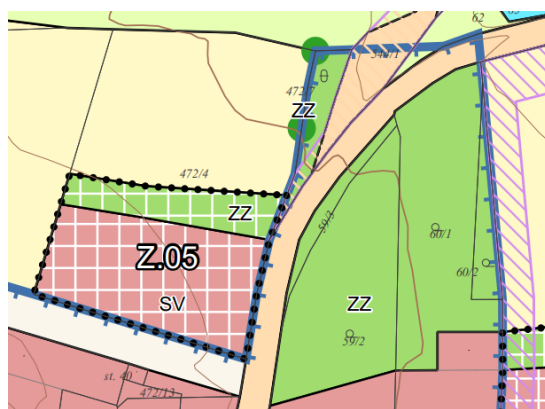
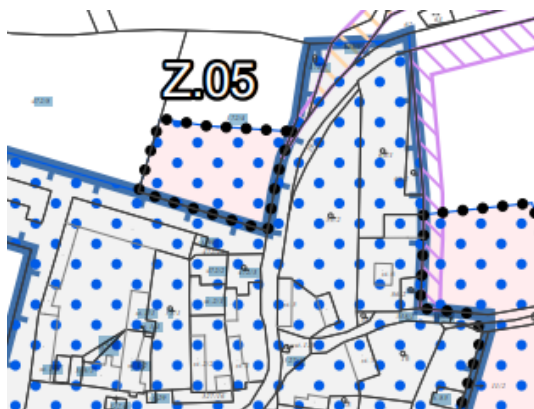
Navrhovaná změna je v souladu s urbanistickou strukturou obce, nenarušuje krajinný ráz ani veřejné zájmy a nepředstavuje negativní dopady na životní prostředí. Změna funkčního využití umožní smysluplné využití dotčených pozemků a přispěje k přirozenému a vyváženému rozvoji obce.“

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení: Podatel vlastní pozemek parc. č. 59/2 v k. ú. Občov (dále jen „Pozemek“), který je k mapě KN vymezen takto:



Pozemek se podle Nového ÚP nachází v zastavěném území. Jeho regulace měla být podle nového ÚP pro veřejné projednání následující:



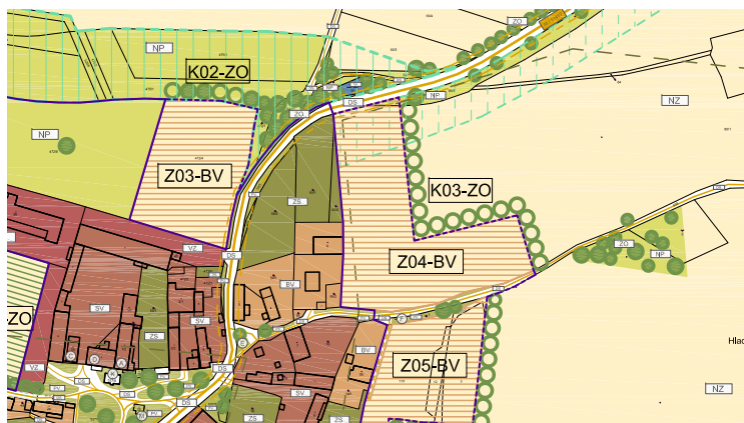
Podatel v připomínce žádá, aby jeho Pozemek byl vymezen jako plocha určená k zastavění se způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Tomuto požadavku bude zčásti vyhověno, tj. část Pozemku bude vymezena jako plocha transformační se způsobem využití SV, ve zbytku bude ponechána stávající regulace (ZZ). Hranice transformační plochy bude mj. kvůli zarovnání výstavby po obou stranách silnice (urbanistické hledisko) zhruba ve stejné úrovni jako je tomu u sousední plochy Z.05. Plocha bude zařazena do 2. etapy výstavby podobně jako plocha Z.06 nacházející se v blízkosti Pozemku (nebo i některé jiné plochy v obci s funkčním využitím SV).

Pozemek nebyl zařazen do transformační plochy s funkčním využitím SV jako celek z toho důvodu, že obec nechce rozšiřovat zastavitelnost pozemků nad nezbytnou míru, a dokonce v řadě případů zastavitelné plochy oproti platnému ÚP zredukovala. To, že došlo k redukci některých zastavitelných ploch, podle názoru obce ale samo o sobě nemůže být důvodem pro nemožnost vymezení jakékoliv nové zastavitelné nebo transformační plochy. Pokud se vydává nový územní plán, je sice třeba přihlídnout ke kontinuitě regulace, ale současně nový územní plán hledí na území obce jinou optikou než předchozí a logicky přehodnocuje stávající regulaci.

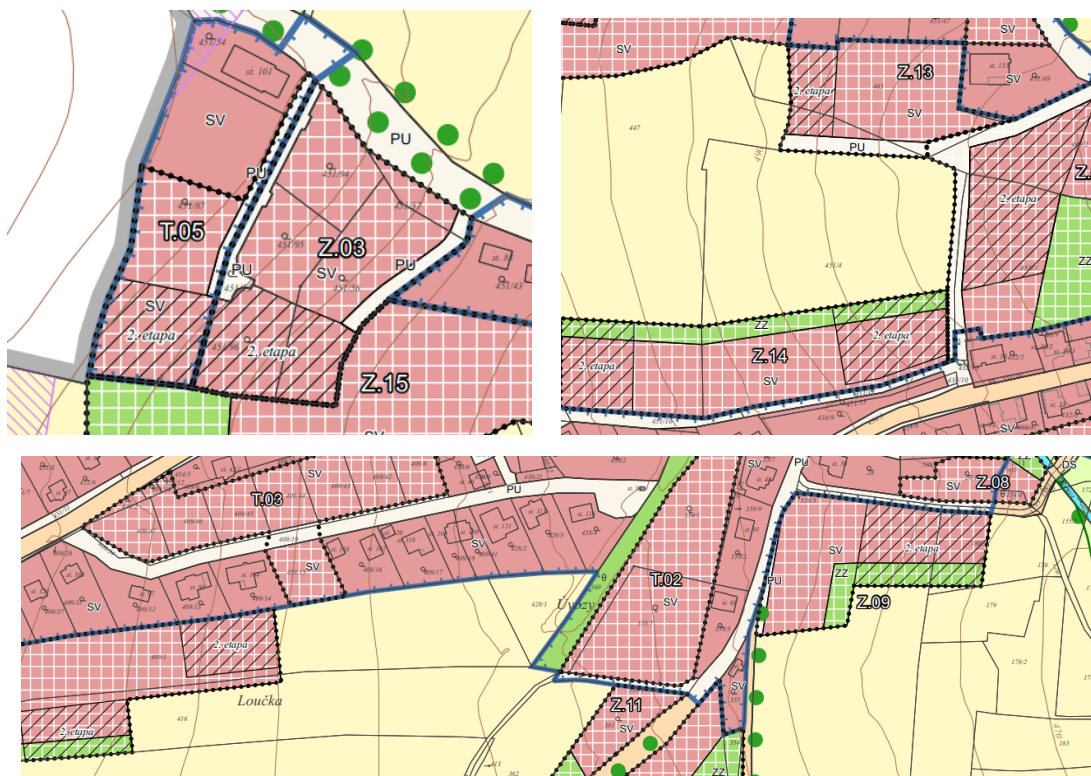
Obec se po vyhodnocení situace domnívá, že by mělo v rámci nového ÚP dojít ke spravedlivějšímu rozdělení „zastavitelnosti“ a umožnění výstavby vícero vlastníkům než jen několika vlastníkům v rámci velkých zastavitelných ploch. Jinými slovy obec sice nepovažuje za vhodné výrazně rozšířit kupř. zastavitelnou plochu Z.01 podle požadavků vlastníka pozemků a umožnit zde výstavbu desítek rodinných domů shluknutých do jednoho celku, ale za vhodnější řešení chápe umožnit výstavbu v různých k tomu vhodných (nebo spíše i vhodnějších než např. Z.01) částech obce. Rozšíření výstavby na Z.01 by totiž vedlo k tomu, že by jeden vlastník získal pro sebe značnou část „zastavitelnosti“ a jiní vlastníci pozemků by již nemohli získat pozemek určený k zastavění a museli by se vzdát možnosti mít stavět, byť by šlo jen o pozemek pro jeden rodinný dům pro potřeby jejich rodiny, jen proto, aby jeden vlastník mohl mít neúměrně rozsáhlou zastavitelnou plochu pro realizaci podnikatelského záměru.

Pozemek je sice součástí ZPF (III. třída ochrany), ale nejde o ornou půdu, jde o druh pozemku zahrada a Pozemek není součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku, ale navazuje na pozemek rodinného domu (pozemek je zařazen do zastavěného území). Tím se odlišuje od jiných pozemků, kdy výstavba na nich by představovala zábory ZPF v dosud nezastavěném území a rozšiřování zástavby do nezastavěného území (volné krajiny). Vymezení části Pozemku jako transformační plochy nenaruší organizaci ZPF. Část Pozemku, která je vymezena jako transformační plocha, je také dobře dopravně dostupná ze stávající pozemní komunikace.

Do druhé etapy výstavby byl Pozemek zařazen proto, že jde o plochu nacházející se na okraji obce, který doposud nebyl vymezen v Platném ÚP jako plocha určená k zastavění rodinným domem:



Podobně jsou do 2. etapy zařazeny jiné plochy na okraji sídla, např. tyto:



Podatel navíc sám uvádí, že Pozemek žádá vymezit jako určený k výstavbě proto, že na něm v budoucnosti budou chtít uspokojit potřebu bydlení jeho děti (tj. jde o relativně dlouhý časový úsek). Zařazení do 2. etapy z toho hlediska nepředstavuje zásah do vlastnického práva, je naopak rozumné z hlediska koordinace jiné výstavby v obci.

Pokud jde o vymezení jen části Pozemku jako transformační plocha, pak lze uvést, že vlastníku obec nemusela vyhovět vůbec, nikdo totiž nemá nárok na to, aby jeho pozemku byl přiřazen takový způsob využití, který mu konvenuje. Obec uvažila zájem na rozvoji funkce bydlení a dospěla k závěru, že pro uspokojení potřeby rozvoje bydlení je dostačující vymezení jen části Pozemku jako transformační plocha a že není třeba vymezovat nadbytek dalších ploch určených k výstavbě. V odůvodnění Nového ÚP se k tomu uvádí: „V platném znění územního plánu Občov je vymezeno 22,14 ha návrhových ploch pro bydlení a 0,49 ha návrhových ploch pro občanské vybavení. Některé z rozvojových ploch byly částečně využity a zastavěny. Za posledních 15 let bylo v Občově dokončeno 27 bytů. Ve srovnání se stávajícím ÚP vymezuje nový ÚP podstatně menší rozsah návrhových ploch v rozsahu 13,59 ha, z toho 12,80 ha návrhových ploch pro bydlení, 0,50 ha návrhových ploch pro občanské vybavení a 0,29 ha návrhových ploch pro technickou infrastrukturu. Přičemž je stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) odůvodněné v kapitole I. části i.“ I tato kapacita návrhových ploch pro bydlení představuje značný nárůst obyvatel, přičemž Občov má aktuálně jen 210 obyvatel. Zbytečně rozsáhlá nová výstavba by mohla přinést výrazný nárůst počtu obyvatel, což není žádoucí kvůli tlaku na infrastrukturu a na sociální soudržnost, neomezené vymezování dalších ploch určených k zastavění totiž nelze považovat za přiměřený rozvoj.

P11 – Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole, Suchodol 27, 261 01 Suchodol zastoupené Mgr. Jolanou Farářovou jako Předsedkyní představenstva

Cítace: „Obsah připomínky

Změnit plochu v zastavěném území označenou, dle Návrhu územního plánu, jako ZV (výroba zemědělská a lesnická) na plochu SV (smíšené obytné venkovské)

Odůvodnění připomínky

Možnost výstavby rodinných domů.

Parc. č. st. 36 v k. ú. Občov LV 92.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Požadavku na vymezení dalších ploch pro bydlení nelze vyhovět.

Návrh územního plánu vychází z vyhodnocení potřeby vymezování zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž bylo prokázáno, že obec disponuje dostatečnou kapacitou již vymezených ploch pro uspokojení předpokládaného rozvoje v návrhovém období. Na základě toho a vzhledem k nedostatečnosti technické infrastruktury byla navržena etapizace. Vymezování dalších ploch pro bydlení by vedlo k neúměrnému nárůstu zastavitelných území bez reálné potřeby jejich využití.

Skutečnost, že areál není v současné době plně využíván, není sama o sobě důvodem pro změnu jeho funkčního využití. Jedná se o stávající zemědělský areál se zachovalým stavebním fondem, jehož objekty nejsou ve stavu, který by vylučoval jejich další využití pro zemědělskou výrobu či související činnosti. Jeho umístění na okraji obce vytváří podmínky pro činnosti, které mohou být rušivé pro plochy pro bydlení, což se může dotýkat pouze ploch bezprostředně navazujících na plochu pro zemědělskou a lesnickou výrobu.

Územní plán navrhuje koncepci rozvoje území a vytváří podmínky mimo jiné pro zachování a případnou obnovu výrobních funkcí v území, včetně zemědělství. Předčasná transformace takových areálů na bydlení by vedla k nevratné ztrátě výrobních ploch a ke snížení funkční diverzity území.

Navržené řešení tak odpovídá principu hospodárného využívání území a ochraně ploch vhodných pro výrobu, přičemž dočasná nevyužívanost areálu nemění jeho význam z hlediska koncepce územního plánu.

(text bude doplněn po projednání ÚP)

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohou odůvodnění návrhu územního plánu pro vydání v Zastupitelstvu obce bude protokol z kontrolního nástroje.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ATS	automatická tlaková stanice (vodárenská)
BP	bezpečnostní pásmo
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČHP	číslo hydrologického pořadí
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice (kanalizační)
ČSN	česká technická norma
DN	profil potrubí (vnitřní rozměr)
DTP	dolní tlakové pásmo
DVL	dolní Vltava
EO	ekvivalentní obyvatel (ukazatel odpadních vod)
EVL	evropsky významná lokalita
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
HTP	horní tlakové pásmo
HZS	hasičský záchranný sbor
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IDVT	identifikátor vodního toku
IP	interakční prvek
LAPV	lokalita pro akumulaci povrchových vod
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MÚ	Městský úřad
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady ORP Příbram ve znění jejich 5. aktualizace
OZV	obecní závazná vyhláška
PP	přírodní památka
RBC	regionální biocentrum
SK	Středočeský kraj
STL	středotlaký plynovod
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
Q100	záplavové území 100-leté vody
RD	rodinný dům
SAS	Státním archeologickým seznamem ČR
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SV	skupinový vodvod
TNV	odvětvová technická norma vodního hospodářství
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
vdj.	vodojem
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění
ZVN	zvláště vysoké napětí