

ÚZEMNÍ PLÁN O B Č O V



NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

listopad 2024

Objednatel:

Obec Občov

Občov 12, 261 01 Příbram 1

určený zastupitel: MUDr. Zbyňkem Machem, starosta

Pořizovatel:

Obecní úřad Občov

Občov 12, 261 01 Příbram 1

oprávněná úřední osoba: Ing. Miroslav Sládek

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

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.....	6
B.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	6
B.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	8
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
D.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	8
D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	9
D.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	10
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.....	13
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	13
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	13
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	14
a) Vymezení zastavěného území	14
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	14
c) Urbanistická koncepce.....	18
d) Koncepce veřejné infrastruktury	29
e) Koncepce uspořádání krajiny	41
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	51
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	54
h) Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	56
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	56
j) Stanovení pořadí provádění změn v území.....	56
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	57
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	57
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	59

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	61
M.1. Vyhodnocení záborů ZPF	61
M.2. Vyhodnocení záborů PUPFL	67
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	67
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	67
Použité zkratky	68

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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 2020 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 sportovních ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. Pro zlepšení ekologických funkcí a obrazu krajiny jsou navržena přírodě blízká opatření, včetně zvýšení prostupnosti 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 sportovních ploch 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 prostupnosti 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, 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.

(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 a 7 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 3. 2024.

Návrh ÚP respektuje republikové 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 přírodě

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.

D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

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 a 8 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 4. 2024.

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 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) vymezený 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.

1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje České republiky

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

2 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

2.1 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, občanského vybavení a veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení je navržena etapizace využití ploch. V nezastavěném území navrhuje záměry pro zlepšení funkcí a obrazu krajiny.

2.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

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

2.1.2 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Návrh ÚP vychází z 5. úplná aktualizace ÚAP ORP Příbram z roku 2020. Na území obce nebyly identifikovány žádné problémy k řešení v ÚP. Návrh ÚP vytváří podmínky pro posílení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území, zejména:

- návrhem opatření v krajině, které zajistí zvýšení ekologické stability území, retenční schopnosti, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu a estetických hodnot krajiny,
- vymezením zastavitelných ploch a stanovením etapizace s ohledem na ochranu ZPF,
- vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a nerušících podnikatelských aktivit,
- vytvořením podmínek pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika),
- vytvořením podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury.

2.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Zastavitelné plochy jsou s ohledem na ochranu nezastavěného území vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

Rozvoj zástavby vymezený v platném ÚP byl prověřen a vymezen v menším rozsahu se stanovenou etapizací.

Podmínky pro plošné a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny. Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu s cílem zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru venkovské zástavby.

2.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

2.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

V souladu se ZÚR SK je zpřesněno vymezení E20 koridoru vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš (v ÚP CNZ.E20).

Návrh zachovává koncepci veřejné dopravy.

V souladu se ZÚR a Cyklokonceptí Středočeského kraje pro období 2024 – 2030 je navržen rozvoj environmentálně šetrné cyklistické dopravy vymezením stezek a tras pro každodenní a rekreační provoz.

2.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP

Doprava

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 stanovuje podmínky pro dopravu v klidu.

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 Cyklokoncepte Středočeského kraje pro období 2024 - 2030.

Technická infrastruktura

Územní plán řeší rozvoj technické infrastruktury a 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.

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

Návrh respektuje nadřazené systémy elektrické energie, vedení plynovodů a ochranná pásma sítí technické infrastruktury. Koncepce odpadového hospodářství se na úrovni územního plánu nemění.

Plocha pro obecní kompostárnu je vymezena.

2.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

2.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Návrh ÚP zohledňuje stanovené obecné zásady péče o krajinu a zásady pro krajinu výrazně polyfunkční (N13) stanovené v ZÚR SK. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území je uvedeno v kapitole D.3. Odůvodnění ÚP.

2.3.2. Požadavky vyplývající z ÚAP

Návrh lokálního ÚSES vychází z dokumentace Plán ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.) (dále jen „Plán ÚSES“).

2.3.3. Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh lokálního ÚSES vychází z dokumentace Plán ÚSES. Návaznosti prvků ÚSES na území sousedních obcí jsou vyhodnoceny v kapitole D.3. Odůvodnění ÚP.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na ochranu zemědělské půdy. Nejcennější půdy 1. a 2. třídy ochrany se v řešeném území nevyskytují.

3 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

4 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.

5 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno zpracováním územní studie. Nevymezuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo plánovací smlouvou.

Územní plán je pořizován s prvky regulačního plánu a stanovuje v textové a grafické části podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby.

6 Případný požadavek na zpracování variant řešení

Územní plán neobsahuje varianty řešení.

7 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

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. Požadavky na odevzdání ÚP byly splněny.

8 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.

9 Další relevantní požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání

Územní plán je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů k zadání ÚP Občov.

10 Relevantní požadavky vyplývající z vyjádření dalších orgánů a organizací a z připomínek veřejnosti

Při zpracování návrhu ÚP byly prověřeny požadavky z připomínek veřejnosti.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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. 150960/2023/KUSK ze dne 11. 12. 2023 a č.j. 150958/2023/KUSK ze dne 27. 12. 2023 k zadání územního plánu vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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

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.

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. Koncepci 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, 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Příbram z roku 2020, 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.

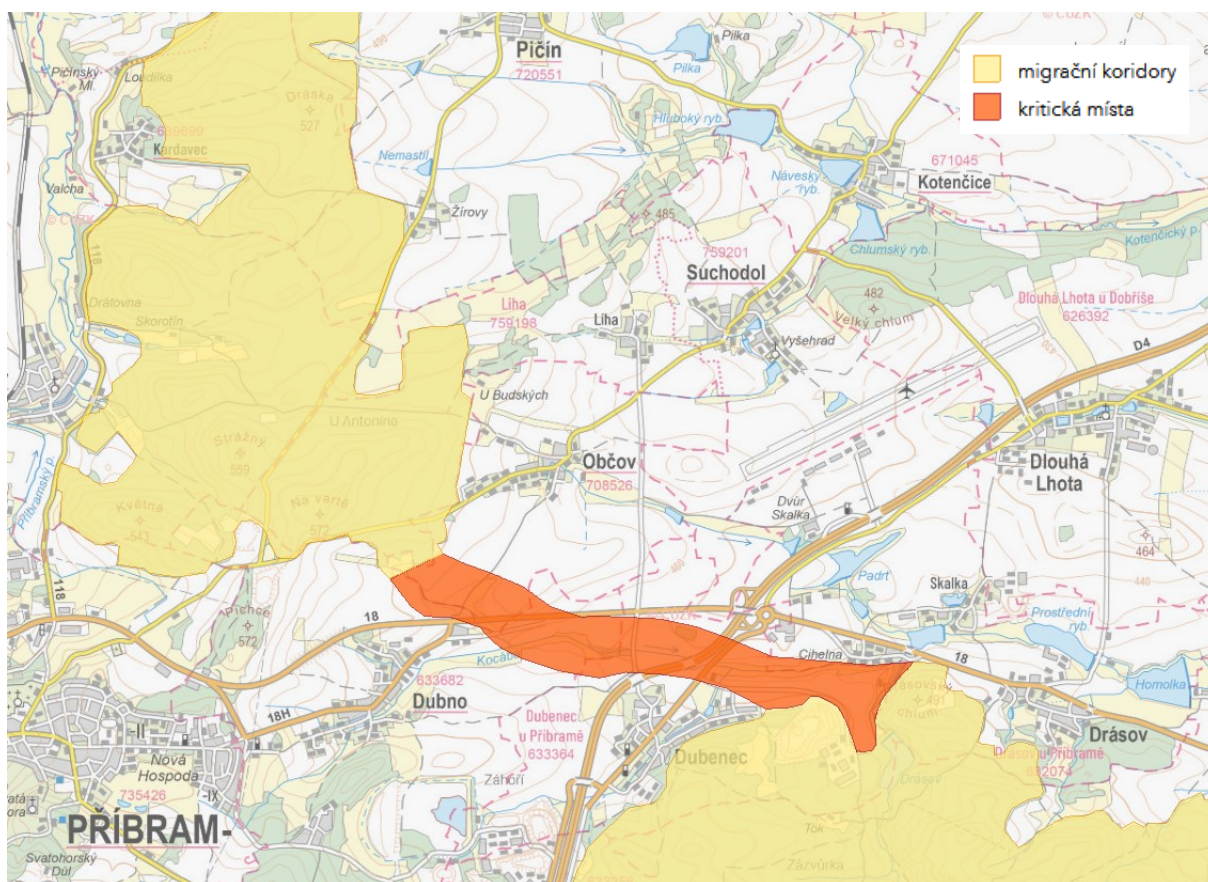
Ad b) Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění platných předpisů, vymezuje taxativně jako významné krajinné prvky lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

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 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, které 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 nemovitě 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 velmi 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 Suchdol 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 kapitol 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.

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 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. Územní plán pro rozvoj zástavby využívá zejména vnitřní rezervy 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 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 ve stávajícím ÚP dostatečnou kapacitu stávající technické infrastruktury (zejména čistírny odpadních vod, chybějící vodovod) a občanské vybavenosti (škola, škola). Požadavkem obce bylo proto usměrnit rozvoj bydlení, jako dominantní funkce sídla, stanovením vhodných regulativů (mírná 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.

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.

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. 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 jsou navrženy plochy 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 mikrokli-

matu 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 zajišťuje 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	2,99	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z platného znění ÚP 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. 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

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				ploch s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů na ochranu nezastavěného území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce. V souladu s § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. je stanovena podmínka pro vymezení veřejného prostranství.
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.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	Plocha je součástí rozsáhlé rozvojové lokality spolu s plochami Z.13, Z.14, Z.15, kterou je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, proto je využití těchto ploch podmíněno zpracováním územní studie.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	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.
Z.03	0,79	SV	smíšené obytné venkovské	Návrh místní komunikace jako součást plochy PU zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	Plocha ZZ je vymezena v místě podmáčené louky, kde není vhodné umístění zástavby.
				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

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. Návrh místních komunikací jako součást plochy PU zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků. Návrh ploch PU vychází z Územní studie části Plochy Z07/BV Občov, vložené do evidence územně plánovací činnosti.
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“.
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 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.
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
		PU	veřejná prostranství všeobecná	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				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 PU zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků v souladu s požadavky právních předpisů.
Z.07	0,15	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 zachování volného pásma podél vodního toku a dle skutečného stavu území s ohledem na zachování odstupu obytné zástavby od plochy sportoviště prostřednictvím pásu zeleně. Vymezení plochy ZZ zajišťuje v souladu s technickou normou min. pásmo ochrany prostředí mezi čistírnou odpadních vod a obytnou zástavbou.
		ZZ	zeleň zahradní a sadová	
Z.08	0,35	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. Vymezení plochy ZZ zajistí zachování doprovodné zeleně podél vodního toku a dostatečný odstup nové obytné zástavby od sportoviště.
		ZZ	zeleň 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
		PU	veřejná prostranství všeobecná	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				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 na rozšíření stávající komunikace jako součást plochy PU zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků v souladu s požadavky právních předpisů.
Z.10	0,59	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. 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.
Z.11	0,14	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

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu. 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.
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 krajinnotvorné 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 formou oboustranné zástavby podél navrhované komunikace v severní části sídla. Plocha je součástí rozsáhlé rozvojové lokality spolu s plochami Z.02, Z.14, Z.15, kterou je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, proto je využití těchto ploch podmíněno zpracováním územní studie. 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 PU zajistí prostupnost zastavěného území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
Z.14	1,88	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				území vychází z platného znění ÚP a dotváří urbanistickou strukturu formou oboustranné zástavby podél stávající komunikace a navrhovaných komunikací v severní části sídla. Plocha je součástí rozsáhlé rozvojové lokality spolu s plochami Z.02, Z.13, Z.15, kterou je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, proto je využití těchto ploch podmíněno zpracováním územní studie. 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.
Z.15	2,26	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. Plocha je součástí rozsáhlé rozvojové lokality spolu s plochami Z.02, Z.13, Z.14, kterou je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, proto je využití těchto ploch podmíněno zpracováním územní studie. 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

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				území a zemědělské půdy a soukromých zájmů na zajištění územního rozvoje obce.
Z.16	0,26	OS	občanské vybavení sport	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území v západní části sídla vytváří podmínky pro rozšíření nabídky volnočasových aktivit a sportu pro potřeby obce a jejích obyvatel.

Transformační plochy

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
T.01	0,51	OS	občanské vybavení sport	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.
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. Návrh místní komunikace jako součást plochy PU zvýší kvalitu obytného prostředí, zajistí pěší prostupnost zastavěného území a zlepšení dostupnosti centrální části obce z nové obytné zástavby.
		PU	veřejná prostranství všeobecná	
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	0,59	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. Návrh místní komunikace jako součást plochy
		PU	veřejná prostranství všeobecná	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				PU zajišťuje 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.

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.02.

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 ohrazení veřejných prostranství zástavbou, 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.

Pro zastavitelné plochy Z.02, Z.13, Z.14, Z.15 je stanoveno zpracování územní studie, která bude řešit podrobné podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch, proto tyto plochy nejsou vymezeny a řešeny ve výkrese s prvky regulačního plánu a pořadím provádění změn v území (etapizace).

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 vedenou 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, které jsou součástí veřejných prostranství – 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, Z.14	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ploch je zajištěno prioritně od silnice III/11417 po navazující navrhované komunikaci, která je vymezená jako součást veřejného prostranství; 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

Zastavitelné plochy			
Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
			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	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno po stávající komunikaci a navazujících navrhovaných komunikacích, které jsou vymezené jako součást veřejného prostranství; 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, vedenou od silnice III. třídy mezi rozvojovými plochami Z.13, Z.14 a Z.15 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 od východu je zajištěno ze stávající silnice III/11417, od jihu z navazující místní komunikace.
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 navazujících komunikacích a to od severu (Občov – Dubno) a od východu.
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 stávající komunikaci.
Z.15	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění plochy je zajištěno od silnice III/11714 po navazující stávající místní komunikaci vedené po severním okraji stávající zástavby.
Z.16	OS	občanské vybavení - sport	Plocha bude přímo zpřístupněna od silnice III/11417 po stávajících místních komunikacích.

Pro zpřístupnění a obsluhu transformačních ploch bude využívána stávající a navrhovaná síť místních komunikací, které jsou součástí veřejných prostranství – viz tabulka:

Transformační plochy			
Označení plochy,	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
T.01	OS	občanské vybavení - sport	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 Občev - 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, vedenou od silnice III. třídy mezi rozvojovými plochami Z.13, Z.14 a Z.15 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.

Účelové komunikace představují součást cestní sítě obce, jsou využívány pro obsluhu hospodářských pozemků a pro nemotorovou dopravu. Vybrané z nich, přesahující hranice Občeva, umožňují provázanost cestní sítě se sousedními obcemi Dubno, Dubenec, Suchdol a Příbram. Účelové komunikace v návaznosti na cestní síť širšího prostoru zajišťují zpřístupnění a obsluhu hospodářských pozemků a propustnost 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. Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.

d.1.3) Doprava nemotorová

Územní plán v souladu se schválenou dokumentací „Koncepte 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 67 rodinných domů v 1. etapě a 33 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 E20 pro výstavbu vedení VVN 110 kV, který zasahuje do řešeného území. Trasa zakreslená v ZÚR i ÚAP ORP Příbram není po nevhodné zástavbě minulých let snadno realizovatelná, neboť prochází zastavěným územím, s alternativní trasou navrženou v 1/2024 východně od obce nesouhlasí Letiště Příbram. Konečné rozhodnutí o trase vedení, a zda bude nadzemní či podzemní, bude zřejmě vyžadovat další jednání, případně aktualizaci ZUR.

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 sítí 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 (kW):

	bez topení	tepelná čerpadla (navíc)
1. etapa	200	560
2. etapa	100	280
Celkem	300	840

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):

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

Typ stanice	Vzdálenost od hrany objektu
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 100 m³/hod. v 1. etapě a 50 m³/hod. ve 2. etapě. Skutečný nárůst potřeby nelze s ohledem na skutečnosti, uvedené v odstavci „Energetika všeobecně“, 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 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 $Q_{\text{e}} = 1,5 \text{ l/s}$, $H_{\text{e}} = 28 \text{ m}$, $H_{\text{výst}} = 530 \text{ m n. m.}$, která zajistí dostatečný tlak vody pro HTP Občova zhruba po kótu 480 m n. m., DTP bude zásobeno z vodojemu Občov z hlavního zásobovacího řádu do Suchodolu. Zásobovací řady HTP v délce cca 3,5 km DN 80 budou zokružovány a budou plnit rovněž funkci požárního vodovodu. V DTP bude systém větevnatý, požární funkci budou plnit pouze řady DN 80 délky cca 1,35 km (včetně hlavního zásobního řádu 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 50 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 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	Domovní studna
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 sever
Z.15	SV	Vybudovat řady DN 80 HTP sever
Z.16	OS	-

Označení plochy	Kód způsobu využití plochy	Návrh zásobování vodou
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

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 navrženo vybudovat stoku F1 a zakončit ji provizorní lokální čistírnou odpadních vod o kapacitě min 50 EO. 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 80 – 90 nových malých ČOV. Panují důvodné obavy z výrazného 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 nemohou se 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 nevylučují posílení stávající centrální ČOV, nebo výstavbu nové ČOV vedle stávající, případně i jinde. ÚP dále nepředepisuje, kdo, kdy, na čí náklady musí vybudovat chybějící kapacitu ČOV, je to na dohodě různých aktérů. Lze si představit i scénář, kdy např. investor plochy Z.01 vybuduje na svých pozemcích ČOV pro 20 rodinných domů (cca 80 EO), nebo obci přispěje na výstavbu nové ČOV vedle stávající. Upozorňujeme, 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 další dotaci. Navržené regulativy ÚP se snaží neznemožnit výstavbu, zároveň však chránit životní prostředí a kvalitu podzemní vody a zajistit odpovídající hygienické podmínky stávajících i nových obyvatel. Návrh přímo nezakazuje ani nepodmiňuje výstavbu rodinných domů, týká se pouze konkrétní technické infrastruktury, což 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 50 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 rozstřikem 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 zásobování vodou
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

Označení plochy	Kód způsobu využití plochy	Návrh zásobování vodou
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	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.15	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
Z.16	OS	-
T.01	OS	Respektovat sběrač A
T.02	SV	Vybudovat stoku napojenou na sběrač F
T.03	SV	Stávající kanalizace
T.04	SV	Stávající kanalizace
T.05	SV	Vybudovat stoku napojenou do sběrače D
T.06	SV	Stávající kanalizace
T.07	SV	Stávající 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 přebírat veškerý komunální odpad vznikající na jejím území při činnosti nepodnikajících fyzických osob a též povinnost určit místa pro oddělené soustředění 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 dojížděce 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 Suchodol.

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 stávajícího sportovního zázemí obce je vymezena plocha T.01 v místě stávajícího sportoviště na východním okraji sídla a plocha Z.16 na západním 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 (ohrazení 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.

Územní plán stabilizuje a vymezuje nové plochy veřejných prostranství a umožňuje jejich rozvoj v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

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 více než 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. a 11. (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 mozaice, 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 modrozeleně 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 zeleň 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 nespojité 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.

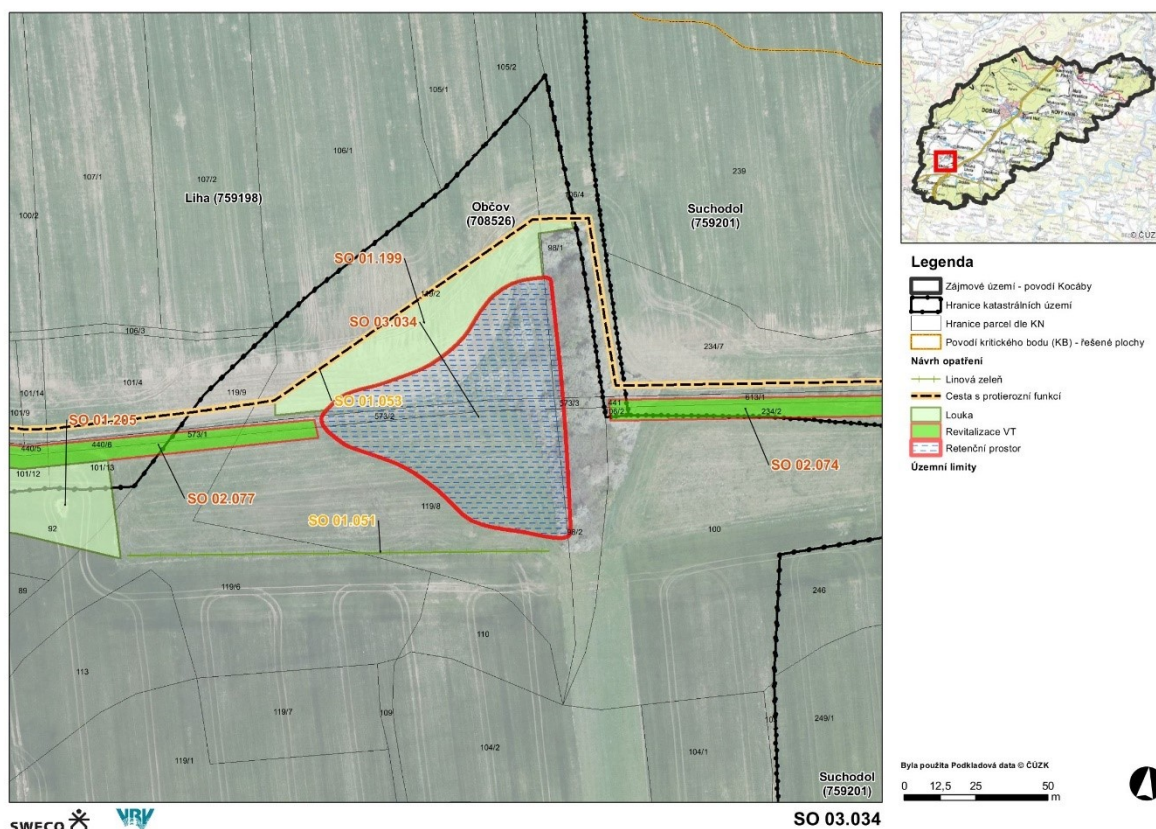
Podmínky využití pro plochy v krajině jsou uvedeny v kapitole f) Územního plánu.

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 su-

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Důvod vymezení (do odůvodnění)
			ché 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 soustředěného 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 Kocábky – ORP Příbram, Dobříš, Černošice (2022))

e.4) Územní systém ekologické stability

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

Skladebné prvky USES

Název	Funkčnost	Stav	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
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 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
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 (ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11. (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.

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 vymezuje na území obce skladebné prvky ÚSES lokální a regionální úrovně. Tyto však nejsou vymezeny v ZÚR Středočeského kraje (ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11.). 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, bezlesých mokřadů 20 m;
- Min. velikost lokálního biocentra – lesní ekosystémy 3 ha, 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.

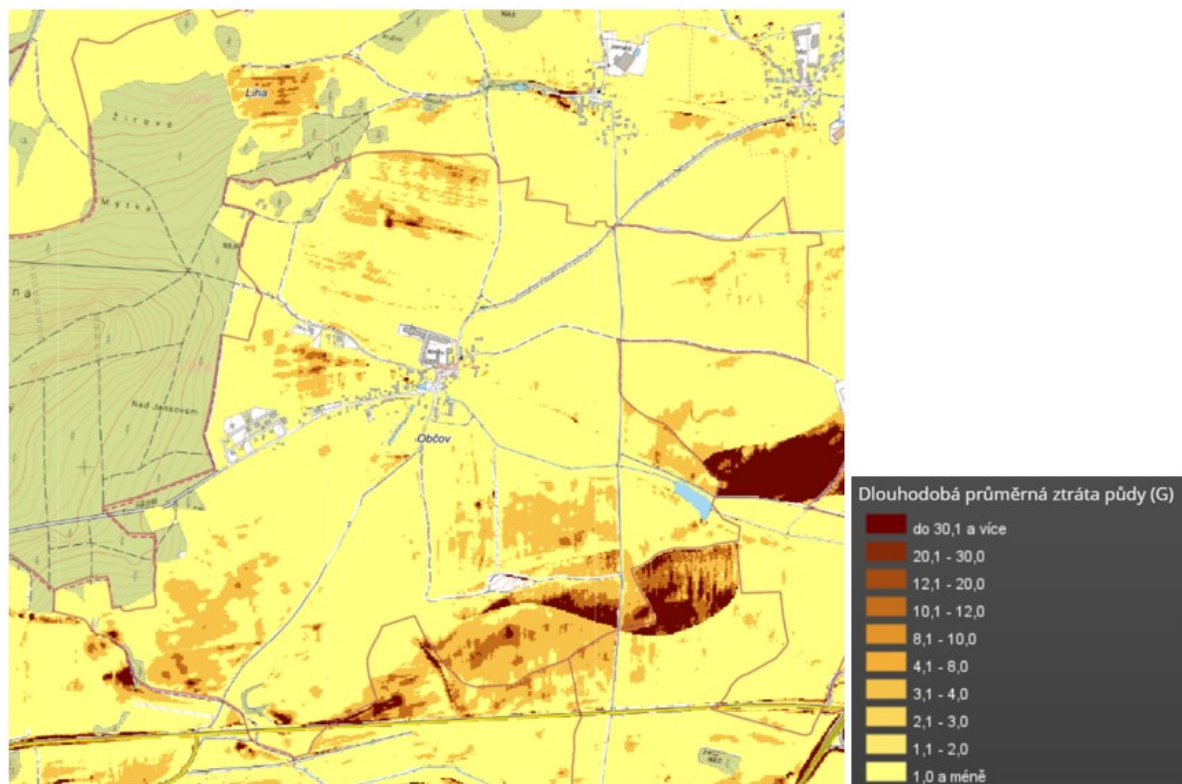
ÚP vymezuje koridory pro účelové komunikace, stezky a trasy pro pěší a cyklisty, které zajistí zpřístupnění zemědělsky využívaných pozemků, rozdělení velkých půdních bloků, zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, omezení účinků vodní a větrné eroze.

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.

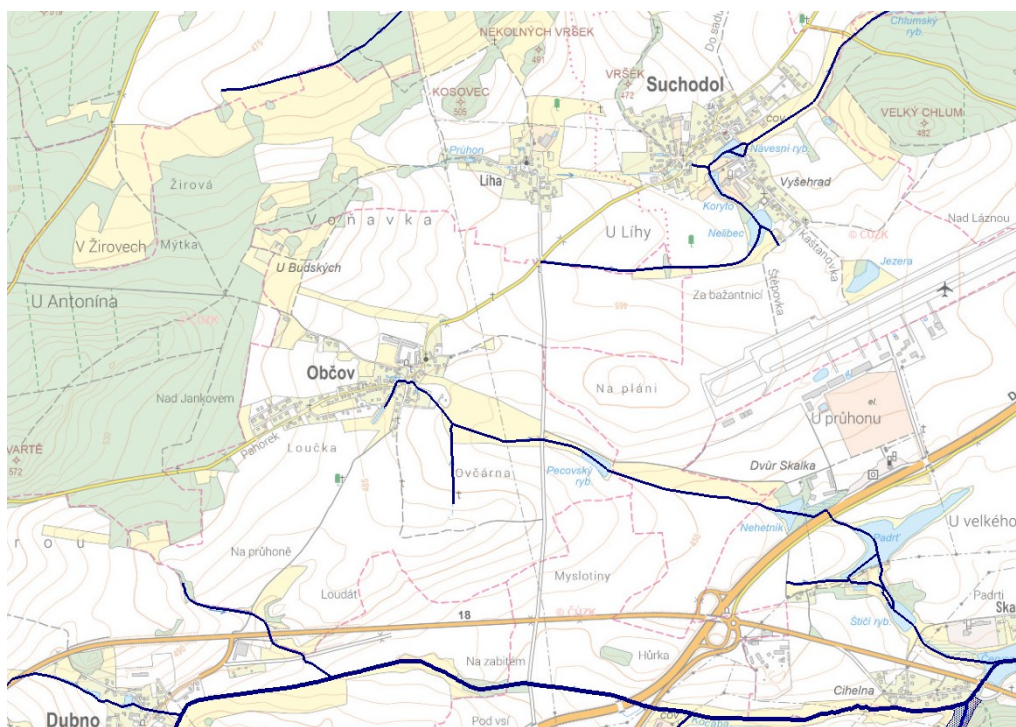
Z hlediska protierozní ochrany území je důležitým krokem k omezení účinků vodní eroze návrh skladbných prvků ÚSES, včetně interakčních prvků. Jejich realizace přispěje k omezení negativních účinků vodní eroze.

e.7) Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

Vodní režim

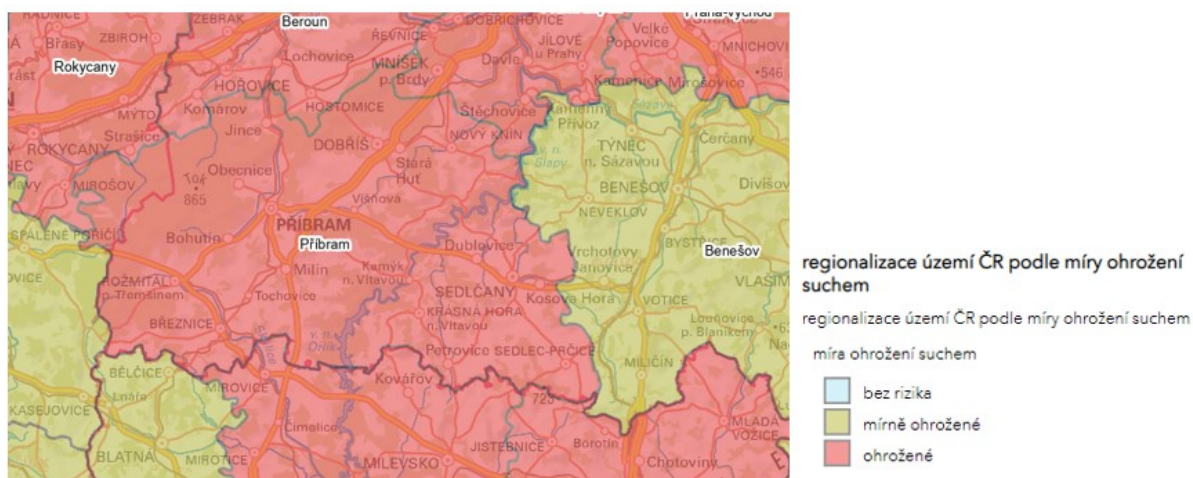
Stav

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>)

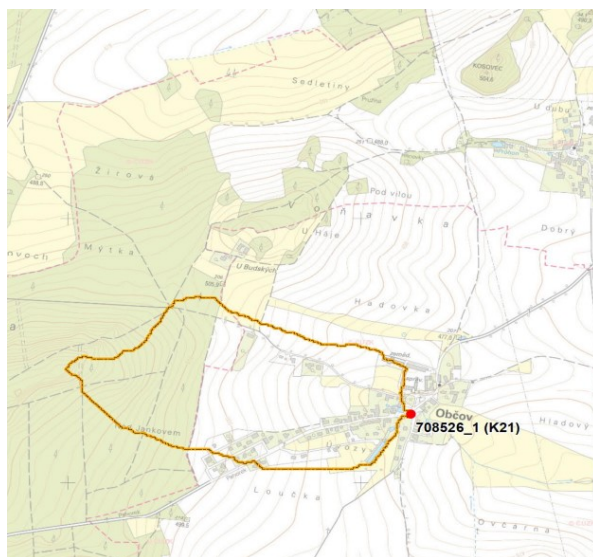
Z hlediska podzemních vod leží řešené území v základním hydrogeologickém rajonu č. 6250 – Prote-rozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. Hladina podzemních vod je zde volná, propustnost puklinová, transmisivita nízká do 0,0001 m²/s, mineralizace 0,3 - 1,0 g/l, chemický typ Ca-Na-HCO₃. V řešené 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 – ORP Příbram, Dobříš, Černošice (2022) 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 jihovýchodně 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 návesní 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 ložiska nerostů, chráněná ložisková území, dobývací prostory 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.

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.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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, lesů a rybníků se sídlem venkovského typu, členěná drobnými krajinnými 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.

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 extrémy. 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://www.enki.cz/media/books/Pokorny_et_al_2021_Slunce_voda_rostliny.pdf. Z těchto důvodů byla stanovena podmínka o vysazování minimální plochy vzrostlé zeleně okolo FVE.

Územní plán stanovuje plochy, ve kterých je umístování OZE zcela vyloučeno. 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. U uvedených ploch, ve kterých nelze OZE umísťovat, je nutno předpokládat, že výstavba OZE nebude v rámci povolovacího procesu z hlediska chráněných zájmů povolena.

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 umísťovat FVE. Jinými slovy se domníváme, že 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.

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.

Stanovení ploch nezastavěného území, ve kterých je umožněno umístování 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. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s touto vyhláškou a metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu, verze 1. 7. 2024.

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 skenů 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 nezaplněných 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 – 3 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 umístování 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, půdorysné uspořádání, tvar střech, apod.). Výčet prvků regulačního plánu je uveden a odůvodněn v kapitole L.

V souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky umístování 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 nekoncepčně 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 prostupnosti 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.

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.

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).

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
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.
VD.09	Navrhovaná místní komunikace pro pěší a cyklisty k zajištění přirozených vazeb, prostupnosti zastavěného území a propojení zastavitelné plochy Z.01 s centrem sídla.

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). 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.

Občanské vybavení	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VO.01	Stavby občanského vybavení sloužící pro sport zajistí rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace pro potřeby obce a jejích obyvatel.
VO.02	

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 vymezování ÚSES jako součást zelené infrastruktury veřejným zájmem.

h) Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán navrhuje podrobné řešení zastavitelných ploch na severozápadním okraji sídla Občov (Z.02, Z.13, Z.14, Z.15), které tvoří rozsáhlou rozvojovou lokalitu určenou pro umístění 10 a více rodinných domů a kterou je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání stavebních pozemků, řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, apod. Tyto plochy, které jsou podmíněny zpracováním územní studie, jsou vymezeny ve výkrese základního členění jako plocha US.01.

j) 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. Podobné hodnocení je uvedeno i v aktuálním znění územně analytických podkladů ORP Příbram (2020): „... 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 2.1 uveden požadavek: „Důraz bude kladen na přiměřenost rozvoje, zachování kvalitního přírodního prostředí a na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a krajinného rázu. Doporučuje se redukce návrhových ploch a etapizace.“ Proto bylo s ohledem na ochranu nezastavěného území a principy plošné ochrany zemědělského půdního fondu 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	2,85 ha	0,36 ha
Zastavitelné plochy pro bydlení	7,29 ha	5,94 ha
Celkem plochy pro bydlení	10,14 ha	6,30 ha

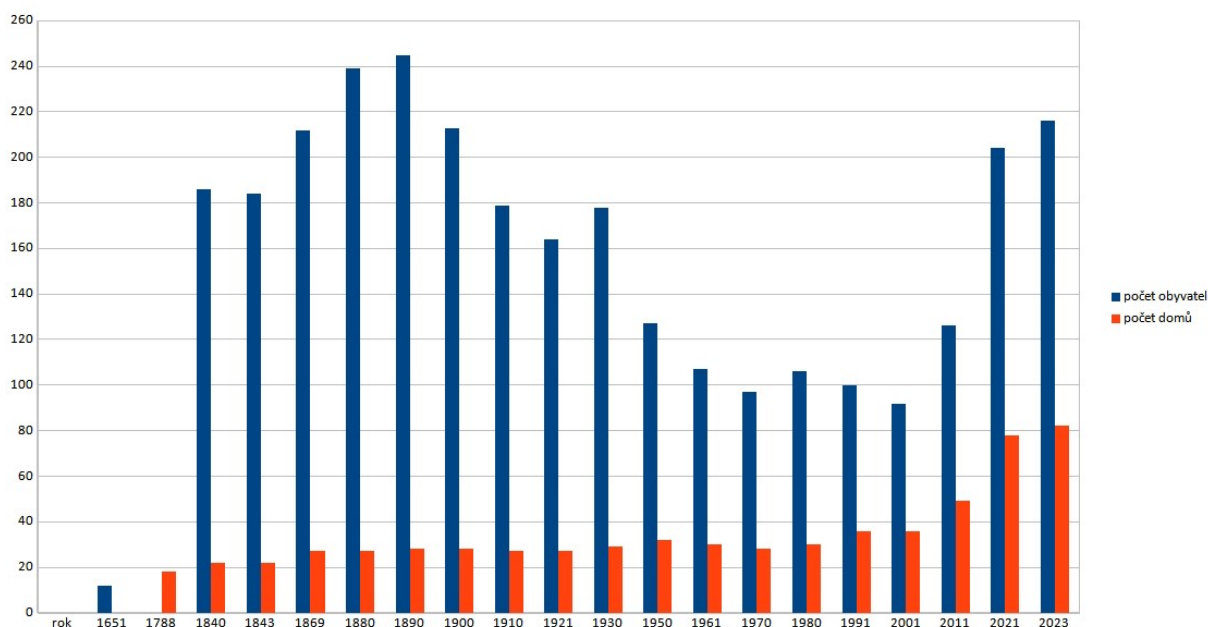
Do 1. etapy jsou zařazeny plochy, které umožní výstavbu cca 67 rodinných domů pro cca 188 nových obyvatel. Do 2. etapy jsou zařazeny plochy, které umožní výstavbu 33 rodinných domů pro dalších cca 92 obyvatel.

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 212 obyvatel (k 1. 1. 2024). 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 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 2008 - 2023 čtyřikrát více než narozených.

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2008	106	2	-	2	10	3	7	9
2009	115	4	4	-	2	2	-	-
2010	115	1	1	-	9	7	2	2
2011	116	-	1	-1	12	1	11	10

Období	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
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
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
Celkem		33	26	7	142	52	90	97

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 2022 byl 40,1, což je nižší ve srovnání s ORP (43,4), krajem (41,3) a ČR (42,6). Index stárí (tj. poměr počtu obyvatel starších 65 let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let) byl 81,8 v roce 2011. V současnosti je 77,8, což znamená, že na 100 osob ve věku 0–14 let připadá 77 osob starších 65 let. Ve srovnání s ORP (138,6), Středočeským krajem (103,5) a ČR (126,1) je nižší.

Období	Počet obyvatel			Věková skupina						Průměrný věk
				0-14		15-64		65+		
	celkem	muži	ženy	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2008	106	50	56	18	17,0	80	67,0	17	16,0	41,0
2009	115	54	61	20	17,4	77	67,0	18	15,7	40,3
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

Období	Počet obyvatel			Věková skupina						Průměrný věk
				0-14		15-64		65+		
	celkem	muži	ženy	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
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

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 j).

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 33 bytů. Ve srovnání se stávajícím ÚP vymezuje nový ÚP podstatně menší rozsah návrhových ploch v rozsahu 16,44 ha, z toho 15,38 ha návrhových ploch pro bydlení, 0,77 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. podkapitole j).

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 navrhopvat 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.

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.02. 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.

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 zajistí 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 stanovené 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 umísťovány při ulici a ne nahodile v hloubi pozemků. Zároveň zajistí harmonický přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů.
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.

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
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.

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 91,4%), dále jsou v malé míře zastoupeny trvalé travní porosty (cca 5,6%), zahrady (cca 2,7%) 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:

- zábohy pro koridory technické infrastruktury, neboť využití koridoru pro umístění vodovodu nebude spojeno se zábohem 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 zábohy půdy,
- zábohy 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 záborem ZPF v rozsahu 16,77 ha. Z toho cca 13,23 ha pro zastavitelné plochy, cca 3,21 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. podkapitole j).

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.

Pro rozvoj volnočasových aktivit a každodenní rekreace obyvatel obce je navržen rozvoj sportovního zázemí obce, pro který je vymezena plocha Z.16 na západním okraji sídla.

Podrobné odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole 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.

Zjištěný zábor ZPF u transformačních ploch převážně nesouvisí se záborem 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 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 kapitolách 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 které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.01	SV	2,97			2,97					ano	
Z.02	SV, PU, ZZ	1,52			0,08		1,44			ano	
Z.03	SV, PU	0,79			0,78		0,01			ano	
Z.04	TU	0,08			0,08					ano	
Z.05	SV	0,31			0,31					ano	
Z.06	SV, PU	0,60			0,59	0,01					
Z.07	SV, ZZ	0,07			0,07						
Z.08	SV, ZZ	0,20			0,20						
Z.09	SV, PU	0,76			0,76						
Z.10	SV	0,57			0,57						
Z.11	SV	0,14			0,14						
Z.12	TU	0,21			0,21						
Z.13	SV, PU	0,61			0,01		0,60			ano	
Z.14	SV	1,88			1,32		0,56			ano	
Z.15	SV	2,26			1,53		0,73			ano	
Z.16	OS	0,26			0,26						
Celkem zastavitelné plochy (Z)		13,23	0,00	0,00	9,88	0,01	3,34				
T.01	OS	0,51			0,51						
T.02	SV	0,77			0,77						
T.03	SV, PU	0,92			0,92						
T.04	SV	0,12			0,12					ano	
T.05	SV, PU	0,59			0,59					ano	
T.06	SV	0,10			0,10						
T.07	SV	0,20			0,20					ano	
Celkem transformační plochy (T)		3,21	0,00	0,00	3,21	0,00	0,00				

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ze- mědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o exis- tenci staveb k ochraně pozemku před erozní čin- ností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
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		16,77	0,00	0,00	13,42	0,01	3,34				

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 krajinnotvornou, lesy potřebné pro zachování biologické různorodosti, v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích, 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

(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, ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. a v souladu s metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu, verze 1. 7. 2024.

Přílohou odůvodnění návrhu územního plánu pro vydání v Zastupitelstvu obce, v souladu s metodickým sdělením MMR ze září 2024, bude protokol z kontrolního nástroje.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ATS	automatická tlaková stanice (vodárenská)
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