

Obsah změny č. 3 ÚP Občov

Územní plán OBČOV

Stupeň dokumentace

Obsah změny č. 3

Návrh na pořízení:



Usn. 2022/03/02 – 5 ZO dne 02. 03. 2022

Usn. 2022/04/08 – 7 ZO ze dne 08. 04. 2022

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce

Občov

Starosta obce:

Jaroslav Kosán

Určený zastupitel:

MUDr. Zbyněk Mach

Pořizovatel:

Obecní úřad Občov

261 01 Příbram, Občov 12

Zajistil kvalifikovanou osobu s oprávněním 49/ÚP/91 MV ČR

Ing. Miroslav Sládek – IČ 123 27 166

M: +420 606 082 991

E: mirek.sladek@email.cz

duben 2022

změna s prvky regulačního plánu je pořizována ve zkráceném postupu

Obsah zadání územního plánu dle přílohy č.6 vyhlášky č.458/2012 Sb.

a. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

d. 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,

e. případný požadavek na zpracování variant řešení,

f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

g. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

Základní informace

Územní plán Občov (dále jen „ÚP“), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce Občov byl vydán zastupitelstvem obce Občov a nabyl účinnosti opatřením obecné povahy dne 9.3.2009, změna č.1 ÚP nabyla účinnosti 30.9.2019, změna č. 2 ÚP nabyla účinnosti dne 7.9.2020. Ode dne 20.4.2021 lze použít projednanou územní studii ÚS pro plochu Z07-BV.

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající místům venkovního prostředí a celkové měřítko stávající zástavby.

podněty obce pro změnu ÚP s prvky regulačního plánu

k.ú. Občov (708526).

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a 5. APÚR 2020.

Politiku územního rozvoje České republiky 2008 schválila vláda ČR dne 20.7.2009 a dne 15.4.2015 schválila Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“). Pro prověřované území změnou č. 3 ÚP **nevyplývají** z PÚR žádné zvláštní požadavky v rámci koridorů a ploch technické infrastruktury ani jiných rozvojových záměrů, ve znění Aktualizace č. 1., 2, 3, od 11.9.2020 Aktualizace č. 5 a **od 1.9.2021 Aktualizace č. 4**

Záměry se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti.

Pro prověřované území změnou č. 3 ÚP však vyplývají z PÚR obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území a určují strategii a základní podmínky pro naplňování cílů a úkolů územního plánování. Republikové priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou osídlení zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území. Například:

☐ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví

☐ při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny

☐ při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků

☐ vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

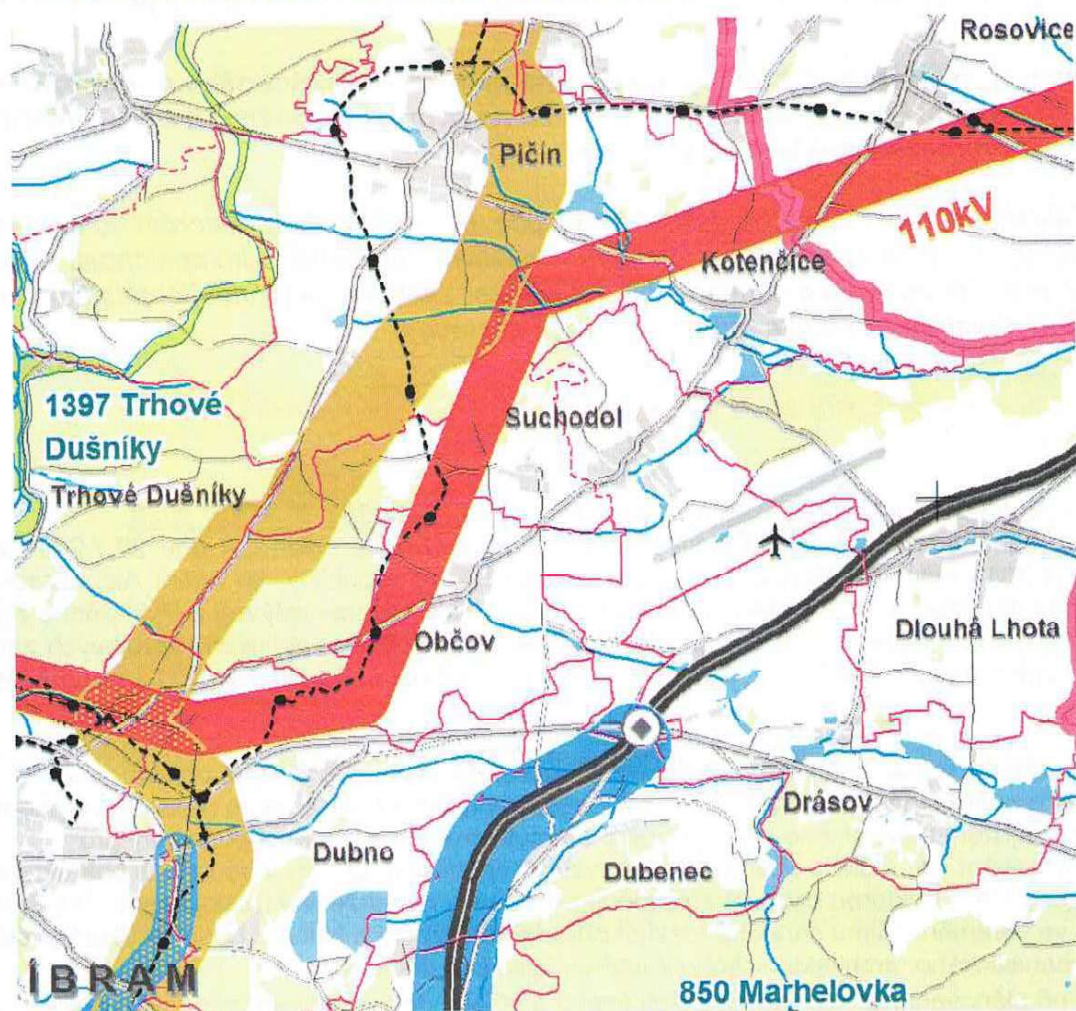
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), byly vydány dne 07. 02. 2012 (usnesením Zastupitelstva Stč. kraje. č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011), účinnosti nabyly dne 22. 02. 2012 ve znění 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015. V dnešní době je ukončena **2. Aktualizace ZÚR**, schválená dne 26. 4. 2018 usn. 022-13/2018/ZK.

Z vydaných ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro řešené území tyto požadavky na VPS:

(142) **VPS E20** VVN 110 kV Příbram – Dobříš str. 82

ZÚR SK vymezují jedinou plochu a koridor pro umístění veřejně prospěšných staveb v oblasti energetiky:

E20 - Vedení VVN 110 kV (Příbram - Dobříš) a TR 110/22kV Dobříš, převzato z ÚP VÚC okr. Příbram (pův. označení E11, E12), v ORP Příbram dotčená k. ú. těchto obcí: Dubno, Kotenčice, Občov, Pičín, Příbram, Liha (obec Suchodol)



- z hlediska vysokého podílu zastoupení zemědělské půdy mají pro zemědělství význam zejména obce Březnice, Dlouhá Lhota u Dobříše, Dolní Hbity, Drahenice, Drahlín, Drásov, Dubno, Hlubyně, Horčápsko, Chrašnice, Jablonná, Kotenčice, Křešín, Lešetice, Lhota u Příbramě, Modřovice, Narysov, Nestaršovice, Občov, Ostrov, Pečice, Pičín, Počaply, Radětice, Sádek, Starosedlský hrádek, Suchodol, Svojsice, Těchařovice, Tochovice, Třebsko, Tušovice, Volenice, Vrančice, Zalužany, Zbenice, Zduchovice – byly zde zařazeny obce, kde rozloha orné půdy je více jak 50 % celkové výměry obce nebo kde podíl orné půdy ze ZPF je cca 80% nebo více,

3. Suchodol, Líha, Občov (ing. Slanec)

Do generelu nezasahuje R a NR ÚSES ČR. Napojení na generel č. 4 není dobré (autoři zřejmě nespolečně pracovali). Napojení na generel č. 7 je vyřešeno poměrně dobře. V případě propojení s generelem č. 11 je v každém generelu nabízeno jinak situované biocentrum v lesním celku jižně od Kotenčic. Občov pořízuje ÚP. Obec Suchodol pořízila v roce 2008 ÚP, který kompletně převzal generel z roku 1992.

V současné době v tomto území probíhá zpracovávání revize ÚSES a je možné, že zde bude vymezen v prostoru jihozápadně od Občova regionální mezofilní bučinný blokridor s vazbou na regionální systém vedoucí přes Milínovskou vrchovinu.

ÚKSP č.	Kat.	Název	Obec	Část obce	Adresa
20043/2-2487	objekt	sloup s obrazem Panny Marie Svatohorské	Občov	Občov	
37974/2-2938	objekt	kaple Panny Marie	Občov	Občov	

Dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska zájmů hájených krajským úřadem je

požadována koordinace území z hlediska širších územních vazeb.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů
Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností byly pořízeny v souladu se stavebním zákonem a v roce 2010 proběhla jejich I. úplná aktualizace, v roce 2012 II. úplná aktualizace, v roce 2014 III. úplná aktualizace a IV. Úplná aktualizace v roce 2016. (dále jen „ÚAP“). V době zpracování Obsahu zadání už byly výstupy **V. aktualizace** k dispozici, a proto byly využity. Z ÚAP pro správní území obce Občov nevyplývají pro katastrální území speciální problémy řešitelné ve změně ÚP.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

Požadavky na ochranu hodnot území

Řešením změny č. 3 nebudou dotčeny kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Prověřované území není vymezeno jako území s výskytem archeologických památek.

Přírodní hodnotou území může být I. a II. třída ochrany ZPF prověřovaného území, pak je na místě zábor těchto ploch v návrhu minimalizovat a navrhnout k odnětí jen nejnutnější plochy, které **musí být řádně odůvodněny**.

41**obec Občov**

kód obce	513571
pověřený obecní úřad	Přibram
stavební úřad	Přibram
počet obyvatel	190
výměra (ha)	290,7
počet místních částí	1
počet katastrů	1
názvy katastrů	Občov



ÚPD (platnost od) ÚP – 9. 3. 2009, Zm. 1 – 30. 9. 2019

Jevy ÚAP

2	zařízení výroby	-
	výroba a skladování	-
	zemědělské	areál na S okraji obce
	smíšené výrobní	drobná výroba – zámečnictví (Z od centra)
3	zařízení OV	-
	zdravotnictví	-
	školaství (MŠ, ZŠ, SŠ)	-
	kultura	-
	sport	dětské hřiště na návsi
	správa území	obecní úřad v centru obce (Z od návsi); hasičská zbrojnice v SZ části návsi šestiboká kaplička P. Marie ŠV od návsi, na ní pamětní deska obětím II. sv. války; litinový křížek na návsi; pomník Emanuelu Hrubému (architektonicky výrazný) v S části návsi; křížek u silnice na Z okraji zastavby, další boží muka u silnice směr Suchodol (cca 750 m ŠV od zastavby); hřbitov na Z okraji obce; pomník padlým v 1. světové válce na návsi; křížek na V okraji obce
	sakrální stavby	-
	obchody, restaurace	smíšené zboží a pohostinství – ve společném objektu v S části návsi
	ubytování	-
3a	veř. prostranství	vyobrazeno v grafické části ÚAP
4a	brownfieldy	-
5a	pam. rezervace/zóny	-
8a	NNKP/NKP	2x NKP, viz seznam v PRŮŘÍZU káp. B 2.5
10	UNESCO	-
11	urb. a kraj. hodnoty	-
11	struktura a výška zás.	příměstské sídlo
13a	cenné stavby/soubory	stavby a areály vyjádřené jevem č. 8a; vyobrazeno v grafické části ÚAP
16	ÚAN	1 lok. I. kat., 1 lok. II. kat.
113a	hřbitovnictví	-
118	další záměry	Rozestavěná lokalita RD Z od okraje sídla, S od silnice směr Přibram
119	další dostupné inf.	-

Dopravní a technická infrastruktura

autodoprava	silnice III. třídy; MK; BUS
železnice	-
vodní doprava	-
letecká doprava	-
cyklotrasy	ano
vodovod	domovní a obecní studny
Kanalizace - způsob likvidace	mechanické biolag. ČOV; nenapojené objekty - jímky na vyvážení

Kanalizace - druh	oddílná splašková kanalizace s dílčím přečerpáním do vlastní ČOV; dešťová kanalizace; beton.trouby, do místní bezejmenné vodoteče
elektro	ČEZ-D
plynovod	GasNET - rozvody
telekomunikace	Cetin
odpady	TKO smluvně na skládku

Rozbor udržitelného rozvoje území

pozitiva:	Blížkost Příbrami a vazba na D4; Kvalitní přírodní zázemí
negativa:	-
pozitivní trendy:	Chodník spojující novou zástavbu s centrem; Uprava veřejného prostoru - návsi
negativní trendy:	Při pokračujícím rozsahu nové zástavby hrozí efekt satelitních sídlišť - odcizení se obyvatel, nesžití se novousedlíky se starousedlíky

hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území:

Z	pro příznivé životní prostředí – přírodní pilíř	✓
Z5	příroda a krajina	+
Z6-A	horninové prostředí	+
Z6-B	vodní režim	-
Z7	kvalita ŽP	-
Z8	ZPF a PUJPF	-
H	pro hospodářský rozvoj – hospodářský pilíř	✓
H4	bydlení (z ekonomického hlediska)	-
H10-A	dopravní infrastruktura (z ekonomického hlediska)	+
H10-B	technická infrastruktura (z ekonomického hlediska)	-
H11	ekonomické a hospodářské podmínky	+
H12	rekreace (z ekonomického hlediska)	-
S	pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř	✓
S4-A	sociodemografické podmínky	+
S4-B	bydlení (ze společenského hlediska)	-
S9	občanská vybavenost a veřejná prostranství (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	-
S10-A	dopravní infrastruktura (ze společenského hlediska)	+
S10-B	technická infrastruktura (ze společenského hlediska)	-
S12	rekreace (ze společenského hlediska)	-
S13	bezpečnost a ochrana obyvatel (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	-

slovní hodnocení

Obec je tvořena původní zástavbou soustředěnou kolem nepravidelné návsi a nově zastavovanou částí podél silnice směr Příbram, kde postupně vzniká "Nový Občov". Územní plán vymezuje rozsáhlé plochy pro zástavbu, většinou v západní části. Doporučuje se rozsah těchto ploch přehodnotit, alespoň etapizovat jejich využití. V obci je zemědělský areál na severním okraji zast. území, jiné ekonomické aktivity vesměs nejsou. Z vybavenosti je na návsi smíšené zboží a hostinec. Doporučuje se revitalizace návsi jako hlavního veřejného prostoru obce a vybudování chodníku podél hlavní komunikace od návsi k nové lokalitě RD.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Obec	Místní část obce	Vedevod Zdroj	Správa	Kanalizace ČOV / jímky	Druh kan.	Poznámka údaje z PRVKUK
Občov	Občov	domovní a obecní studny	0	mechanická biolog. ČOV; nenapojené objekty - jímky na vyvážení	oddílná splašková kanalizace s dílčím přečerpáním do vlastní ČOV; dešťová kanalizace; beton. trouby; do místní bezejmenné vodoteče	

Obec připravuje intenzifikaci ČOV, a proto se snaží zredukovat počet objektů v plochách BV, které vyžadují kapacitu likvidace odpadních vod.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Není požadováno

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Usnesením zastupitelstva obce dne 2. března 2022 bylo rozhodnuto o pořízení změny č. 3 dle § 44 z vlastního podnětu a zkráceným postupem pořizování dle §§ 55a,b

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Pro prověřované území změny č. 3 nevyplyvají žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření ze ZÚR ani ÚP.

d) 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

Podmínka zpracování územní studie se týká ploch v katastrálním území Občov s označením:

- **Z02** (parc. č. 451/48, 451/49, část 460/2, část 462, část 442, 438, 463/2, 451/74)
- **Z04** (parc. č. 86/1, část 86/3)
- **Z06** (parc. č. část 180/5, část 181)
- **Z07a** (parc. č. 456, 458, část 459, 452, 449, 447, 448)
- **Z07b** (parc. č. část 459, část 458, 465, část 460/2, 446, část 442, 440, 441, 451/4)

- **Z08b** (parc. č. část 399, 402, 403, 404, 405, 406, část.552, část 386, 553, 409/1, 416, 559/1, část 409/33, 412, část 363)
- **Z11** (parc. č. 352, 351, 354).

U těchto uvedených ploch bude územní studie pořízena do 1 roku od rozhodnutí zastupitelstva obce takovou studií pořídit.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obecné cíle a úkoly územního plánu stanoví stavební zákon. Obsah a formu zpracování stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky 431/2012 Sb., při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny, bude zohledněna vyhláška 271/2019 účinná od 12.3.2020 a nová Metodika MMR ke standardu grafického zpracování.

Změna č. 3 ÚP bude zpracována pouze v textové části – grafická část NEBUDE zpracována.

Návrh změny č. 3 ÚP bude pro účely **veřejného projednání** odevzdán v jednom vyhotovení.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny č. 3 ÚP **ve čtyřech** vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán **spolu s datovým nosičem**.

- Krajský úřad SČK – odbor ÚP a SŘ
- MěÚ Příbram – odbor koncepce a rozvoje
- Stavební úřad Příbram
- Obec Občov

Míra podrobnosti bude odpovídat kategorii územní plán - nesmí zasahovat svou podrobností do regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

Změna č. 3 územního plánu bude zpracována:

- a) Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu *.doc a zároveň *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.

Právní stav po změně č. 3 ÚP bude ošetřen ÚPLNÝM ZNĚNÍM dle § 55 odst. 5 SZ.

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

Není požadováno

Obsah změny č. 3 bude doplněn o požadavky dotčených orgánů ochrany přírody a vlivu SEA.

Sousední obce: Suchdol, Dubenec a Dubno
Stavební úřad: Příbram