

# OLEŠNÁ ÚZEMNÍ PLÁN



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

Název územně plánovací dokumentace – ÚPD: Olešná – územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Olešná, zahrnující katastrální území obce Olešná

Pořizovatel: Obecní úřad Olešná

Projektant: AUA – Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman

Autorizovaný urbanista

Číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ŽO/0118001/92 Zák

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

*Projektantský kolektiv:*

Ing. Stanislav Zeman

- zodpovědný projektant

Ing. Lenka Nováková

- urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš

- urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF

Mgr. Jitka Tomášová

- počítačové zpracování

Ing. Jan Majer

- územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský

- dopravní struktura

Ing. Ivo Zajíc

- technická infrastruktura

Firma Dináto

- digitální zpracování

ZMĚNA Č. 1 územního plánu obce Olešná

Zpracovatel:

**Rakoprojekt s.r.o.**

IČO: 04897234

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Kotouč, autorizovaný architekt ČKA 04754

Projektant: Ing. Aneta Jílková

11/2024

## SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Územní plán obce Olešná, 03/2008 (zpracovatel dokumentace: AUA – Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8)
- Aktuální katastrální mapa v digitální podobě

## Obsah

Vyjádření a stanoviska dotčených orgánů: .....	5
<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....</b>	<b>6</b>
a) Vymezení zastavěného území .....	7
b) Koncepce rozvoje území obce .....	7
1. <i>Zásady celkové koncepce rozvoje obce</i> .....	7
2. <i>Hlavní cíle řešení</i> .....	7
3. <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i> .....	7
c) Urbanistická koncepce .....	8
1. <i>Vymezení zastavitelných ploch</i> .....	9
2. <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i> .....	10
3. <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i> .....	10
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	10
1. <i>Doprava</i> .....	10
2. <i>Občanské vybavení</i> .....	11
3. <i>Technické vybavení</i> .....	11
4. <i>Odpadové hospodářství</i> .....	12
e) Koncepce uspořádání krajiny .....	12
1. <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i> .....	12
2. <i>Územní systém ekologické stability</i> .....	12
3. <i>Protierozní opatření</i> .....	13
4. <i>Ochrana před povodněmi</i> .....	13
5. <i>Koncepce rekreace</i> .....	13
6. <i>Dobývání nerostů</i> .....	14
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	14
1. <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i> .....	14
2. <i>Nezastavitelná území</i> .....	19
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	20
1. <i>Veřejně prospěšné stavby</i> .....	20
2. <i>Veřejně prospěšná opatření</i> .....	20
3. <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i> .....	20
4. <i>Plochy pro asanaci</i> .....	21
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	21
1. <i>Veřejně prospěšné stavby</i> .....	21
2. <i>Veřejně prospěšná opatření</i> .....	21
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části .....	22

## Vyjádření a stanoviska dotčených orgánů:

- MěÚ Rakovník, Odbor životního prostředí, ze dne 27.11. 2020 pod spis.zn.: MURA/53521/2020 – **nemá připomínek**
- KÚ Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 12.1.2021 pod spis.zn.: SZ\_166803/2020/KUSK – **nemá připomínek** (dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb.)  
- **nepožaduje SEA** (dle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.)

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní plán obce Olešná je zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

Územní plán je řešen pro celé administrativní území obce tvořené katastrálním územím obce Olešná. Celková rozloha řešeného území činí 1 088 ha. V obci žije více než 580 (údaj z roku 2019) obyvatel v cca 130 obytných objektech.

Olešná se nachází v centrální části správního obvodu obce s rozšířenou působností Rakovník, podél silnice III/22913, v údolí potoka Olešná. Od sídla správního obvodu Rakovníka je obec vzdálena jen 3 km severozápadním směrem.

Olešná, díky své dobré poloze vůči městu Rakovníku, by mohla být místem kvalitního bydlení nejen pro občany Rakovníka.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 449 m n.m. – střed obce, okrajové území se pohybují v rozmezí od 330 m n.m. (v místě, kde opouští potok Olešná katastrální území obce) do 397,3 m n.m. (vrchol na jižním okraji obce oddělující území obce od vojenského výcvikového prostoru Rakovník).

Celé území patří do povodí Berounky. Hlavní odvodňovacím tokem je potok Olešná, který je veden jako vodárenský tok a který se východně od obce vlévá do Lišanského potoka.

Krajina je využívána především pro zemědělskou výrobu. Lesy jsou zastoupeny v jihovýchodní a severovýchodní části území.

Stěžejní funkcí sídla je bydlení, zemědělství, střední a drobné podnikání a také rekreace.

# ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Zastavěné území zahrnuje, dle odst. 1 tohoto §, celkem 7 zastavěných území o celkové rozloze 35,4 ha, což představuje 3,3% rozlohy řešeného území.

Hranice zastavěného území byla stanovena v rámci Průzkumů a rozborů v roce 2003. Tato hranice je znázorněna v územním plánu ve výkrese „Základní členění“ a v „Hlavním výkrese – urbanistická koncepce“ a v odůvodnění územního plánu v „Koordinačním výkrese“.

V rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu obce Olešná (dle jen „Změny“) byla aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu k 1.11. 2024.

## b) Koncepce rozvoje území obce

### 1. *Zásady celkové koncepce rozvoje obce*

Koncepce rozvoje řešeného území vychází z geografické polohy sídla v severozápadním zázemí sídla správního obvodu obce s rozšířenou působností – města Rakovníka, v údolí potoka Olešná.

Významným rozvojovým faktorem obce bude realizace nové bytové výstavby, s cílem zvýšit počet obyvatel a nabídnout vysoce kvalitní bydlení v individuálních rodinných domech s relativně velkými stavebními parcelami.

S ohledem na výjimečnou hodnotu přírodního prostředí lze počítat i s tím, že některé nové objekty budou využívány i pro rekreační účely.

Olešná tak splňuje všechny předpoklady, aby se mohla stát významným příměstským obytným satelitem města Rakovníka.

### 2. *Hlavní cíle řešení*

Cílem komplexního řešení územního plánu je vytvořit předpoklad pro další rozvoj Olešné v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a vytvořit územně technické předpoklady pro její transformaci na přiměřeně rozvojové příměstské zahradní venkovské sídlo, která bude plně integrovatelná do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

### 3. *Ochrana a rozvoj hodnot území*

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje.

Prvním z nich je ochrana přírodního prostředí. Přírodní hodnoty obce Olešná spočívají v četné krajinné zeleni podél potoka Olešná a Chrástčanského potoka i dalších vodotečí a v lesních komplexech rozkládajících se v jižní, východní a v severovýchodní části řešeného území. V řešeném území se rovněž nachází přírodní rezervace Červená louka. Územní plán podrobně řeší koncepci uspořádání krajiny, která je popsána v kapitole e) tohoto dokumentu. Územní plán respektuje přírodní hodnoty obce ochranou břehových porostů podél všech vodních toků, a dále ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla.

Druhým stěžejním pilířem udržitelného rozvoje je ochrana historických hodnot, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s jejich historickými kořeny. První zmínka o Olešné je z roku 1352. O bohaté historii obce svědčí vedle četných archeologických nalezišť i nemovitě kulturní památky uvedené v kapitole c) odůvodnění územního plánu. Územní plán plně respektuje kulturní hodnoty sídla a pouze vhodně doplňuje a rozšiřuje urbanistický půdorys obce tak, aby nedocházelo k trvalému poškození jeho kulturních hodnot. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel Olešné a podporuje stabilizaci a rozvoj obce. Za předpokladu, že by se naplnily plochy vymezené územním plánem, a při očekávaném úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně, by mohla Olešná v budoucnu pojmout až 950 obyvatel (tedy o dvě třetiny více než v současné době). Tímto počtem obyvatel by dokonce o cca 30 % překročila dosavadní populační vrchol z roku 1880 (736 obyvatel).

Třetím pilířem udržitelného rozvoje je uchování hospodářského potenciálu území obce, který spočívá především v ochraně kvalitního zemědělského půdního fondu (vhodného i pro pěstování chmele) a všech výrobních objektů, které tvoří ekonomickou základnu Olešné. V rámci částečné stabilizace ekonomické základny řešeného území navrhuje územní plán jednu plochu obytnou smíšenou a dále pak dvě plochy pro výrobu a skladování. Civilizační prvek, který částečně ovlivnil urbanizaci obce, tvoří silnice III/23913 i nedaleké silnice II/227 a II/229 umožňující rychlé spojení obce nejen s centrem správního obvodu Rakovníkem (kde je zajištěna pro místní obyvatele veškerá chybějící základní i vyšší občanská vybavenost) a s hlavním městem Prahou, ale prakticky s celým středočeským regionem.

### c) Urbanistická koncepce

Návrh dlouhodobého územního rozvoje obce navrhuje lokalizaci nové individuální bytové výstavby, prostřednictvím jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, na plochy, které bezprostředně navazují na zastavěné území obce. Nejrozsáhlejší výstavba je navržena v jižním a jihovýchodním sektoru sídla, kde jsou ideálně disponované plochy pro rodinnou zástavbu v návaznosti na již existující komunikační síť. Menší plochy jsou vymezeny na západním okraji zastavěného území Olešné.

Nové plochy v menším rozsahu využívají proluky ve stávajícím urbanistickém půdorysu sídla.

Významným obohacením architektonicko-urbanistického výrazu sídla by měla být obnova a komplexní úprava zámku a jeho okolí. Tento areál je spolu s bývalým areálem zemědělského družstva největší architektonicko-urbanistickou závadou v jádrovém území obce.

Územní plán navrhuje v centru obce sportovní plochu, která navazuje na stávající plochu občanské vybavenosti. Tato plocha by měla sloužit jako kulturně společenský prostor pro „setkávání“, tzn. mělo by zde být vybudováno víceúčelové hřiště, dětské hřiště a neposlední řadě vysázena i četná veřejná zeleň.

Plocha SO1 je navrhována v jihozápadním sektoru řešeného území a plynule nenavazuje na zastavěné a zastavitelné území obce. Tato plocha je navrhována za účelem vybudování rodinného statku. Na této ploše bude vybudován rodinný dům s hospodářskými objekty.

Zkompaktněním a doplněním urbanistického půdorysu o zastavitelné plochy by obec měla získat téměř pravidelný obdélníkový tvar s výrazem moderního obytného sídla s reprezentativním centrem.

Centrálním územím obce protéká potok Olešná, podél severních hranic obce Chrášťanský potok – oba se vlévají do Lišanského potoka. Pro tyto vodní toky nebylo zatím stanoveno záplavové území.

Z návrhu územního plánu vyplývají tyto nové limity využití území:

1. Ochranné pásmo vodovodního potrubí v nových obytných lokalitách (1,5 m)
2. Ochranné pásmo kanalizačního potrubí v nových obytných lokalitách (1,5 m)
3. Ochranné pásmo STL plynovodního potrubí v nových obytných lokalitách (1 m)
4. Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV (7 m)
5. Ochranné pásmo kabelového vedení VN 22 kV (1 m)
6. Ochranné pásmo trafostanic (7 m)
7. Prvky místního územního systému ekologické stability (lokální biocentra LBC 2, LBC 3, LBC 4, LBC 6, LBC 7, lokální biokoridory LBK 11, LBK 12, LBK 14, LBK 16 a LBK 17.

Limity č. 1-6 se vztahují k nezbytným podmiňujícím investicím nové bytové výstavby a limit č. 7 byl navržen pro uchování velmi vysoké kvality přírodního prostředí na území obce.

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje ve správním území obce Olešná celkem 26 ploch (17 zastavitelných ploch, čtyři plochy přestavby a 5 nezastavitelných ploch). Ze 17 zastavitelných ploch je 14 ploch bydlení venkovského charakteru, jedna plocha smíšená obytná a dvě plochy jsou vymezeny pro výrobu a sklady. Dále jsou navrženy stavby dopravní infrastruktury. Přehled zastavitelných ploch navržených územním plánem je uveden v následující tabulce.

V návrhu změny dojde k malému rozšíření obytné plochy B1 na pozemku p.č. 229/57 (rozšíření plochy B1 na celou šířku pozemku).

Na jižní hranici (v místě původně navržené místní komunikace) obytné plochy B8 povede zelený pás zařazený do ploch ZAHRADY A SADY.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY		
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,29
B2	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,23
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,07
B4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,13
B6	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,04
B7	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,35
B8	Plocha bydlení venkovského charakteru	5,40
B9	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,13
B10	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,59
B12	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,72
B14	Plocha bydlení venkovského charakteru	7,94
B15	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,95
B16	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,29
B17	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,94
V1	Výroba a sklady	3,81
V2	Výroba a sklady	0,21
SO1	Plocha smíšená obytná	0,51

## 2. Vymezení ploch určených k přestavbě

Územní plán vymezuje na území obce Olešná čtyři přestavbová území – plochu B5 (v severozápadní části sídla naproti výrobnímu areálu, za dvěma bytovkami), plochy B11 a B13 (v jižní části Olešné) a sportovní plochu S1 (naproti zámku směrem k potoku Olešná).

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY		
B5	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,61
B11	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,12
B13	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,06
S1	Plocha pro sport	0,29

## 3. Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán navrhuje v řešeném území pět ploch izolační zeleně – kolem budoucí rodinné farmy, západně a severně od hřiště, mezi navrženou plochou bydlení B14 a místní vodotečí a hřbitovem a podél západního a severního okraje plochy B15. Celková rozloha ploch navržených pro izolační zeleň činí 1,58 ha, z nich je blíže charakterizována plocha IZ3.

### **Plocha IZ3:**

Funkční využití: izolační zeleň

Rozloha: 0,8 ha

Lokalizace: jihozápadně od Olešné

Charakteristika: plocha IZ3 se v šířce 25 m rozkládá podél západní hrany navržené plochy bydlení B14, kterou tak odděluje od místní vodoteče.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### 1. Doprava

#### Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice.

#### Místní komunikace

Územní plán navrhuje v rámci nových obytných ploch (zejména pro obsluhu objektů v největších obytných zónách B8 a B14) výstavbu komunikací výhradně podle novelizované ČSN 736110 a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 22, s tím, že uliční koridor nesmí být menší než 8 m. Šířka jízdního pruhu se navrhuje 3 m, šířka chodníku 2 m a maximální podélný sklon 9 %. Navíc je navržena nová obslužná místní komunikace podél-západního okraje plochy B8 a v jižní části plochy B8 podél severních hranic pozemků parc.č. 434/44, 434/47, 434/48, 434/51, 434/52, 434/55, 434/56, 434/59, 434/59, 434/60, 434/63, 434/64 v k.ú. Olešná a dále se napojuje na silnici III/22913. Na jižní hranici (v místě původně navržené místní komunikace) obytné plochy B8 povede zelený pás zařazený do ploch ZAHRADY A SADY.

Dále bude třeba zlepšit šířkové poměry některých místních komunikací tak, aby odpovídaly normě ČSN 736110. Navržené úpravy jsou rovněž v měřítku 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelné.

#### Železnice

Na úseku železniční dopravy nenavrhuje územní plán žádné změny.

#### Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné zásadní změny. Pouze navrhuje přestavbu zastávky (včetně upravení zálivu pro zajíždění autobusů do zastávky mimo vozovku) a vymezuje zónu 5 minutové a 8 minutové dostupnosti k ní, bez nároků na plochy, které by bylo možno vyjádřit v měřítku 1 : 5 000.

#### Komunikace pro pěší a cyklisty

V zastavěném území obce jsou navrženy chodníky pro pěší s tím, že při budování nových místních komunikací kategorie MO 8 a MO 7 jsou navrhovány chodníky pro obou stranách ulice. V případě stávajících ulic je výstavba chodníků problematická, neboť ulice jsou úzké a nevyhovující nejen svým povrchem, ale především svým směrovým a šířkovým řešením. Přesto i zde navrhuje územní plán výstavbu chodníků alespoň po jedné straně ulice o minimální šířce 1,5 m. Navržené úpravy jsou v měřítku 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelné.

Územní plán navrhuje novou cyklostezku podél místní komunikace od Lišan do centra obce, která by měla dále pokračovat na západ na hranice s k.ú. Chrástany, kde by se napojila na další cyklostezku směřující z Chrášťan do Rakovníka.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje rozšíření parkovacích míst v obci prostřednictvím dvou menších parkovišť situovaných při silnici III/22913 v centru sídla. Jinak předpokládá, že i nadále budou auta odstavována na parcelách jednotlivých rodinných domů.

## **2. Občanské vybavení**

Územní plán nenavrhuje rozšíření zařízení občanské vybavenosti. Pouze naproti areálu zámku je navrženo rozšíření stávajících sportovní plochy jižním směrem až k potoku Olešná.

## **3. Technické vybavení**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán žádné nové vodní nádrže ani žádné úpravy vodních toků nenavrhuje. Podél vodotečí ponechává volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správci toků.

#### Zásobování pitnou vodou

Budoucí obytné lokality budou zásobeny vodou prostřednictvím nových vodovodních řadů procházejících v trasách navrhovaných místních komunikací.

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Vedle potřeby odkanalizování obytných objektů uvnitř větších obytných zón (které budou odkanalizovány prostřednictvím nových kanalizačních sběračů vedených v trasách budoucích obslužných místních komunikací procházejících těmito zónami) navrhuje územní plán vybudování kanalizačních přípojek k obytným plochám B1 a B2 (v trase stávající polní cesty), B6 a B7 (v komunikaci směřující z Olešné na východ směrem k lesu), B8 a B10 (v nové obslužné místní komunikaci procházející podél jižního a západního okraje plochy B8), B12 a B14 (v trasách komunikací vedoucích ze sídla jižním směrem k Rakovníku a ke hřbitovu) a k plochám bydlení B16 a B17 a k budoucí rodinné farmě na ploše SO1 (ve stávající místní komunikaci vedoucí z centra obce západním směrem).

#### Elektrická energie

Pro potřeby nové výstavby bude nutno budovat čtyři nové trafostanice. Ze stávajícího vedení elektrické energie VN 22 kV bude vyvedeno kolem zámeckého areálu, podél východního okraje hřiště a pak podél silnice III/22913 a dvou místních komunikací přivodní vrchní vedení k dvěma novým transformačním stanicím situovaným na severozápadním okraji plochy B7 a na severozápadním okraji plochy B8. Zároveň bude z TS „Čamrdov“ vyvedeno kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které povede nejprve podél místní komunikace do obce, kde se stočí na jih podél komunikace směřující k hřbitovu a po cca 150 m bude ukončeno kabelovou trafostanicí, která bude sloužit potřebám největší obytné zóny plochy B14. Čtvrtá trafostanice bude vybudována u budoucí rodinné farmy.

#### Plyn

Vzhledem k rozvojovým záměrům Olešné navrhuje územní plán poměrně výrazné rozšíření plynovodní sítě na území obce. Nové plynovodní řady budou muset být vybudovány především pro potřeby rozvojových ploch B1, B2, B8, B10, B12, B14, B16, B17 a SO1.

#### Spoje

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

### **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů. V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a s vyhláškou MŽP ČR č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Se závadnými látkami bude nutno zacházet v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny**

#### **1. *Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití***

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability, dále navrhuje výsadbu izolační zeleně kolem budoucí rodinné farmy západně od Olešné (plocha IZ1), západně a severně od hřiště (plocha IZ2), mezi plochou bydlení B14 navrženou na jihovýchodním okraji sídla a místní vodotečí (plocha IZ3), podél západního a severního okraje plochy B15 východně od rybníka Oborný (plocha IZ4) a mezi plochou B14 a hřbitovem (plocha IZ5). Přehled těchto ploch je uvede v tabulce.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
IZ1	Izolační zeleň	0,09
IZ2	Izolační zeleň	0,36
IZ3	Izolační zeleň	0,77
IZ4	Izolační zeleň	0,22
IZ5	Izolační zeleň	0,14

#### **2. *Územní systém ekologické stability***

Na správním území obce Olešná byla vymezena, popř. navržena soustava jednoho regionálního biocentra (RBC 1495), jednoho regionálního biokoridoru (RK 1096), pět lokálních biocenter, 5 lokálních biokoridorů a jeden významný krajinný prvek.

Navrhované opatření v jednotlivých biocentrech, biokoridorech a interakčních prvcích jsou uvedeny v následující tabulce. Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.

#### BIOCENTRA

POŘADOVÉ ČÍSLO	MÍSTNÍ NÁZEV	NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ
2	Jordán	Zvětšit do požadované výměry 3 ha – výsadba dřevin původních druhů
3	Blatina	Předepsaná výchovná těžba ve prospěch listnatých dřevin
4	U Martina	Pro další decennium předepsaná výchova ve prospěch dubu
1495	Červená louka	V daném území nejsou plánovány žádné úmyslné pěstební zásahy; hospodaření je nutno konzultovat s orgány přírody
6	U Lišanského rybníka	Pěstební zásahy ve prospěch dubu
7	U Ludenců	Pěstební zásahy ve prospěch dubu

#### BIOKORIDORY

POŘADOVÉ ČÍSLO	MÍSTNÍ NÁZEV	NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ
11	Údolí Chrástánského potoka	Biokoridor rozšířit výsadbou dřevin a keřů původních druhů, zabránit rudelizaci – mechanické ničení bolševníku
12		V Chrástanech podél kravína vysadit ochranný zelený pás – upřednostnit původní druhy vegetace, rozšířit vegetaci podél potoka a obnovit podél travnatého příkopu
1096	Rakovnický a Olešenský les	Pěstební zásahy zaměřit ve prospěch listnatých dřevin
14		Pěstební zásahy zaměřit ve prospěch listnatých dřevin
16		V nefunkčních částech BK vysadit původní keře nebo vyšší stromovou zeleň pro posílení ekologické stability zemědělsky obdělávané krajiny
17		Pěstební zásahy provádět ve prospěch listnatých dřevin

### 3. Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostačující agrotechnická a vegetativní opatření.

### 4. Ochrana před povodněmi

Hlavním vodním tokem, protékajícím řešeným územím i zastavěným územím Olešné v západovýchodním směru, je potok Olešná, do něhož se za obcí zleva vlévá Borský potok. Podél severních hranic k.ú. Olešná teče Chrástánský potok. Pro žádný z těchto vodních toků dosud nebylo stanoveno záplavové území. Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

### 5. Koncepce rekreace

Hlavní formou individuální rekreace v Olešné je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných po celém sídle, územní plán navíc navrhuje stávající sportovní plochu naproti zámeckému areálu k rozšíření jižním směrem až k potoku Olešná. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán novou cyklostezku, která

bude přicházet do Olešné při polní cestě ze západu od silnice II/227 a dále bude pokračovat severovýchodním směrem na Lišany.

## 6. Dobývání nerostů

Západní okraj katastrálního území tečuje výhradní ložisko černého uhlí, kolem něhož bylo stanoveno chráněné ložiskové území. Zároveň leží západní okraj katastru obce na poddolovaném území. Rozsah ložiska i poddolovaného území je zakreslen v grafické části odůvodnění územního plánu, v koordinačním výkrese.

## f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### 1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

#### PLOCHY BYDLENÍ

##### • PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

Tyto plochy pokrývají prakticky veškerou obytnou část zastavěného území Olešné (kromě areálu zámku). Nové plochy jsou navrhovány zejména v jižním a jihovýchodním sektoru sídla, na jeho západním okraji pouze doplňují urbanistický půdorys obce.

#### Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech
- Místní komunikace, pěší cesty
- Garáže v rámci vlastního pozemku

#### Přípustné využití:

- Objekty pro chov drobného domácího zvířectva
- Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- Parkoviště pro osobní automobily
- Dětská hřiště
- Nezbytná technická vybavenost

#### Nepřípustné využití:

- Na ploše B8 veškeré stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa
- Na ploše B17 veškeré stavby v ochranném pásmu elektrického vedení VN 22 kV
- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### Podmíněné přípustné využití:

- Řadové domy a bytové domy (s max. 3 nadzemními podlažími)
- Rodinné domy se dvěma nadzemními podlažími a s obytným podkrovím
- Stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení na sousedních pozemcích

#### Podmínky prostorového využití:

- Výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví
- Obdélníkový půdorys staveb
- Sedlové střechy
- Podíl zpevněných ploch max. 35%
- Velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Tyto plochy se nacházejí pouze v areálu zámku. Nová plocha je vymezena u polní cesty jihozápadně od sídla.

### Hlavní využití:

- Bydlení
- Objekty pro drobné podnikání
- Garáže v rámci vlastního pozemku

### Přípustné využití:

- Zařízení občanského vybavení (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby)
- Stáje pro chov hospodářských zvířat
- Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- Nezbytná technická vybavenost

### Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### Podmíněné přípustné využití:

- Rodinné domy s dvěma nadzemními podlažními a s obytným podkrovím
- Nerušící výroba a služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

### Podmínky prostorového využití:

- Výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví
- Obdélníkový půdorys staveb
- Sedlové střechy
- Podíl zpevněných ploch max. 35%

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

- **OBČASKÁ VYBAVENOST**

Tyto plochy jsou situovány především v centru obce a v jižní části sídla.

### Hlavní využití:

- Zařízení pro maloobchod a stravování
- Ubytovací a obytné objekty
- Objekty pro administrativu
- Veřejná prostranství a parkoviště
- Kulturně společenská zařízení a stavby

### Přípustné využití:

- Zařízení péče o děti, školská zařízení
- Zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby
- Stavby pro církevní účely
- Stavby pro ochranu obyvatelstva
- Plochy veřejné zeleně

- Sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
- Nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné přípustné využití:

- Úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží

Podmínky prostorového využití:

- Výška objektů 15 m po hřeben střechy

- PLOCHY PRO SPORT

Tyto plochy jsou lokalizovány jižně od zámku (tato plocha je navržena k rozšíření) a na jihozápadním okraji zastavěného území, na pravém břehu potoka Olešná.

Hlavní využití:

- Hřiště pro míčové hry
- Koupaliště
- Plochy veřejné zeleně
- Veřejná prostranství a parkoviště

Přípustné využití:

- Objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny)
- Komunikace
- Dětská hřiště
- Sportovní haly
- Nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- Hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazující zvýšenou hlučnost ( například skateboarding, „U rampa“ a další)
- Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné přípustné využití:

- Zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)

Podmínky prostorového využití:

- Oplocení do max. výše 2 m
- Zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m

- HŘBITOV

Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů určuje statut pohřebišť a pietních míst.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

Tyto plochy se nacházejí v západním sektoru sídla, na levém břehu potoku Olešná.

*Hlavní využití:*

- Čistírna odpadních vod

*Přípustné využití:*

- Plochy veřejné a izolační zeleně
- Nezbytná technická vybavenost

*Nepřípustné využití:*

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

*Podmíněné přípustné využití:*

- Zařízení, která budou plnit doplňkovou službu

*Podmínky prostorového využití:*

- Prostorová regulace není stanovena

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- **VÝROBA A SKLADY**

Tyto plochy se nacházejí v severovýchodním sektoru sídla, v sousedství zámku a územní plán navrhuje jejich rozšíření severovýchodním směrem.

*Hlavní využití:*

- Zařízení pro výrobu a skladování
- Plochy ochranné zeleně
- Veřejná prostranství a parkoviště

#### Přípustné využití:

- Zemědělské stavby bez chovu hospodářských zvířat
- Manipulační plochy
- Objekty pro stravování
- Objekty pro administrativu
- Zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
- Plochy veřejné a izolační zeleně
- Nezbytná technická vybavenost

#### Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### Podmíněné přípustné využití:

- Objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínek, že nebudou překročeny imisní limity, prašnost a hlučnost
- Služební byty

#### Podmínky prostorového využití:

- Podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB**

Tyto plochy jsou situovány východně od zámku.

#### Hlavní využití:

- Stavby pro zemědělskou výrobu
- Plochy ochranné zeleně
- Veřejná prostranství a parkovišť

#### Přípustné využití:

- Manipulační plochy
- Objekty pro administrativu
- Sociální zařízení (WC, umývárna, šatny)
- Objekty stravování
- Plochy veřejné zeleně
- Nezbytná technická vybavenost

#### Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### Podmíněné přípustné využití:

- Objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínek, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků

Podmínky prostorového využití:

- Podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- **VEŘEJNÁ ZELEŇ**

Přípustné využití:

- Parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a s lavičkami
- Polní cesty

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné přípustné využití:

- Dětská hřiště

Podmínky prostorového využití

- Skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě

**PLOCHY ZAHRADY A SADY**

**2. Nezastavitelná území**

Nezastavitelné území představují v řešeném území následující plochy:

- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ** (orná půda, chmelnice, trvalé travní porosty, zahrady a sady, polní cesty)
- **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ** (vodní plochy a toky)
- **PLOCHY LESNÍ** (lesy, lesní cesty)
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** (krajinná zeleň, stromové aleje podél silnic a vodních toků, ochranná a izolační zeleň)
- **PLOCHY PŘÍRODNÍ** (regionální biocentrum, regionální biokoridor, lokální biocentrum – funkční, lokální biokoridor – navržené k vymezení, interakční prvek – funkční významný krajinný prvek, přírodní rezervace Červená louka)

Přípustné využití:

- Činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou a lesní produkcí
- Činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území)

Nepřípustné využití:

- Vše ostatní

Podmíněné přípustné využití:

- Nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura
- Prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.)
- Informační tabule a turistické značky, za podmínky, že jejich výstavba nenaruší panorama okolní krajiny

- **IZOLAČNÍ ZELEŇ**

Přípustné využití:

- Stromová a keřová společenstva
- Polní cesty

Nepřípustné využití:

- Jakékoli stavby

Podmíněné přípustné využití:

- Výsadba stromů a keřů na protihlukových valech, za podmínky, že tyto valy budou chráněny proti erozi

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

**1. Veřejně prospěšné stavby**

- D1 – místní komunikace
- D2, D3 – parkoviště
- D4 – cyklistická stezka
- E1 – E4 – trafostanice
- E5 – venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- E6 – E8 – kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV
- K1 – K5 – kanalizační potrubí
- V1 – V5 – vodovodní potrubí
- P1 – P5 – plynovodní potrubí

**2. Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje v rámci veřejně prospěšných opatření prvky Územního systému ekologické stability.

**3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

Protipožární ochrana obyvatelstva

Z hlediska požární ochrany jsou zabezpečeny dostatečné zdroje vody pro hašení požárů z obecního vodovodu. Voda bude na nových plochách určených pro bytovou výstavbu a komerční využití rozvedena do hydrantů v uličních systémech navržených v projektech pro územní a stavební řízení. Rozvodná energetická a telekomunikační zařízení bude nutné v zastavěných částech obce umísťovat pod zem. Přitom musí připojení objektů na pozemní komunikace splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

## Obecná ochrana obyvatelstva

V rámci územního plánu je podle vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 20 navržena pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst. c) § 20 budova místní základní školy. Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst. e) bude použit objekt obecního úřadu. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst. d) je určen prostor zámeckého areálu a objekt budoucího hotelu.

Podle požadavků vyhlášky č. 380/2002 Sb., §20, odst. a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V řešeném území se však v záplavovém území žádné stavby nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst. g), navrhuje územní plán využití plochy ve výrobním areálu na severovýchodně sídla. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce (odst. f) bude využit prostor u silnice II/22913 ve směru na Rakovník. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst. i) by mělo být zabezpečeno z Rakovníka. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb jsou navrženy plochy na místním hřbitově.

### **4. Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné asanace.

### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.)

#### **1. Veřejně prospěšné stavby**

- D1 – místní komunikace
- D2, D3 – parkoviště
- D4 – cyklistická stezka
- E1 – E4 – trafostanice
- E5 – venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- E6 – E8 – kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV
- K1 – K5 – kanalizační potrubí
- V1 – V5 – vodovodní potrubí
- P1 – P5 – plynovodní potrubí

#### **2. Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje v rámci veřejně prospěšných opatření prvky Územního systému ekologické stability.

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 22 listů.

Grafická část dokumentace sestává ze 6 výkresů.

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Datum nabytí účinnosti: 19.12. 2025