

věc: TEXTOVÁ ČÁST / TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 – VÝROK

akce: **NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBCE OLEŠNÁ**

katastrální území Olešná u Rakovníka
(v souladu s přílohou č. 7 vyhl. Č. 500/2006 Sb.)

Název územně plánovací dokumentace – ÚPD: Olešná – územní plán

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

Pořizovatel: Městský úřad Rakovník

Odbor výstavby

Oddělení – úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Na Sekyře 166, Rakovník 269 01

Oprávněná osoba: František Marvan

Objednatel: Obecní úřad Olešná

Olešná 8, 269 01 Rakovník

Pověřená osoba: Bc. Jaromír Nový

Zpracovatel: Rakoprojekt s.r.o.

IČO: 04897234

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

Projektant: Ing. Aneta Jílková

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

a) Vymezení zastavěného území	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	4
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	4
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	4
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	6
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	6
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	6
j) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	6

a) Vymezení zastavěného území

V rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu obce Olešná (dle jen „Změny“) byla aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu k 09/2022.

Jedná se o následující pozemky v zastavitelném území obce (funkční plocha všech pozemků „bydlení venkovského charakteru“):

- Západ obce:
parc.č. st. 252, 269, 273, 275, 276, 278, 287, 326
parc.č. 257/43, 330/1, 362/9, 362/58, 362/59, 362/62, 362/63, 362/64, 362/65, 362/66, 362/67, 362/68, 362/69,
- Jih obce:
parc.č. st. 257, 259, 301
parc.č. 362/17, 401/15, 413/3, 419/34
- Střed obce:
parc.č. st. 262, 283, 295, 297, 325
parc.č. 12/14, 362/20
- Východ obce:
parc.č.st. 271, 272, 282, 294, 306, 308, 317, 327,
parc.č. 443/8, 443/9, 443/10, 443/12, 443/21, 443/22, 444/23, 443/24, 443/25, 443/18, 443/19, 443/20, 444/16, 444/20, 444/21, 444/22, 444/23, 444/28, 444/29, 444/30, 444/31, 444/32, 444/33, 444/34, 444/35

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní principy koncepce rozvoje území obce se v důsledku Změny č. 1 nemění, zůstávají nadále v platnosti dle současně platného územního obce Olešná.

Návrh Změny č. 1 plně respektuje ochranu a rozvoj veškerých hodnot území, které byly definovány v platném územním plánu.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základní urbanistická koncepce popsaná v platném územním plánu se Změnou č. 1 nemění a zůstává i nadále v platnosti. 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. 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.

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.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury se proti platnému územnímu plánu obce Olešná nemění.

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 %.

Změna č. 1 navrhuje nové umístění obslužné 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 místě původního umístění místní komunikace při jižní hranici plochy B8 je navržen zelený pás zahrad (funkční plocha „Zahrady a sady“)

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změna č. 1 nemá vliv na koncepci krajiny popsané v platném územním plánu. Plochy řešené v rámci Změny č. 1 se nacházejí v zastavěném / zastavitelném území obce.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V rámci Změny č. 1 byly navrženo rozšíření zastavitelného území B1 a úprava plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství (ČOV).

- **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 m²

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

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

Změna č. 1 navrhuje nové umístění místní komunikace, která obsluhuje zastavitelnou část obce B8, která dále navazuje na stávající silnici č. III/22913.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

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

D1 – místní komunikace

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změna č. 1 nevymezuje ani nezasahuje do již vymezených ploch veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 6 listů.

Grafická část výroku sestává ze 3 výkresů:

- I. 01 Výkres základního členění území, 1 : 5 000
- I. 02 Hlavní výkres, 1 : 5 000
- I. 03 Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5 000