

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

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

## Obsah

A	Postup pořízení Změny č. 1 ÚP Olešná .....	3
B	Vyhodnocení Změny č. 1 ÚP Olešná podle § 53 odst. 4 stavebního zákona.....	3
	1. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Olešná s Politikou územního rozvoje ČR .....	3
	2. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Olešná s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje) .....	4
	3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	4
	4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	4
	5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	4
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	4
D	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva.....	4
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	5
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR .....	5
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	5
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	9
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL .....	10
J	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Olešná	10
K	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....	10

## A Postup pořízení Změny č. 1 ÚP Olešná

Zastupitelstvo obce Olešná rozhodlo svým usnesením č.8/21 ze dne 15.3.2021 pořídit Změnu č.1 Územního plánu Olešná zkráceným postupem dle § 55 a zákona č.183/2006 Sb. (dále jen stavební zákon) v tehdy účinném znění a zároveň rozhodlo o obsahu změny. Tímto usnesením též ustanovilo určenou zastupitelku M. Křížovou (místostarostka) pro spolupráci s pořizovatelem (úřadem územního plánování).

Podkladem pro obsah změny byly dva podněty obdržené od konkrétních navrhovatelů, kteří mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce a dále jeden podnět od samotné obce Olešná.

O pořízení Změny č.1 Územního plánu Olešná byl v souladu s § 6 odst.1 stavebního zákona požádán Městský úřad Rakovník jako obecní úřad obce s rozšířenou působností III. stupně jako orgán územního plánování v přenesené působnosti (dále jen pořizovatel). Žádost o pořízení Změny č.1 Územního plánu Olešná byla pořizovatelem zaevidována pod č.j. 9530/2021.

Pro zkrácený postup pořízení změny územního plánu byly pořizovateli předány všechny podklady včetně následujících stanovisek:

Městský úřad Rakovník (odbor životního prostředí), č.j.: MURA/53521/2020 z 27.11.2020 – nemá připomínky,

Krajský úřad Středočeského kraje (Odbor životního prostředí a zemědělství), č.j.: 003828/2021/KUSK z 12.1.2021 – nemá připomínky a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny Územního plánu Olešná na životní prostředí (tzv. SEA).

Na základě zániku funkce určené zastupitelky z důvodu komunálních voleb rozhodlo nové zastupitelstvo na svém veřejném zasedání konaném dne 13.12.2023 usnesením č. 86/23, že určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem pro pořízení Změny č. 1 Územního plánu Olešná bude Bc. Jaromír Nový (starosta).

**Kapitola bude doplněna pořizovatelem po veřejném projednání.**

## B Vyhodnocení Změny č. 1 ÚP Olešná podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

### 1. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Olešná s Politikou územního rozvoje ČR

ÚP Olešná musí být v souladu v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7, úplné znění účinné od 1.3.2024.

Změna č. 1 ÚP Olešná navrhuje pouze dílčí úpravy řešení platného ÚP Olešná, které jsou v souladu požadavky stanovených v PÚR ČR.

## 2. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Olešná s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Olešná u Rakovníka jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1,2, 7, 6, 3, 10 a 11, úplné znění účinné od 4.1. 2024.

Změna č. 1 ÚP Olešná navrhuje pouze dílčí úpravu řešení platného ÚP Olešná, které jsou v souladu s požadavky stanovených v ZÚR SČK.

## 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Úpravy provedené v rámci Změny č. 1 ÚP Olešná nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánu.

## 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zpracování Změny č. 1 ÚP Olešná bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace Změny ÚP je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace Změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

Změna ÚP je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

## 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

**Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.**

## C Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Na základě návrhu obsahu Změny č. 1 ÚP Olešná Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Olešná na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## D Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva

Bude doplněno po veřejném projednání.

## E Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešení Změny č. 1 ÚP Olešná nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územními ani s územními plány sousedních obcí.

## F Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Změna č. 1 ÚP Olešná nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, a tedy ani žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

## G Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno vepsáním odůvodnění jednotlivých měněných částí textu Změny č. 1 ÚP Olešná vždy *modrou kurzívou* přímo u příslušných měněných částí textu s vyznačením měněných částí oproti textu platného ÚP Olešná.

V případě, že v rámci Změny č. 1 ÚP Olešná dochází k úpravě pouze v grafické části a text se přitom nemění, je odůvodnění měněné části grafické části uvedeno u odpovídající části textu.

## 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 09/2022.*

*V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území aktualizuje změnou územního plánu. Od doby vydání platného ÚP Olešná, kdy bylo naposledy vymezené zastavěné území, již uplynulo 14 let a bylo tak žádoucí přistoupit k aktualizaci zastavěného území.*

*Do zastavěného území jsou nově zařazené zastavěné stavební pozemky nad rámec zastavěného území vymezeného v platném ÚP Olešná.*

### b) Koncepce rozvoje území obce

....

### 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.

### **Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán navrhuje ve správní 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).**

*Rozšíření zastavitelné plochy na celou šířku pozemku je navrhováno z důvodu využitelnosti p.č. 229/57 na který nyní zastavitelná plocha zasahuje do poloviny šířky pozemku a limituje tak jeho využitelnost.*

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

Změna pozice místní komunikace p.č. 434/1 je navržena z důvodu nové parcelace lokality B8 a posunu mimo ochranné pásmo lesa, územním plánem stanovené na 30 m.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY		
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,25 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

...

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

##### 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 ~~jižního a~~ 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.

Změna pozice místní komunikace p.č. 434/1 je navržena z důvodu nové parcelace lokality B8 a posunu mimo ochranné pásmo lesa, územním plánem stanovené na 30 m.

- ...  
e) Koncepce uspořádání krajiny  
...  
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

#### 1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

##### PLOCHY BYDLENÍ

##### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

##### 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

Na pozemcích čistírny odpadních vod ČOV je nesoulad mezi grafickou a textovou částí územního plánu. Nově je ČOV přiřazena do ploch technické infrastruktury – vodní hospodářství. Řešeno v grafické části.

##### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

##### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB

##### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### 2. Nezastavitelná území

...



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

...

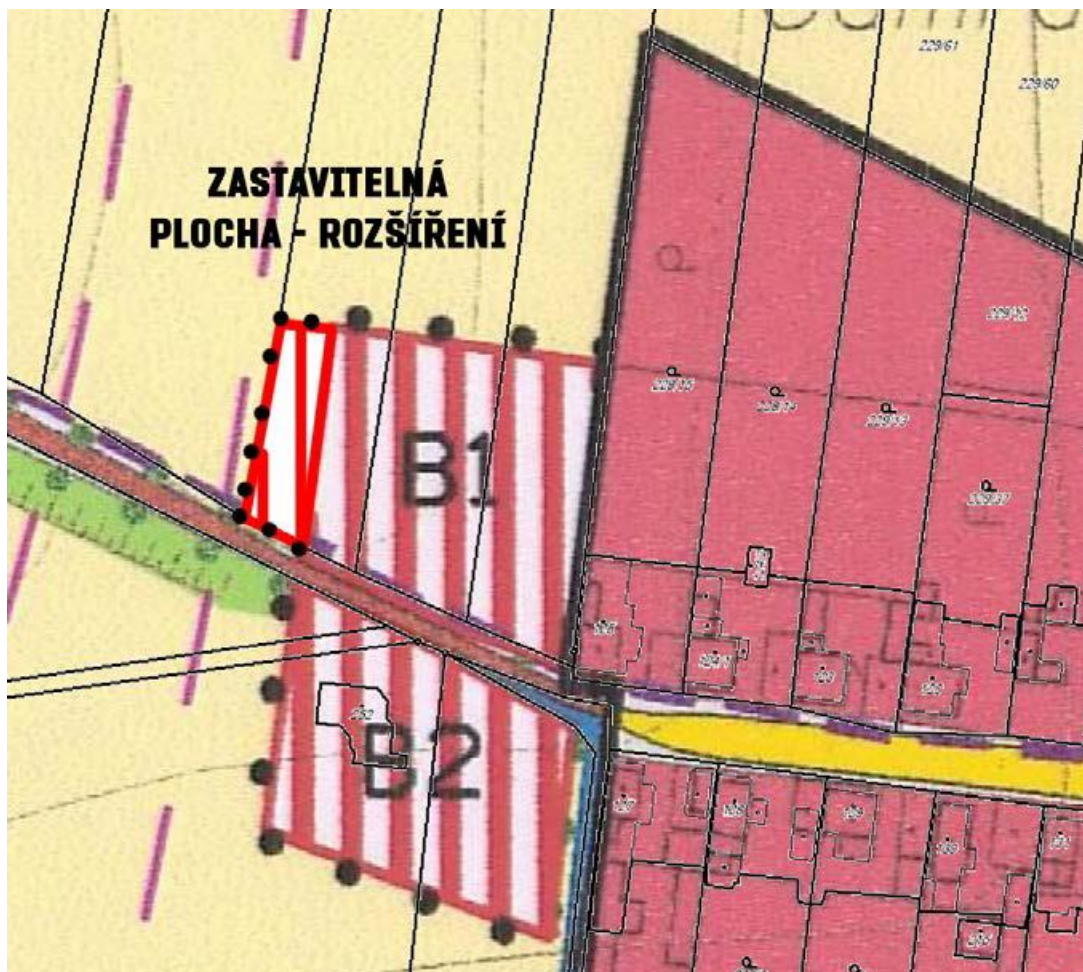
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

...

H Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Ve Změně č. 1 ÚP Olešná se vymezuje jedna nová zastavitelná plocha, tedy plocha změny mimo zastavěné území vymezené podle § 58 stavebního zákona.

Jedná se o rozšíření zastavitelné plocha BV1 z důvodu využitelnosti p.č. 229/57, na který nyní zastavitelná plocha zasahuje do poloviny šířky pozemku a limituje tak jeho využitelnost. V platném ÚP Olešné je část pozemku p.č. 229/57 vedena jako orná půda a druhá část jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovského charakteru. Změna č. 1 ÚP Olešné chce tento pozemek sjednotit do ploch určených k zastavění venkovskou výstavbou.



## I Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Vymezení ploch předpokládaných záborů ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Olešná ve výkrese II.2 Zemědělský půdní fond.

Předpokládaný zábor ZPF vyvolává rozšíření zastavitelné plochy BV1 na západě obce na pozemku p.č. 229/57. Jedná se o zábor o ploše 436,5 m<sup>2</sup>, v současné době je pozemek veden jako orná půda.

Důvodem záboru ZPF je zlepšení využitelnosti pozemku p.č. 229/57.

## J Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Olešná

Zpracuje pořizovatel

## K Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 10 listů.

Grafická část odůvodnění sestává ze 2 výkresů:

II. 1 Koordinační výkres, 1 : 5 000

II. 2 Zemědělský půdní fond, 1 : 5 000