

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLEŠNICE

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH DOKUMENTACE PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti
Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Olešnice Datum nabytí účinnosti:
Pořizovatel: Městský úřad Trhové Sviny, odbor výstavby, památek a územního plánování Oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Luděk Klein



Zpracovatel:
Architektonický atelier ŠTĚPÁN
Žižkova 309/12
370 01 České Budějovice
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Václav Štěpán

Textová část výroku Změny č. 3 ÚP Olešnice obsahuje:

a) Vymezení zastavěného území.....	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	3
c) Urbanistická koncepce	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury	6
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	8
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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.....	8
i) Vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	8
j) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	8
k) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	9
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

2. Grafická část výroku Změny č. 3 ÚP Olešnice obsahuje:

N1 – Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000
N2 – Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000
N3 – Výkres VPS, VPO a asanací	měřítko 1 : 5 000

I. Textová část výroku Změny č. 3 ÚP Olešnice

a) Vymezení zastavěného území

- 1) Upravuje se poslední věta na „Změna č. 3 aktualizuje zastavěné území ve správním území obce Olešnice k říjnu 2024.“.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) V prvním odstavci se nahrazuje „Návrh změny č.2 územního plánu“ za „Územní plán“.
- 3) Upravuje se část druhého odstavce:

„Návrh změny č.2 územního plánu Olešnice závazně vymezuje především novou plochy pro bydlení – domy venkovského charakteru, plochu veřejného prostranství a plochu veřejného prostranství – veřejná zeleň. V nezastavitelném území jsou navrhovány plochy pro bydlení – domy venkovského charakteru plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury.“ na „Změna č. 3 územního plánu Olešnice závazně nově vymezuje především nové plochy pro bydlení (bydlení venkovské, bydlení hromadné) a plochy zeleně (zeleň zahradní a sadová). Závazně jsou dále vymezeny plochy bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy zeleně, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování. V nezastavitelném území jsou vymezeny plochy smíšené krajinné, plochy vodní a vodohospodářské, plochy dopravní a technické infrastruktury.“

- 4) V odstavci „Z hlediska ochrany přírodních hodnot...“ se nahrazuje „návrh změny č.2 územního plánu“ za „Územní plán“ a dále za „Změna č.3“.
- 5) V odstavci „Z hlediska ochrany kulturních hodnot...“ se nahrazuje „návrh změny č.2 územního plánu“ za „Změna č.3“.
- 6) V odstavci „Z hlediska ochrany civilizačních hodnot...“ se nahrazuje „návrh změny č.2 územního plánu“ za „Změna č.3“.

c) Urbanistická koncepce

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) V kapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se vypouští „a koridorů technické a dopravní infrastruktury“.
- 3) Z tabulky zastavitelných ploch se vypouští původní označení a popis a nahrazuje se novým označením a novými indexy, dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu:

označení	plocha s rozdílným způsobem využití	Index plochy	charakteristika
Z.1 – Z.38, Z.67 – Z.69, Z.71	Bydlení venkovské	BV.1- BV.32, BV.33– BV.35, BV.36	rodinné domy venkovského charakteru

Z.70	Bydlení hromadné	BH.1	Domy s charakterem hromadného bydlení, bytové domy.
Z.39	smíšené obytné jiné	SX.2	se specifickým využitím
Z.40 – Z.41	Smíšené obytné venkovské	SV.1- SV.2	venkovské – bydlení s drobnou výrobou, rodinné zemědělské farmy
Z.42	Smíšené obytné jiné	SX.1	se specifickým využitím
Z.43	Občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu	OV.p.1	se specifickým využitím
Z.44	Občanské vybavení sport	OS.1	tělovýchovná a sportovní zařízení, rozšíření stávajícího hřiště
Z.45	Občanské vybavení sport	OS.2	tělovýchova a sport – střelnice
Z.46	Rekreace individuální	RI.1	individuální rekreace
Z.47 - Z.54, Z.72	Zeleň zahradní a sadová	ZZ.1- ZZ.8, ZZ.9	soukromé zahrady, vyhrazená zeleň
Z.55	Veřejná prostranství všeobecná	PU.1	veřejné prostranství
Z.56	Zeleň všeobecná	ZU.1	veřejná zeleň
Z.57	Doprava všeobecná	DU.1	silniční doprava – obslužná komunikace pro navržené plochy občanského vybavení (OV.p.1)
Z.58	Doprava všeobecná	DU.2	silniční doprava – obnova účelové komunikace k rybníku Vybírač
Z.59	Doprava všeobecná	DU.3	silniční doprava – obnova účelové komunikace Buková -Petříkov
Z.61	Doprava všeobecná	DU.5	rozšíření stávající komunikace
Z.60	Doprava všeobecná	DU.4	rozšíření stávající komunikace – obsluha nově vymezené plochy BV.30
Z.62	Technická infrastruktura všeobecná	TU.1	ČOV Buková
Z.63	Technická infrastruktura všeobecná	TU.2	zázemí vodojemu
Z.64 – Z.66	Výroba zemědělská a lesnická	VZ.1- VZ.3	Zemědělská plocha k rodinné farmě, pro ustájení zvířat a provozování zahrady a sadu

- 4) Z tabulky zastavitelných ploch se vypouští původní označení a popis technické infrastruktury (T).
- 5) Upravuje se název podkapitoly, ve kterém se slovo „přestavby“ se nahrazuje slovem „transformačních“.
- 6) Z tabulky transformačních ploch se vypouští původní označení a popis a nahrazuje se novým označením a novými indexy, dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu:

označení	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Index plochy	Účel transformace
T.1 ,T.2	Samostatné zahrady	Bydlení venkovské	BV.7, BV.15	Navržené plochy BV.7 a BV.15 částečně zasahují do zastavěného území obce a v tomto území jsou vymezeny jako plochy přestavby z funkčního využití zahrad na funkční využití bydlení.
T.3	Samostatné zahrady	Bydlení venkovské	BV.29	Navržená plocha doplňuje již zastavěné území obce.
T.7	Plochy rekreace - soukromé zahrady, vyhrazená zeleň	Bydlení venkovské	BV.27	rodinné domy venkovského charakteru. Změna charakteru využití.
T.9	Plochy zemědělské – ZPF trvalé travní porosty	Bydlení venkovské	BV.37	rodinné domy venkovského charakteru. Doplnění nezastavěného území v proluce mezi zástavbou.
T.8	Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru	Bydlení hromadné	BH.1	Domy s charakterem hromadného bydlení, bytové domy.
T.4	Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru	Smíšené obytné venkovské	SV.2	Navržená plocha SV.2 částečně zasahuje do zastavěného území obce. Návrh je částečně vymezen jako zastavitelná plocha a částečně jako plocha transformační z funkčního využití bydlení – rodinné domy venkovského charakteru na funkční využití smíšené obytné venkovské.
T.5	Vodní plocha	Zeleň parková a parkově upravená	ZP.2	Rekultivace již zaniklého rybníka na veřejnou zeleň (park).
T.6	Vodní plocha	Veřejná prostranství všeobecná	PU.2	Rekultivace již zaniklého rybníka na veřejnou zeleň (park).

- 7) Nově je vytvořena podkapitola „Vymezení ploch změn v krajině“ včetně tabulky s přehledem navržených ploch změn v krajině:

označení	plocha s rozdílným způsobem využití	Index plochy	charakteristika
----------	-------------------------------------	--------------	-----------------

K.1-K.8	Smíšené krajinné všeobecné	MU.1- MU.4	navržené (nefunkční) prvky ÚSES
K.9-K.10	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU.1- WU.2	Vodní plocha

- 8) V podkapitole „Vymezení systému sídelní zeleně“ se nahrazuje „Návrh změny č.2 územního plánu“ za „Územní plán“ a doplňuje se „a Změna č.3“.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) V podkapitole „Dopravní infrastruktura“ se ruší v posledním odstavci „Návrh změny č.2“.
- 3) V podkapitole „Dopravní infrastruktura“ se upravuje v posledním odstavci označení navržené plochy „BV.30“.
- 4) V podkapitole „Zásobování elektrickou energií a teplem“ se upravuje odstavec „Buková“. Původní znění „V obci Buková jsou instalovány dvě trafostanice, které svojí polohou neumožní připojení nových objektů na energetickou síť. Pro objekty bydlení s penzionem – SX1 je nutno vybudovat novou trafostanici. Rovněž pro domov seniorů – OX1 – je nutno vybudovat novou trafostanici.“ se upravuje do na znění: “ V obci Buková jsou instalovány dvě trafostanice, které svojí polohou neumožní připojení nových objektů na energetickou síť. Pro objekty bydlení s penzionem – SX.1 a pro domov seniorů –OV.p.1 – je nutno vybudovat novou trafostanici (TI.1 a TI.2).“.

e) Koncepce uspořádání krajiny

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) V kapitole „Koncepce uspořádání krajiny“ se doplňuje nový odstavec:
„V nezastavěném území, které je v územním plánu hodnotami vymezeno jako hodnotný prostor určující krajinný ráz, je nežádoucí: oplocení pozemků a nadzemní stavby pro ochranu krajiny.“
- 3) V kapitole „Územní systém ekologické kapitol“ se vypouští u výčtu skladebných prvků regionální úrovně vymezení „(dle ÚP 1); (dle ÚP 25); (dle ÚP 9)“
- 4) V tabulce „Přehled prvků územního systému ekologické stability“ se upravují čísla a názvy regionálních a nadregionálních prvků, do souladu s nadřazenou dokumentací (ZUR JČK).

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) V úvodu kapitoly se ve výčtu ploch s rozdílným způsobem využití upravují názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- 3) Plocha s názvem „Plochy občanského vybavení“ se dělí v rámci označení hlavní plochy občanského vybavení veřejného (OV), na další upřesňující plochy. Jedná se o plochy

„občanské vybavení veřejné – kultura, občanské vybavení veřejné – náboženství, občanské vybavení veřejné – ochrana obyvatelstva, občanské vybavení veřejné – vzdělání a výchova, občanské vybavení veřejné – veřejná správa, občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu“. Dále se v rámci ploch občanského vybavení vymezují plochy občanského vybavení komerční a občanské vybavení sport.

- 4) Upravuje se název plochy „Plochy veřejného prostranství“ na „Plochy veřejných prostranství“.
- 5) Vkládá se nový nadpis „Plochy zeleně“ včetně ploch v této kapitole „zeleň zahradní a sadová, zeleň parková a parkově upravená, zeleň všeobecná“.
- 6) Upravuje se název ploch „Plochy smíšené nezastavitelného území“ na „Plochy smíšené krajinné“.
- 7) V rámci kapitoly „Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Olešnice“ se upravují názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označení (indexy), dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- 8) V kapitole „Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)“ se v odstavci „Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu“ upravuje odrážka s údajem o sklonu střech, kde je nově max. sklon 45°.
- 9) V kapitole „Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)“ se v odstavci „Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu“ doplňuje nová odrážka:
„- v rámci plochy přestavby T.9 (BV.37) je nutno při umisťování stavebního objektu respektovat uliční čáru stanovenou okolními stávajícími objekty, tak aby byla dodržen ráz stávajícího návesního prostoru.“
- 10) Ruší se celý odstavec „Plochy smíšené obytné – komerční (SK)“.
- 11) V rámci odstavce „Plochy smíšené obytné – smíšené obytné jiné (SX)“ se v „Hlavním využití“ doplňuje odrážka „- bydlení s možností výstavby objektů pro plochy skladování“.
- 12) V rámci odstavce „Plochy smíšené obytné – smíšené obytné jiné (SX)“ se v „Přípustném využití“ doplňuje odrážka „- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci“.
- 13) V rámci odstavce „Plochy smíšené obytné – smíšené obytné jiné (SX)“ se v „Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu“ doplňuje odrážka „- celková zastavěnost plochy SX.2 max. 50 % (celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků)“.
- 14) V rámci kapitoly „Plochy občanského vybavení“ se nově dělí v rámci označení hlavní plochy občanského vybavení veřejného (OV), na další upřesňující plochy. Jedná se o plochy „občanské vybavení veřejné – kultura (OV.k), občanské vybavení veřejné – náboženství (OV.n), občanské vybavení veřejné – ochrana obyvatelstva (OV.o), občanské vybavení veřejné – vzdělání a výchova (OV.s), občanské vybavení veřejné – veřejná správa (OV.v), občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu (OV.p)“. Dále se v rámci ploch občanského vybavení vymezují plochy občanského vybavení komerční (OK), občanské vybavení sport (OS) a občanské vybavení hřbitovy (OH). Pro tyto nově rozdělené plochy se přiřazuje příslušný regulativ, který je převzat z původního regulativu pro plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost (OV) a dále doplněn o příslušné podmínky a využití.

- 15) V rámci kapitoly „Plochy zeleně“ se nově stanovuje regulativ pro „zeleň parková a parkově upravená (ZP)“, která nově vzniká dle vymezení a zařazení stávajících ploch zeleně.
- 16) V rámci kapitoly „Plochy dopravní infrastruktury“ se nově stanovuje regulativ pro „doprava všeobecná (DU)“, která nově vzniká dle vymezení a zařazení stávajících ploch dopravy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- 1) Upravuje se název hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 2) Upravuje se tabulka s výčtem veřejně prospěšných staveb. Jedná se o nové označení jednotlivých staveb dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a upravuje se výčet těchto ploch dle skutečného stavu a vymezení.
- 3) V rámci tabulky VPS jsou doplněny vymezené plochy „veřejná prostranství“ VP.1-VP.4.
- 4) V rámci tabulky VPO jsou odstraněny plochy veřejných prostranství.
- 5) Upravuje se tabulka s výčtem veřejně prospěšných opatření. Jedná se o nové označení jednotlivých opatření dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a upravuje se výčet a popis těchto ploch dle skutečného stavu a vymezení.
- 6) V kapitole „Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu“ se doplňuje věta „Změna č. 3 nevymezuje nové plochy u kterých by byla stanovena podmínka pro vytvoření stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu.“.
- 7) V kapitole „Plochy pro asanaci“ se doplňuje věta „Změna č. 3 nevymezuje nové plochy u kterých by byla stanovena podmínka pro asanaci stávajícího území.“.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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

- 1) Celá kapitola se vypouští.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

- 1) Upravuje se název a označení hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Původní označení kapitoly j) se ruší a nahrazuje se písmenem h).
- 2) Do první věty se doplňuje „územním plánem“.
- 3) Na konec se vkládá nová věta „Změna č. 3 nevymezuje plochy, u kterých by byli řešeny kompenzační opatření.“.

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

- 1) Upravuje se název a označení hlavní kapitoly dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

- 2) V prvním odstavci se nahrazuje „Návrhem změny č.2“ za „Územním“.
- 3) Doplnuje se nová věta „Změna č. 3 nevymezuje nové plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.“.

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

- 1) Doplnuje se celá kapitola dle přílohy č. 8 k zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- 1) Celá kapitola se vypouští.