

2012

Návrh změny č. 2 ÚPO Olešná

Finální podoba pro vydání dle § 54

Požizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Zdroj: Stavební zákon, § 54, odst. (1) a (2).



Radek Boček
ateliér BOČEK
19.9.2012



Zpracoval:

Ateliér BOČEK
ING. ARCH. RADEK BOČEK
 Autorizovaný architekt
 Na rozmezí 209
 397 01 Písek
 Tel: +420 (777) 823 409
 e-mail: radek.bocek@email.cz
 www: www.atelierbocek.cz

Pořizovatel:

Obecní úřad Olešná
 Zastoupený starostou obce
 Janem Šupitarem
 Olešná 14
 398 43 Bernartice
 Tel: +420 (382) 587 264
 e-mail: ouolesna@seznam.cz
 www: www.ouolesna.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE OLEŠNÁ

Změnu č. 2 územního plánu obce Olešná vydalo	zastupitelstvo obce Olešná
Číslo usnesení zastupitelstva obce	23
Číslo jednací	
Datum vydání	1. 10. 2012
Datum nabytí účinnosti	16. 10. 2012
Pořizovatel	Obecní úřad Olešná, Olešná 14, 398 43 Bernartice
Osoba zastupující pořizovatele	Jan Šupitar starosta obce
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Radek Boček osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona vykonávající přenesenou působnost ve věcech územního plánování na základě uzavřené dohody o provedení práce s obcí Olešná ze dne 15. 12. 2011
Razítko	Podpis

VÝROKOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Vymezení zastavěného území je patrné z výkresu č. 1 změny, tj. Výkresu základního členění území, kde je hranice zastavěného území znázorněna **černou čerchovanou relativně silnou čarou**. Plocha zastavěného území je v měněném území změny č. 2 územního plánu obce Olešná totožná s plochou přestavby.

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT¹

2. Konceptce rozvoje území obce i ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je principiálně neměněna oproti koncepci stanovené v původním územním plánu obce od Ing. arch. Jaroslava Daňka.
3. Pokud jde o změnu orné půdy za objektem nynější sportovní střelnice na plochy „na plochy bydlení v rodinných domech – I. etapa“, jde o část území označenou kódem „1a“, je zde doplněna plocha pro 1 RD v návaznosti na již zastavěné území sídla.
4. Pokud jde o změnu části sportovní plochy střelnice, lokalita s kódem „1b“ na plochy bydlení v rodinných domech – I. etapa, jde o změnu vycházející z urbanistické koncepce celé obce a navazující dnes již zastavěné plochy sportovní střelnice na plochy zastavěného území pro bydlení. Návrh pozdější změny sportovní střelnice na objekt rodinného domu, tedy změna funkce ze sportovní plochy na plochu pro bydlení, do budoucna odstraní byť i jen potenciální a hypotetické problémy s umístěním zařízení produkující hluk do těsného sousedství staveb pro bydlení, obvykle si vyžadujících spíše klid.
5. Navržena změna využití území orné půdy v jižní části sídla, označená kódem „2“, na "plochy

zemědělské výroby - speciální", s možností zahradnictví a lesní školky, s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu, rozšíření provozu zahradnictví, lesní školky a provozních budov, s tím, že plochy budou nově součástí zastavitelného území, je reakce na pozitivní rozvoj této společnosti zlepšující socioekonomické ukazatele v obci. Jde o druh výroby, které je plně ekologická a plně respektující environmentální hodnoty v území. Urbanisticky jde o území na předělu mezi zastavěným územím a volnou krajinou a především v návaznosti na již existující areál lesní školky a zahradnictví. Tato speciální funkce je zde tedy plně na místě.

6. Lokalita č. 3 je funkčně totožná s předchozí plochou. Jedná se o návrhové plochy zemědělské výroby s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu a rozšíření provozu lesní školky, s možností vybudování provozní budovy a souvisejících objektů, provozů a činností. S hlediska urbanistické kompozice jde o propojení stávajícího areálu zahradnictví a lesní školky a nově navržených ploch ro tuto funkci v lokalitě předchozí.
7. Poslední lokalita č. 4 to určité míry napravuje formální chybu vyvolanou ve změně č. 1, kdy byla vypuštěna část komunikace s vedením sítí technické infrastruktury, ale závazný zákres zbylé části plochy vč. zbylé části místní komunikace nebyl řešen, zůstal tedy v platnosti dle původního územního plánu. Z hlediska koncepce rozvoje obce jde o doplnění a zachování již navržené plochy pro novou výstavbu rodinnými domy. Plocha je situována do středu obce, jihovýchodně od těžiště zástavby v obce, vhodně zaplňuje prostor mezi výrobním areálem zahradnictví a lesní školky a zastavěnou částí obce.
8. Ani v jedné z lokalit nedochází k narušení ochrany a rozvoje pro území obce.
9. Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce:
10. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.
11. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní – není předmětem řešeného území této změny, případné zvláštní povodně může vzniknout jen na vodoteči, která

¹ Pro lepší popis jednotlivých lokalit jsou využity kódy ze schváleného zadání této změny, tedy 1a, 1b, 2, 3 a 4, kdy tyto kódy vč. výčtu dotčených parcel a jejich čísel parcelních jsou uvedeny ve výkresu č. 1 výrokové části, tedy ve výkresu základního členění území, a dále v odůvodnění, na výkresu č. 4, tj. v tzv. koordinačním výkresu.

je severně od obou enkláv touto změnou měněných ploch.

12. Zóny havarijního plánování – nejsou stanoveny v řešeném území změny, zóna havarijního plánování JTE je jižněji.
13. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – obec nemá zpracován krizový plán, místo ukrytí je stanoveno beze změny oproti stávajícímu územnímu plánu, nově navržené lokality pro bydlení budou mít řešeny úkryty ve vlastních objektech, ve sklepních částech.
14. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci – beze změny oproti stávajícímu územnímu plánu, plochy pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci jsou stanoveny v prostorách obecního domu, mimo řešené území změny.
15. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelné plochy obce – není stanoveno krizovým plánem, bude řešeno operativně v případě takovéto krizové situace mimo zastavěné a zastavitelné plochy obce, tj. také mimo řešené území této změny.
16. Prostor pro zabezpečení potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události – prostor je navržen u stávající ČOV mimo řešené území této změny.
17. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – ve správním území obce Olešná, tudíž i v řešeném území změny, nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
18. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – není přímo stanoveno krizovým plánem, nouzové zásobování pitnou vodou by bylo řešeno cisternou, místo pro cisternu v centru obce mezi obecním úřadem a budovou tzv. DOMICILU, nouzové zásobování elektrickou energií by bylo řešeno naftových generátorem elektrického proudu, umístění obou zařízení by bylo mimo řešené území této změny.
19. V řešeném území změny č. 2 územního plánu obce Olešná se nenachází stanovené záplavová území a aktivní zóna záplavového území.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

20. Urbanistická koncepce je částečně u jednotlivých měněných lokalit popsána v předchozí kapitole jako součást ochrany kulturních hodnot, mezi které dochovaná urbanistická koncepce rozvíjená stávajícím územním plánem jednoznačně náleží.
21. Provedeme-li rekapitulaci po jednotlivých lokalitách, poté rozšíření areálu lesní školky a zahradnictví s možností umístění nějakých provozních budov nutných k fungování tohoto typu provozu, v prostoru mezi zastavěným územím sídla na jeho jižním okraji a hranicí lesa dále na jih směrem na Slabčice dává jasnou urbanistickou logiku. Kam jinam umístit ploch pro rozvoje lesní školky než mezi stávající areál a lesní plochy?
22. Nová plocha pro bydlení nahrazující dnešní sportovní střelnici leží v návaznosti na již zastavěné území na jižním okraji sídla. Z hlediska urbanistické koncepce jde o krok vypouštějící cizorodý prvek tohoto typu sportovního zařízení z těsné návaznosti na okolní plochy pro bydlení, navazuje doplněný jedné stavební parcely západně od této plochy (parc. č. 110/18).
23. Doplnění nové plochy pro bydlení v centrální části sídla jihovýchodní od těžiště zástavby (dříve hotel v centru Olešné, nyní zařízení pro seniory) je návrhem budoucího zastavění volné enklávy obklopené zastavěným územím a vymezenými zastavitelnými plochami. Z hlediska urbanistické kompozice obce by bylo naopak problémem ponechání tohoto volného místa.
24. Vymezení zastavitelných ploch je patrné z výkresu č. 1, tj. Výkresu základního členění území, kde je hranice zastavěného území znázorněna **červenou čerchovanou relativně silnou čarou**. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny na jižním okraji sídla (plochy zahradnictví a lesní školky) a jihovýchodně od centra sídla (doplnění ploch pro bydlení v lokalitě č. 4).
25. Plochy přestavby jsou vymezeny na jižním okraji sídla (pozemek parc. č. 110/9, vlastní objekt střelnice má č. parc. -265), jedná se o změnu funkčního využití z dosavadní plochy sportovní střelnice na objekty určené pro bydlení. Také zde je hranice ploch přestavby vyznačena na výkresu č. 1 této změny územního plánu, tj. ve Výkresu

základního členění území, kde je hranice ploch přestavby znázorněna **černou čerchovanou relativně silnou čarou**. Plocha již zastavěného území je v měněném území změny č. 2 územního plánu obce Olešná totožná s plochou přestavby.

26. Systém sídelní zeleně je doplněn návrhem expanze ploch areálu lesní školky a zahradnictví v jižní části sídla tvořícího předěl mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami a lesním komplexem směrem na Slabčice. V úzkém významu pojmu „sídelní zeleň“, tedy ve smyslu „veřejné zeleně“, nedochází ke změně oproti původnímu územnímu plánu.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

27. Koncepce veřejné infrastruktury je nezměněna oproti původnímu řešení dle územního plánu Ing. arch. Daňka s výjimkou dokončení procesu vypuštění páteřní komunikace a závazného stanovení sítí technické infrastruktury v lokalitě č. 4. Umístění komunikace i navazujících sítí v ní je ponecháno na dokumentaci pro územní řízení, neboť podrobnost územního plánu by měla být vztahena na plochy jako celky.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ)

28. Zůstává nezměněna oproti řešení původního územního plánu. Lokalita na jižním okraji sídla mezi zastavěným územím a lesním komplexem, tedy lokalita pro rozšíření lesní školky a zahradnictvím, je vhodným předělem mezi urbanizovanými plochami a volnou krajinou. Další změny jsou navrženy v enklávách uvnitř již vymezeného zastavěného území či mezi ním a již vymezenými zastavitelnými plochami bez dopadů do spořádání krajiny. Podmínky pro využití území lesní školky a zahradnictví jsou stanoveny v následující kapitole jako tzv. funkční využití této plochy.

29. Územní systém ekologické stability zůstává nezměněn oproti řešení v původním územním plánu obce Olešná.
30. Prostupnost krajiny zůstává v rozsahu územního systému ekologické stability zachována beze změny. V širším slova smyslu je velmi mírně omezena rozvojem ploch areálu lesní školky a zahradnictví, kde se předpokládá, a režim zastavitelných ploch to umožňuje, oplocení. Nicméně toto omezení je více méně formální a pro živočichy snadno řešitelné odklonem jejich tras poněkud jižně do velkého lesního komplexu táhnoucího se od Olešní směrem k obci Slabčice.
31. Protierozní opatření jsou řešením návrhu změny č. 2 posílena v oblastech (či lokalitách) č. 1a (jižní část) 2, 3, kdy změna z orné plochy na plochy lesní školky budou mít nepopíratelně kladný efekt na snížení rizika eroze půdy. Stejně tak vymezení svahu položeného jihovýchodně od těžiště sídla (lokalita 4) s možností využití pro bydlení (tedy na rodinné domy a k nim navazující zahrady) je z hlediska protierozních opatření vhodnější než dnešní pole.
32. Ochrana před povodněmi není přímo změnou č. 2 řešena. Nejsou navrhována konkrétní protipovodňová opatření. Nicméně zvýšení plochy lesních porostů (lesní školka) na úkor ploch zemědělských (pole, orná půda) lze vnímat jako pasivní protipovodňové opatření (snížení rizika splavů z polí) a řešení změny nemůže negativně ovlivnit riziko povodní.
33. Z hlediska rekreačního potenciálu území lze spatřovat v řešení změny č. 2 dvě pozitiva. Vzhledem k malebnému obrazu sídla a těsné blízkosti Orlické přehrady je vymezení nových ploch pro bydlení v lokalitě č. 4 určitá šance i pro budování objektu tzv. 2 bydlení. Vymístění střelnice pak může být kladným bodem pro majitelé chalup a rekreačních objektů hledajících klid, stejně jako pro klienty představovaného hotelu v centru obce na zařízení pro seniory.
34. Z hlediska dobývání nerostů se změnou č. 2 nic nemění.

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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

35. V grafické části výroku změny v Hlavním výkresu (výkres č. 2) je patrné členění území řešeného změnou do funkčních ploch (dle hlavy II vyhlášky 501/2006 Sb. plochy s rozdílným způsobem využití) a rozdělení do jednotlivých zón regulace zástavby v návaznosti na měněný územní plán obce Olešná a především jeho změnu č. 1.
36. Jednotlivé funkční plochy jsou rozlišeny barvou stanovující typ funkčního využití dané plochy. Zóna označená čísly s indexem „N“ jsou návrhové plochy v rámci nových zastavitelných ploch.

F.1 Stanovení podmínek pro využití ploch

37. Plochy bydlení v rodinných domech – zóna 1, 1N
- **Přípustná funkce:** plochy bydlení zahrnují pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m². Součástí ploch pro bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a kvalitu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
 - **Nepřípustné využití:** ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky, apod.).

38. Plochy zemědělské výroby, speciální – zóna 15N

- **Přípustná funkce:** činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů, lesní školky a související provozy – zahradnické a zelinářské areály (zejména skleníky, fóliovníky, apod.), chovatelské areály, jimž nemusí být vymezeno pásmo hygienické ochrany, zemědělské a zpracovatelské provozovny, přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující služby a obchod v oblasti zahradnictví a prodeje produktů lesní školky, výsadba zeleně, stavby obslužných komunikací, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury, provozní budovy provozovatele lesní školy, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území.
- **Podmíněná funkce:** areály, jimž musí být vymezeno pásmo hygienické ochrany, změna druhu pozemku na zahradu, sad, vinici, nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu. Výrobní a podnikatelská činnost, výrobní služby a sklady, komunikace, technická infrastruktura, pokud jejich charakter a provoz nenarušuje přípustné funkce. Podmíněné je zřizovat provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby.
- **Nepřípustné využití:** ostatní činnosti a stavby, které nejsou uvedeny jako přípustní nebo podmíněně přípustné.

F.2 Stanovení podmínek prostorové regulace

39. Plochy bydlení v rodinných domech – zóna 1, 1N
- Zastavěnost budovami: maximálně 25%.
 - Zastavěnost celková: maximálně 35%.
 - Velikost stavebních parcel: minimálně 800 m².
 - Výška budov: 1 nadzemní podlaží + podkroví.
 - Výška budovy do hřebene: maximálně 9,5 m.
 - Typ střechy: sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), možnost zelených střech u zapuštěných objektů jakéhokoliv tvaru.
 - Sklon střechy: 25° - 45°.
 - Infrastruktura: podmínkou realizace staveb rodinných domů je předchozí vybudování jednotlivých sítí potřebné dopravní a technické infrastruktury.
 - Parkování: podmínkou povolení staveb rodinných domů je pokrytí potřeb parkování majitele i návštěv a to na vlastním pozemku v počtu min. 2 parkovacích stání na 1 rodinný dům.

- Podsklepení: alespoň jeden dům v rámci každé ze dvou navržených lokalit pro bydlení musí být podsklepen tak, aby sklepní prostory zajistily ukrytí obyvatelstva celé lokality v důsledku mimořádné události.

40. Plochy zemědělské výroby, speciální – zóna 15N

- Zastavěnost budovami: maximálně 5%, s tím, že stavby určené čistě pro zahradnické provozy (např. skleníky a fóliovníky) nebudou započítávány to této kvóty,
- Zastavěnost celková: maximálně 50%, včetně ploch i konstrukčně lehkých staveb zahradnických areálů (např. skleníky a fóliovníky),
- Výška budov: 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- Výška budovy do hřebene: maximálně 9,5 m.
- Typ střechy: neomezen, předpokládají se pultové, ploché nebo polovalbové střechy, možnost zelených střech jakéhokoliv tvaru.
- Není stanoven.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

41. Nezměněny oproti schválenému územnímu plánu Olešná, změna č. 2 nevymezuje žádné další plochy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

42. Nezměněny oproti schválenému územnímu plánu Olešná, změna č. 2 nevymezuje žádné další plochy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní práva.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

43. Textová část změny č. 2 územního plánu Olešná obsahuje 17 stran formátu A4, kdy úvodních 7 stran tvoří výrok a dalších 10 stran odůvodnění. Výkresová část obsahuje celkem 7 výkresů formátu A4 v měřítku 1 : 2 880, kdy Výkres základního členění území (výkres č. 1), Hlavní výkres (výkres č. 2), Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výkres č. 3) a Výkres etapizace (výkres č. 4) jsou součástí výrokové části změny a koordinační výkres (výkres č. 5), výkres širších vztahů (výkres č. 6) a výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. 7) jsou součástí odůvodnění.

J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Z výkresu č. 4 je patrná etapizace, kdy nejprve bude změněna funkce pozemku parc. č. 110/16, lokalita „1a“ na plochy „bydlení v rodinných domech – I. etapa“ a po realizaci rodinného domů bude zrušena sportovní střelnice a nahrazena plochou se stejnou funkcí jako sousední parcela, tedy bydlení, ať již pro zahradu související se sousedním objektem nebo pro příp. výstavbu dalšího RD.

Odůvodnění

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1. Řešení změny č. 2 územního plánu Olešná je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje i s Politikou územního rozvoje ČR 2008. Rozsah změny je natolik drobný, že přímý požadavky na její obsah z těchto dokumentů nevyplývají a její řešení se nedostává do kolize s požadavky těchto dokumentů.
2. Pokud jde o Zásady územního rozvoje (dále též jen „ZÚR“) Jihočeského kraje, je předmětné území změny č. 2 ÚPO Olešná součástí specifické oblasti N-SOB1 Orlicko.
3. Pokud vezmeme popořadě jednotlivé zásady pro rozhodování v území dle bodu (11) vydaných ZÚR Jihočeského kraje, můžeme konstatovat následující:
 - 3.1 zásada „podporovat řešení směřující k vyváženému využívání krajiny a vodní plochy, k únosnému zatížení celé přehrady, koordinující ochranu kvality vod a přírodních hodnot břehových partií se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit a využití rekreačního potenciálu této oblasti“ – není nijak dotčeno předmětem řešení změny č. 2, změna funkčního využití z pole na zalesnění pozemek lesní školky a intenzivně obhospodařovaný pozemek zahradnictví může být z hlediska kvality vody ku prospěchu, nárůst zastavitelných ploch o cca 7 nebo 8 parcel pro rodinné domy nemůže nijak ovlivnit kvalitu vody ani stav zatížení celé přehrady,
 - 3.2 zásada „vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlících obyvatel a zlepšení jejich životní úrovně formou vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí, pro budování chybějící veřejné infrastruktury v územích ohrožených vysídlováním“ – s ohledem na trvale klesající počet obyvatel sídla Olešná je několik ploch nově vymezených pro RD ve vazbě na prostor pro rozšíření areálu lesní školky a zahradnictví jako jednoho z mála podnikatelských subjektů působících v obci a největšího zaměstnavatele stimulem pro zlepšení životní a vznik nových pracovních příležitostí,
 - 3.3 zásada „stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení přírody, krajiny a vodní plochy“ je naplněna původním územním plánem, v této změně nejsou vymezovány žádné nové plochy pro rekreaci a tedy nejsou pro ně ani stanovovány podmínky,
 - 3.4 zásada „podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu“ je z velmi malé míry naplněna záměrem odstranění sportovní střešnice jako možného zdroje hluku a negativního akcentu pro rozvoj cestovního ruchu v obci,
 - 3.5 zásada „citlivě využívat a chránit přírodní zdroje v oblasti“ je naplněna velmi citlivým návrhem rozvoje areálu lesní školky a zahradnictví v návaznosti na stávající areál na zemědělské půdě (pole) bez jakéhokoliv zásahu do lesních porostů nebo do ploch zahrnutých do územního systému ekologické stability, stejně tak návrh ploch pro bydlení je citlivě navržen v návaznosti na dnes již zastavěné území jako zaplněný vzniklé enklávy mezi plochy zastavěného území a již vymezenými zastavitelnými plochami,
 - 3.6 zásada „podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to zejména i v oblasti turistického a cestovního ruchu“ nemohla být řešením změny č. 2 nijak naplněna, ale také nijak negována, změna je natolik drobného charakteru, že neřeší nové dopravní stavby,
 - 3.7 „podporovat zkvalitnění vodohospodářské infrastruktury, zvláště čištění odpadních vod a odstraňování fosforu, což jsou faktory, které mají zásadní vliv na kvalitu vody v nádrži a její následné rekreační využití“, také tato zásada, stejně jako předchozí, nemohla být řešením této velmi drobné změny přímo naplněna, nicméně již zmiňovaná navržená změna funkčního využití z dnešního pole na plochy zahradnictví a lesní školky může mít pozitivní vliv na množství splachů a živin přitékajících do Orlické nádrže.
4. Pokud se zaměříme na konkrétní úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích pro obce ve

specifické oblasti Orlicko, můžeme konstatovat naplnění těchto úkolů následujícím způsobem:

- 4.1 úkol „situovat hlavní póly a střediska socioekonomického a hospodářského rozvoje zejména v návaznosti na rozvojové osy N-OS1 (Severojižní - Pasovská) a N-OS4 (Písecko - Tábořsko - Pelhřimovská)“ nemohl být touto drobnou změnou pozitivně ani negativně ovlivněn, obec Olešná sice leží na rozvojové ose, ale 7 či 8 nových rodinných domů ani rozšíření stávající areálu zahradnictví a lesní školky nelze považovat za situování pólů socioekonomického a hospodářského rozvoje,
 - 4.2 úkol „stanovit regulativy pro rozvoj této oblasti s ohledem na její specifické problémy a na podmínky stanovené pro dotčené území Krajinné památkové zóny Orlicko“ se vůbec netýká měněného území touto změnou, krajinná památková zóna Orlicko je vymezena kolem zámku Orlík nad Vltavou cca 15 km severně od řešeného území této změny,
 - 4.3 úkol „vhodně doplnit socioekonomické aktivity a spolu se zkvalitněním veřejné vybavenosti vytvořit předpoklady k celoroční prosperitě daného území (tj. prodloužit turistickou sezónu) a tím stabilizovat životní úroveň obyvatel žijících v této specifické oblasti“ je v první části tohoto úkolu plně respektován a aktivně naplněn návrhem na rozšíření podnikatelského areálu společností Školka FOREST s.r.o. a Ing. Jiří Hájek – Zakládání zahrad v lokalitě č. 1a (jižní část), 2 a 3 v rámci řešení této změny,
 - 4.4 úkol „při řešení rozvojových ploch zvyšovat kvalitu, nikoliv navyšovat kvantitu, sportovně rekreačních zařízení, a to vždy s ohledem na konkrétní podmínky v řešeném území a na podmínky ochrany přírody a krajiny“ nemohl být naplněn touto změnou, protože předmětem jejího řešení není návrh rozvojových ploch pro sport a rekreaci,
 - 4.5 úkol „při urbanizaci území nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a vodní hladiny“ je naplněn vymezením rozvojových ploch v dostatečné vzdálenosti od břehových partií bez jakékoliv přímé vazby s nimi, zprostředkovaně přes vodní tok protékající obcí Olešná do Orlické přehrady může dojít ke zlepšení, tedy snížení, zatížení vodní hladiny i břehových partií díky změně funkčního využití z pole na lesní školku a zahradnictví a tím snížení dotace živin pro sinice do přehrady a mírné snížení množství splachů ze zemědělské půdy,
 - 4.6 úkol „rozvíjet lázeňství a služby s vysokou přidanou hodnotou v oblasti rekreace, sportu a turistického ruchu“ není opět přímo řešen touto změnou, která nevymezuje nové plochy v oblasti rekreace, sportu a turistického ruchu,
 - 4.7 úkol „řešit dopravní vybavenost formou doplnění přívozů, cyklotras a přístavišť pro uvažované rekreační využití Vltavské vodní cesty“ rovněž nemohl být aktivně naplňován řešením této změny, neb její řešené území se vůbec nedotýká břehových partií na Orlické přehradě ani již vymezených cyklotras,
 - 4.8 úkol „vytvořit předpoklady pro zlepšení kvality vody v přehradní nádrži Orlík zkvalitněním a koncepčním řešením likvidace odpadních vod od producentů v okolí nádrže, tj. odpadních vod ze zástavby, z rekreačních objektů (i kempů), přístavišť, lodí a ze splachů z pozemků v okolí nádrže, a to vč. využití a doplnění technologií na odstranění fosforu“ může být řešením této změny nepřímo pozitivně ovlivněn díky již několikrát zmíněné změně funkčního využití z pole (splachy, fosfor, dusíkaté živiny) na plochu lesní školky a rozšíření zahradnictví v jižní části obce Olešná v lokalitách 1a (jižní část), 2 a 3.
5. Dále je řešené území změny č. 2 z hlediska řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje zasazeno do rozvojové osy nadmístního významu N-OS4, tj. osy Písecko – Tábořsko – Pelhřimovské. Ze zásad pro rozhodování o změnách v území vytyčených Zásadami územního rozvoje pro katastrální území zahrnuté do této rozvojové osy, kam patří i katastr Olešná nad Vltavou, je potřebné vyzdvihnout zejména tyto:
 - 5.1 zásada „podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rámci této rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tj. zejména do oblasti Bernartice a Chýnova“ je naplněna vymezením rozvojové plochy pro rozšíření areálu zemědělské výroby – speciální (lokalita s kódem „15N“ v jižní části obce), s návrhem na rozšíření provozu stávajícího zahradnictví a lesní školky, s predikcí možného vzniku dalších pracovních míst a nepřímo též i návrhem nových ploch pro bydlení (lokalita s kódem „1N“ jihovýchodně od

těžiště zastavěného území obce) s možností přílivu nových ekonomicky aktivních obyvatel střední a vyšší třídy s předpokladem toho, že mohou být buďto sami podnikatelé vytvářející nová pracovní místa nebo středně příjmoví spotřebitelé podporující stávající provozy (restaurace, obchody) v Olešné,

- 5.2 zásada „respektovat oblastně specifické přírodní a krajinářské hodnoty území a zachovat přiměřenou prostupnost krajiny, a to zejména se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody“ je plně respektována tím, že ani jedna z návrhových ploch nezasahuje do plochy vymezených ÚSES a majorita nově vymezených ploch jsou specifické plochy zemědělské výroby pro další rozvoj zahradnictví a lesní školky,
- 5.3 zásada „podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny“ je naplněna stanovením relativně přísných podmínek prostorové regulace pro nové plochy pro bydlení vytvářející důvodný předpoklad, při jejich dodržení, nenarušení krajinného rázu sídla, nově vymezená plocha zemědělské výroby speciální pak tvoří logický a citlivý přechod mezi již urbanizovaným prostorem a volnou lesní krajinou jižně od sídla Olešná,
- 5.4 úkol „řešit územní souvislosti upřesněného koridoru silnic I/19 a I/29 s ohledem na jejich polohu a plánovaná technická řešení“ nemohl být řešením změny č. 2 územního plánu obce Olešná nijak naplněn ani nerušen, řešené území změny je vymezeno cca 5 km jižně od vedení silnice I/29, silnice I/19 je poté vedena cca 20 km severně,
- 5.5 úkol „při řešení urbanizace tohoto území minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví“ je naplněn prostřednictvím vhodného vymezení nové plochy pro bydlení do prázdné enklávy mezi již zastavěné plochy a stanovením striktních podmínek prostorové regulace, k žádnému zásahu do limitů využití území týkajících se a stanovených za účelem ochrany hodnot urbanistického, architektonického a archeologického dědictví zde nedochází,

- 5.6 úkol „zpřesnit rozsah navržených rozvojových ploch a koridorů na území obcí v rámci vymezené osy a stanovit pravidla pro jejich využití“ nemohl být, vzhledem k drobnému rozsahu měněných ploch, touto změna nijak naplněn ale ani negován.
6. Obsah změny č. 2 naplňuje stanovené zásady pro rozhodování o změnách v území a stanovené úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích. Rovněž řešení změny nenarušuje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Předmětné území je ve výkrese oblastí se shodným krajinným typem řazeno do krajinného typu "lesoplní". Navržené a předpokládané řešení změny zde není v rozporu se stanovenými zásadami pro tento krajinný typ.

B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, V PŘÍPADĚ ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU TĚŽ ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

7. Požadavky v zadání byly návrhem změny 100% naplněny, vč. požadavků dotčených orgánů na podobu návrhu podle ustanovení § 47 odst. (2) stavebního zákona.

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

8. Návrh rozšíření areálu lesní školy a zahradnictví v jižní části obce je z hlediska funkčního využití území změnou z orné půdy na plochy „zemědělské výroby – speciální“ v prostoru za dnešní sportovní střelnici. Jedná se o připojení plochy navazující na záměr rozšíření provozu zahradnictví, lesní školky a provozních budov v těsném sousedství východně od uvedené části pozemku. Jedná se tedy o určité zcelení funkčního využití ploch. Zároveň jde o vhodný předěl mezi urbanizovanými plochami na jižním okraji obce a přírodním lesním komplexem táhnoucím se od jižního okraje Olešné až po Slabčice.
9. Změna sportovní plochy střelnice, lokalita s kódem „1b“, na plochy bydlení v rodinných domech – I. etapa, je odůvodněně zacelením

urbanistické koncepce celé obce a odstraněním střelnice jako určitého cizorodého prvku na hranici ploch pro bydlení a ploch nezastavěného území. Jak je uvedeno rovněž v části vysvětlující urbanistickou koncepci této změny, návrh pozdější změny sportovní střelnice na objekt rodinného domu do budoucna odstraní byť i jen potenciální a hypotetické problémy s umístěním zařízení produkující hluk do těsného sousedství staveb pro bydlení naopak, které si logicky obvykle vyžadují spíše klid.

10. Navržená změna využití území orné půdy v jižní části sídla na "plochy zemědělské výroby - speciální", s možností zahradnictví a lesní školky, s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu, rozšíření provozu zahradnictví, lesní školky a provozních budov, s tím, že plochy budou nově součástí zastavitelných ploch, je odůvodněna jednak úkolem pro územní plánování vypluvším ze schválených Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (*vhodně doplnit socioekonomické aktivity a spolu se zkvalitněním veřejné vybavenosti vytvořit předpoklady k celoroční prosperitě daného území*) a dále také samozřejmě požadavkem obou firem, kterým byla tato změna územního plánu vyvolána a které, coby návrh na pořízení změny byly schváleny zastupitelstvem obce. Rozvoj takovýchto forem podnikání je rovněž plně v souladu s aktualizovanou Strategii rozvoje regionu Písecko (dílčí cíl č. 3 pro oblast PODNIKÁNÍ, str. 103, *udržet formy podnikání také na venkově*, a dále dílčí cíl č. 2 pro oblast ZEMĚDĚLSTVÍ, str. 103, *udržet stávající zemědělské podnikatele a přiměřenou dotační politikou státu zabránit krachu farem a tím zajistit zemědělskou produkci a údržbu krajiny*, a v případě nových ploch pro bydlení s možností realizace staveb domů tzv. druhé bydlení naplnění dílčích cílů č. 1 a 2 pro oblast BYDLENÍ na str. 103 *umožnit přiměřený rozvoj nových ploch pro bydlení bez nežádoucího "urban sprawl" efektu, podporovat regeneraci center měst a obcí a revitalizaci brownfields*, a dílčího cíle č. 6 pro oblast CESTOVNÍ RUCH A REKREACE na str. 104 ve znění *přitáhnout znovu pražskou střední třídu na rekreaci do Středního Povltaví*.²
11. V případně poslední lokalita č. 4 je napravována formální chyba vyvolaná změnou č. 1 územního plánu obce Olešná, kdy byla vypuštěna část komunikace s vedením sítí technické infrastruktury, ale závazný zákres zbylé části plochy vč. zbylé části místní komunikace nebyl řešen, zůstal tedy v platnosti dle původního územního plánu. Pokud jde o doplnění nových ploch bydlení na severní části této lokality směrem ke středu obce, je toto odůvodněno urbanistickou koncepcí sídla, vhodným zaplněním prostoru mezi výrobním areálem zahradnictví a lesní školky a zastavěnou částí obce.
12. Z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území lze konstatovat, že ani v jedné z lokalit nedochází k narušení ochrany a rozvoje dané části území obce.
13. Doplnění areálu zahradnictví a lesní školky může napomoci rozvoje civilizačních hodnot v obci, narušení přírodních hodnot je jen hypotetické ve vazbě na ochranné pásmo lesa, které reálně ovšem provozem právě lesní školky těžko může být nějak omezeno.
14. Náhrada střelnice navazující na zastavěné území rodinnými domy záměrem plochy pro výstavbu objektu pro bydlení je jednoznačně pozitivní z hlediska civilizačních hodnot.
15. Vypuštění závazného umístění místní komunikace a vedení technické infrastruktury v ní je bez jakéhokoliv vlivu na koncepci rozvoje a ochrany hodnot.
16. Konečně přiřazení části volné enklávy mezi již zastavěným územím a plochami již vymezenými coby zastavitelnými plochami je pozitivní jak z hlediska rozvoje civilizačních hodnot (nové plochy pro bydlení), tak i kulturních (doplnění prázdné plochy v rámci urbanistické koncepce sídla a zcelení těchto ploch), tak konečně i přírodních hodnot v území (odstranění těžko obhospodařovatelné plochy uzavřené plochami zastavěnými nebo zastavitelnými).
17. Prostorová regulace byla z důvodu provázanosti na měněný původní územní plán zachována podle něho tak, aby podmínky pro bydlení byly pokud možno shodné pro celé území obce. Podmínka podsklepení alespoň jednoho objektu v dané lokalitě byla dodatečně vložena na základě požadavku Hasičského záchranného sboru jako prvek ochrany obyvatelstva. V případě nově vymezeného funkčního typu "plochy

² Strategie rozvoje regionu Písecko, listopad 2011, autoři Ing. arch. Radek Boček, RNDr. Jakub Borovec, Mgr. Jitka Fatková, Mgr. Ivana Očásková, JUDr. Luboš Průša, Ing. Miroslav Sládek a Ing. Petr Vyterna.

zemědělské výroby - speciální" byly zastavěnost budovami na maximálně 5% stanovena z důvodu ochrany ZPF a z důvodu urbanisticko-konceptního, tj. vytvoření přechodové zóny velmi rozvolněné zástavby mezi zastavěným územím obce a volnou krajinou, další důvod je provozní, zahradnictví potřebuje sice kromě skleníků, pařenišť a podobných staveb také stavbu administrativní nebo prodejní, ale majoritním využitím zůstanou i nadále nezpevněné a nezastavěné plochy. Zastavěnost celková byla stanovena na maximálně 50% právě z důvodu možnosti variabilně do plochy umísťovat také konstrukčně lehké stavby, jako např. skleníky a fóliovníky, které mohou být, a obvykle jsou, jen stavby dočasné, často na jednu nebo dvě sezóny podle potřeby provozu. Stanovená výška budov 1 nadzemní podlaží + podkroví je vztažena na administrativní budovu, stejně jako stanovená výška budovy do hřebene maximálně 9,5 m, což odpovídá cca 4m přízemí a přiměřené sedlové střeše. Typ střechy není omezen, předpoklad pultových, plochých nebo polovalbových střech vychází z obvyklé typologie takovýchto staveb pro specifický druh zahradnictví, stejně tak projektant považuje za vhodné právě v zahradnictví realizovat zelenou střechu jakéhokoliv tvaru jako určitý pozitivní reklamní prvek, proto je to v návrhu výslovně zmíněno.

18. Stanovená etapizace je dána tím, že není důvod rušit provoz sportovní střelnice do okamžiku vybudování RD na sousední parcele, která je nově vymezena jako zastavitelná. Ale po vybudování RD s provozem typického bydlení a s tím souvisejících činností lze předpokládat, že provoz sportovní střelnice by mohl být rušivý a proto je stanovena podmínky změny v území, přestavby, na zahradu nebo další plochu pro jiný RD, tedy provoz nerušící se shodnou funkcí a obdobnými činnostmi.

D. INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

19. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání této změny, vzhledem k jejímu rozsahu a předmětu řešení, požadováno.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- E.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně
20. Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen „BPEJ“). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.
- První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (označeny kódy 0 - 9). Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů ČHMÚ v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.
 - Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78). Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.

- Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám.
- Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

Výčet katastrálních území / lokalit	Označení, název plochy	Funkční využití plochy	Zábor ZPF (ha)	Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany ZPF
k. ú. Olešná nad Vltavou, lokalita A	15N	Plochy zemědělské výroby, speciální	4,3447	orná půda	5.32.14	V.
			0,0334	orná půda	99	-
	1N	Plochy bydlení v rodinných domech	0,2894	orná půda	5.32.14	V.
k. ú. Olešná nad Vltavou, lokalita B	1N	Plochy bydlení v rodinných domech	0,5471	orná půda	5.37.15	V.
Celkový rozsah požadovaných ploch			5,2146			

E.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

21. Řešení plochy s kódem 1N (bydlení) v severní části řešeného změny zasahuje do dříve meliorovaných ploch v rozsahu 1 585 m².

E.3 údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

22. V řešeném území změny se nevyskytují zemědělské areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby, rovněž tak se zde nevyskytují zemědělské usedlosti a nemůže tedy dojít k jejich porušení.

E.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

23. Klimatický region v řešeném území

Kód regionu	5
Symbol regionu	MT 2
Charakteristika regionu	mírně teplý, vlhký
Suma teplot nad 10°C	2200 – 2500 °C
Průměrná roční teplota	7-8 °C
Průměrný roční úhrn srážek	550 – 650 (700) mm

Pravděpodobnost suchých vegetačních období	15 – 30
Vláhová jistota	4 – 10

24. Hlavní půdní jednotky (dále též jen „HPJ“) v řešeném území - charakteristiky

HPJ 32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
HPJ 37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.

E.5 Odůvodnění vymezení dalších zastavitelných ploch podle § 55 odst. (3)

25. Zábor ZPF je k celkovému rozsahu správního území obce Olešná velice malý.

E.5.1 Lokalita „A“

26. Velká většina ploch je vyjímána ze zemědělského půdního fondu formálně – z nezastavitelného území je plocha pro rozšíření zahradnictví a lesní školky přeřazena do ploch zastavitelných

s funkčním využitím „Plochy zemědělské výroby, speciální - zóna 15N“, vyznačeno ve výkresu č. 7 v grafické části odůvodnění této změny, lokalita „A“, ale vlastní zastavění pozemku stavbami bude minimální, kdy se bude jednat o provozní a administrativní budovy spojené s provozem zahradnictví a rozšíření provozu lesní školky a je stanoveno na maximálně 5% z celkové plochy pro zastavěnost budovami a maximálně 15% pro veškeré zpevněné plochy. V západní části této lokality je poté malá plocha pro bydlení (s kódem 1N), která přímo navazuje na plochu nynější sportovní střelnice (pozemek parc. č. 110/9, stavba parc. č. -265), která po výstavbě RD na sousedním pozemku bude zrušena a přičleněna jako zahrada k sousedícímu pozemku. Jedná se tedy o plochy přestavby dle § 43 odst. (1) stavebního zákona, a protože tato plochy již byla dříve vyňata ze zemědělského půdního fondu, není předmětem tabulky u bodu 14. Vlastní zábor a jeho potřeba je potom odůvodněna ustanovením schválených Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, konkrétně úkolem pro územně plánovací dokumentace obcí ležících ve specifické oblasti Orlicko ve znění, cituji: „vhodně doplnit socioekonomické aktivity a spolu se zkvalitněním veřejné vybavenosti vytvořit předpoklady k celoroční prosperitě daného území (tj. prodloužit turistickou sezónu) a tím stabilizovat životní úroveň obyvatel žijících v této specifické oblasti“. Pokud jsou zde provozní areály mající potřebu se dále plošně rozšiřovat a generovat nová pracovní místa v rámci uspokojení potřeb svého dalšího rozvoje, je z hlediska hospodářského pilíře udržitelného rozvoje záhodno tento rozvoj nástroji územního plánování podporovat a nebránit mu, pokud je přiměřený, což v tomto případě je. Navíc z hlediska kvality zemědělské půdy je o nejhorší možnost třídu ochrany, v malé části se jedná dokonce o plochy bez jakékoliv stanovené třídy ochrany.

E.5.2 Lokalita „B“

27. Pokud jde o druhou lokalitu, označenou opět na výkresu č. 6 kódem „B“, jedná se o plochu pro bydlení s velice malým nárokem na zábor ZPF a to opět až v 5. třídě ochrany ZPF. Celkový výměra plochy, cca 0,56 ha, odpovídá 5 stavebním parcelám ve vesnickém prostředí, kdy lze předpokládat větší velikost jednotlivých stavebních parcel, cca 1200 m². Vzhledem k počtu obyvatel obce, 88, je možný nárůst

obyvatel o cca 15 (při obloženosti 3 obyvatel na jeden RD) stále ještě adekvátní. Především se zde ale jedná o území obce ležící v mimořádně atraktivním prostoru Orlické přehrady, vymezené jako specifické plochy nadmístního významu v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. Odůvodnění je tedy dáno i úkolem pro územní plánování dotčených obcí stanoveným těmito zásadami ve znění, cituji: „*vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlících obyvatel a zlepšení jejich životní úrovně formou vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí, pro budování chybějící veřejné infrastruktury v územích ohrožených vysídlováním*“. Dále je správní území obce Olešná zahrnuto do rozvojové osy nadmístního významu N-OS4, tj. osy Písecko – Tábořsko – Pelhřimovské. Pro tuto nadmístní osu definují Zásady územního rozvoje zásady pro rozhodování v území a úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí. Z těch nejvíce využitelných pro odůvodnění záboru této plochy je vhodné citovat zejména úkol: „*podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rámci této rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tj. zejména do oblasti Bernartic a Chýnova*“.

F. NÁLEŽITOSTI VYHODNOCENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z USTANOVENÍ § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

F.1 Přezkoumání souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

28. Řešení změny č. 2 územního plánu Olešná je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje i s Politikou územního rozvoje ČR 2008.
29. Pokud jde o Politiku územního rozvoje ČR 2008, rozsah této změny je natolik drobný, že přímý požadavky na její obsah z tohoto dokumentu nevyplývá a její řešení se tedy nedostává do kolize s požadavky uvedený v PÚR ČR 2008.
30. Pokud jde o Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, je velmi podrobný rozbor řešení této změny ve vazbě na ZÚR uveden v bodu 3. tohoto odůvodnění. Závěr je obdobný jako u politiky územního rozvoje, změna č. 2 ÚPO

Olešná svým řešením není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

F.2 Přezkoumání souladu návrhu změny s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

31. Řešení změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými §§ 18 a 19 stavebního zákona a s obecnými prioritami územního plánování dle ustanovení dle kap. a) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.
32. Změna č. 2 svým návrhem nových stavebních parcel (jsou jen 2) pro výstavbu RD a zachováním stávající návrhové plochy pro rodinnou výstavbu naplňuje požadavek vytvářet předpoklady pro výstavbu. Zároveň ale, svým uměřeným návrhem nových ploch, respektuje i požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
33. Řešení změny č. 2 ÚPO Olešná nenarušuje ani EVL a PO soustavy NATURA 2000, nenarušuje a plně respektuje vymezený ÚSES, je mimo CHOPAV, nemá negativní vlivy na ovzduší, jen v minimální míře zde dochází k záboru ZPF a to jen mimo I. a II. třídu ochrany, vůbec zde nedochází k záboru PUPFL, jsou stanoveny prostorové regulativy omezující výšku staveb a požadující v rurálním prostoru obvyklé tvary střechy. Jsou zde tedy naplněny požadavky na ze ZÚR na priority pro zajištění příznivého životního prostředí.

G. NÁLEŽITOSTI VYHODNOCENÍ VYPLYVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

G.1 Postup pořízení změny č. 2 ÚPO Olešná

34. Důvodem pro pořízení změny č. 2 ÚPO Olešná obce bylo usnesení zastupitelstva obce Olešná č. 7 ze dne 2. 5. 2011, kterým zastupitelé ad 1) vzali na vědomí návrh na pořízení změny Územního plánu obce Olešná předložený Ing. Ivanem Kalinou, CSc., Jitkou Kalinovou, Ing. Jiřím Hájkem st. a společností Školky FOREST s.r.o., ad 2) schválili pořízení změny Územního plánu obce Olešná dle předloženého návrhu.
35. Zadání změny bylo zpracováno pořizovatelem, tj. Obecním úřadem Olešná, resp. Ing. arch. Radkem Bočkem, kterého si obecní úřad najal jako tzv.

„létaající pořizovatele“ tak, aby zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle požadavku §6 odst. (2) stavebního zákona ve vazbě na ustanovení § 24 stavebního zákona. Pořizovatel přitom vycházel z připraveného návrhu zadání, který vypracoval úřad územního plánování v Písku před tím, než se obec Olešná rozhodla pořídit tuto změnu prostřednictvím svého úřadu a létaajícího pořizovatele. Zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce č. 16 dne 20. 2. 2012. V zadání není uveden požadavek na zpracování konceptu změny ani požadavek na provedení vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území, protože změna je invariantní a velmi jednoduchá a příslušné dotčené orgány svými stanovisky vyloučily možný významně negativní vliv na životní prostředí a na ptáčích oblastí a evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000.³

36. Návrh změny pro společné jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem podle ustanovení § 50 stavebního zákona byl zpracován zodpovědným projektantem změny 22. 4. 2012. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem dne 28. 5. 2012. Z jednání byl zpracován písemný zápis parafovaný projektantem změny, pořizovatelem a určeným zastupitelem. Jednání se vzhledem k triviálnímu a velmi drobnému charakteru změny zúčastnili jen zástupci Krajské hygienické stanice a Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje. Z jednání byl proveden písemný zápis, který byl parafován pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem. Zápis je součástí dokladové části. Stanoviska k návrhu změny č. 2 uplatnilo Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska využívání nerostného bohatství (souhlasné, č. j. 17737/2012/03100), Vojenská ubytovací a stavební správa Praha (souhlasné, č. j. MOCR 31070-1/61127-ÚP/2012 – 7103844), Městský úřad Písek, odbor ŽP (omluva z účasti, č. j. MUPI/2012/23288-Vá), Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZZ (s připomínkami, požadavek na doplnění vyhodnocení vlivů změny na ZPF a PUPFL, č. j. KUJCK 15557/2012 OZZL/2/Se, požadované bylo neprodleně upraveno,

³ Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č. j. KUJCK 2030/2011/OZZL/2 ze dne 26. 1. 2012, je součástí dokladové části pořízení této změny.

odstranění metodických nedostatků upracování vyhodnocení záboru ZPF potvrzeno novým stanoviskem č. j. KUJCK 15557/2012 OZZL/4/Se ze dne 28. 6. 2012 obsahujícím již souhlas s předpokládaným zábohem ZPF ve výši 5,18 ha), Ministerstvo zdravotnictví, český inspektorát lázní a zřidel (sdělení, že ve správním území obce Olešná není dotčeným orgánem, č. j. MZDR 16209/2012-2/OZD-ČIL-L), Krajský úřad Jihočeského kraje, ODSH (bez námitek, č. j. KUJCK 647/2012/ODSH-Pe) a Ministerstvo dopravy (bez námitek, silnice I/29 není dotčena, č. j. 413/2012-910-UPR/2). Všechna uvedená stanoviska dotčených orgánů jsou součástí dokladové části změny č. 2 územního plánu obce Olešná. Jiná stanoviska ani vyjádření sousedních obcí uplatněna nebyla.

37. Stanovisko Krajského úřadu posuzující obsah návrhu změny z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, a z hlediska souladu změny s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle ustanovení § 51 stavebního zákona bylo dne 20. 7. 2012 jako souhlasné s tím, že lze zahájit řízení o vydání změny č. 2 ÚPO Olešná podle § 52 stavebního zákona⁴.
38. Na základě předchozího stanoviska KÚ, která obsahovalo několik metodických doporučení, byla mírně upravena projektantem formální podoba dokumentace změny č. 2 ÚPO Olešná bez nutnosti zásahu do věcné části řešení. Upravený návrh pro veřejné řízení o návrhu změny byl předán obci dne 27. 7. 2012. K veřejnému řízení byla prostřednictvím vyhlášky na úřední desce (vyvěšeno 30. 7. 2012, sejmuto 17. 9. 2012) přizvána veřejnost a prostřednictvím datových schránek jednotlivě přizváni též zástupci dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí (odesláno rovněž 30. 7. 2012). Datum veřejného projednání bylo stanoveno na 17. 9. 2012 od 14:00 v budově Obecního úřadu Olešná tak, aby hodina jednání byla vhodná pro veřejnost i pro dotčené úřady.
39. V určení lhůtě byla uplatněna 1 námitka, o to Růženy Novotné z Olešné, požadující zahrnutí pozemku parc. č. 124/21 dle KN jako stavební

parcelu. Dále byly uplatněny 2 stanoviska, a to Ministerstva obrany prostřednictvím vojenské ubytovací a stavební správy Prahy, souhlasné (č. j. MOCR 31070-1/61127-ÚP/2012 – 7103/44 ze dne 17. 8. 2012) a Městského úřadu Písek, odboru ŽP, omlouvající se z jednání (č. j. MUIP/2012/23288-Vá). V případě námitek byl, podle ustanovení § 53 odst. (1) stavebního zákona, připraven určeným zastupitelem a pořizovatelem, návrh na její vypořádání, a to negativní. Více viz návrh rozhodnutí o námitkách. Návrh byl formou žádosti o expertní vyjádření konzultován s dotčenými orgány v oblasti ochrany ŽP, tj. Městským úřadem v Písku, odborem ŽP a Krajským úřadem Jihočeského kraje, OZZL.

40. Protože nebylo nutné dokumentaci pro veřejné řízení v rozsahu grafické části dále upravovat, byla doplněna jen textová část odůvodnění změny o náležitosti vyžadované správním řádem (vypořádání námitek a připomínek a stručný popis postupu pořízení změny č. 2) a dokumentace bude předložena dne 1. 10. 2012 zastupitelstvu obce Olešná ke schválení vydání této změny jako opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu.

G.2 Vypořádání námitek

41. Vypořádání námitek je provedeno v následující tabulce.

Číslo	Autor námitek	Datum podání
1	Růžena Novotná	22. 7. 2012
Text námitek: Žádám obec Olešnou o začlenění pole Za požáry LV – 22, PH 161 díl 1, dnes KN 124/21 – 1756 m ² do nového územního plánu 2. Jsem majitelka tohoto pole a chtěla bych ho zapsat jako stavební parcelu. Děkuji za kladné vyřízení.		
Návrh rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT		
Odůvodnění: Požadavek na začlenění pole v lokalitě „Za požáry“ do změny č. 2 ÚPO Olešná coby ploch pro výstavbu, slovy námitek „zapsat jako stavební parcelu“, nebyl vůbec předmětem zadání této změny, nebyl projednán s dotčenými orgány, zejména na poli ochrany přírody a krajiny, nenavazuje na řešené území změny, jednalo by se o rozšíření zastavitelných ploch na plochy zemědělského půdního fondu pořizovatel, projektant ani určený zastupitel proto nedoporučují rozšíření změny č. 2 o tuto lokalitu. Vyhovění by navíc, v případě kladného stanoviska		

⁴ Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, č. j. KUJCK 1670/2012 OREG/9 ze dne 20. 7. 2012, je součástí dokladové části pořízení této změny.

dotčených orgánů znamenalo opakované veřejné projednání návrhu změny podle ustanovení § 53 odst. (2) stavebního zákona, pořizovatel se zde domnívá, že při rozšíření zastavitelných ploch by i o jednu stavební parcelu nelze hovořit o nepodstatné úpravě. Ani z hlediska urbanistického by vyhovění nebylo přínosné. Enkláva nezastavěné území je tvořena parcelami parc č. 124/19, 124/20, 124/21 a 124/1. Celá enkláva by tedy měla být řešena komplexně, jako celek, vč. zajištění dopravní a technické infrastruktury, a nikoliv jen prostřední pás vložen do zastavitelných ploch a zbytek beze změny. Podnět je tedy vhodné uplatnit po dohodě s majiteli sousedních parcel buďto jako návrh na změnu č. 3 nebo jej uplatnit jako požadavek do zadání nového územního plánu, pokud se zastupitelé obce rozhodnou jej pořídit. Návrh na vypořádání „nevyhovět“ rovněž podpořily svými negativními expertními vyjádřeními orgány ochrany životního prostředí, konkrétně Městský úřad Písek, odbor životního prostředí, který ve svém vyjádření č. j. MUPI/2012/28199 ze dne 20. 9. 2012 uvádí, cituji: „Začlenění navrhovaného pozemku p. č. 124/21 v k. ú. Olešná nad Vltavou, který se nachází ve volné krajině bez návaznosti na zastavitelné plochy, do ploch určených pro výstavbu jako samostatnou funkční plochu bez komplexního řešení celé lokality je z pohledu narušení krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody v předložené podobě zcela nevhodné.“ a Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZL, který ve svém vyjádření č. j. KUJCK 15557/2012 OZZL/7/Se ze dne 21. 9. 2012 jednoznačně uvádí, cituji: „ Požadavek paní Růženy Novotné, nar. 14. 8. 1939, TP Hackerova 576/12, 181 00 Praha – Bohnice, aby její pozemek p. č. KN 124/21 v k. ú. Olešná nad Vltavou, druh pozemku orná půda o výměře 1756 m², byl zahrnut do ploch určených k zástavbě, shledal orgán ochrany ZPF za daných podmínek za nepřijatelný.“ Z těchto výše uvedených důvodů nelze námitce paní Novotné vyhovět.

G.3 Vypořádání připomínek

42. K návrhu změny č. 2 územního plánu obce Olešná nebyly uplatněny žádné připomínky.