

Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Olešník



| Záznam o účinnosti | |
|--|--|
| vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Olešník | číslo jednací: |
| datum vydání: | datum nabytí účinnosti: |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele : Jméno a příjmení: Ing Luboš Lacina Funkce: Vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice, náměstí Přemysla Otakara II č. 1,2, 370 92 České Budějovice podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

Projektant :
A + U DESIGN spol. s r.o.
projekční a inženýrská kancelář
Nová 24, České Budějovice
Vedoucí projektant : Ing. arch. Dagmar Polcarová
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Vladimír Fučík

Číslo zakázky : Z/088.2 - 09

Datum : červen 2011

Obsah dokumentace:

| | |
|---|-----------|
| I. Textová část změny č. 3 ÚPnSÚ Olešník | 3 |
| I.a. Vymezení zastavěného území | 3 |
| I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 3 |
| I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 3 |
| I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování | 4 |
| I.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 povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů | 5 |
| I.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) | 5 |
| I.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 | 8 |
| I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo | 9 |
| I.i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | 9 |
| I.j. Údaje o počtu listů změny č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 9 |
| II. Textová část odůvodnění změny č.3 ÚPnSÚ Olešník | 10 |
| II.a. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 10 |
| II.b. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu | 10 |
| II.c. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území | 10 |
| II.d. Informace o výsledcích 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 | 11 |
| II.e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 11 |
| II.f. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 15 |
| II.g. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 15 |
| VÝKRESOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚPNSÚ OLEŠNÍK..... | 16 |

I. Textová část změny č. 3 ÚPnSÚ Olešník

I.a. Vymezení zastavěného území

V řešeném území návrhu změny č.3 ÚPnSÚ Olešník (dále jen změna č.3) je zastavěné území vymezeno dle schválené Změny č.1 ÚPNSÚ Olešník, aktualizováno ke dni 09.06.2010, dle současného stavu v území. Hranici zastavěného území tvoří uzavřený polygon vedený po hranici zastavěných a k nim přilehlých parcel, ve výjimečných případech jej tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec Olešník vykazuje dynamický rozvoj a to zejména v oblasti bydlení. Tento trend je podporován výhodnou geografickou polohou obce, poměrně rozvinutou občanskou vybaveností, technickou vybaveností a dobrou dostupností měst Týna nad Vltavou, Hluboké nad Vltavou i Českých Budějovic. Akceleračním impulzem pro rozvoj bytové výstavby může být i plánovaná dostavba nedaleké JETE, kde vznikne velké množství pracovních příležitostí. Návrh změny č.3 navrhuje v sídle Olešník rozšíření zastavitelných ploch pro podnikatelské a výrobní aktivity, plochy přestavby pro obytnou zástavbu, změnu způsobu využití na smíšenou obytnou zástavbu v současně zastavěném území obce na místě soukromé zeleně, zařazení zastavitelných ploch pro bydlení ze 2. etapy do 1. etapy. V sídle Chlumeč je navrženo rozšíření zastavitelných ploch pro funkci obytnou, změna funkčního využití stávající plochy obytné (čisté bydlení) na smíšenou obytnou (s možností provozování drobných řemeslných dílen a domovního hospodářství) a změna způsobu využití soukromé zeleně na funkci smíšenou obytnou. V sídle Nová Ves je navržena zastavitelná plocha pro rodinnou rekreaci a přestavba nevyužitého zemědělského areálu na plochu pro podnikatelské aktivity a výrobu. Vlivem těchto dílčích změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu ÚSES, řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č.3 do centrální ČOV Olešníku. V sídle Chlumeč je navržena ČOV, do které bude možno navržené zastavitelné plochy odkanalizovat, v sídle Nová Ves je vzhledem k charakteru zástavby a uvažovanému rozvoji navrženo individuální řešení odkanalizování v bezodtokových jímkách vícekomorových septiků doplněných o zemní filtr nebo filtr s popílkovou náplní, případně výstavbou domovních ČOV. Dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) a pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

V řešeném území změny č.3 nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením změny č.3 nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území. V řešeném území změny č.3 se nacházejí archeologické zóny. Tato území jsou jedním z limitů využití území a budou v nich dodrženy podmínky stanovené příslušným archeologickým ústavem.

Civilizační hodnoty v řešeném území změny č.3 budou posíleny návrhem ploch pro funkci obytnou, smíšenou obytnou, rodinnou rekreací, podnikatelské aktivity a výrobu a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c.1. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch

Návrh změny č.3 respektuje urbanistickou koncepci navrženou ve schválené územně plánovací dokumentaci. Návrh změny č.3 navrhuje v sídle Olešník rozšíření zastavitelných ploch pro podnikatelské a výrobní aktivity na severovýchodním okraji sídla ve vazbě na stávající ČOV, plochy přestavby pro obytnou zástavbu na místě nevyužitého zemědělského areálu na severovýchodě obce, změnu způsobu využití na smíšenou obytnou zástavbu v současně zastavěném území obce na místě soukromé zeleně, zařazení zastavitelných ploch pro bydlení ze 2. etapy do 1. etapy po celém obvodu sídla. V sídle Chlumeč je navrženo rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení na západním okraji sídla a změna funkčního využití stávající plochy obytné (čisté bydlení) na smíšenou obytnou (s možností provozování drobných řemeslných dílen a domovního hospodářství) a změna způsobu využití soukromé zeleně na funkci smíšenou obytnou pouze mimo vymezené ochranné pásmo chovu živočišné výroby na západním okraji sídla. V sídle Nová Ves je navržena zastavitelná plocha pro rodinnou rekreaci na místě bývalé bažantnice v lesním remízku jihozápadně od sídla, včetně navržené místní přístupové komunikace, a přestavba nevyužitého zemědělského areálu na plochu pro

podnikatelské aktivity a výrobu na jihovýchodním okraji sídla. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch se změnou způsobu využití je patrné z výkresové části této dokumentace.

I.c.2. Vymezení ploch přestavby

V rámci řešení návrhu změny č.3 je vymezena plocha přestavby v rámci řešení plochy Z.3.6.O a Z.3.2.NV. V ploše Z.3.6.O je navržena přestavba nevyužitého bývalého areálu zemědělského družstva (drůbežárna) na severovýchodním okraji sídla Olešník, na plochu smíšenou obytnou. V ploše Z.3.2.NV je navržena přestavba nevyužívaného areálu zemědělského družstva (bývalý kravín se silážním žlabem), při silnici II/105, na jihovýchodním okraji sídla Nová Ves na plochy pro podnikatelské aktivity a výrobu.

I.c.3. Vymezení systému sídlení zeleně

Vlivem řešení návrhu změny č. 3 nedojde k žádné závažné změně systému sídelní zeleně. Pouze v rámci řešení ploch Z.3.7.O v sídle Olešník je navržena plocha smíšená obytná vždy pro uvažovanou výstavbu 1 RD v rámci původní plochy soukromé zeleně zahrad, s tím, že bude v maximální možné míře respektována stávající vysoká zeleň. V ploše přestavby Z.3.6.O v sídle Olešník je navržena obytná funkce s podmínkou, že bude v maximální možné míře respektována stávající vysoká zeleň, tak že na severním okraji této plochy je na přechodu do nezastavěného území vymezen pás veřejné zeleně v šířce 10 m, kde zůstanou zachovány stávající stromořadí a vytvoří se tak přirozené oddělení zástavby od krajiny.

V sídle Nová Ves bude zachován stávající remíz v místě bývalé bažantnice, kde bude vymezena pouze nezbytně nutná plocha pro výstavbu jednoho objektu pro rodinnou rekreaci v rámci plochy Z.3.1.NV.

I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

I.d.1. Návrh řešení koncepce dopravy

Všechny řešené plochy jsou dopravně dostupné ze stávajících a ve změně č.1 a změně č.2 ÚPnSÚ Olešník navržených místních komunikací. Pro plochu Z.3.2.CH v sídle Chlumec platí, že místní komunikace nebude řešena po západním obvodu této plochy, ale pouze naznačeným vjezdem ve výkresové části. K ploše Z.3.1.NV pro rodinnou rekreaci je navržena plocha pro místní komunikaci po jižním obvodu zastavěného území sídla Nová Ves, až k ploše Z.3.1.NV. Plocha pro tuto místní komunikaci je dimenzována tak, aby splnila podmínky pro parametry funkční skupiny C. Parkování a odstavení nákladních i osobních automobilů (včetně automobilů návštěv) a jiné techniky je nutno zajistit vždy v rámci příslušné plochy. Garážování a odstavení osobních automobilů a jiné techniky bude řešeno v rámci RD nebo na vlastním pozemku u RD (v případě návštěv například na vjezdu do garáže).

I.d.2. Návrh řešení koncepce technické infrastruktury

Vlivem řešení změny č.3 nedojde ke změně koncepce řešení sítě technické infrastruktury. Do sídla Olešník je již přiveden zemní plyn a uvažuje se tudíž s plynofikací ploch pro bydlení, případně i ploch pro podnikatelské aktivity a výrobu ze stávajícího STL plynovodu. V sídle Olešník je přípustné a zejména v sídlech Chlumec a Nová Ves (kde se s přivedením zemního plynu neuvažuje) je potřeba řešit individuální řešení zásobování teplem, s doporučením využívat zejména obnovitelných zdrojů energie (biomasa, sluneční energie, tepelná čerpadla ap.). Zásadní změnou v koncepci zásobování teplem je změna trasy dálkového přivaděče tepla (horkovodu) z JETE do Českých Budějovic, která se na základě návrhu ZÚR JČ kraje na území obce Olešník podstatně změnila. Koridor pro horkovod již nevede po západním okraji sídla Olešník, ale je trasován v souběhu se silnicí II/105, což dává potenciální možnost odběru tepla v sídlech Nová Ves a Chlumec, která leží v bezprostřední blízkosti tohoto koridoru. Koridor dálkového horkovodu JETE – České Budějovice je upraven dle aktuálního návrhu ZÚR JČK, takže po upřesnění touto změnou č.3 již nezasahuje do řešeného území změny č.3, ale prochází východně a jižně za hranicí řešeného území plochy Z.3.2.NV v sídle Nová Ves, (viz výkres širších vztahů). Nová trasa dálkového přivaděče tepla JETE – České Budějovice je zakreslena ve výkresu širších vztahů.

Zásobování elektrickou energií zůstává beze změn, v souladu s navrženou koncepcí ve schválené změně č.1 ÚPnSÚ Olešník. Při řešení zástavby v rámci plochy Z.3.3.O, Z.3.7.O, Z.3.9.O je nutno respektovat podmínky ochranných pásem elektrického venkovního vedení VN a VVN, která do těchto ploch zasahují.

Řešení zásobování vodou a kanalizace zůstává shodné s koncepcí navržené ve Změně č.1 ÚPnSÚ Olešník. V sídle Olešník však již byla vybudována a uvedena do provozu ČOV, jejíž poloha je odlišná od plochy navržené ve Změně č.1 ÚPnSÚ Olešník a je zakreslena ve výkresové části této dokumentace. V sídle Chlumeč je navržena ČOV, do které bude možno navržené zastavitelné plochy odkanalizovat, v sídle Nová Ves je vzhledem k charakteru zástavby a uvažovanému rozvoji navrženo individuální řešení odkanalizování v bezodtokových jímkách vícekomorových septiků doplněných o zemní filtr nebo filtr s popílkovou náplní, případně výstavbou domovních ČOV. Srážkové vody budou řešeny přednostně zasakováním nebo akumulací na pozemcích jednotlivých stavebníků.

V oblasti vodotečí a vodních ploch zůstává řešení shodné s koncepcí navrženou ve Změně č.1 ÚPnSÚ Olešník, přičemž převážná část navržených protipovodňových opatření v sídle Olešník byla již realizována

S odpady bude v řešeném území nakládáno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a v souladu s vodohospodářskými zájmy a s koncepcí nakládání s odpady obce Olešník. Nakládání s odpady bude řešeno v souladu se schválenou Koncepcí odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

I.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 povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů

Vlivem řešení změny č.3 nedojde ke změnám koncepce uspořádání krajiny, protože řešené plochy jsou malého rozsahu a buďto jsou využity plochy uvnitř zastavěných území nebo plochy navazující na současně zastavěné území obce. Pouze dojde k záboru ZPF, který je vyhodnocen v části odůvodnění této územně plánovací dokumentace.

Vlivem řešení změny č.3 nedojde k zásahu do vymezeného ÚSES.

Propustnost krajiny nebude vlivem řešení návrhu změny č.3 nijak narušena.

Protierozní ani protipovodňová opatření nejsou v řešeném území změny č.3 navržena. V řešeném území změny č.3 nejsou stanovena žádná záplavová území.

V řešeném území změny č.3 nejsou žádné ložiskové objekty určené k dobývání nerostů, ani poddolovaná území a území náchylná k sesuvům.

I.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)

Názvy ploch s rozdílným způsobem využití byly z důvodu kontinuity a přehlednosti převzaty dle způsobu využití ploch ve schválené změně č.1 ÚPnSÚ Olešník a dle schváleného Zadání změny č.3, v souladu s § 3 odst. (4) č. vyhlášky 501/2006 Sb., kdy ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

I.f.1. Obytná funkce (OB)

Hlavní využití:

Individuální bydlení rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku.

Přípustné využití:

Bydlení v řadových rodinných domech, řemeslné a hospodářské provozy s vyloučením provozů vyžadujících vymezení pásem hygienické ochrany a provozy rušící obytnou funkci nad míru přípustnou danou hygienickými normami a předpisy, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb a občanská vybavenost menšího rozsahu, veřejné stravování (sloužící převážně pro denní potřebu obyvatel přilehlého území).

Nepřípustné využití:

Ostatní způsoby využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí nad míru přípustnou danou hygienickými normami a předpisy,

odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost pozemků je stanovena 25 % u ploch a pozemků navazujících na nezastavěné území, v ostatních zastavitelných plochách maximálně 40 % a to včetně zpevněných ploch a doplňkových staveb, s výškovou hladinou nízkopodlažní (max. 2 NP), v bytových domech (max do 3NP), přičemž konstrukční výška podlaží nepřesáhne 3,0 m.

I.f.2. Smíšená obytná funkce (SO)

Hlavní využití:

Obytné území s různou skladbou činností, zařízení a dějů místního dosahu, převážně v zemědělských usedlostech nebo víceúčelových individuálních RD. Obvyklé a přípustné je zřizovat a provozovat drobné řemeslné dílny, provozovny výrobních a nevýrobních služeb místního významu, provozovat chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu nebo za účelem samozásobení, které svým provozem neruší obytnou funkci nad míru přípustnou danou hygienickými normami a předpisy, a neruší hmotový a architektonický ráz venkovské zástavby a nevyžadují vymezení ochranných pásem.

Přípustné využití:

ojedinele i monofunkční výrobní a hospodářské zařízení, činnosti a děje s ochranným pásmem vymezeným na vlastním pozemku, zařízení, vedení a objekty technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj obce a přílehlého území, využívat neobydlené stávající objekty zemědělských usedlostí jako objekty individuální rekreace.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje a zařízení, zejména výrobní a velkokapacitní chovatelská a pěstitelská, nadměrně narušující prostředí a překračující stupeň zátěže stanovený závaznými předpisy o ochraně zdraví pro obytnou zástavbu.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavitelnost pozemků je stanovena 25 % u ploch a pozemků navazujících na nezastavěné území, v ostatních zastavitelných plochách maximálně 50 %, včetně zpevněných ploch a doplňkových staveb (mimo plochy bazénů a vodních ploch), s výškovou hladinou nepřesahující 2NP, přičemž konstrukční výška podlaží nepřesáhne 3,0 m. U stávajícího zastavěného území je možno realizovat dostavby v rámci přílehlých pozemků za předpokladu, že nebude překročena stanovená zastavitelnost. Pro plochu Z.3.7.O. platí, že v rámci této plochy je přípustná výstavba pouze jednoho RD.

I.f.3. Podnikatelské a výrobní aktivity (PA)

Hlavní využití:

Obvyklé jsou činnosti a zařízení výrobního popř. skladového charakteru, výrobních služeb, zařízení a provozovny, které nejsou přípustné v jiných zastavěných nebo zastavitelných územích.

Přípustné využití:

Přípustné je rovněž v tomto území umisťovat zařízení pro obchod a administrativu, služební bydlení, komunální provozovny, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území a vyplývající z přípustného využití území. Přípustné jsou i zařízení pro využití obnovitelných zdrojů energie. Přípustné jsou rovněž i pěstitelské areály, sady, případně i kompostárny.

Nepřípustné využití:

Nepřípustná je obytná funkce a funkce veřejné vybavenosti, které by byly výrobními provozny rušeny nad míru přípustnou danou hygienickými normami a předpisy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost pozemků je stanovena max. 60 % včetně zpevněných ploch a komunikací. Zbytek území ponechat jako zeleň. Po obvodu areálů doplnit clonu vysoké zeleně. Výšková hladina je stanovena maximálně dvoupodlažní, přičemž konstrukční výška podlaží nepřesáhne 4,0 m.

I.f.4. Individuální rekreace (IR)

Hlavní využití:

Území určené k trávení volného času s různorodou skladbou činností, zařízení a dějů s možností výstavby nebo užívání objektů pro individuální rekreaci (zahradní domky, chaty, rekreační domky, rekreační chalupy)

Přípustné využití:

Chovatelské či pěstitelské zázemí za účelem samozásobení, doplňkové stavby ke stavbě hlavní, zařízení a objekty technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování a rozvoj území obce.

Nepřípustné využití:

Trvalé bydlení, zejména v těch objektech, které nevyhovují technickým požadavkům na obytné objekty, výrobní činnosti a podnikání výrobního charakteru, kapacitní chovatelské a pěstitelské zařízení a činnosti překračující stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento funkční typ.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavitelnost pozemků je stanovena max 20 % včetně zpevněných ploch, výšková hladina jednopodlažní, s možností nadstavby podkroví max. 1,3 m nad úroveň stropu 1. NP. Pro plochu Z.3.1.NV platí, že v rámci této plochy je přípustná výstavba pouze jednoho objektu individuální rekreace..

I.f.5. Technická vybavenost (TV)

Hlavní využití:

Toto území je určeno především pro umístování technických zařízení nezbytných k technické a dopravní obsluze území. Jedná se zejména o zařízení pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, zásobování teplem (navržený koridor horkovodu JETE - České Budějovice) a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty a plochy obce.

Přípustné využití:

Přípustná jsou zařízení dopravní vybavenosti zejména řadové nebo hromadné garáže s kapacitou max. 50 stání. Přípustné jsou i služby bezprostředně spojené s činnostmi a zařízeními v tomto území. Přípustné jsou i skladová hospodářství a manipulační plochy pro dočasné skladování techniky a hygienicky nezávadného stavebního materiálu a odpadu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustná je obytná a další způsoby využití, které byly činnostmi a zařízeními technické dopravní vybavenosti rušeny nad míru přípustnou danou hygienickými normami a předpisy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavitelnost pozemků je stanovena maximálně 90 % dle charakteru zařízení technické vybavenosti, výšková hladina max. 1 NP, s konstrukční výškou podlaží do 3,3 m.

I.f.6. Dopravní vybavenost:

Hlavní využití:

Území určená pro umístování dopravních činností a zařízení určených k dopravní obsluze území se člení na území pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a pro dopravu v klidu

- místní obslužné komunikace, funkční třídy C
- stezky pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

Zařízení, činnosti a děje poskytující další služby pro dopravu v pohybu a klidu, sítě a objekty technické infrastruktury nezbytné pro provoz a rozvoj obce.

Nepřípustné využití:

Jako nepřípustné jsou stanoveno zejména využití, které není uvedeno jako hlavní a přípustné. Nepřípustné je: parkování a odstavení automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a jakékoliv způsoby využití na úkor dopravní vybavenosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

U těchto ploch je stanovena zastavitelnost pozemků až 100%, výšková hladina se nestanovuje.

I.f.7. Zeleň soukromá (ZS)

Hlavní využití:

Soukromé zahrady, sady, vinice, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.) nenarušující sousedskou pohodu.

Přípustné využití:

Přípustné je zřizování objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví malého rozsahu. Parkovací a odstavná stání je přípustné zřizovat výlučně pro vlastní potřebu, přípustné jsou i malé vodní plochy a bazény. Přípustné jsou i sítě a objekty technické infrastruktury nezbytné pro provoz a rozvoj obce.

Nepřípustné využití:

Veškeré způsoby využití narušující prostředí, trvalé bydlení, objekty individuální rekreace garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné způsoby využití a zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 15% pro objekty výše uvedené v rámci hlavního a přípustného využití území, s výškovou hladinou maximálně 1 NP, s konstrukční výškou podlaží do 3,0 m.

I.f.8. Zeleň veřejná a vyhrazená

Hlavní využití:

Území veřejně přístupná, dotvářející charakter veřejných prostranství a zastavitelných ploch vhodnou skladbou dřevin vysoké a nízké zeleně. Přípustné je na těchto územích budovat chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, mobiliář (lavičky, svítidla, drobnou architekturu apod.), parkovací stání s omezenou kapacitou pro osobní automobily, tak aby byla zachována majorita zeleně,

Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce. Podmíněně přípustné je v rámci veřejné zeleně umísťovat i malé sportovní rekreační plochy, za předpokladu, že nepřesáhnou 15 % plochy a to i včetně drobných objektů veřejné vybavenosti souvisejících s přípustným využitím území.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je na těchto pozemcích zřizovat zařízení, která nejsou stanovena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustné je rovněž parkování a odstavování nákladních automobilů a těžké techniky. Nepřípustné je rovněž vysazování druhově nevhodných dřevin (jehličnany, zeravy) a exotických dřevin.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území

I.f.9. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Hlavní využití:

Území je určeno k plnění těchto funkcí podle zvláštních předpisů (zákon o lesích). Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy. Přípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního dosahu a to pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu tohoto území. Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní a technické infrastruktury, pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území.

Nepřípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení, zejména stavby, která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení. Minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa v navazujících zastavitelných plochách je stanovena 20 – 25 m.

I.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

I.g.1. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

V rámci řešení změny č.3 sou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

MK.1. Dopravní infrastruktura – návrh přístupové místní komunikace v k.ú. Olešník (sídlo Nová Ves)

I.g.2. Vymezení ploch pro asanaci pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

V řešeném území změny č.3 je vymezena plocha Z.3.6.O pro asanaci nevyužitého a chátrajícího zemědělského areálu (bývalá drůbežárna) na severovýchodním okraji sídla Olešník. Po asanaci tohoto území, která bude spočívat v odstranění stavebně a technicky nevyhovujících objektů, bude tato plocha využita pro bydlení v rodinných domech. Při asanačních úpravách bude v maximálně možné míře zachována stávající a kvalitní vzrostlá vysoká zeleň, která je po obvodu bývalého areálu zemědělského družstva.

A.1.O Plocha pro asanaci nevyužitého zemědělského areálu na SV okraji sídla Olešník (k.ú. Olešník)

I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V řešeném území změny č.3 nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I.i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, včetně podmínky zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku, tak aby nebyly vodoteče a navazující území ohroženy přívalovými srážkami. Dále územní studie stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve výkresu základního členění území ohraničením plnou modrozelenou čarou a označeny **I.U**, za označením plochy (například : **Z.3.6.O/U**). V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií: **Z 3.6.O/U, Z 3.10.O/U a Z 3.12.O/U**.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území a to nejpozději k datu 31.12. 2020

I.j. Údaje o počtu listů změny č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- Textová část změny č.3 ÚPnSÚ Olešník je zpracována v rozsahu 7 listů (str. 1 - 7).
- Grafická část změny č.3 ÚPnSÚ Olešník obsahuje tyto výkresy :

| | |
|--------------------------------|------------|
| I.1. Výkres základního členění | m 1 : 5000 |
| I.2. Hlavní výkres | m 1 : 5000 |
| I.3. Výkres VPS, VPO a asanací | m 1 : 5000 |

Celkem 3 výkresy

II. Textová část odůvodnění změny č.3 ÚPnSÚ Olešník

II.a. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z koordinace využívání řešeného území změny č.3 z hlediska širších vztahů vyplývají požadavky na úpravu trasy dálkového tepelného přivaděče – horkovodu JETE – České Budějovice dle návrhu ZÚR JČ kraje.

Pro řešené území změny č.3 nebyla Jihočeským krajem vydána žádná územně plánovací dokumentace (řešené území vydané Změny č.1 a č.2 ČBSRA je vymezeno mimo správní území obce Olešník). V současné době je zpracováván návrh Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje – dále jen ZÚR JČK. Ve správním území obce Olešník se nacházejí tyto plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR JČK:

- A1 – asanační území Mydlovary v prostoru úložiště odpadu při zpracování uranové rudy DIAMO-MAPE (kalojemy)
- D82 – koridor dopravní stavby – rekultivace odkaliště Mydlovary
- Et1 – koridor dálkového horkovodu JETE – Olešník – Zliv – České Budějovice

Do řešeného území změny č.3 nezasahuje asanační území A1, ani koridor dopravní stavby D82, koridor dálkového horkovodu JETE – České Budějovice je upraven dle aktuálního návrhu ZÚR JČK, takže po upřesnění touto změnou č.3 již nezasahuje do řešeného území změny č.3, ale prochází východně a jižně za hranicí řešeného území plochy Z.3.2.NV v sídle Nová Ves, (viz výkres širších vztahů). Výše jmenované koridory a plochy nadmístního významu jsou zakresleny do výkresu širších vztahů. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze konstatovat, že řešení návrhu změny č.3 je v souladu s návrhem ZÚR JČK.

Návrh změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Olešník není v rozporu s PÚR 2008. Řešené území leží pouze uvnitř OB 10, kterou respektuje. Řešené území se nedotýká, rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

II.b. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Návrh změny č.3 je vypracován v souladu s pokyny ve schváleném zadání. Obsah a formální členění textové a výkresové části návrhu změny č.3 je vypracováno dle požadavků zákona 183/2006 Sb. (nový stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky 500/2006 Sb.

II.c. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Názvy ploch s rozdílným způsobem využití byly z důvodu kontinuity a přehlednosti převzaty dle funkčních typů ploch ve schválené změně č.1 ÚPnSÚ Olešník a dle schváleného Zadání změny č.3 ÚPnSÚ Olešník, v souladu s § 3 odst. (4) č. vyhlášky 501/2006 Sb. ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

Řešení návrhu změny č.3 je invariantní a vychází z urbanistické koncepce schválené změny č.1 a č.2 ÚPnSÚ Olešník.

Udržitelný rozvoj území, spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby vzájemným vztahem a vyvážeností těchto podmínek byly uspokojeny potřeby současné generace a aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

V aktualizovaných územně analytických podkladech (dále jen ÚAP) pro ORP České Budějovice je zpracován rozbor trvale udržitelného rozvoje území (dále jen RURU) pro správní území obce Olešník. Ve vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek v rámci RURU bylo zjištěno, že vyváženost je celkově na dobré úrovni. U jednotlivých složek udržitelného rozvoje bylo v RURU zjištěno následující hodnocení a vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení změny č.3 na tyto složky:

- Příznivé životní prostředí je na velmi dobré úrovni. Při řešení změny č.3 je ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu ÚSES a navržených opatření pro jeho základní skladebné prvky, respektováním zásad ochrany ZPF, řešením odkanalizování zastavitelných ploch do stávající ČOV v sídle Olešník a navrhované ČOV v sídle Chlumec a

navrženou plynofikací ploch, které jsou v dosahu stávající sítě STL plynovodů, ale je i přípustné individuální řešení zásobování teplem, s doporučením využívat zejména obnovitelných zdrojů energie (biomasa, sluneční energie, tepelná čerpadla ap.).

- Hospodářský rozvoj: je v rámci RURU vyhodnocen jako špatný. Řešením návrhu změny č.3 je vytvořen předpoklad k zvýšení počtu perspektivních trvale bydlících obyvatel v obci a pro růst hospodářského rozvoje jsou vytvořeny předpoklady návrhem smíšených obytných ploch, ve kterých je přípustné umísťovat i drobné podnikatelské aktivity místního významu, dále budou formou přestavby využity opuštěné a chátrající areály zemědělské výroby pro funkci obytnou a podnikatelské a výrobní aktivity a v sídle Olešník jsou navrženy plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit a výroby..
- Soudržnost společenství obyvatel v území: je hodnocena jako velmi dobrá. Vzhledem k tomu, že návrh změny č.3 řeší rozvoj obytné a smíšené obytné funkce s obdobnými parametry jako je tomu u navazující stávající obytné funkce, s možností umístění drobné občanské vybavenosti, a řeší přestavbu nevyužitého zemědělského areál bývalé drubežárny na obytnou funkci, předpokládá se posílení sociální soudržnosti obyvatel v území.

II.d. Informace o výsledcích 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

V řešeném území změny č. 3 ÚPnSÚ se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona a krajský úřad v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydal k návrhu zadání stanovisko, že uvedená změna č. 3 ÚPnSÚ nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000).

Po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad nepožaduje vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚPnSÚ na životní prostředí.

II.e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

II.e.1. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF a jeho prováděcí vyhlášky, kterou se upravují veškeré podrobnosti ochrany ZPF.

Pro jednotlivé BPEJ je uveden stupeň přednosti v ochraně a třída ochrany zemědělské půdy podle tříděníků zemědělských půd v ČR a tržní cena půdy podle Vyhlášky MF č. 393/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

V textové části jsou (v číselné závislosti na grafickou část) uvedeny lokality a jejich funkční využití, odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu celkem, odnětí půdy určené pouze pro zemědělské účely (pole, louky, pastviny, zahrady), odnětí nezemědělské půdy (ostatní plochy), skutečně zastavěná plocha (zemědělská půda + nezemědělská půda), zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ, základní hodnotový ukazatel, základní a snížená sazba a výše odvodu.

Odnětí půdy je sledováno jednak podle jednotlivých BPEJ, tak i podle účelu, pro který je odnímána. Výměry lokalit, uváděné v ha jsou odměřovány z mapových podkladů.

Příklad kódu BPEJ:

5.29.11

| | |
| | | _____ číselná kombinace skeletovitosti, expozice, sklonitosti a hloubky půdy
| | _____ hlavní půdní jednotka (HPJ)
| _____ klimatický region

Pro vyhodnocení odvodů za odnětí půdy ze ZPF, stanovení ekologické váhy vlivu na faktory ŽP a koeficientů snížení základní sazby odvodů bylo použito tabulek Sazebníku odvodů (část A,B,C) a postupu při výpočtu odvodů (část) z Přílohy k zákonu č.334.

Charakteristika půd v řešeném území vychází z Metodických zásad pro práci s mapovými podklady při bonitaci zemědělského půdního fondu.

Jako východisek ke zjišťování údajů potřebných pro vyhodnocení důsledků na ZPF bylo použito:

1. mapových podkladů Pozemkového úřadu v měřítku 1: 5 000 s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně - ekologických jednotek.
2. mapové a spisové dokumentace k vyhlášení národních parků, chráněných krajinných oblastí, přírodních rezervací, přírodních památek, významných krajinných oblastí, územních systémů ekologické stability, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, ochranných pásem vodních zdrojů, ochranných pásem léčivých zdrojů a minerálních vod - pro stanovení koeficientů ekologické váhy negativního vlivu odnětí půdy na faktory životního prostředí.
3. mapové nebo spisové dokumentace, posudky hygienické služby, případně výsledků účelových měření nebo průzkumů jako podklad pro důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF.
4. mapové a spisové podklady Katastrálního úřadu pro identifikaci jednotlivých pozemků, jejich kultury a využití.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení UPD na zemědělský půdní fond

Toto vyhodnocení je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb. a přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond se skládá z textové a grafické části. Grafická část se zpracovává v samostatném doplňujícím výkresu, jehož podkladem jsou mapy měřítek použitých pro hlavní výkresy. Rozsah a přesnost tohoto vyhodnocení a znázornění se řídí podle stupně a kategorie zpracované územně plánovací dokumentace.

Vyhodnocení se dále člení podle navrhovaného funkčního využití pozemků na jednotlivé plochy, na kterých se uvažuje s umístěním výhledových rozvojových záměrů.

V následujících tabulkách jsou uvedeny základní údaje o navržených lokalitách v řešeném území. Jedná se o označení lokality, funkční využití, zábor půdy ze zemědělského půdního fondu, BPEJ, základní hodnotový ukazatel (ZHU; 1000,- Kč na ha). Je zde také podrobněji naznačena charakteristika půdy navržených lokalit.

Odnětí půdy ze ZPF (změna č.3 ÚPnSÚ Olešník)

| Výčet území | katastrálních | Označení název plochy | Způsob využití | Zábor ZPF (ha) | Druh pozemku | BPEJ | ZHU | Třída ochr. ZPF |
|--|----------------|-------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|---------|------|-----------------------|
| Olešník (sídlo Olešník) | Z.3.1.O | Smíšená obytná | | 0,46 | TTP | 5.53.11 | 39 | IV. |
| | Z.3.3.O | Podnikání, výroba | | 1,60 | Orná | 5.53.01 | 39 | III. |
| | Z.3.7.O | Smíšená obytná | | 0,11 | Zahrada | 5.53.01 | 39 | III. |
| | | | | 0,05 | Zahrada | 5.50.01 | 59 | III. |
| | Z.3.9.O | Smíšená obytná | | 0,81 | Orná | 5.29.54 | 75 | V. |
| | Z.3.10.O | Obytná | | 0,04 | Orná | 5.29.01 | 75 | II. |
| | | | | 1,42 | Orná | 5.53.01 | 39 | III. |
| | Z.3.11.O | Smíšená obytná | | 0,15 | TTP | 5.47.10 | 42 | III. |
| Z.3.12.O | Smíšená obytná | | 1,62 | TTP | 5.47.10 | 42 | III. | |
| Sídlo Olešník celkem | | | | 6,26 ha | | | | |
| Sídlo Olešník ve schválené ÚPD | | | | 1,61ha | | | | |
| Olešník (Nová Ves) | Z.3.1.NV | Rod. rekr. – míst. komunikace | | 0,20 | Orná | 5.32.14 | 49 | V. |
| | | | | 0,14 | Orná | 5.32.11 | 49 | IV. |
| Sídlo Nová Ves celkem | | | | 0,34 ha | | | | |
| Sídlo Nová Ves ve schválené ÚPD | | | | 0,00 ha | | | | |
| Olešník (sídlo Chlumec) | Z.3.1.CH | Smíšená obytná | | 0,13 | TTP | 5.50.11 | 59 | III. |
| | | | | 0,10 | Zahrada | 5.50.11 | 59 | III. |
| | Z.3.2.CH | Obytná | | 0,32 | Orná | 5.32.14 | 49 | V. |
| | | | | 0,14 | Zahrada | 5.32.14 | 49 | V. |
| | | | | 0,10 | Orná | 5.29.11 | 75 | II. |
| | | | | 0,34 | Zahrada | 5.29.11 | 75 | II. |
| | Z.3.3.CH | Smíšená obytná | | 0,04 | Zahrada | 5.29.11 | 75 | II. |
| | | | | 0,30 | Zahrada | 5.47.10 | 42 | III. |
| Sídlo Chlumec celkem | | | | 1,47 ha | | | | |

| | |
|--|----------------|
| Zábor ZPF celkem | 8,07 ha |
| Z toho vyjmuto ve schválené ÚPD | 1,61 ha |

Vyhodnocení odnětí ZPF podle způsobu využití

| Katastrální území | Bydlení (ha) | Podnikání, výroba (ha) | Rod. rekreace – míst. komunikace (ha) | Celkem |
|--------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Olešník (Olešník) | 4,66 | 1,60 | 0,00 | 6,26 |
| Olešník (Chlumeč) | 1,47 | 0,00 | 0,00 | 1,47 |
| Olešník (Nová Ves) | 0,00 | 0,00 | 0,34 | 0,34 |
| Celkem | 6,13 | 1,60 | 0,34 | 8,07 |

Vyhodnocení podle třídy ochrany:

| Obec | Zábor ZPF podle třídy ochrany | | | | | Celkem ha |
|-------------------------|-------------------------------|------|------|------|------|-----------|
| | I. | II. | III. | IV. | V. | |
| Olešník celkem | 0 | 0,52 | 5,48 | 0,60 | 1,47 | 8,07 ha |
| <i>Ve schválené ÚPD</i> | 0 | 0,04 | 1,57 | 0 | 0 | 1,61 ha |

Vyhodnocení podle druhu pozemku:

| Obec | Zábor podle druhu pozemku | | | Celkem ha |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------|---------|-----------|
| | Orná | Trvalé travní porosty | Zahrady | |
| Olešník celkem | 4,63 | 2,36 | 1,08 | 8,07 |
| <i>Ve schválené ÚPD</i> | 1,46 | 0,15 | 0 | 1,61 |

Využití ostatních ploch pro zastavitelné plochy

| Katastrální území | Označení plochy | Výměra plochy | Způsob využití |
|--------------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Olešník (sídlo Olešník) | Z.3.6.O | 1,83 ha | Smíšená obytná |
| Olešník (sídlo Nová Ves) | Z.3.2.NV. | 1,51 ha | Podnikatelské aktivity |
| Celkem | | 3,34 ha | |

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a jejich předpokl. porušení

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Půda, kde se nacházejí **stávající meliorace**, je podmíněčně odnímatelná a podmíněčně zastavitelná. Dochází-li však v rámci výstavby k jejímu záboru, musí být tyto meliorace opraveny tak, aby nedošlo k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech

V řešeném území se nachází areály zemědělské prvovýroby v sídle Olešník, v sídle Chlumeč i v sídle Nová Ves. V sídle Olešník zůstává zachován areál živočišné výroby na severním okraji sídla, ve které je budována bioplynová stanice severním směrem od sídla. Tento areál má vyhlášené ochranné pásmo chovu živočišné výroby, které je při řešení změny č.3 respektováno a nejsou v něm navrhovány žádné plochy pro bydlení. Bývalý areál drůbežárny, který není využíván a objekty jsou v neuspokojivém stavebně technickém stavu je navržen k přestavbě na plochu pro bydlení s individuálními RD. V sídle Chlumeč je areál chovu živočišné výroby na zádním okraji sídla. Tento areál má vyhlášené ochranné pásmo chovu živočišné výroby, které je při řešení změny č.3 respektováno a nejsou v něm navrhovány žádné plochy pro bydlení. V sídle Nová Ves je na jihovýchodním okraji sídla zemědělský areál, který není využíván a je navržen k přestavbě na plochu pro podnikatelské aktivity a výrobu.

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

Charakteristika zemědělských půd nacházejících se v řešeném území

| Kód regionů | Symbol regionů | Charakteristika regionů | Suma teplot nad 10 | Průměrná roční teplota °C | Průměrný roční úhrn srážek v mm | Pravděpodobnost suchých vegetačních | Vláhová jistota |
|-------------|----------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | | | | | | | |

| | | | °C | | | období | |
|---|------|-----------------------------|----------------|-------|--------------------|---------|--------|
| 5 | MT 2 | mírně teplý, mírně vlhký | 2200 - 2500 | 7 - 8 | 550 - 650 (700) | 15 - 30 | 4 - 10 |

Hlavní půdní jednotka:

- HPJ 29 hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, převážně na rulách, středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrým vodním režimem půd
- HPJ 32 hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách a jim podobných horninách, lehké, většinou slabě až středně štěrkovité s vyšším obsahem hrubšího písku, propustné, sušší, závislé na srážkách
- HPJ 47 oglejené půdy na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké, až středně štěrkovité nebo slabě kamenité, sklon k dočasnému převlhčení
- HPJ 53 oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na uloženinách klimatického terciéru, středně těžké s těžkou spodinou, obvykle bez štěrku, málo propustné se sklonem k zamokření
- HPJ 68 glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých depresí a svahů, obvykle lemující menší vodní toky, středně těžké až velmi těžké, s nepříznivým vodním režimem - převážně TPP

Kombinační číslo:

Kódy sklonitosti, expozice, skeletovitosti a hloubky půdy

- 00 hluboká půda, bez skeletu, sklonitost 1 - 3°, expozice všesměrná
- 01 hluboká půda, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 1 - 3°, všesměrná expozice
- 10 hluboká půda bez skeletu, sklonitost 3 - 7°, všesměrná expozice
- 11 hluboká půda, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 3 - 7° všesměrná expozice
- 14 hluboká až středně hluboká půda, středně skeletovitá, sklonitost 3 - 7°, expozice všesměrná
- 41 hluboká až středně hluboká půda, bez skeletu až středně skeletovitá, sklonitost 7 - 12, expozice JIH (JZ-JV)
- 54 hluboká až středně hluboká půda, středně skeletovitá, sklon 7 - 12°, expozice sever

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

Hranice územních obvodů obcí a hranic katastrálních území jsou znázorněny v grafické části.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

V návrhu byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kde došlo k nezbytnému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, bylo toto vyhodnoceno podle výše citovaného zákona.

Na půdě s II. třídou ochrany je nepatrná část lokality Z.3.10.O v sídle Olešník, u které bylo provedeno vyhodnocení odnětí ZPF již ve schválené změně č.1 ÚPnSÚ Olešník. Změna č.3 řeší pouze změnu etapizace, kdy je tato plocha přesunuta z II. etapy do I. etapy.

Na půdě s II. třídou ochrany je část lokality Z.3.2.CH v sídle Chlumec, přičemž větší část záboru je zahrada, která se nachází uvnitř zastavěného území sídla a menší část je orná úda v bezprostřední vazbě na zastavěné území sídla. Tímto zábohem nedojde k narušení organizace ZPF. Plocha je dobře dopravně dostupná a v dosahu stávajících sítí technické infrastruktury.

Na půdě s II. třídou ochrany je navržena změna využití stávající plochy pro bydlení a soukromé zeleně na plochu smíšenou obytnou Z.3.3.CH s možností drobného podnikání (řemeslné dílny). Plocha se nachází uvnitř zastavěného území a z větší části zůstane zachována zahrada, takže nedojde k narušení organizace ZPF.

II.e.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V důsledku řešení návrhu změny č.3 dochází v řešeném území v lokalitě Z.3.1.NV v sídle Nová Ves k záboru PUPFL. Pozemek určený k vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa se nachází cca 200 m jihojihozápadně od sídla Nová Ves a tvoří jej část pozemku 1243/1 pozemek určený k plnění funkcí lesa a pozemek 1243/3 zastavěná plocha o výměře 108 m² (bývalá bažantnice), v k.ú. Olešník (dříve Nová Ves). Jedná se o remíz smíšeného lesa v lánu orné půdy

s převahou listnatých dřevin průměrného stáří okolo 50 let.. K odnětí z PUPFL je navržena část pozemku 1243/1 o výměře 1140 m², přičemž na této části pozemku se nevyskytují dřeviny, protože v tomto místě bývala dříve bažantnice. Dle závazného stanoviska OOZP/5926/2010/zs/Ky příslušného dotčeného orgánu Magistrátu města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí byl udělen souhlas k odnětí PUPFL a zásahu do významného krajinného prvku s touto podmínkou:

V prostoru budoucího plotu bude omezen zásah na nezbytně nutné minimum a po skončení prací budou všechny stavbou dotčené plochy uvedeny do původního stavu. Za této podmínky míra oplocení nepředstavuje pro zvěř významnou překážku, průchodnost krajiny zůstane zachována a dojde k nevýznamnému negativnímu zásahu do ekosystému významného krajinného prvku ze zákona – les.

II.f. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nově vymezené plochy se nachází v návaznosti, popř. uvnitř zastavěného území. Lze konstatovat, že zastavěné území je využíváno účelně. Uvnitř zastavěného území není již dostatek volných pozemků. Některé dosud volné pozemky zahrad není možno využít jednak z důvodů limitů využití území (ochranné pásmo chovu živočišné výroby zemědělských areálů v Olešníku a Chlumci) a jednak z důvodu zachování dochované historické stopy sídla Olešník charakteru okrouhlice (na západní část sídla Olešník, včetně návesního prostoru). Z důvodu poptávky po stavebních pozemcích je potřeba vymezené zastavitelné plochy a to zejména formou převedení zastavitelných ploch z II. etapy návrhu do I. etapy, ale i formou přestavby nevyužitých areálů bývalé drůbežárny na plochy pro bydlení. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou navrženy zejména pro podnikatelské aktivity v sídle Olešník, z důvodu posílení nejslabšího článku udržitelného rozvoje – hospodářství, v sídle Chlumeč pro smíšené bydlení z důvodu stabilizace počtu obyvatel v sídle a v sídle Nová Ves je navrženo využití bývalého nevyužitého objektu bažantnice pro rodinnou rekreaci.

II. g. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- Textová část odůvodnění změny č.3 ÚPnSÚ Olešník je zpracována v rozsahu 8 listů (str. 7 – 14).
- Grafická část odůvodnění změny č.3 ÚPnSÚ Olešník obsahuje tyto výkresy:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| II.1. Koordinační výkres | m 1 : 5000 |
| II.2. Výkres širších vztahů | m 1 : 10000 |
| II.3 Výkres přepokládaných záborů ZPF | m 1 : 5000 |

Celkem 3 výkresy

VÝKRESOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚPNSÚ OLEŠNÍK

I. Návrh

- | | | |
|------|---------------------------|------------|
| I.1. | Výkres základního členění | m 1 : 5000 |
| I.2. | Hlavní výkres | m 1 : 5000 |
| I.3. | Výkres VPS, VPO a asanací | m 1 : 5000 |

II. Odůvodnění

- | | | |
|-------|----------------------------------|-------------|
| II.1. | Koordinální výkres | m 1 : 5000 |
| II.2. | Výkres širších vztahů | m 1 : 10000 |
| II.3. | Výkres přepokládaných záborů ZPF | m 1 : 5000 |