

**OBEC**  
**OLŠANY**  
**KRAJ PLZEŇSKÝ, OKRES KLATOVY**

**I.**

**ÚZEMNÍ PLÁN**

**OLŠANY**



**TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROGRAMU STABILIZACE  
A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE 2022**

**A**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**OBJEDNATEL : OBEC OLŠANY, OLŠANY 15, 341 01 HORAŽDOVICE**  
**POŘIZOVATEL : MěÚ HORAŽDOVICE, ÚÚP, MÍROVÉ NÁM. 1, 341 01 HORAŽDOVICE**  
**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. 16, 301 00 PLZEŇ**  
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA  
**DATUM : 02 / 2024**

Zastupitelstvo obce Olšany, příslušné podle ustanovení § 6 odst.5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

**vydává**

# **Ú Z E M N Í P L Á N**

**O L Š A N Y**

## **ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OLŠANY**

a) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN OLŠANY VYDAL :

**ZASTUPITELSTVO OBCE O L Š A N Y**

b) ÚDAJE O VYDÁNÍ :

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI : .....

c) ÚDAJE O OPRÁVNĚNÉ OSOBĚ POŘIZOVATELE :

JMÉNO A PŘÍJMENÍ : **Mgr. ROBERT FLACHS**

FUNKCE : **VEDOUcí OVÚP MÚ HORAŽĎOVICE**

PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA :

.....

# I.

# ÚZEMNÍ PLÁN

# OLŠANY

## OBSAH :

### I. ÚZEMNÍ PLÁN OLŠANY

A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 38 )

B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 4 výkresy )

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

**OBJEDNATEL :** OBEC OLŠANY, OLŠANY 15, 341 01 HORAŽDOVICE

**POŘIZOVATEL :** MěÚ HORAŽDOVICE, ÚÚP, MÍROVÉ NÁM. 1, 341 01 HORAŽDOVICE

**ZHOTOVITEL :** ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. 16, 301 00 PLZEŇ  
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVIČKA

**DATUM :** 02 / 2024

# **A**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

## OBSAH :

- a) vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, USES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- j) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### **a) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

- zastavěné území obce Olšany bylo vymezeno na základě žádosti obce příslušným úřadem územního plánování a vydáno formou opatření obecné povahy v roce 2015 ; Územní plán Olšany převzal takto stanovenou hranici zastavěného území obce Olšany a v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ji k datu : 03/2022 aktualizoval ;
- hranice zastavěného území obce Olšany je vymezena ve všech výkresech grafické části Územního plánu Olšany ;

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

- koncepce rozvoje správního území obce Olšany, vycházející z úkolů pro územní plánování vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č.4), uplatňující úkoly a požadavky stanovené v projednaném a Zastupitelstvem obce Olšany schváleném zadání pro územní plán, bude respektovat jako hlavní cíl zajištění požadovaného rozvoje území, předpokládajícího vyvážený vztah příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území ;
- správní území obce Olšany, neležící dle Politiky územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č.4) v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose republikového významu, se bude rozvíjet jako území přírodně cenné a zároveň přiměřeně urbanizované, plnící obecné priority a úkoly územního plánování stanovené PÚR ČR ;
- správní území obce Olšany, ležící dle ZÚR PK (ve znění Aktualizace č.4), ve Specifické oblasti nadmístního významu SON 9 Plánicko-Nepomucko, bude ve svém rozvoji posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení, bude chránit hodnoty rybniční krajiny, podpoří rozvoj rekreační funkce území a zajistí stabilizaci i možný další rozvoj hospodářských funkcí území ; rovněž bude respektovat rozvojový záměr technické infrastruktury nadmístního významu - tj. budou postupně naplňovány hlavní úkoly vyplývající ze ZÚR PK (ve znění Aktualizace č.4) ;
- obec Olšany bude nadále plnit především funkci obytnou na stabilizovaných a územním plánem vymezených zastavitelných plochách venkovského bydlení, doplněnou funkcí výrobně skladovací - ve smyslu zemědělské výroby živočišného charakteru, drobné výroby a skladování, smíšené výroby a obchodu a služeb - v ucelených stávajících areálech ; nadále bude uplatňována podpora občanského vybavení veřejného, komerčního a určeného pro sport, existujícího v obci Olšany ;
- umožněn bude rozvoj rekreační funkce řešeného území a to rekreace pobytové individuální na územním plánem vymezených zastavitelných plochách, podporována bude rovněž rekreace pohybového charakteru po stávajících turistických stezkách a stávajících a nově vymezených cyklotrasách ; na plochách sportu bude nadále umožňováno sportovně rekreační vyžití obyvatel obce Olšany ;
- výše uvedené základní funkce řešeného území budou nadále doplňovány drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu na plochách venkovského bydlení v zastavěném území obce ;
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství a plochy zeleně nacházející se ve správním území obce Olšany na plochách stabilizovaných, budou nadále užívány v souladu s jejich účelem ;
- plánovaný možný rozvoj obce Olšany bude plně respektovat v řešeném území se nacházející nemovitě kulturní památky ;
- nová výstavba v obci Olšany bude nízkopodlažní a bude zachovávat klidný venkovský charakter území ;

- postupně bude v řešeném území zkvalitňována doprava silniční - umožněna bude případná přestavba vybraných místních komunikací a budovány budou nové místní komunikace, zajišťující dopravní napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní systém obce Olšany ;
- vymezen a územně chráněn bude do doby realizace přestavby koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV, procházející správním územím obce Olšany ;
- stávající a územním plánem navržená zástavba v části Olšany (ves) a v lokalitě Olšany-nádraží bude nadále zásobována pitnou vodou z existujících veřejných vodovodů ; odkanalizování bude v obou sídlech v budoucnu zajišťováno oddílným kanalizačním systémem zakončeným ČOV (probíhá výstavba) ; do doby realizace splaškové kanalizace a centrální ČOV bude uplatňováno stávající nakládání s odpadními vodami (biologické septiky, jímky na vyvážení) ;
- obec Olšany může být v budoucnu plynofikována ; STL plynovod lze přivést z obce Defurovy Lažany ;
- v souladu s navrženým rozvojem řešeného území budou za účelem zvýšení spolehlivosti dodávky elektrické energie osazovány - zejména v blízkosti realizovaných zastavitelných ploch - potřebné TS ;
- urbanizovanou část správního území obce Olšany budou vyvažovat přírodně krajinné hodnoty nezastavěného území - kvalitní ZPF, plochy PUPFL a vymezená soustava skladebných částí ÚSES lokální a regionální úrovně ;  
(na kvalitní zemědělské půdě třídy ochrany I. a II. nebude realizována nová výstavba)
- rozvoj správního území obce Olšany bude podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území ; chráněny a respektovány budou zejména tyto hodnoty, nacházející se v řešeném území :

- územní systém ekologické stability (ÚSES) úrovně lokální a regionální
- kvalitní zemědělská půda třídy ochrany I. a II.
- PUPFL včetně OP
- soustava rybníků propojených potoky
- poddolované území
- nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů
- válečné hroby
- trasy a objekty stávající veřejné technické infrastruktury (VN 22 kV, VVN 110 kV, ZVN 400 kV včetně OP ; stávající VZ pitné vody v nezastavěném území včetně OP ;
- radioreléová trasa včetně OP
- dopravní infrastruktura silniční a železniční včetně OP

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

#### **c.1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice**

- urbanistická koncepce rozvoje řešeného území bude vycházet z polohy obce Olšany ve Specifické oblasti nadmístního významu SON 9 Plánicko-Nepomucko, z významu obce v širším území a z konkrétních potřeb obce ;
- nadále bude zachována struktura osídlení obce Olšany, tj. četnost a poloha jednotlivých sídel (část Olšany-ves, lokalita Olšany-nádraží) ve správním území obce Olšany, tvořeném k.ú. Olšany u Kvášňovic ; nadále bude zachována urbanistická struktura sídel ; objemové řešení a architektonický výraz nové zástavby bude odpovídat stávajícímu okolnímu zastavěnému území a jeho výrazně venkovskému charakteru ;



- obec Olšany se bude rozvíjet v souladu s Územním plánem Olšany na zastavitelných plochách, situovaných do proluk ve stávající zástavbě sídel či přiléhajících po obvodě sídel k hranici zastavěného území ; novou výstavbou nedojde k ohrožení kulturně historických hodnot v daných lokalitách ;
- stávající ucelené areály výroby a skladování budou nadále pohledově uzavřeny pásy zeleně a to za účelem zlepšení hygieny životního prostředí v blízkosti obytné zástavby sídel a zároveň vhodného začlenění do krajiny a zlepšení krajinného rázu v okolí sídel ;
- respektována bude nadále veřejná zeleň uvnitř zastavěného území části Olšany (ves) a ucelené útvary zeleně přírodního charakteru, plnící často funkci zeleně ochranné a izolační ;
- obec Olšany bude nadále plnit na plochách zastavěného území především funkci obytnou, rekreační a funkci výrobní a skladovací ; dopravní napojení obce Olšany na širší okolí budou nadále zajišťovat silnice III. a II. třídy a nadmístně významná elektrizovaná železniční trať č. 191 Plzeň - Strakonice ;
- nová výstavba na zastavitelných plochách bude respektovat limity využití území, vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Horažďovice ;
- zastavitelné plochy budou dopravně připojeny na stávající, stávající přestavěné či nově vybudované místní komunikace, napojené na dopravní systém obce ;
- zastavitelné plochy budou připojeny na technickou infrastrukturu existující v jednotlivých sídlech obce Olšany (veřejný vodovod, v budoucnu oddílná splašková kanalizace zakončená ČOV, rozvod elektrické energie, případně středotlaký plyn) ;
- s postupující realizací plánované výstavby budou posilovány výkony stávajících TS a následně budou v případě potřeby vybudovány nové TS, zajišťující zásobování řešeného území elektrickou energií ;
- navržená výstavba na území obce Olšany bude realizována jako nízkopodlažní (RD : 1-2 NP + obytné podkroví, výrobní a skladovací objekty : 1-2 NP, rekreační domky : 1 NP + obytné podkroví), zachovávající objemovým a architektonickým řešením charakter stávající venkovské zástavby ;

## **c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

- dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití budou nadále respektovány plochy s rozdílným způsobem využití (RZV), do kterých je celé správní území obce Olšany územním plánem rozděleno ;
- za účelem respektování stanovených územních podmínek na těchto plochách, zejména nekolidujících činností na nich a pro respektování ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, budou nadále dodržovány „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území, které jsou jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití přiřazeny textovou částí územního plánu ; s přihlédnutím k účelu a podrobnosti řešení je s ohledem na specifické podmínky a charakter území „první úroveň“ ploch s rozdílným způsobem využití uvedena v §4 až §19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání, ve znění pozdějších předpisů (s vloženou samostatnou položkou zeleně) dále podrobněji členěna do „druhé úrovně“ v souladu s metodikou „Standard vybraných částí územního plánu“, MMR ČR, 01/2023 ; Územní plán Olšany vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití (RZP) „druhé úrovně“ členění ploch ;
- dle časového významu budou nadále respektovány územním plánem vymezené :
  - a) plochy stabilizované : 1) **stav** - beze změn
  - b) plochy změn : 2) **návrh** :
    - zastavitelné plochy ;

- plochy přestavby s obnovou stávajícího způsobu využití ;

### **c.3. Vymezení zastavitelných ploch (koridorů) a ploch (koridorů) přestavby**

❖ **Katastrální území Olšany u Kvášňovic, část Olšany (ves) :**

#### **Z.O1(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení budoucích RD na MK, vedoucí podél jižního okraje zastavitelné plochy v koridoru Z.O8(PU) ;

**upozornění :** - nutno respektovat bezejmennou občasnou vodoteč severně nad zastavitelnou plochou Z.O1(BV) ;

#### **Z.O2(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení budoucích RD na MK, vedoucí podél severního okraje zastavitelné plochy v koridoru Z.O8(PU), a na přilehlou MK, vedoucí podél jižního okraje zastavitelné plochy v koridoru Z.O9(PU) ;

#### **Z.O3(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení budoucích RD na vnitřní obslužnou komunikaci, napojenou na přilehlou silnici III/18623 ;

**upozornění :** - pro zastavitelnou plochu Z.O3(BV) bude pořízena územní studie ;

#### **Z.O4(BV), Z.O5(BV)**

- **zastavitelné plochy (parcely) venkovského bydlení**  
(dostavba proluk ve stávající zástavbě)
- dopravní připojení na přilehlou silnici III/18623 ;

**upozornění :** - zastavitelná plocha Z.O4(BV) bude respektovat stávající TS1 ;  
- zastavitelná plocha Z.O4(BV) leží v území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů ;

#### **Z.O6(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení na přilehlou silnici III/18623 ;

#### **Z.O7(VD)**

- **zastavitelná plocha drobné výroby a služeb**
- dopravní připojení sjezdem do areálu téhož funkčního využití, napojeného na stávající veřejné prostranství ;

#### **Z.O8(PU)**

- **zastavitelný koridor - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch) (stávající účelová komunikace určená za účelem dosažení potřebných parametrů k přestavbě)
- vybudování nové obslužné komunikace ;

#### **Z.O9(PU)**

- **zastavitelný koridor - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch) (stávající účelová komunikace určená za účelem dosažení potřebných parametrů k přestavbě)
- vybudování nové obslužné komunikace ;

#### **P.O1(PU)**

- **koridor přestavby - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch) (navazuje na silnici III/18614)

- stávající komunikace určena k přestavbě za účelem dosažení potřebných parametrů ;

## **P.O2(PU)**

- **koridor přestavby - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch)
- část stávající účelové komunikace (propojující jihozápadním směrem část Olšany (ves) s lokalitou Olšany-nádraží), určená k přestavbě za účelem dosažení potřebných parametrů ;
- podél nové účelové komunikace povede navržená lokální cyklotrasa napojená na stávající cyklotrasy : CT-2162 a CT-2046 ;

### ❖ **Katastrální území Olšany u Kvášňovic, lokalita Olšany - nádraží :**

## **Z.ON1(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení na nově vybudované MK, procházející podél severní a jižní strany zastavitelné plochy (prodloužení stávajících ulic) - koridor Z.ON6(PU) a Z.ON7(PU) ;

**upozornění :** - nutno řešit stávající vodovodní řad vedoucí jižním okrajem zastavitelné plochy směrem do Pačejova (přeložka x věcné břemeno) ;

- zastavitelná plocha leží v území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů ;

## **Z.ON2(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení na nově vybudované MK, procházející podél severní a jižní strany zastavitelné plochy (prodloužení stávajících ulic) - koridor Z.ON7(PU) a Z.ON8(PU) ;

**upozornění :** - nutno řešit stávající vodovodní řad vedoucí přes zastavitelnou plochu směrem do Pačejova (přeložka x věcné břemeno) ;

- zastavitelná plocha leží v území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů ;

## **Z.ON3(BV)**

- **zastavitelná plocha venkovského bydlení**
- dopravní připojení na nově vybudovanou MK, procházející podél severní strany zastavitelné plochy (prodloužení stávající ulice) - koridor Z.ON8(PU) ;

**upozornění :** - nutno řešit stávající vodovodní řad vedoucí přes zastavitelnou plochu směrem do Pačejova (přeložka x věcné břemeno) ;

- zastavitelná plocha leží v území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů ;
- nutno řešit stávající kabelové sdělovací vedení procházející okrajem zastavitelné plochy (přeložka x věcné břemeno) ;

- podél západních stran výše uvedených zastavitelných ploch povede kanalizační řad oddílné splaškové kanalizace (v realizaci) !

**upozornění :** - zastavitelné plochy Z.ON1(BV), Z.ON2(BV) a Z.ON3 (BV) zasahují do OP vodního zdroje II.b stupně - vnějšího :

- objekty pro bydlení v těchto zastavitelných plochách budou připojeny na veřejný vodovod a oddílnou splaškovou kanalizaci, zakončenou centrální ČOV ;
- nepropustnost jednotlivých kanalizačních přípojek odpadních vod bude doložena zkouškami nepropustnosti dle příslušných ČSN ;
- v předmětných zastavitelných plochách nebudou zřizovány sklady látek nebezpečných podzemním vodám (LTO pro vytápění, sklady pohonných hmot apod.) ;
- v průběhu realizace výstavby na předmětných zastavitelných plochách bude staveniště zabezpečeno tak, aby nedošlo ke znečištění podzemních vod - stavební mechanismy budou zabezpečeny proti únikům a úkapům ropných látek, nebudou skladovány látky nebezpečné podzemním vodám ;
- doba, po kterou bude na jednotlivých staveništích odstraněna krycí půdní vrstva, bude omezena na minimum ;

- dešťová voda ze střech objektů pro bydlení bude likvidována (bez dalšího znečištění) přirozeným vsakem do nezastavěných ploch (např. zahrad) a to prostřednictvím vsakovacích objektů (vsakovacích průlehů) tak, aby k zasakování docházelo přes svrchní humózní vrstvu ; dešťová voda ze zpevněných ploch bude svedena do dešťové kanalizace ;
- v předmětných zastavitelných plochách nebudou zřizovány individuální zdroje podzemních vod (pitná voda, zálivka zahrad apod.)

(výše uvedené viz : „Hydrogeologický posudek - vliv záměru obytné zástavby v plochách Z-ON1(BV), Z-ON2(BV) a Z-ON3 (BV) v obci Olšany, na vodní zdroje HJ-1 a HJ-2“, Mgr. Václav Rýdl, 01/2023)

#### **Z.ON4(RI)**

- **zastavitelná plocha rekreace individuální**
- dopravní připojení (v jižním okraji zastavitelné plochy) na stávající přílehlou MK ;

**upozornění :** - nutno respektovat OP železniční tratě č. 191 ;  
- nutno respektovat stávající vedení VN 22 kV (včetně OP), procházející nad zastavitelnou plochou ;

#### **Z.ON5(VD)**

- **zastavitelná plocha drobné výroby a služeb**
- dopravní připojení na stávající přílehlé účelové komunikace ;

**upozornění :** - nutno respektovat OP lesa, zasahující na zastavitelnou plochu (pouze skladovací plochy) ;  
- nutno respektovat stávající vedení VN 22 kV (včetně OP), procházející nad zastavitelnou plochou (pouze skladovací plochy) ;  
- nad zastavitelnou plochou prochází radioreléová trasa (výškové omezení staveb)

#### **Z.ON6(PU), Z.ON7(PU), Z.ON8(PU)**

- **zastavitelné koridory veřejného prostranství všeobecného** (s převahou zpevněných ploch) (vybudování nových MK potřebných parametrů, navazujících na stávající ulice)

#### **Z.ON9(ZS), Z.ON10(ZS)**

- **zastavitelné plochy zeleně sídelní ostatní** (cíleně založená veřejně přístupná zeleň parkové úpravy, včetně event. dětského hřiště, laviček apod. ;
- přístup : Z.ON9(ZS) - z nové přílehlé komunikace, Z.ON10(PU) - možným chodníkem pro pěší mezi budoucími parcelami ;

#### **Z.ON11(PU)**

- **zastavitelný koridor - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch)
- část stávající účelové komunikace (propojující severovýchodním směrem lokalitu Olšany-nádraží s částí Olšany (ves), určená k přestavbě za účelem dosažení potřebných parametrů ;
- podél nové účelové komunikace povede navržená lokální cyklotrasa napojená na stávající cyklotrasy : CT-2162 a CT-2046 ;

#### **P.ON1(PU)**

- **koridor přestavby - veřejné prostranství všeobecné** (s převahou zpevněných ploch) (navazuje na stávající koridor téhož funkčního využití)
- stávající dopravní koridor určený k přestavbě MK za účelem dosažení potřebných parametrů (uvnitř zastavěného území lokality Olšany - nádraží) ;

#### **CNZ.1E**

- **koridor určený pro zdvojení ZVN 400 kV** (vymezený nad plochami s RZV v šířce 100 m)

#### **Z.Kx(TW)**

- **zastavitelná plocha vodního hospodářství** (určená pro výstavbu ČOV Olšany)

(v k.ú. Kovčín (tj ve správním území sousední obce Kovčín) bude na pozemku parc.č. 949/9-plocha ostatní, vlastník Obec Olšany, realizována ČOV Olšany-areál a sjezd ; budoucí Změnou ÚP Kovčín bude tato (zastavitelná? stabilizovaná?) plocha technické infrastruktury Z.Kx (TW) - vodní hospodářství - ČOV zapracovaná do platného ÚPD obce Kovčín) ;

- **upozornění** : Územní plán Olšany nevymezuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

#### **c.4. Systém sídelní zeleně**

- **nadále bude respektována** Územním plánem Olšany vymezená zeleň sídelní ostatní (v grafické části ÚP značeno ZS), plnící uvnitř zastavěného území sídla Olšany (ves) zvláštní funkci :

##### **❖ estetickou a pobytovou - relaxační**

tj. vymezená významná stabilizovaná plocha zeleně veřejně zkvalitňující veřejný prostor :

- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy kolem víceúčelového hřiště a objektu občanského vybavení komerčního charakteru ;

(stávající veřejná zeleň doplňková - okrasná (bez jiné výrazné funkce) je v Územním plánu Olšany zahrnuta do ploch veřejných prostranství a do stabilizovaných ploch konkrétního funkčního využití ; územní plán umožňuje dle potřeby realizaci této kategorie zeleně i na jiných příhodných místech veřejných prostranství a na zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití) ;

- **nadále bude respektována** Územním plánem Olšany vymezená stávající zeleň soukromá - zahrady a sady (v grafické části ÚP značeno ZZ) plnící v nezastavěném území obce Olšany zvláštní funkci :

##### **❖ užitkovou**

- stávající samostatné zahrady a ovocné sady ležící v nezastavěném území obce Olšany ;

(stávající zahrady náležející k jednotlivým nemovitostem (RD) uvnitř zastavěného území části Olšany (ves) a lokality Olšany-nádraží jsou zahrnuté do stabilizovaných ploch venkovského bydlení) ;

- **nadále bude respektována** Územním plánem Olšany vymezená stávající zeleň všeobecná (přírodního charakteru - v grafické části ÚP značeno ZU) plnící v nezastavěném území obce Olšany (v některých případech) zvláštní funkci :

##### **❖ ochranou a izolační**

- stávající ucelené lokality zatravněných ploch s převážně listnatými stromy, vytvářející zejména v lokalitě Olšany-nádraží přirozené bariéry mezi stávající obytnou zástavbou a silnicí III. třídy a mezi železniční tratí a stávajícím areálem výroby a skladování ;

- **zrealizována bude** Územním plánem Olšany navržená zeleň sídelní ostatní na příslušných vymezených zastavitelných plochách (v grafické části ÚP značeno ZS) plnící v území zvláštní funkci :

##### **❖ estetickou a pobytovou - relaxační**

- cíleně založená veřejně přístupná zeleň sídelní parkové úpravy, funkčně související s budoucí (navrženou) obytnou zónou v lokalitě Olšany-nádraží ;  
(možnost vybudování dětského hřiště, osazení laviček apod.)

- výše uvedené kategorie zeleně vymezené v Územním plánu Olšany vytváří základní kostru stávající a navržené zeleně sídelní a jsou do budoucna nezastavitelné ;

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

### **d.1. Dopravní infrastruktura**

#### **d.1.1. Silniční doprava**

- řešené území obce Olšany leží na silnicích III. třídy č. 18614 a č. 18623, asi 15 km jižně od Nepomuku ; při jihovýchodním okraji řešeného území prochází (mimo zastavěné území) silnice II. třídy č. 186 Klatovy - Defurovy Lažany ;  
(pro návrh dopravního řešení ÚP bylo vycházeno z koncepce zpracovatele ÚP)

#### **Silnice II. třídy**

- silnice II/186 prochází po jihovýchodním okraji řešeného území mimo obytnou zástavbu obce Olšany ; v tomto úseku se nenavrhují žádné úpravy ;

#### **Silnice III. třídy**

- silnice III/18614 prochází lokalitou Olšany - nádraží a po západním okraji zastavěné části Olšany-ves ;  
- silnice III/18623 odbočuje východním směrem přes zastavěné území části Olšany-ves ;  
- silnice nevyhovují v extravilánových i intravilánových úsecích především svými šířkovými parametry ;

#### **III/18614**

- prochází od severu k jihu celým řešeným územím ; průtah v zastavěné části území je bez obrub a bez navazujících chodníků pro pěší ;  
- obytná zástavba je napojena na tento průtah, částečně se pak rozkládá při místních komunikacích vyústěných na průtah ;  
- v místech dotyku s obytnou zástavbou jsou na průtahu navrhovány šířkové úpravy komunikace dle kategorizace silniční sítě ;  
- je navrhováno oddělení pěší dopravy po minimálně jednostranném chodníku pro pěší navazujícím na zastávku autobusů ;  
- podél silnice III/18614 se navrhuje v úseku propojujícím Olšany-ves s lokalitou Olšany-nádraží jednostranný chodník pro pěší ;  
- v zastavěném území obce je pak navrhována i úprava připojení místních komunikací a jednotlivých sjezdů na tento průtah ;  
- v dalším stupni projektové dokumentace je nutné posouzení prostoru v místech dnešních autobusových zastávek s možností vybudování zálivů se zvýšenou nástupní hranou a navazujícím chodníkem ; tento prostor skloubit s napojením stávající MK ; u všech těchto úprav musí být zajištěné rozhledové poměry ;  
- do návrhu územního plánu byla zařazena plánovaná rekonstrukce rozšíření podjezdu silnice III/18614 pod tratí č. 191 na severu řešeného území ; (dnes má podjezd světlou výšku 2,8 m a šířku 3,4 m)

#### **III/18623**

- odbočuje ze silnice III/18614 východním směrem a prochází zastavěnou částí Olšany-ves ; obytná zástavba je situována převážně s napojením na tento průtah ;  
- na východním okraji obce jsou vymezeny zastavitelné plochy pro venkovské bydlení (Z.O4, Z.O5, Z.O6) s napojením na tento průtah ; jejich poloha musí respektovat šířkový koridor pro komunikaci včetně doprovodných chodníků pro pěší ;  
- místo dopravního napojení rozvojové plochy Z.O3 bude upřesněno v dalším stupni PD ; konkrétní dopravní připojení musí být přesně určeno a zakresleno do geometrického zaměření tak, aby splňovalo podmínky pro rozhledová pole napojující vnitřní obslužné komunikace ;

- v místech dotyku s obytnou zástavbou jsou na průtahu navrhovány šířkové úpravy komunikace dle kategorizace silniční sítě ;
- je navrhováno oddělení pěší dopravy po minimálně jednostranném chodníku pro pěší ;
- v zastavěném území obce je navrhována úprava připojení místních komunikací a jednotlivých sjezdů na tento průtah ;
- v dalším stupni projektové dokumentace je nutné posouzení prostoru v místě dnešní autobusové zastávky, s možností vybudování zálivu se zvýšenou nástupní hranou a navazujícím chodníkem ; tento prostor skloubit s napojením stávající MK ; u všech těchto úprav musí být zajištěné rozhledové poměry ;

### **Místní komunikace**

- místní komunikace v obci zpřístupňují stávající a navazující navrhovanou zástavbu ;
- stávající místní komunikace motoristické (C) nemají jednotné šířkové uspořádání a jsou bez chodníků ; v místech dotyku s obytnou zástavbou není v některých úsecích ani možnost pro vybudování chodníků pro pěší z důvodu šířkových parametrů mezi objekty ;
- v lokalitě U Nádraží i v západní části Olšan jsou navrhovány lokality pro venkovské bydlení (Z.ON1 – Z.ON3, Z.O1, Z.O2) v prodloužení stávajících místních komunikací ; jejich poloha musí respektovat šířkový koridor pro komunikaci včetně doprovodných chodníků pro pěší a případných vsakovacích objektů ; stávající zpevněné komunikace a jejich prodloužení jsou navrhovány jako motoristické C3, ostatní jako obytné zóny D1 ;
- u navrhovaných úprav místních komunikací musí být dodrženy rozhledové poměry v jejich vzájemném napojení ;
- přesná poloha napojení plochy Z-ON4 (rekreace individuální) u železniční trati bude upřesněna v dalším stupni PD (šipkou je vyznačeno přibližně možné místo pro napojení) ;
- místní komunikace pak pokračují jako stávající účelové komunikace zpřístupňující okolní pozemky a propojující sousední katastry ;

### **Účelové komunikace, polní cesty**

- účelové a polní cesty zpřístupňují přilehlé zemědělské a lesní pozemky ; v územním plánu je navrhována rekonstrukce účelové komunikace - propojení lokality Olšany-nádraží do zastavěné části Olšany-ves, přes výrobní a skladovací areál ;

**návrhové kategorie silnic** : silnice II. a III. třídy - S 7,5/70 - mimo zastavěné území

**typ příčného uspořádání** : silnice III. třídy - MO2 11/7,5/50 - v zastavěném území  
místní komunikace MO2 10/7/30 - C  
místní komunikace MO1k 5/5/30 - C  
místní komunikace D1 10/6,5 se smíšeným provozem

#### **d.1.2. Cyklistické a turistické trasy**

- v současné době vedou v řešeném území obce Olšany cyklistické trasy č. 2046 Horažďovice - Kasejovice a č. 2162 Myslív - Chanovice, využívající převážně silnice III. třídy ;
- v územním plánu je vyznačena navrhovaná místní cyklotrasa propojující lokalitu Olšany-nádraží se zastavěnou částí Olšany-ves, vedoucí po nové účelové komunikaci ;
- v řešeném území vede také několik značených turistických tras ;

#### **d.1.3. Pěší doprava**

- v místě dotyku s obytnou zástavbou, kde jsou dostatečné šířkové poměry, se předpokládá zřízení minimálně jednostranného chodníku pro pěší podél průtahů silnic III. třídy a podél nově navržených místních komunikací k zastavitelným plochám venkovského bydlení ; s pěším provozem se dále počítá na společné vozovce s vozidly na komunikacích D1 ; stávající pěší propojení v zastavěném území obce budou zachována ;
- podél silnice III/18614 se navrhuje v úseku propojujícím Olšany-ves s lokalitou Olšany-nádraží jednostranný chodník pro pěší ;

#### **d.1.4. Plochy dopravy**

- lokality řadových garáží ani zařízení pro služby motoristům se v řešeném území nenavrhují ; garáže jsou umístěny na plochách individuální zástavby ;
- plochy pro parkování jsou a nadále budou na pozemcích jednotlivých subjektů ;
- v dalším stupni projektové dokumentace budou posouzeny možnosti vybudování autobusových zálivů se zvýšenou nástupní hranou a navazujícím chodníkem pro pěší v místech dnešních poloh autobusových zastávek ;

#### **d.1.5. Drážní doprava**

- po západním okraji řešeného území prochází železniční trať č. 191 Plzeň - Horažďovice předměstí ; dvoukolejná trať byla v nedávné době rekonstruována ;
- na jižní hranici katastru navazuje nádraží Pačejov, ze kterého vychází vlečka, obsluhující stávající výrobní a skladovací areály ;
- do územního plánu byla zařazena plánovaná rekonstrukce rozšíření podjezdu silnice III/18614 na severu řešeného území (dnes má podjezd světlou výšku 2,8 m a šířku 3,4 m) .;

#### **d.1.6. Letecká doprava**

- do řešeného území obce Olšany nezasahují ochranná pásma leteckého koridoru ;

### **d.2. Technická infrastruktura**

#### **d.2.1. Odkanalizování, čištění odpadních vod**

- zastavěné území obce Olšany (Olšany-ves a Olšany-nádraží) bude v budoucnu odkanalizováno oddílnou splaškovou kanalizací zaústěnou do centrální ČOV ; stávající jednotná kanalizace bude dle potřeby rekonstruována, v některých úsecích dobudována a nadále užívána jako dešťová (10/2021 byla zahájena výstavba kanalizace a ČOV dle ÚPD AQUAŠUMAVA s.r.o., Chudenín) ; do doby zrealizování tohoto rozvojového záměru bude uplatňován stávající stav nakládání s odpadními vodami, tj. splaškové vody z části obce budou nadále po přečištění v biologických septických odváděny stávající jednotnou kanalizací do bezejmenné vodoteče, zbývající nemovitosti budou nadále shromažďovat odpadní vody v jímkách na vyvážení ; dešťové vody budou nadále z části odváděny stávající jednotnou kanalizací a z části systémem struh, příkopů a propustků do místní bezejmenné vodoteče ;

- v tzv. samotách (v nezastavěném území obce Olšany) budou nadále shromažďovány odpadní vody v bezodtokových jímkách na vyvážení ; výrobní a skladovací areály budou nadále nakládat s odpadními vodami samostatně stávajícím způsobem ;

(výše uvedené zásobování pitnou vodou a odkanalizování je v souladu s PRVK PK)

- srážkové vody v území budou likvidovány v maximální možné míře přirozeným vsakem do půdy na pozemcích vlastníků nemovitostí, bude tudíž minimalizováno zpevnění ploch v území nepropustnými materiály ;

- srážkové vody ze zpevněných ploch (komunikace, veřejná prostranství apod.) budou nadále odváděny do stávající jednotné kanalizace (v budoucnu do dešťové kanalizace), případně povrchovými otevřenými mělkými příkopy do místních bezejmenných vodotečí ;

- srážkové vody ze zpevněných ploch (komunikace, veřejná prostranství apod.) v lokalitě Olšany-nádraží (ve stávající zástavbě a v budoucí zástavbě na plochách Z.ON1(BV), Z.ON2(BV) a Z.ON3 (BV), zasahující do OP vodního zdroje II.b stupně - vnějšího) budou odváděny do stávající jednotné kanalizace (v budoucnu do dešťové kanalizace), tj. budou odváděny mimo OP vodních zdrojů ;



### **d.2.2. Zásobování pitnou vodou**

- zastavěné území části Olšany (ves) bude nadále zásobováno pitnou vodou ze stávajícího veřejného vodovodu (vlastníkem je Obec, provozovatelem AQUAŠUMAVA s.r.o.) ; zbytek obyvatel bude nadále zásobován pitnou vodou z domovních studní ; v případě výrazně rychle pokračujícího rozvoje výstavby na zastavitelných plochách pro venkovské bydlení (zvýšení počtu obyvatel sídla) bude nutné posílit vodní zdroje a vybudovat úpravnu vody ;

- v tzv. samotách (v nezastavěném území obce Olšany) budou nadále zdrojem pitné vody domovní studny ;

výrobní a skladovací areály budou nadále čerpat vodu z vlastních vodních zdrojů ;

- zastavěné území lokality Olšany-nádraží bude nadále zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu Pačejov-nádraží ; (vzhledem k nevyhovující kvalitě vody zvažuje Pačejov zajištění nové technologie úpravy vody, či vybudování zcela nových vrtů, případně propojení soustavy jednotlivých vodovodů v místních částech za účelem naředění vody) ;

nouzové zásobování vodou :

pitná voda - dovoz cisternami z Horažďovic (13 km)

užitková voda - stávající vodní nádrže, stávající vodoteče, Kozčínský rybník

### **d.2.3. Zásobování plynem**

- obec Olšany není plynofikovaná ; zastavěné území obce Olšany může být v budoucnu plynofikováno, STL plyn lze přivést do Olšan z Defurových Lažan (cca 4 km) ;

### **d.2.4. Zásobování elektrickou energií**

- řešeným územím prochází nadzemní vedení ZVN 1x400 kV, u kterého se plánuje zdvojení na 2x400 kV (dle ZÚR PK, ve znění Aktualizace č.4 - VPS E09) ; koridor CNZ.1E v šířce 100 m určený pro návrhové zdvojení vedení bude probíhat podél stávající trasy vedení ZVN a bude v území respektován ;

- řešeným územím prochází rovněž vedení VVN 110kV, svým ochranným pásmem neomezuje stávající ani navržené zástavbové lokality ;

- stávající vedení VN 22kV procházející přes řešené území bude zástavbou respektováno, není nutné navrhovat jeho přeložky ;

- v řešeném území se nachází šest stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV ; stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, další nové trafostanice jsou navrženy na západním okraji sídla Olšany a východním okraji sídla Olšany-nádraží :

TS-A pro lokality Z.O1, Z.O2 a zlepšení napěťových poměrů v západní části sídla Olšany s uvolněním rezervy TS-1 pro ostatní návrhové lokality Z.O3 až 6 ;

TS-B pro lokality Z.ON1, Z.ON2, Z.ON3 a zlepšení napěťových poměrů ve východní části sídla Olšany-nádraží s uvolněním rezervy TS-3 pro návrhovou lokalitu Z.ON4 ;

- příkony transformátorů budou navyšovány se zástavbou návrhových lokalit až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic ; v místě návrhu bude vždy respektováno ochranné pásmo stávajících vedení, zejména v lokalitě Z.ON4 (RI) ;

- ve výkonu transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností ; příkony pro podnikání (lokality VD) jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území ;

- stávající rozvody nízkého napětí v řešeném území jsou provedeny převážně venkovním vedením ; současný stav rozvodů nn nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby - na hlavních přívodech k navrženým trafostanicím TS-A a TS-B a od stávajících trafostanic TS1 a TS-3 ; v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody nn zemními kabely ;

- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody ;

- stávající trasy vedení nejsou v návrhu v kolizi s navrhovanou zástavbou, v plochách návrhu budou objekty mimo ochranné pásmo vedení vn, které bude respektováno ;
- v rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení ;
- řešeným územím prochází radioreléové trasy a trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající trasy budou respektovány dle zákona ;

#### **d.2.5. Nakládání s odpady**

- ve správním území obce Olšany bude nakládání s odpady nadále realizováno v souladu se zák. č. 541/2021 Sb., v platném znění, konkrétně bude postupováno dle Obecně závazné vyhlášky zpracované pro obec Olšany ;
- v zastavěném území části Olšany (ves) a v zastavěném území lokality Olšany-nádraží budou nadále na veřejných prostranstvích vyhrazena sběrná místa tříděného odpadu ; svoz komunálního odpadu bude nadále zajišťován odbornou firmou na řízenou skládku v okrese Klatovy ;
- v řešeném území se nepředpokládá zřízení sběrného dvora, kompostárny apod.;

#### **d.3. Občanské vybavení**

##### **d.3.1. Občanské vybavení veřejné (OV)**

- v obci Olšany bude nadále respektováno stávající občanské vybavení veřejné ; nepředpokládá se další rozvoj občanského vybavení tohoto charakteru ;

##### **ostatní občanské vybavení :**

##### **Občanské vybavení komerční (OK)**

- v obci Olšany bude nadále respektováno stávající občanské vybavení komerční ;
- Územní plán Olšany umožňuje stanovenými podmínkami pro využití ploch s různým způsobem využití (příslušným regulativem) zřizování drobného občanského vybavení komerčního na plochách venkovského bydlení ;

##### **Občanské vybavení - sport (OS)**

- v obci Olšany bude nadále respektováno stávající občanské vybavení - sport ; nepředpokládá se další rozvoj občanského vybavení tohoto charakteru ;

##### **Občanské vybavení jiné (OX)**

- v obci Olšany bude nadále respektováno stávající občanské vybavení tohoto charakteru (kulturně historické stavby - nemovité kulturní památky, válečné hroby, kaple na návsi v Olšanech (vsi) apod.) ;

#### **d.4. Veřejná prostranství**

- nadále budou respektována stávající územním plánem vymezená veřejná prostranství všeobecná (PU) - s převahou zpevněných ploch a veřejná zeleň sídelní ostatní (ZS) ; v budoucnu (v souladu s Územním plánem Olšany) budou zrealizována další veřejná prostranství všeobecná (PU) - s převahou zpevněných ploch a veřejná zeleň sídelní ostatní (ZS) , zřizovaná ve veřejném zájmu, přístupná každému bez omezení, sloužící obecnému zájmu a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru :

- veřejná prostranství všeobecná (s převahou zpevněných ploch) - ve stávajících a navržených plochách (koridorech) místních komunikací, účelových cest, návší, v místech

možných shromažďovacích prostorů, v místech doplňkových hracích prostorů pro děti, na plochách dopravy v klidu (parkovištích), v pruzích doprovodných chodníků pro pěší v dotyku zástavby se silnicí III. třídy a s místními komunikacemi apod. ;

- veřejná zeleň sídelní ostatní - tj. stávající a navržená veřejná sídelní zeleň, jejíž funkce má v řešeném území zvláštní význam (např. zeleň estetická a pobytová-relaxační apod.) ;

### **e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

#### **e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

- krajinné území, obklopující zastavěné území obce Olšany a navržené zastavitelné plochy, bude respektováno jako území nezastavěné ;  
- plochy nezastavěného území budou nadále užívány v souladu s jejich konkrétním charakterem a funkcí při vytváření kulturní krajiny, především jako :

- **plochy zemědělské všeobecné (AU)** - obhospodařovaná zemědělská půda, ZPF určený pro zemědělskou výrobu včetně účelových polních a lučních cest, doprovodné zeleně, drobných vodních ploch a toků atd. (převážná část správního území obce Olšany)
- **plochy lesní všeobecné (LU)** - pozemky určené k plnění funkcí lesa (produkční a mimoprodukční funkce) včetně účelových lesních cest (ve správním území obce Olšany : lesy hospodářské)
- **plochy přírodní všeobecné (NU)** - plochy zemědělské a lesní, podléhající zvýšenému režimu ochrany přírody (biocentra) - součást skladebných částí územního systému ekologické stability (ve správním území obce Olšany : ÚSES úrovně lokální a regionální)
- **plochy vodní a vodních toků (WT)** - plochy vodních nádrží a koryta vodních toků, sloužící pro vodohospodářské využití
- **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)** - plochy samostatně vymezené v případech, kdy není nutné jejich nekonfliktní víceúčelové využití podrobněji specifikovat ; (jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika nekonfliktních funkcí)

- výše uvedené stabilizované plochy nezastavěného území, vymezené Územním plánem Olšany, budou nadále podléhat stanoveným podmínkám pro jejich využití a to za účelem usměrnění budoucího utváření krajiny ;

- **upozornění** : Územní plán Olšany nevymezuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

- plochy nezastavěného území jsou nezastavitelné (výjimku tvoří stavby uvedené v přípustném využití příslušného regulativu a stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

- zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Olšany budou těsně navazovat na zastavěné území obce a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje ;

- na příznivém řešení krajiny se budou podílet stavby a opatření protierozního charakteru a stavby a opatření zajišťující zvýšení retenční schopnosti krajiny, tj. zejména budoucí protipovodňová opatření, jejichž realizace je možná v souladu s přípustným využitím příslušných ploch

nezastavěného území - např. realizace tůní, mokřadů, malých vodních nádrží, terénních průlehů, suchých poldrů, zatravnovacích pásů, výsadby vzrostlé zeleně podél vodních toků a po obvodě vodních nádrží a pod) ;

- vodní toky a vodní nádrže v území jsou výraznými krajinnými prvky, působí velmi dobře na zadržování vody v krajině ; proto bude (ze strany vlastníků, provozovatelů vodních děl, správců vodních toků) nadále prováděna jejich pravidelná údržba ; pro údržbu bude ponecháno toto území přístupné, bez vkládání zastavitelných ploch ;

(při výkonu správy vodních toků bude postupováno dle § 49 odst.2) zák.č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů)

- správní území obce Olšany leží v chráněné rybníční krajině ; tento typ krajiny je v našich vnitrozemských podmínkách zvláště cenný a atraktivní ; cílem ochrany budou nadále stávající vodní nádrže s mokřinami, vzrostlými břehovými porosty a s tradičním chovem ryb ;

## **e.2. Územní systém ekologické stability**

- realizace zastavitelných ploch bude respektovat ÚSES lokální a regionální úrovně, vymezený ve správním území obce Olšany ;

- plochy biocenter (skladebných částí ÚSES) budou nadále obhospodařovány jako plochy přírodní, tj. plochy se zvýšenou ochranou přírody, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území ;

- pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky :

❖ pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES ;

❖ pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii zemědělská půda (ZPF) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení v rámci komplexních pozemkových úprav (KoPÚ), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES ;

(skladebné části ÚSES jsou v grafické části ÚP Olšany (hlavní výkres, koordinační výkres) vymezeny překryvným značením nad plochami s rozdílným způsobem využití, které vyjadřuje rozsah území, ve kterém platí podmínky stanovené pro danou část systému) ;

- nefunkční úseky skladebných částí ÚSES (určené k založení) se ve správním území obce Olšany nenachází ;

(ÚSES na území obce Olšany byl převzat z Generelu ÚSES na území ORP Horažďonice, RNDr. Ing. Miroslav Hájek, revize r. 2008)

## **e.3. Prostupnost krajiny**

- prostupnost krajiny a dopravní provázanost území bude nadále zajišťována stávajícími místními komunikacemi a účelovými cestami (systémem polních a lesních cest, pěšími turistickými stezkami a stávajícími a navrženými cyklotrasami) ;

- prostupnost ekosystémů v krajině bude nadále zajišťovat především vymezený územní systém ekologické stability úrovně lokální a regionální ; z důvodu zajištění prostupnosti ekosystémů nelze volně v nezastavěném území oplocovat pozemky (výjimku tvoří zahrady a ovocné sady v krajině) ;

(oplocení jako stavba může být realizováno pouze v zastavěném území a v zastavitelné ploše a to se zachováním dopravního systému obce a jeho návaznosti na síť účelových komunikací v krajině - za oplocení nelze považovat např. jednoduchá oplocení lesních školek, zřízená za účelem ochrany před škodami způsobenými lesní zvěří či dočasná oplocení pastvin) ;

#### **e.4. Protierozní opatření**

- jako protierozní ochrana v území budou nadále fungovat lesní porosty, trvalé travní porosty, liniová zeleň podél vodotečí i rozptýlená zeleň v krajině ; funkci protierozní ochrany krajiny budou tvořit zejména skladebné prvky ÚSES ;
- plochy biocenter (skladebných částí ÚSES) budou nadále obhospodařovány jako plochy přírodní (NU) tj. plochy se zvýšenou ochranou přírody, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území ;
- v souvislosti s ochranou před povodní a z důvodu zabránění půdní erozi budou (dle potřeby) ve svažitém nezastavěném území realizována agrotechnická opatření (pásky trvalých travních porostů vkládané do orné půdy) ;

#### **e.5. Ochrana před povodněmi**

- obec Olšany není řazena mezi obce postihované výraznými povodňovými jevy - zastavěné území obce se nachází ve vyvýšené poloze nad okolní krajinou (zejména Olšany-ves) a retenční schopnost území je poměrně dobrá ; v období vydatných dlouhotrvajících dešťů dochází na území obce k přiměřenému zadržování a vsakování dešťových vod i k požadovanému odvádění zvýšeného stavu povrchové vody bezejmennými vodotečemi do stávajících vodních nádrží i do velkých rybníků na území sousedních obcí (Kovčinský rybník, rybník Buxin) ;
- k dobré retenční schopnosti řešeného území budou nadále přispívat drobné bezejmenné vodoteče včetně lesních útvarů a zatravněných ploch na území obce ;
- záplavové území Q100 včetně aktivní zóny nebylo na žádné vodoteči, ani kolem stávajících vodních nádrží na území obce Olšany stanoveno ; přesto budou údolní nivy bezejmenných potoků a okolí malých vodních nádrží ponechány bez zastavby a bude umožněn případný volný rozliv vody při povodňových stavech ; důsledně budou dodržována ustanovení Povodňového plánu obce Olšany ;
- hospodaření s vodou v krajině bude zajišťováno dle zásady : nezrychlovat odtoky vody z povodí a vodu v krajině co nejvíce zadržovat ;
- v nezastavěném území obce Olšany bude postupně na Kovčinském potoce (bezvýznamně zasahujícím do severovýchodního okraje k.ú. Olšany u Kvášňovic) realizována revitalizace vodního toku (požadavek AOPK ČR , regionální pracoviště Plzeň za souhlasu správce toku Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, Plzeň) ; přestavbou stávajícího technicky upraveného přímého koryta potoka do mělce rozvolněného, přírodně blízkého stavu s půdorysným rozšířením koryta, s možnými meandry toku, s případnými vedlejšími odbočujícími rameny vodního toku vytvářejícími malé pevninské ostrůvky apod. bude vytvořena a zajištěna přirozená forma akumulace vody v krajině a zvýšena retenční schopnost území ; tato stavební akce investičního charakteru, vyžadující vodoprávní řízení a probíhající na základě vodohospodářského stavebního povolení, může obsahovat i prvky technické protipovodňové ochrany území ; (konkrétní revitalizační opatření v určitém úseku vodního toku, včetně vymezení potřebné šířky koridoru přestavby toku, bude stanoveno studií a následným projektem úprav vodního toku zpracovaným projektantem specialistou ; změnou územního plánu bude dle příslušné studie vymezen koridor konkrétní požadované šířky jako plocha změny v krajině) ;

- na vodních plochách a vodních tocích nezastavěného území budou nadále respektována protipovodňová opatření, uvedená ve schváleném protipovodňovém plánu obce s důrazem na pravidelnou údržbu koryt vodních toků a břehů vodních nádrží v obci ;
- o vodoteče a vodní nádrž v řešeném území bude nadále řádně pečováno, bude prováděna jejich pravidelná údržba (zpevňování břehových částí, výsadba vzrostlé břehové zeleně, čištění koryt - zejména odbahňování s cílem zvýšení objemu retenčního prostoru pro zadržování vody a větší ochrany území kolem koryta potoka) - povinnost vlastníků či provozovatelů vodních děl v území ;
- v případě nepříznivé konfigurace terénu (může-li být stávající zástavba obce ohrožována přívalovou dešťovou vodou z polí), je možné podél hranice zastavěného území a vnějších hranic zastavitelných ploch - v území pod svažitými pozemky - budovat dle potřeby ochranné záchytné příkopy, svedené k nejbližší přirozené vodoteči a to jako ochranu proti zaplavení při lokálních extrémních přívalových srážkách ; v těchto místech (na svažitých pozemcích) bude zrušeno pěstování širokořádkové plodiny a bude vytvořen u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů, případně svažité pozemky orné půdy budou přerušovány pásy trvalých travin (tj. budou realizována potřebná agrotechnická opatření, plnící v území protipovodňová opatření) ;
- na zpevněných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nebudou zvyšovány podíly ploch s živičným povrchem, bude více realizována dlažba s volnými spárami a budou rozšiřovány plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka, tůně apod.) ;

## **e.6. Rekreace**

- nadále bude podporována a rozvíjena rekreační funkce správního území obce Olšany ;
- vzhledem k hodnotnému přírodně krajinnému prostředí bude nadále probíhat pobytová rekreace individuální-rodinného typu na stávajících a územním plánem navržených plochách rekreace ;
- vzhledem ke klidnému venkovskému prostředí budou nadále užívána k pobytové rekreaci individuální-rodinného typu (celoročního charakteru) trvale neobydlená venkovská stavení uvnitř zastavěného území obce Olšany (tzv.druhé bydlení) ;
- k aktivnímu sportovně rekreačnímu vyžití obyvatel obce Olšany bude nadále sloužit stabilizovaná plocha „občanského vybavení-sport“ uvnitř zastavěného území části Olšany (ves) ;
- v zastavěném území obce Olšany bude k rekreačně odpočinkovým účelům užívána stávající a územním plánem navržená „zeleň sídelní ostatní“ s funkcí estetickou a pobytově-relaxační, vymezená v centru části Olšany (ves) a v budoucí obytné zóně Olšany-nádraží ;
- síť značených turistických stezek a cyklistických tras ve správním území obce Olšany bude nadále využívána k pohybové rekreaci ; zrealizovaná bude nová lokální cyklotrasa vedoucí po zrekonstruované účelové komunikaci z Olšan (vsi) do lokality Olšany-nádraží, napojená na značené cyklistické trasy CT 2162 a CT 2046 ;
- podporu rekreačního využívání krajiny budou nadále vytvářet v celém správním území obce Olšany lesní i polní účelové cesty, zajišťující zároveň prostupnost krajiny ;

## **e.7. Dobývání ložisek nerostných surovin**

- na území obce Olšany nejsou evidovány dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území ;
- řešené území je hodnoceno jako geologicky stabilní, bez sesuvných území ;
- v západní části správního území obce Olšany se při silnici III/18614 nachází plošně vymezené poddolované území (Olšany - zlatonosná ruda) ;

- celé správní území obce Olšany se nachází v oblasti s vysokým radónovým rizikem z geologického podloží (u všech nově budovaných objektů je nutné provést v rámci projektové přípravy individuální měření přirozené radioaktivity a potřebná opatření - dle konkrétních výsledků měření - navrhnout v rámci projektové dokumentace) ;

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

- Územní plán Olšany rozděluje území obce do ploch s rozdílným způsobem využití (RZV), které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ;

- za účelem respektování stanovených územních podmínek na těchto plochách, zejména nekolidujících činností na nich a pro respektování ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, budou nadále dodržovány „podmínky pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území, které jsou jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití přiřazeny textovou částí územního plánu ; s přihlédnutím k účelu a podrobnosti řešení je s ohledem na specifické podmínky a charakter území „první úroveň“ ploch s rozdílným způsobem využití uvedená v §4 až §19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (s vloženou samostatnou položkou zeleně) dále podrobněji členěna do „druhé úrovně“ a to v souladu s metodikou „Standard vybraných částí územního plánu“, MMR ČR, 01/2023 ; Územní plán Olšany vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití „druhé úrovně“ členění ploch ;

- pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) :

**f.1. Plochy bydlení venkovského (BV)**

plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou ve spojení s provozováním drobného nerušícího podnikání (umožněny pěstitelské a chovatelské činnosti nekomerčního charakteru)

Přípustné využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou užitkovou, rekreačně pobytovou nebo okrasnou
- stavby plnicí doplňkovou funkci bydlení (garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.)
- komerční služby provozované v rámci objektu RD (maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, opravny elektrospotřebičů apod. )
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu
- rodinné domy ve spojení se stavbami pro komerční nerušící výrobní a nevýrobní služby, pro drobnou výrobu nerušícího charakteru, pro nerušící zemědělskou a lesnickou výrobu, pro rybochovná a zvěřinochovná zařízení, pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
- okolní obytnou zástavbu nerušící rodinné zemědělské farmy, zaměřené na agroturistiku, s obytnými objekty vlastníků farmy a stavbami pro ubytování a stravování agroturistů

- samostatné provozy nerušící drobné výroby a služeb
- samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby
- objekty a zařízení občanského vybavení místního významu
- objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- stavby a zařízení pro ochranu a obranu obyvatel
- prodejní sklady
- bytové domy nízkopodlažní
- stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační domky) se zázemím užitkových, okrasných či rekreačně pobytových zahrad
- dětská hřiště, sportovní hřiště (např. pro volejbal, tenis, víceúčelové hřiště apod.)
- samostatné zahrady a sady
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury
- pozemky související dopravní infrastruktury
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, případně doplněné zelení apod.)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- rozmezí výměry nových stavebních pozemků : 800 - 2000 m<sup>2</sup> RD (platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch, vymezených ÚP Olšany)
- koeficient nezpevněných ploch na stavebním pozemku, schopných vsakování dešťových vod : min. 0,5
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkrovní
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách bydlení venkovského budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, event. dvojdomy ; bude zachována plošná struktura zástavby, objemové řešení a vnější architektonický výraz všech staveb odpovídající původní přirozené venkovské zástavbě sídla ;

## **f.2. Plochy rekreace individuální (RI)**

plochy zahrnující převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, zpravidla soustředěné do chatových lokalit ;

Hlavní využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci individuální, pobytového charakteru

Přípustné využití :

- rekreační domky, rekreační chaty
- zahrady okrasné, rekreačně pobytové, užitkové
- stavby plnící doplňkovou funkci rekreačního bydlení (garáž, rekreační bazén, zahradní altán, skleník apod.)
- dětská hřiště
- hrací plochy (hřiště na volejbal, tenis apod.)
- stavby pro drobný prodej
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, případně doplněné zelení apod.)



Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

- rozmezí výměry stavebních pozemků : 400 m<sup>2</sup> a větší
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví
- součástí pozemků bude vzrostlá zeleň

### **f.3. Plochy občanského vybavení veřejného (OV)**

plochy převážně nekomerčního občanského vybavení ;

Hlavní využití :

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturu a osvětu, veřejnou správu a řízení, ochranu obyvatelstva (integrovaného záchranného systému)

Přípustné využití :

- byty (služební, pohotovostní, obecní) integrované do objektu jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

### **f.4. Plochy občanského vybavení komerčního (OK)**

plochy pro umístění staveb a zařízení komerčního občanského vybavení

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního až nadmístního významu

Přípustné využití :

- stavby a zařízení rekreačního charakteru, podporující cestovní ruch
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování
- stavby a zařízení pro maloobchod
- stavby a zařízení pro nevýrobní služby
- výstavní plochy a areály
- nákupní a zábavní centra
- zdravotnické a rehabilitační areály
- byty ( služební, pohotovostní ) integrované do objektů jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, parkovací plochy, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti , jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.5. Plochy občanského vybavení - sport (OS)**

plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení

Hlavní využití :

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- sportovní areály
- sportovní haly, tělocvičny
- zimní kluziště včetně sociálního a technického zařízení
- pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a kluboven
- pozemky golfových hřišť včetně příslušného vybavení
- venkovní plochy veškerých hracích hřišť
- plavecké bazény
- zařízení pro zimní sporty ( sjezdové plochy s příslušným vybavením )
- prodejny integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- související stavby a zařízení pro stravování, související ubytovací zařízení
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- sportovní střelnice ( odlehle od obytné zástavby )
- rozhledny a vyhlídkové věže (po individuálním posouzení)
- turistické stezky, cyklostezky, hipostezky
- související parkovací plochy
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví ( mimo rozhledny a vyhlídkové věže )
- minimalizace zpevněných ploch
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.6. Plochy občanského vybavení jiného (OX)**

Hlavní využití :

- stavby a zařízení kulturně historického charakteru

Přípustné využití :

- stavby církevní ( kostely, chrámy, kaple )
- stavby historicky a kulturně cenné ( hrady, zámky )
- areály nemovitých kulturních památek
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- drobný prodej, občerstvení

- hygienické zázemí pro návštěvníky, kanceláře správy
- nerušící provozy doplňkové
- pěší cesty, veřejná zeleň
- související parkovací plochy
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípusté využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stávající stav
- stávající stavební fond vyžadující stavební údržbu, údržbu stávající zeleně a podporu výsadby nové zeleně

#### **f.7. Plochy výroby drobné a služeb (VD)**

plochy pro umístování staveb a zařízení drobné výroby řemeslného charakteru a přidružené výroby, skladování a služeb výrobních a nevýrobních, v samostatných ucelených areálech s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení drobné výroby, služeb výrobních a nevýrobních

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- objekty a zařízení nevýrobních služeb
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- manipulační plochy
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- veřejná prostranství, areálové komunikace
- zeleň ochranná a izolační
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, případně doplněné zelení apod.

Nepřípustné využití :

- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele : min. 0,3
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 - 2 NP + podkroví (kromě komínů, stožárů, výtahů apod.)
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.8. Plochy skladových areálů (VS)**

plochy skladových areálů zpravidla bez výrobních činností, zahrnující převážně stavby velkoplošných skladových zařízení - areálů s vyšším obratem přepravy materiálu a zboží, s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu ;

Hlavní využití :

- objekty, zařízení a plochy pro skladovací účely

Přípustné využití :

- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot
- veřejná prostranství, areálové komunikace, zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, případně doplněné zelení apod.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele : min. 0,3
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 - 2 NP + podkroví (kromě komínů, stožárů, výtahů apod.)
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

### **f.9. Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)**

plochy pro umístování lehké a drobné výroby, velkoobchodu a maloobchodu a skladování, staveb a zařízení služeb výrobních a nevýrobních, s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení výroby a služeb, komerčního obchodu a skladování

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb
- zařízení pro vědu a výzkum ( laboratoře, projekční kanceláře, dílny)
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu

- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot
- veřejná prostranství, areálové komunikace, zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, případně doplněné zelení apod.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele : min. 0,3
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 - 2 NP + podkroví (kromě komínů, stožárů, výtahů apod.)
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.10. Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)**

plochy pro stavby a zařízení živočišné a rostlinné zemědělské výroby, lesnické výroby, zpracování dřevní hmoty, pro rybochovná zařízení apod., tvořící samostatné areály ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení zemědělských areálů a areálů lesnické výroby

Přípustné využití :

- stavby a zařízení živočišné a rostlinné zemědělské výroby
- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže, ovcí
- stavby a zařízení pro chov koní, vysoké lesní zvěře
- stavby a zařízení lesnické výroby, lesní školky
- rybochovná a zvěřinochovná zařízení, výroba a služby
- zahradnictví včetně příslušného vybavení
- areály zpracování dřevní hmoty
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin ( síla, sušičky apod. )
- stavby pro skladování plodin ( seníky, stodoly apod. )
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- stavby pro administrativu
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní, byty vlastníků zařízení ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- provozovny doplňkové drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb
- neveřejné čerpací stanice pohonných hmot ( sloužící pouze potřebě zemědělského či lesnického areálu )
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 -2 NP + podkroví

- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.11. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)**

plochy veřejných prostranství obvykle s komunikační či prostorotvornou funkcí, s převážně zpevněným povrchem ;

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) místních komunikací, účelových cest
- náměstí, náves, shromažďovací prostory, tržiště
- doplňkové hrací plochy pro děti
- parkoviště v kapacitě místní obsluhy, chodníky pro pěší
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. místa pro tříděný odpad, veřejné telefonní stanice, autobusové zastávky, prodejní stánky apod.)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.12. Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS)**

plochy veřejné zeleně vymezené z důvodu potřebné stabilizace důležité funkce zeleně v zastavěném území či v zastavitelných plochách ;

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně cíleně založené, plnící v území důležitou funkci

Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně pobytově relaxační
- plochy veřejné zeleně estetické (a další možné kombinace)
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů, dětského hřiště apod.
- cestní síť pro bezbariérový pohyb pěších
- další případné využití, které nesníží hlavní způsob využití a nezhorší podmínky existence vegetace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.13. Plochy zeleně - zahrady a sady (ZZ)**

plochy zeleně, odpovídající svým charakterem sadům nebo zahradám, samostatně vymezené za účelem stabilizace jejich funkcí v území ;

Hlavní využití :

- užitkové zahrady a sady

Přípustné využití :

- rekreačně pobytové a okrasné zahrady
- drobné zahradní stavby ( přístřešky, skleníky, altány, pergoly, bazény apod.)
- možná realizace oplocení a nezbytně nutných terénních úprav
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- na plochách zeleně soukromé, které jsou součástí skladebných částí

ÚSES, je nutné individuální posouzení drobných zahradních staveb (zvýšena ochrana přírody - nutné zajištění průchodu ÚSES)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.14. Plochy zeleně všeobecné (ZU)**

plochy převážně nelesní vegetace obvykle necíleně založené, vytvářející v území ucelené lokality, které pozitivně ovlivňují mikroklimatické a hygienické podmínky i vodní režim v území ; svým charakterem odpovídají přírodě blízkému společenstvu - bez institutu zvláštní ochrany (ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny)

Hlavní využití :

- vzrostlá zeleň necíleně založená, vytvářející v území ucelené lokality

Přípustné využití :

- nesystémově rostoucí převážně nelesní vegetace (vzrostlé stromy, travní porosty s keři)
- necíleně založená vegetace mající v území zvláštní funkci (filtrace negativních vlivů, zlepšení hygieny prostředí, pohledové uzavření souborů staveb, zajištění dostatečného odstupu kolidujících činností apod.)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- činnosti, které by mohly snížit hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

#### **f.15. Plochy dopravy silniční (DS)**

plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu ;

Hlavní využití :

- plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky dálnic a rychlostních komunikací
- pozemky silnic I., II., III. třídy
- pozemky místních komunikací I., II. a III. třídy
- pozemky náspů, zářezů, liniové zeleně podél komunikací
- pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
- plochy veřejné dopravy ( autobusová nádraží, zařízení MHD )
- parkoviště, odstavná stání (nadmístního významu)
- hromadné a řadové garáže
- mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací
- odpočívky , doprovodná zařízení čerpacích stanic pohonných hmot - stravování, ubytování
- pozemky doprovodné či izolační zeleně
- související zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.16. Plochy dopravy drážní (DD)**

plochy pro stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy

Hlavní využití :

- koridory pro umístování železničních tratí, nádraží, zastávek a doprovodných provozů a staveb

Přípustné využití :

- železniční tratě a kolejiště železničních stanic
- železniční přecladiště a nákladové obvody
- provozy související ( např. depo. dílny )
- výpravní budovy a zařízení pro cestující
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- garáže, odstavné a parkovací plochy
- byty integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- čerpací stanice
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související ( obslužné komunikace, objekty technické infrastruktury, doprovodná zeleň apod. )

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.17. Plochy technické infrastruktury**

plochy pro objekty a zařízení technického vybavení území (včetně inženýrských sítí) ;

Hlavní využití :

##### **vodní hospodářství (TW)**

- plochy objektů a zařízení na vodovodech a kanalizacích

##### **nakládání s odpady (TO)**

- plochy objektů a zařízení na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu

##### **energetika (TE)**

- plochy objektů a zařízení na energetických sítích

##### **spoje, elektronické komunikace (TS)**

- plochy objektů a telekomunikačních zařízení

##### **technická infrastruktura - jiná (TX)**

- stavby a zařízení protipovodňových opatření

Přípustné využití :

- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- doprovodná zeleň, malé vodní plochy, související obslužné komunikace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.18. Plochy zemědělské všeobecné (AU)**

plochy vymezeny za účelem územní ochrany příznivých půdních a terénních podmínek a jejich žádoucího zemědělského využití ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

Přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty
- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb ( např. přístřešků pro dobytek )
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření ( vsakovací travnaté pásy, suché a polosuché zatravněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže - mimo I. a II. třídu ochrany ZPF



- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- opatření ke snížení erozního ohrožení v území
- stavby pro skladování plodin ( např. seníky )
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- shluky stávající vzrostlé (náletové) zeleně, vzrostlá zeleň lemující polní cesty a vodní toky
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny (ÚSES) apod.
- zalesnění v krajině - mimo I. a II. třídu ochrany ZP
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- pozemky a vedení tras dopravní infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, reklamní plochy a zařízení pro reklamu

**upozornění :** Územní plán Olšany nestanovuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

#### **f.19. Plochy lesní všeobecné (LU)**

plochy vymezeny za účelem zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa ;

Hlavní využití :

##### **Lesní všeobecné - hospodářské (LU.h)**

- vymezeny samostatně za účelem zvýraznění hospodářské funkce daných lesních porostů

##### **Lesní všeobecné - zvláštního určení (LU.z)**

- vymezeny samostatně za účelem zvýraznění příslušné mimoprodukční funkce daných lesních porostů (rekreační, přírodní)

##### **Lesní všeobecné - ochranné (LU.o)**

- vymezeny samostatně za účelem zvýraznění ochranné funkce daných lesních porostů

Přípustné využití :

- lesní porosty a plochy s odstraněnými porosty za účelem obnovy lesa
- lesní průseky, lesní cesty
- drobné vodní plochy, ostatní plochy
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
- vymezení ploch ÚSES
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- umísťování drobného turistického vybavení ( lavičky, odpočívadla apod. )
- pozemky a vedení tras dopravní a technické infrastruktury
- rozhledny a vyhlídkové věže
- opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky apod.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména reklamní plochy a zařízení pro reklamu

**upozornění :** Územní plán Olšany nestanovuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

**upozornění :**

- po obvodě lesa je definována hranice 50 m od okraje lesa jako limit využití území (viz zák. č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění platných předpisů) ;

- veškeré novostavby ani mobilní domy nebudou umístovány na pozemcích určených k plnění funkcí lesa a ani ve vzdálenosti do 30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa ;
- ve vzdálenosti do 30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa mohou být umístovány pouze lehké hospodářské stavby pro uskladnění zemědělských plodin nebo lesních sazenic, včelíny, ČOV, vodní a liniové stavby ;
- stávající stavby, které leží v 30 m pásmu lesa, nebudou rozšiřovány (mimo ČOV, vodní a liniové stavby) ;
- ke stavbám umístěným do vzdálenosti 50 m od PUPFL bude požádán správní orgán o závazné stanovisko ke konkrétnímu plánovanému záměru (§ 14 odst. 2 lesního zákona) ;

**f.20. Plochy přírodní všeobecné (NU)**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev ; plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny ;

**Hlavní využití :**

- plochy přírodní vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny ( plochy NP, CHKO - I. a II. zóna, plochy EVL, pozemky biocenter, popř. významných krajinných prvků a interakčních prvků)

**Přípustné využití :**

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, s převažujícími zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- vedení cyklistických, turistických a běžeckých tras po stávajících komunikacích
- změna kultury v prvcích ÚSES, vyjma změny kultury na intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdu
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území a ekologické stabilizace krajiny
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- výstavba vodních děl na vodních tocích , jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- nezbytně nutná výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní propustnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- nezbytně nutná výstavba drobných objektů a zařízení zemědělské výroby a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- nezbytně nutná výstavba vybavení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

**Nepřípustné využití :**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména

zakládání skládek, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy, oplocování, výstavba větrných elektráren, FVE, vysílačů mobilních operátorů, reklamní plochy a zařízení pro reklamu apod.

**upozornění :** Územní plán Olšany nestanovuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

#### **f.21. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

plochy samostatně vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území, jeho využití a ochranu není nutné a účelné stanovit jeden převažující způsob využití ;

- plochy smíšené jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází k nekonfliktnímu vícefunkčnímu využití ploch (ke kumulaci několika níže uvedených funkcí) a není účelné a potřebné v dané ploše tyto funkce samostatně rozlišovat ;

- indexem jsou označeny přípustné funkce v těchto plochách :

**z** - zemědělské využití

**l** - lesnické využití

**p** - přírodní priority (biokoridory ÚSES, ochrana krajinného rázu apod.)

**w** - vodohospodářské zájmy (ochrana vodních zdrojů apod.)

**o** - ochrana proti ohrožení území (protierozní opatření apod.)

**r** - rekreace nepobytová (oblast s vysokou četností turistických, cyklistických stezek, odpočívky, rozhledny, vyhlídky, informační centra apod.)

**s** - sportovní využití (sjezdovky, areály zdraví apod.)

**k** - kulturně historické zájmy (archeologické lokality, OP kulturních památek, krajinná památková zóna

- rozhodování o využití území v těchto plochách podléhá kombinaci výše uvedených podmínek a individuálnímu posouzení ;

**upozornění :** Územní plán Olšany nestanovuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

#### **f.22. Plochy vodní a vodních toků (WT)**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění územních podmínek pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem, před škodlivými účinky vod, pro regulaci vodního režimu v území apod.

Hlavní využití :

- vodní plochy a plochy koryt vodních toků, vymezené za účelem hospodaření s vodou

Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití a ekologickou stabilizaci krajiny
- útvary povrchových vod - přirozené a umělé ( řeky, potoky, plavební kanály, rybníky, jezera, otevřené meliorační příkopy apod.)
- výstavba vodních děl
- zakládání a údržba břehových porostů

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména vytváření bariér, zakládání skládek, snižování kvality a kvantity vod, změna charakteru ploch v OP vodního zdroje I. stupně, odstraňování dřevin z břehových

porostů, které stabilizují koryto vodního toku či plochy apod.

**upozornění :** Územní plán Olšany nestanovuje plochy nezastavěného území, ve kterých je z důvodu veřejného zájmu vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů ;

**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.) Územní plán Olšany vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§ 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) ;

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné technické infrastruktury :

**a) VT - VPS technické infrastruktury (stavby a zařízení technického vybavení) :**

**1) transformační stanice :**

**V.T1** - transformační stanice TS A

**V.T2** - transformační stanice TS B

**upozornění :** v k.ú. Kovčín (tj ve správním území sousední obce Kovčín) je na pozemku parc.č. 949/9-plocha ostatní, vlastník Obec Olšany, navržena ČOV Olšany-areál a sjezd a to v zastavitelné ploše „Z.Kx(TW) - plocha vodního hospodářství - ČOV“ ; budoucí Změnou ÚP Kovčín bude tato plocha technické infrastruktury zapracovaná do platného ÚPD obce Kovčín) ;

bude-li v té době předmětná plocha technické infrastruktury zastavitelná, bude ve Změně ÚP Kovčín vymezen pozemek parc.č.949/9, k.ú.Kovčín, pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury (stavby a zařízení technického vybavení) :  
**VT.3 - realizace centrální obecní ČOV Olšany v zastavitelné ploše Z.Kx(TW) ;**

**b) VT - VPS/VPO technické infrastruktury vyjádřené liniově (vedení inženýrských sítí) :**

**1) zdvojení ZVN 400 kV :**

**VT.1E** - zdvojené nadzemní vedení ZVN 400 kV vedené v koridoru CNZ.1E (přestavba stávajícího nadzemního vedení ZVN 1x400 kV na vedení ZVN 2x400 kV v koridoru CNZ.1E o šířce 100 m) ; dle ZÚR PK, ve znění Aktualizace č.4 - VPS E09 ;

**2) odbočky nadzemního vedení VN 22 kV k TS :**

**VT.2E** - odbočka nadzemního vedení VN 22 kV k nové TS A ;

**VT.3E** - odbočka nadzemního vedení VN 22 kV k nové TS B ;

**3) kanalizační sběrače :**

**VT.1K, VT.2K, VT.3K, VT.4K** - hlavní kanalizační sběrače vedené do ČOV Olšany ;

**upozornění :** v k.ú. Kovčín (tj ve správním území sousední obce Kovčín) je vedena část hlavního kanalizačního sběrače ze zastavěného území obce Olšany do ČOV Olšany ; tato technická infrastruktura liniová bude budoucí Změnou ÚP Kovčín zapracovaná do platného ÚPD obce Kovčín) ;

bude-li v té době hlavní kanalizační sběrač vedený do ČOV Olšany v rozsahu k.ú. Kovčín navržený, bude ve Změně ÚP Kovčín vymezený jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury (liniové - vedení inženýrských sítí) :

**VT.1K - hlavní kanalizační sběrač vedený do ČOV Olšany ;**

**4) trasa STL plynovodu :**

**VT.1P** - přívod STL plynovodu z Defurových Lažan do zastavěného území obce Olšany ;

- Územní plán Olšany nevymezuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ;

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

- Územní plán Olšany nevymezuje veřejně prospěšné stavby (občanského vybavení veřejného) a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (§ 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) ;

**i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- Územní plán Olšany vymezuje následující zastavitelnou plochu, pro kterou je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území :

**Z.O3(BV) - zastavitelná plocha bydlení venkovského**

- územní studie bude řešit zastavitelnou plochu Z.O3(BV) jako celek pro konkrétní požadované funkční využití (v souladu s příslušným regulativem) ;

- řešena bude parcelace zastavitelné plochy, vnitřní obslužná komunikace a její napojení na přilehlou silnici III/18623 v místech s prokázanými dostatečnými rozhledovými poměry, napojení plánované zástavby na technickou infrastrukturu (inženýrské sítě) atd. ;

- územní studií budou stanoveny pro budoucí zástavbu podrobné regulativy (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) ;

- územní studií budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání s ohledem na plánovanou výstavbu a její možné uplatnění při dálkových pohledech (intenzita zástavby, výšková hladina zástavby, charakter zástavby, typ zastřešení apod. ;

Lhůta pro pořízení územní studie : do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Olšany

Lhůta pro projednání, schválení ÚS a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti : do 5-ti let od nabytí účinnosti ÚP Olšany (cca do 30.1.2029)

- územní studie na zastavitelné ploše Z.O3(BV) bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území ; bude proto formou konzultací projednána s vlastníky pozemků, s DO, s Obcí Olšany, případně s veřejností ;

závazný pokyn pro pořízení územní studie :

- při pořizování územní studie na ploše Z.O3(BV) bude postupováno dle metodického pokynu : „Územní studie, zadání“ - MMR ČR, odbor územního plánování, 1.3.2018 ;

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

- posouzení vlivu navrženého řešení Územním plánem Olšany na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo příslušným stanoviskem dotčeného orgánu požadováno ;

- Územní plán Olšany nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ;

## **k) Stanovení pořadí změn v území ( etapizace)**

- časový postup realizace (využití) zastavitelných ploch a ploch (koridorů) přestavby vymezených v Územním plánu Olšany bude přizpůsoben aktuálním potřebám obce ; územní plán nestanovuje pro budoucí výstavbu na zastavitelných plochách časové pořadí - etapizaci ; bude však dbáno na to, aby nová výstavba byla realizována nejdříve v plochách navazujících na stávající zástavbu obce a následně směrem do nezastavěného území tak, aby nevznikaly v území tzv. samoty ;

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

- Územní plán Olšany obsahuje :

### **I. Ú Z E M N Í P L Á N O L Š A N Y**

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST (str. 1 - 38)**

(V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 7, K VYHL. č. 500/2006 Sb., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ)

#### **B. GRAFICKÁ ČÁST (celkem 4 výkresy)**

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

zpracoval : Ing.arch. Lexová Jaroslava,  
autorizovaný architekt ČKA 01847

a kolektiv projektantů-specialistů

ARCHITEKTONICKÉ STUDIO,  
Klatovská tř.č.16, 301 00 PLZEŇ

tel : 777072565  
e-mail : architektstudio@volny.cz

datum : 02/2024