

Změna č.4/2022

územního plánu obce Oleška

I. **Návrh**

Textová a grafická část

II. **Odůvodnění**

Změna č.4/2022 územního plánu obce Oleška

- a) Vydána jako Opatření obecné povahy **Zastupitelstvem obce Oleška**
b) Pořadové č.změny: 4. c) **Nabytí účinnosti:**
d) Pořizovatel: **Obecní úřad Oleška**
v zastoupení : **starosta Josef Kaše**

Zadal: Obec Oleška

Zpracovatel: homostudio s.r.o.

Ing.arch. Miroslava Gulbisová autorizovaný architekt ČKA 04393

Datum dokončení:

06 2022

paré

A. TEXTOVÁ ČÁST

a -	Vymezení zastavěného území	2
b -	Základní koncepce rozvoje obce , ochrany a rozvoje hodnot území	
c -	Urbanistická koncepce , včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d -	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití	8
e -	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	10
f -	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
g -	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření , pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo	16
h -	Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	
i -	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	

B. GRAFICKÁ ČÁST NÁVRH /ve výřezech sídel Králka a Bulánka

1. Základní členění území	1: 5 000
2. Hlavní výkres /výřez správního území	1: 5 000

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

3. Koordinační výkres	1: 5 000
4. Vyhodnocení záborů ZPF	1: 5 000

I. NÁVRH ZMĚNY Č.4/2022 ÚP

a - Vymezení zastavěného území

- Změna č.4/2022 aktualizuje hranici zastavěného území **k 1.5.2022**, v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona.
- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve výkresu č.1 Základní členění území v rozsahu aktualizovaných částí. Změna je zpracována ve výřezu změněných ploch, na hranici zastavěného území obce Oleška - místních částí Bulánka a Králka
Hranice zastavěného území byla oproti platnému ÚP/2001 Změnou č.4 rozšířena o zastavěné plochy. V zastavěném území byly aktualizovány plochy proluk zastavěné RD v Olešce. V ostatních sídlech se jedná o ojedinělé dostavby i vzhledem k tomu, že předchozí změna ÚP byla vydána v r.2015.

b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Oleška se nachází v severovýchodní části okresu Praha východ na hlavním silničním tahu I/2 Praha - Kutná hora mezi městy Kostelec n.Č.L. a Kouřim. Leží v zemědělsky intenzivně využívaném území s vysokým zastoupením kvalitní orné půdy. Oleška je soběstačná obec s historickou dominantou kostela, který se uplatňuje v krajinném obrazu v mírně zvlněné krajině.
- Oleška bude i do budoucna plnit funkci obytného sídla s převažující zemědělskou výrobou, která je v území vázána na rostlinnou i živočišnou produkci a s ní spojenými službami. Tradiční, i když ne tak využívaná, zůstává těžba žáruvzdorných jíílů v místní části Brník. Obdobně na svém významu ztrácí sadařství, které je zastoupeno intenzivními sady v okolí sídla Bulánka. Doplňkovou funkci představuje v území rekreační bydlení, pro které jsou příznivé podmínky díky širšímu přírodnímu zázemí lesů zejména v okolí sídel Bulánka a Králka.
- Změna č.4/2022 nemění zásadním způsobem koncepci rozvoje obce platného ÚPO. Pouze zpracovává drobné aktuální záměry s posílením možností rozvoje zóny venkovské zástavby Bv, aby zčásti kompenzovala zastavěné plochy z platné ÚPD.
- Pro bydlení návrh využívá výhradně plochy při hranici zastavěného území místních částí Bulánka a Králka, kde doplňuje okrajové proluky v zástavbě.
- S ohledem na §55 SZ a posouzení potřeb nových ploch pro bydlení byl navržen jen omezený rozvoj obytných ploch pro 3 RD v návaznosti na zastavěné území.
- Pro jiné funkce výrobu nebo rekreaci se nenavrhují žádné rozvojové plochy.
- Ani v občanské vybavenosti se nenavrhují žádná nová zařízení veřejných nebo komerčních služeb.

Ochrana a rozvoj hodnot území

- Historická zástavba Olešky, obestavující hlavní průjezdnou silnici, je soustředěna v centrálním území sídla kolem dominantního kostela. U sídel Bulánka a Králka, kterých se Změna č.4 přímo týká, leží původní venkovská zástavba kompaktního charakteru stranou rozvojových ploch, které jsou navrženy při okraji zástavby .
- Změna využití zastavitelných ploch se netýká v žádné z lokalit pohledově otevřených svahů, i když jde o území ležící při průjezdné silnici mezi dvěma sídly. Ochrana urbanistických hodnot sídel a jejich panoramatu je řešena návrhem podmínek využití těchto rozvojových ploch, tj. podmínkami prostorového uspořádání.
- Krajinné zázemí obou sídel není návrhem Změny č.4 dotčeno. Nové rozvojové lokality nejsou situovány v krajinářsky hodnotném území. Z hlediska ochrany lesních porostů se návrh nedotýká OP lesa. Žádná z rozvojových lokalit nezasahuje do vymezených ploch ÚSES, které jsou nezastavitelné.
- Žádná z lokalit se nedotýká vymezeného záplavového území Nučického potoka které musí být zástavbou respektováno.
- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je obec včetně správního území charakteristická výskytem nejkvalitnějších zemědělských půd v I. a II. třídě ochrany. Návrh Změny č.4 respektuje požadovanou ochranu těchto půd.

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

- Změnou č.4 není urbanistická koncepce ani kompozice platného územního plánu dotčena.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrženy jen v omezeném rozsahu pro 3 rodinné domy. Z urbanistického hlediska se jedná o logickou dostavbu proluky při okraji zástavby v místě, kde dvě sídla na sebe navazují.
- Změna č.4 nenavrhuje žádné plochy přestavby ani plochy sídelní zeleně.

Přehled rozvojových ploch Změny č.4/2022				Kat.úz. Oleška	
Ozn.	Lokalita č. pozemku	Návrh ÚP	Navržená změna využití	rozsah poloha / územní limity	kapacita
1	Králka 1365/4,1365/6	Ns – Zemědělská výroba/ sad	Bv – venkovská zástavba	0,44ha Zahrada v návaznosti na zastavěné území	2 RD
2	Bulánka část 1365/29	Ns – Zemědělská výroba/ sad	Bv – venkovská zástavba	0,23ha Sad v návaznosti na zastavěné území OP vrchní vedení VN 22kV	1 RD

Rozvojové plochy:

Specifické podmínky využití:

1 Králka

Využití **Bv – Venkovská zástavba**
Kapacita: 0,44ha/ pro 2 RD
Urbanistické vazby: při okraji zastavěného území, v návaznosti na obytnou zástavbu
Dopravní napojení: z přilehlé silnice III.třídy
Územní limity/podmínky:
zástavbu situovat s odstupem od silnice III.třídy
vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku
hmotově přizpůsobit okolní venkovské zástavbě

2 Bulánka

Využití **Bv – Venkovská zástavba**
Kapacita: 0,23ha/ 1 RD
Urbanistické vazby: návaznost na obytnou zastavěnou plochu
Dopravní napojení: z přilehlé silnice III.třídy
Územní limity/podmínky:
zástavbu situovat s odstupem od silnice III.třídy
vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku
hmotově přizpůsobit okolní venkovské zástavbě
OP VN 22Kv

d - Koncepce veřejné infrastruktury

a podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně podmínek pro jejich využití

- 1 - Občanská vybavenost
 - Nakládání s odpady
- 2 - Doprava,
- 3 - Zásobování pitnou vodou
- 4 - Odkanalizování
- 5 - Zásobování el. energií
- 6 - Telekomunikace

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.4/2022 nezahrnuje žádný konkrétní záměr na rozšíření veřejných ani komerčních služeb.

Nakládání s odpady

- Změnou č.4 zůstává zachován současný systém svozu komunálního odpadu. Pomocí kontejnerů je zajišťován svoz separovaného sběru skla, papíru, plastů a bioodpadu, dále mobilní svoz nebezpečných odpadů a kovového šrotu.

2 - Doprava

- Změnou č.4 se nemění rozsah místních komunikací ani k novým lokalitám, které leží u přilehlé méně frekventované silnice III.třídy, ze které jsou připojeny.

3 - Zásobování pitnou vodou

Návrh Změny č.4 počítá v Bulánce a Králce s připojením rozvojových ploch na vodovodní systém obce prodloužením uličních řadů. V sídlech s místními zdroji se preferuje jejich využití i pro novou zástavbu.

4 - Odkanalizování

- V rozvojové lokalitě je nutno využít bezodtokové jímky, případně domovní čistírny, které se obecně v posledním období podporují. Dešťové vody budou zasakovány na území rozvojových ploch, aby nedocházelo ke zvýšení odtoků v místních recipientech.

5 - Zásobování elektrickou energií

Pro navržené obytné plochy není nutno s ohledem na jejich rozsah budovat novou přípojku VN 22kV s distribuční trafostanicí. Přípojka s novou TS byla v území již vybudována, zástavba se musí přizpůsobit OP vrchního vedení VN , které nad lokalitou prochází.

6 - Telekomunikace

- Územím procházejí telekomunikační kabely, které se rozvojových lokalit nedotýkají.

e - Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

- Územní plán vymezuje v krajině jako nezastavěné plochy:
Nz – plochy zemědělské/orná, Ns - plochy zemědělské /sady,
NI - plochy lesní, Zp – zeleň přírodní a W- plochy vodní.
- Změna č.4 mění část ploch Ns - plochy zemědělské/sady na zastavitelné plochy, které se stanou součástí zastavěného území obce:
Bv – venkovská zástavba pro 2 RD v lok.č.1 Králka a 1RD v lok.Bulánka.
Rozvojové plochy jsou součástí nezastavěného území jako zahrady a sady a dotýkají se volné krajiny při okrajích zástavby.
- Navržené lokality situované v okrajových částech sídel nemají vliv na uspořádání krajiny. Lokality v rozsahu do 3 RD umístěné v pohledově méně viditelných plochách nebudou mít zásadní **vliv na krajinný ráz**. Jeho zachování je zajištěno prostorovým řešením zástavby v jednotlivých plochách.

Plochy ÚSES

- Územím neprochází žádný **nadregionální biokoridor**. **Regionální biokoridor** je trasován za východní hranicí katastrálního území Olešky. V jižní části správního území v k.ú. Krymlův prochází okrajově regionální biokoridor 1284 Ostrý-Kachní Louže. Ve zbývajícím území je zastoupen pouze lokální systém ÚSES s **místními biokoridory a biocentry**, které rovnoměrně a v požadovaných parametrech procházejí celým správním územím Olešky. Toto vymezení ÚSES z platného ÚP je návrhem Změny č.4 respektováno a s rozvojovými lokalitami nekoliduje. Nové rozvojové plochy jsou situovány při okraji zastavěného území, kde ke kontaktu s plochami ÚSES nedochází.
- **Opatření proti záplavě** není v území navrhováno. Hranice záplavy podél Nučického potoka jako **hranice Q100** zasahuje část údolní nivy tohoto vodního toku. Ploch navržených Změnou č.4 se nedotýká a záplavové území je respektováno.
- **Povrchové vody** z rozvojových ploch budou zachycovány **vsakem na vlastních pozemcích** s dodržением min. rozsahu ploch vhodných k zasakování.

Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin

Správní území Oleška zahrnuje těžené výhradní ložisko žáruvzdorných jílu včetně dobývacího prostoru a CHLÚ Brník, kterých se rozvojové záměry Změny č.4 nedotýkají.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změny využití území vymezují grafické přílohy Změny č.4/2022 s výkresy:
 - č.2 Hlavní výkres / výřezy správního území 1:5000
 - č.3 Koordinační výkres 1:5000
 - Zajištění změn využití území je ve Změně č.4/2022 navrženo následovně:

Návrhem nových zastavitelných ploch **Bv – venkovská zástavba** změnou z nezastavitelných ploch ÚP Ns - Plochy zemědělské/ sady

Pro využití území platí konkrétní podmínky využití území, které byly součástí vyhlášky č.1/2001 platného ÚP s aktualizací po předchozí Změně č.3.
 - V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní podmínky využití, členěné na : **Hlavní využití** , **Přípustné využití**, **Nepřípustné využití a Zásady uspořádání území** doplněné o specifické podmínky v konkrétních lokalitách, které jsou všeobecným podmínkám využití nadřazené.
- V grafické i textové části Změny č.4 došlo k identickému označení ploch s určeným využitím :

Bv - Venkovská zástavba

hlavní využití

- bydlení v objektech o max. 2 podlažích včetně podkroví

přípustné využití

- bydlení se zázemím zahrad a chovem drobného zvířectva, které nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky náležející k bytovým nebo rekreačním účelům
- garáže pro osobní automobily do počtu 3 stání
- drobné stavby s hospodářskou funkcí
- řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky bytových či rekreačních domů
- maloobchodní zařízení a pohostinství s nezbytným zázemím individuální rekreace ve stávajících objektech
- ambulantní zdravotnická zařízení
- zeleň
- užitné zahrady

nepřípustné využití

- vícepodlažní bydlení nad 2 np.
- hromadné garáže nad 3 stání
- parkoviště nad 5 aut
- zařízení průmyslové výroby včetně skladů s ní souvisejících
- zařízení zemědělské velkovýroby
- dopravní zařízení
- řemeslné provozy a služby, negativně ovlivňující životní prostředí a sousední pozemky nad přípustnou mez

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Veřejně prospěšné stavby VPS , pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona a uplatnit i předkupní právo - §101
Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu §2odst.(1) písm.k)1. a 2.
- Návrh Změny č.4/2022 nevymezuje pozemky pro VPS ani VPO, protože technické zajištění jednotlivých ploch nevyžaduje **žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření**, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle §170 stav. zákona vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo - §101.
- S ohledem na malý rozsah ploch obytné zástavby není nutno budovat žádná nová zařízení technické vybavenosti, předpokládá se připojení na stávající sítě.
- Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby. Přístupové komunikace k jednotlivým plochám budou řešeny v rámci těchto pozemků.

h - Vymezení ploch a koridorů,

ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty **pro pořízení studie**

- Změna č.4/2022 nenavrhuje žádnou lokalitu jako plochu, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

i – Údaje o počtu listů změny územního plánu

a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části - 8 Návrh + 8 Odůvodnění

Počet výkresů grafické části - 2 výkresy Návrh + 2 výkresy Odůvodnění f A4

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4/2022

OBSAH textové části

1) Postup při pořízení změny územního plánu	9
2) Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle §53odst.4 zák.č.183/2006Sb o územ.plánování a staveb.řádu, v platném znění	
2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	
2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	
2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů	
2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	
3) Náležitosti vyplývající z §53 odst.5 a) až f) stavebního zákona	12
3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.(4)	
3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	
3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)	
3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	
3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	
3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	
4) Náležitosti vyplývající z vyhl.č.500/2006 Sb.část II odst.1a) až d) 14	
4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu: Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona	
4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	
4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkce lesa	15
5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	16
6) Vyhodnocení připomínek	

1) Postup při pořízení změny územního plánu

- Územní plán obce Oleška schválilo zastupitelstvo obce 03 2001, následně byla schválena Změna č.1/2005 a vydány Změna č.2/ 2006 a Změna č.3/2015.
- Změna č.4/2022, o jejímž zpracování rozhodlo zastupitelstvo obce na základě podnětů soukromých vlastníků, je projednávána ve zkráceném řízení dle §55a SZ, které nevyžaduje zpracování a schválení Zadání. To nahrazuje stručný Obsah, ke kterému vydal stanovisko KUSK, bez požadavku na posouzení vlivu na ŽP k předloženým záměrům. Rozhodnutí o Obsahu schválilo ZO v r.2021. Pořizovatelem Změny je Obecní úřad Oleška v zastoupení ing.K.Fouska jako oprávněné osoby pro ÚP činnost.

Správní území zahrnuje 3 katastrálních území a Změna č.4/2022 řeší 2 lokality.

rozsah správního území: 1194 ha

počet obyvatel: 982

Důvod zpracování Změny

- Ve 2 plochách při okraji zastavěného území v sídlech Bulánka a Králka je navržen rozvoj venkovské zástavby určený pro 3 RD.

2) Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle §53 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb. o ÚP a stavebním řádu, v platném znění

2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Řešené území ležící východně Kostelce n.Č.L. není z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR** součástí žádné rozvojové osy. Konkrétní požadavky v řešeném území nejsou vymezeny. Změna je v souladu s republikovými prioritami určenými v bodech (14-32) ve znění Aktualizace.
- Pro řešení Změny č.4/2022 ÚPO Oleška jsou závazné **Zásady územního rozvoje Stč.kraje**. Z této dokumentace nevyplývají ve správním území Olešky žádné konkrétní požadavky zaměřené na realizaci nových regionálních záměrů v ochraně přírody nebo v dopravní a technické infrastruktuře.
- Do území řešeného Změnou č.4/2022 nezasahují z ploch nadmístních prvků ÚSES žádné regionální biokoridory s regionálními biocentry, procházející na jihu správního území.
- Z veřejné infrastruktury nadmístního významu neprochází územím žádný dopravní koridor, rozvojové plochy Změny č.4 se žádné dopravní stavby nedotýkají.
- Zásadním územním limitem je stanovené záplavové území Q100 Nučického potoka a plocha aktivní záplavy, které se nacházejí v území jižně od Olešky a zůstávají nezastavitelné. Změna č.4 respektuje všechna vodohospodářská PHO vodních zdrojů, které se ve správním území nacházejí.
- Do území řešeného Změnou č.4/2022 nezasahují ani plochy určené pro dobývání výhradního ložiska Brník.
- Limity využití území týkající se ochrany přírody, památkové ochrany a ochranných pásem veřejné infrastruktury – dopravy a inženýrských sítí jsou v územním rozvoji limitující a jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů jsou obsaženy v Koordinačním výkrese ÚPO 1: 5 000.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- Návrh Změny č.4 rozvíjí urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem a je v souladu s cíli územního plánování a s ochranou urbanistických a přírodních hodnot v území.
- 2 nové lokality se dotýkají nezastavěného území při silnici III. třídy mezi sídly Bulánka a Králka a navazují na zastavěné území obou sídel.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot sídla je zajištěna všeobecnými zásadami uspořádání území v jednotlivých funkčních plochách, které jsou doplněny specifickými podmínkami pro konkrétní lokalitu.

2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů /§53 odst.4c

- Změna č.4 je v souladu s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích předpisů. Návrh byl zpracován v rozsahu měněných částí správního území obce Oleška podle stavebního zákona č.183/2006Sb. a v souladu s vyhl. č.500/2006Sb. o ÚAP, ÚPD a o způsobu evidence ÚP činnosti a vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- K návrhu Obsahu Změny č.4 nebyl ze strany KÚ Středočeského kraje uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí SEA z hlediska zákona č.100/2001Sb.
- Podle stanoviska KÚ Středočeského kraje odboru životního prostředí a zemědělství lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.
- **Soulad se stanovisky dotčených orgánů:** Bude doplněno po projednání

Limity využití území

Ochranné režimy vyplývající z obecně právních předpisů, uplatňovaných ve stanoviscích dotčených orgánů při projednávání, nebo navržených ÚP

- Přílohou Odůvodnění Změny č.4/2022 ÚPO Oleška je Koordinační výkres se zákresy záměrů posuzovaných v rámci Změny. Výkres zachycuje územní limity jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji. Rozvojové plochy lze konfrontovat s územními limity, které sledují dotčené orgány při projednávání. V přehledu rozvojových ploch jsou tyto územní limity uvedeny ve specifických podmínkách využití.

- Ve správním území obce Oleška se územní limity týkají zájmů ochrany přírody, památkové ochrany, OP dopravy a technické infrastruktury, včetně vodohospodářských limitů, záplavového území a ochrany nerostných surovin.
- Navržené zastavitelné plochy (lok.č.1 a 2) se dotýkají pouze OP silnice III.třídy a OP vrchního vedení VN 22kV. Jiné územní limity se v řešeném území nenacházejí.
- Požadavky civilní ochrany u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb. a jsou součástí platného ÚP – Změny č.1.

3) Náležitosti vyplývající z §53 odst.5 a) až f) stavebního zákona

3a) Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle §53 odst.(4)

Změna č.4 je v souladu s požadavky PÚR a ZÚR Stč. kraje.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na ŽP nebylo s ohledem na charakter změny vyžadováno.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)

KÚ Stč.kraje nebylo vyžadováno vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí .

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

KÚ Stč.kraje nebylo vyžadováno vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí .

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

- Změna č.4/2022 neřeší rozvojové plochy ve variantách.
- Změnou se nemění urbanistická koncepce sídla , ani koncepce dopravní a technické infrastruktury. Protože ve Změně č.4 se rozvoj týká přilehlého okrajového území sídel, nemění se ani koncepce krajiny.
- Účelem Změny č.4 je zohlednit akceptovatelné aktuální požadavky soukromých vlastníků na rozšíření rozvojových ploch pro bydlení (3 rodinné domy) .
- Podmínky využití ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití schválené v ÚPO/2001 nejsou Změnou č.4/2022 upravovány s ohledem na přípravu nového ÚP. Zohledněno bylo zrušení architektonických zásad ze Změny č.3
- Všeobecné podmínky jsou doplněné specifickými podmínkami využití území jednotlivých lokalit řešených ve Změně č.4.

Zdůvodnění navrhovaných rozvojových ploch:

Lok.č.1 – Změna č.4 řeší možnost využití zahrady vymezené v ÚPO mimo zastavěné území sídla **Králka**. Navržená stavební parcela, navazuje na stávající obytnou plochu, která byla zastavěna v nedávném období.

Lok.č.2 - Lokalita na západním okraji zastavěného území sídla **Bulánka** vyplňuje proluku mezi rozvojovými plochami a leží přímo u příjezdové komunikace.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Změna č.4 navrhuje 2 nové zastavitelné plochy určené pro bydlení v nezastavěném území jen v omezeném rozsahu pro 3 RD, nerozšiřuje v obytných plochách sídla do volné krajiny a využívá plochy zahrad. Pro venkovské bydlení navrhuje proluky při okraji zastavěného území.
- Při návrhu obytných ploch vychází z vyváženosti rozvoje, který zohledňuje potřeby vymezení zastavitelných ploch dle demografického vývoje.

Základní demografické údaje	1194 ha
------------------------------------	----------------

- **Vývoj počtu obyvatel:**

1930	1970	1991	2001	2011	2020
1377	945	865	840	904	982
343	297	357	393	336	352

- **r. 2020 Počet obyv. 982** Průměrný věk 41,4

- r. 2011_ 904 obyv. EA 451 _ Vyjíždí 153
- **Počet domů** 336 _ RD 326
- **Počet bytů** 395 _ **Obydlené byty 308**

- **Dokončené byty** 2000 - 2020 /20 let / 34 bytů **27 b.j./ 15 let**

- Změnou č.4/2022 nejsou v Olešce navrhovány žádné obytné zastavitelné plochy ve volné krajině. Za období od zpracování ÚPO/2001 bylo v obci dokončeno 34 RD. Navrženy byly plochy pro bydlení v rozsahu celkem 1,43ha v Olešce a 2ha na Bulánce. V celkové bilanci nově zastavěné a nové zastavitelné plochy je poměr 5 RD : 3 RD. Je nutno také zohlednit, že v některých lokalitách, které nebyly zahrnuty do celkové bilance, jsou RD již rozestavěné a v dalších plochách probíhá příprava staveb.

4) Náležitosti vyplývající z vyhl. č.500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

- Návrh Změny č.4 neřeší na hranici se sousedními obcemi žádné rozvojové záměry. Hranice ostatních sousedních obcí se návrh nedotýká.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

1. *Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona*

Návrh Změny č.4 není řešen ve variantách.

2. *S rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona*

Změna je řešena v souladu s Obsahem schváleným ZO.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Změna neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR.

**4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení
na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa**

1 Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 v platném znění a vyhl. č.271/2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF .

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu Změny č.4 Tab.2 vyhl.č.271/2019Sb

Ozn. ploch	Kat. území /lokalita	Navržené využití	Výměry záborů /ha	Třídy ochrany: III.	BPEJ	Kultura Druh pozemku	Závlahy Odvodnění Protierozní o.
Zastavitelné plochy:							
1	Králka	Bv – Venkovská obytná zástavba	0,44	III.	5.48.11	zahrada	---
2	Bulánka	Bv – Venkovská obytná zástavba	0,23	III.	5.48.11	sad	---
Celkové zábery ZPF k.ú. Oleška 0,67 ha zastavitelné plochy							
z toho zábery ZPF v II.třídě ochrany 0 ha							
z toho zábery dle využití pro: Bv 0,67 ha							

- označení a navržené využití** plochy je zahrnuto v uvedené tab. Změna č.4/2022 neřeší žádný koridor pouze zastavitelné plochy, obě dvě jsou určené pro venkovské bydlení a nacházejí se mimo zastavěné území.
- výměra záboru podle navrženého využití** v členění podle tříd ochrany je uvedena v tabulkovém přehledu
- zábor, na kterém má být po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace není ve Změně č.4/2022 navržen.
- souhrn výměr záborů podle typu využití ploch** je uveden v závěru příložené tab. Oba zábery jsou určeny pro venkovské bydlení.
- souhrn výměr záborů** bez ohledu na typ využití činí **0,67 ha**
- informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody není v tab. uvedena. Meliorace v navržených plochách nejsou.
- Ze 2 rozvojových lokalit se žádná nenachází na půdách **v I. a II. třídě ochrany**

h) **Sít' účelových komunikací** sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků **a sít' polních cest** , které jsou obsaženy v Hlavním výkresu ÚP, nejsou návrhem Změny č.4/2022 dotčeny.

i) **Zdůvodnění řešení**, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější: .

2 zastavitelné plochy navržené Změnou č.4/2022 a určené pro 2-3 RD se nacházejí na hranici zastavěného území zčásti v okrajových prolukách zástavby. Obě posuzované plochy leží v nezastavěném území na zemědělské ploše s kulturami zahrada a sad na půdách ve III. třídě ochrany.

Zábory ZPF jsou malého rozsahu, ve 2 lokalitách se jedná o plochy ve střední III. třídě ochrany, obě jsou mimo zastavěné území .

Plochy záborů, u kterých se jedná výhradně o dočasné vynětí zemědělské půdy se ve Změně č.4/2022 nenavrhují.

V grafických přílohách výřezů z platného ÚP jsou zachyceny hranice a **označení BPEJ a hranice zastavěného území**. Změna č.4/2022 ÚPO Oleška vymezuje hranici zastavěného území aktuálně k datu **1.5.2022** .

<p>Celkové zábory ve správním území obce Oleška ve Změně č.4/2022 činí 0,67 ha zastavitelné plochy.</p>
--

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh Změny č.4/2022 územního plánu obce Oleška se netýká ***záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.***

5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

6) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.