

Návrh 1. zprávy o uplatňování

Územního plánu Nová Olešná

včetně návrhu zadání změny územního plánu



zpracovaný za období 2021-2026

na základě ust. § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Vypracoval: Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování ve spolupráci s obcí Nová Olešná

OBSAH

A)	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	3
B)	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH POKLADŮ	4
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	5
D)	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	7
E)	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	7
F)	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	7
G)	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	9
H)	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	9

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Nová Olešná nabyt účinnosti dne 14.7.2020 (dále jen „územní plán“) a byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v tehdy platném znění. K dokumentaci dosud nebyla pořízena žádná změna. Územní plán řeší celé správní území obce Nová Olešná.

Pro sledované období 2021-2026 (dále jen „sledované období“) je dle § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) pořizována 1.zpráva o uplatňování územního plánu Nová Olešná. Určeným zastupitelem pro spolupráci při zpracování zprávy o uplatňování byla určena starostka obce Lenka Hynková. Pořizovatelem je oddělení územního plánování MěÚ Jindřichův Hradec.

Obecní úřad v Nové Olešné ukládal ve sledovaném období podněty veřejnosti, které poté předložil pořizovateli k zapracování do 1. zprávy o uplatňování územního plánu Nová Olešná (dále jen „zpráva“).

Ve sledované období proběhlo:

- vydání úplného znění po aktualizaci č. 5, 6, 7 a změně č. 9 a 8 Politiky územního rozvoje České republiky, závazné od 1.10.2025
- vydání Územního rozvojového plánu ve znění změny č. 1a a 2, s datem nabytí účinnosti 25.8.2026
- vydání úplného znění po aktualizaci č. 7, 8, 9, 11, 4a, 13 a 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, účinné od 9.10.2025
- vydání 6. aktualizace územně analytických podkladů 2024

Právní předpisy:

- přijetí nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.)
- přijetí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických pokladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Stav zastavěného území a rozvojových ploch obce ve sledovaném období

Území obce Nová Olešná je hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona. Veškerý rozvoj a využívání řešeného území probíhá v souladu s požadavky stanovenými územním plánem. Zastavitelné plochy byly z části ve sledovaném období využity.

Číslo zastavitelné plochy	Umístění	Způsob využití	Využitelnost
Z2	západní část obce	SOV – plochy smíšené obytné venkovské	100 % využito

Z3	západní část obce	SOV – plochy smíšené obytné venkovské	100 % <i>pozn.: stavebním úřadem již byla vydána povolení pro celou plochu Z3</i>
----	-------------------	---------------------------------------	--

Lze konstatovat, že v současné době má obec Nová Olešná stále dostatek zastavitelných ploch pro svůj rozvoj. Zároveň dle zjištěných informací od obce zbylé zastavitelné plochy nenabízí dobré předpoklady pro napojení na inženýrské sítě.

Dopravní infrastruktura

Přeložka silnice I/23 s označením VVD1 dosud nebyla realizována.

Územní systém ekologické stability

Územním systémem ekologické stability (dále jen „ÚSES“) jsou v řešeném území vymezeny pouze lokální prvky. Primárně jsou podmínky využití ploch patřících do ÚSES postaveny na ochraně nezastavěného území a přírodě blízkých ekosystémů. Plochy ÚSES jsou vymezeny překryvnou funkcí.

Lokální

Biocentrum LBC 1 – LBC 3

Biokoridor LBK 1 – LBK 8

Vyhodnocení z hlediska zajištění širších územních vztahů

Prvky územního systému ekologické stability z převážné části navazují na okolní území, návaznost není přesně zajištěna pouze s k.ú. Česká Olešná.

Závěr:

V souvislosti s výše uvedeným je zřejmé, že je řešené území využíváno v souladu s územním plánem. Nejbližší změnou bude územní plán uveden do souladu s novým stavebním zákonem, budou prověřeny dosud nevyčerpané zastavitelné plochy a také návaznost prvků územního systému ekologické stability na sousední území.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických pokladů

Šestá aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro obec s rozšířenou působností Jindřichův Hradec byla vydána v prosinci roku 2024.

- ÚAP evidují návrh vymezení Lokálního biocentra LBC Vlčický potok – Hraniční rybník, na místě současného LBC 2, navazující na území České Olešné (Strmilov)

Dále je dle posledního rozboru udržitelného rozvoje území a vyhodnocení pozitiv a negativ v území konstatováno v kategorii kladů například převaha venkovského charakteru území, (rozptýlené usedlosti), rostoucí počet obyvatel, výskyt vodních ploch a přírodní památky Malý Bukač. Kategorie záporů obsahuje mimo jiné dopravně nebezpečný průchod silnice obcí (v ÚP navržen obchvat).

Závěr:

Nejbližší změnou bude zpracovatelem změny prověřeno uvedení do souladu s ÚAP.

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění změny č. 8 (dále jen „PÚR“)

Politikou územního rozvoje je stanoveno několik celostátních priorit, které jsou přebírány do zásad územního rozvoje kraje. Správní území obce nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy ani do multimodálního dopravního koridoru v oblasti technické infrastruktury.

Z PÚR, v platném znění vyplývá, že část území jihočeského kraje spadá do specifické oblasti SOB9, tj. specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plánování má za úkol vytvořit územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině. Zvýšit retenční a akumulační vlastnosti a vytvořit územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv. Dále pak navrhnout další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině.

Správní území obce je také součástí specifické oblasti SOB10 a SOB11. SOB10 vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. SOB11 vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Soulad s Územním rozvojovým plánem ve znění Změny č. 2 (dále jen „ÚRP“)

Změna č. 2 ÚRP nabyla účinnosti dne 25.8.2026. Územní rozvojový plán v platném znění vymezuje dopravní koridor DS23 pro zlepšení průjezdnosti silnice České Budějovice – Jindřichův Hradec – Třebíč – D1, obec Nová Olešná je tímto koridorem dotčena. Pro správní území obce Nová Olešná nejsou žádné další záměry ÚRP vymezeny.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizace č. 4b (dále jen „ZÚR“)

Priority územního plánování kraje vyplývající ze ZÚR:

- 1) Dosáhnout územně vyváženého a dynamického rozvoje území s cílem zvýšit konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání zdrojů a hodnot území.

- 2) Respektovat princip udržitelného rozvoje a všech jeho 3 pilířů – příznivé životní prostředí, zdravý hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.
- 3) Zajistit příznivé životní prostředí vytvořením podmínek pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny. Minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území. Vytvořit podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami a také podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů v území. Podporovat taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod.
- 4) Hospodářský rozvoj situovat do rozvojových oblastí a rozvojových os, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, zabezpečit rozvoj cestovního ruchu.
- 5) Zajistit soudržnost obyvatel vytvořením podmínek pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území uspořádáním sídelní struktury, rovnoměrným rozvojem území, eliminací nekoncepčního využívání volné krajiny a vytvořením podmínek pro odstranění současných ekologických problémů.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti. Rovněž není součástí rozvojové osy ani rozvojové osy nadmístního a republikového významu.

Specifické oblasti

Správní území obce Nová Olešná je součástí Specifické oblasti republikového významu SOB9. Specifická oblast SOB9 je oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Problém sucha způsobují nízké úhrny srážek a vysoký výpar v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

Dle ZÚR pro územní plánování platí podpora a zvýšení retenčních a infiltračních schopností krajiny, a to opatřeními v krajině podporujícími zpomalení, zadržení a infiltraci povrchového odtoku. Dále platí podpora řešení směřujících k revitalizaci a renaturaci koryt vodních toků a niv. Při zpracování územních plánů podporovat řešení k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných sídlech. Dále také podporovat řešení pro zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků, zpomalení povrchového odtoku a neškodné odvedení vod. Při navrhování opatření respektovat nutnost zachování funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000.

Cílové charakteristiky krajin

Krajina rybníční je odlesněná či naopak lesní krajina s rybníčními soustavami propojenými umělými či přirozenými kanály a toky, vlhkými loukami, olšinami, památnými stromy, liniovými porosty. Zásady pro činnost v území stanovují zachování v nejvyšší možné míře vodní plochy

v území a podporu rybníční soustavy. Dále pak dodržovat vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbou dalších možných podmínek využití.

Krajina lesoplní má reliéf vrchovin a pahorkatin, je to zemědělská krajina střídaná s krajinou lesní a výraznou strukturou historické kulturní krajiny. Zásady pro činnost stanovují zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat společně s retenční schopností krajiny.

Dopravní infrastruktura

Jižní obchvat Nové Olešné D91/5, návrh nové komunikace, obchvat jižně od zastavěného území, širě koridoru 200m.

Závěr:

Územní plán není v rozporu s PÚR ani s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání územního plánu do zpracování této zprávy o uplatňování územního plánu nebyly zjištěny či zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nejsou tedy stanoveny žádné požadavky na případnou eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Návrh na pořízení změny územního plánu, a to zejména z důvodu:

- přijetí nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- vyhodnocení územního plánu s nadřazenými dokumentacemi
- podaných podnětů samosprávy a veřejnosti na změnu územního plánu
- ohledu na aktuální stav a vývoj území

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V rámci pořízení změny územního plánu budou prověřeny následující podněty:

Podnět č.	Navrhovatel podnětu	Popis podnětu	Vyhodnocení podnětu
1.	Obec Nová Olešná	Požaduje prověřit pozemky veřejného prostranství parc. č. 44/1, 44/10, 44/12, 15/5,	Doporučujeme prověřit.

		37/2, 39/2, 106/7, 954/8, 7, 956/1, 955/4, 954/13, 954/5, 954/12, 954/20, 955/9, 955/10, 44/12, 14/5, 23, 29, 11/1, 954/11 za účelem stanovení vhodnějších ploch s rozdílným způsobem využití (pozemky předzahrádek, zahrad rodinných domů).	
2.	Obec Nová Olešná	Požaduje prověřit pozemek parc. č. 701/4 za účelem vybudování dětského hřiště nebo sportoviště.	Pozemek se nachází v II. třídě ochrany půd, doporučujeme prověřit část pozemku směrem k zastavěnému území obce.
3.	Obec Nová Olešná	Požaduje prověřit dosud nevyužitá zastavitelná plocha za účelem vymezení nových.	Doporučujeme prověřit.
4.	Obec Nová Olešná	Požaduje pozemek parc. č. 522/1 vymezit jako zastavitelný pro bydlení.	Pozemek se nachází v II. třídě ochrany půd. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Doporučujeme prověřit.
5.	Povolný Radek, č.p. 89, 37853 Nová Olešná	Požaduje pozemek parc. č. 522/2 vymezit jako zastavitelný pro bydlení.	Pozemek vedený v KN jako ostatní plocha, je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu.
6.	Mgr. Kateřina Komínková, Kosmonautů 9, 377 01 Jindřichův Hradec	Požaduje prověřit pozemek parc. č. 191/3 a 147 za účelem vymezení plochy pro rekreaci. Dále požaduje zahrnout pozemek parc. č. 192/2 do ploch vodních a pozemek parc. č. 144 a 192/1 do ploch, které umožní využívání sádek.	Doporučujeme pozemky prověřit. Pozemky vedeny v KN jako ostatní plocha. Pozemek parc. č. 192/2 veden jako vodní plocha.
7.	Iveta Sýkorová, Česká Olešná 1, 378 53 Strmilov	Požaduje vymezit plochu umožňující obhospodařování rybníku na pozemku parc. č. 947/6.	Doporučujeme prověřit. V současnosti je pozemek součástí plochy dopravní infrastruktury.
8.	Zabloudil s.r.o., Lidická 1857/4, 602 00 Brno	Požaduje vymezit plochu na části pozemku parc. č. 913/4 pro parkování automobilů a automobilovou obslužnost pro nedaleký rekreační areál.	Pozemek se nachází v I. třídě ochrany půdy. Doporučujeme prověřit pouze část pozemku.

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Není uplatněn podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo PÚR.

h) Návrh zadání změny územního plánu

1. Vymezení řešeného území

Celé správní území.

2. Obsah navrhované změny územního plánu

- aktualizovat zastavěné území
- uvést do souladu se stavebním zákonem a zpracovat v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- prověřit změnu rozdílného způsobu využití na pozemcích parc. č.: 44/1, 44/10, 44/12, 15/5, 37/2, 39/2, 106/7, 954/8, 7, 956/1, 955/4, 954/13, 954/5, 954/12, 954/20, 955/9, 955/10, 44/12, 14/5, 23, 29, 11/1, 954/11
- prověřit dosud nevyužité zastavitelné plochy za účelem vymezení ploch nových
- prověřit záměr dětského hřiště nebo sportoviště na pozemku parc. č. 701/4
- prověřit pozemky parc. č. 522/1 a 522/2 za účelem zastavitelné plochy pro bydlení
- prověřit pozemek parc. č. 191/3 a 147 za účelem vymezení plochy pro rekreaci, pozemek parc. č. 192/2 zahrnout do ploch vodních a pozemek parc. č. 144 a 192/1 do ploch, které umožní využívání sádek.
- prověřit pozemek parc. č. 947/6 za účelem obhospodařování rybníku
- prověřit část pozemku parc. č. 913/4 pro parkování automobilů a automobilovou obslužnost pro nedaleký rekreační areál

3. Účel navrhované změny územního plánu

Změna územního plánu bude reagovat na platnou legislativu stavebního práva, tj. jednotný standard územního plánu a soulad s nadřazenými dokumentacemi. Dále bude změna územního plánu reagovat na potřeby samosprávy a veřejnosti.

4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Potřeba vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nepředpokládá.

5. Další požadavky odpovídající obsahu územního plánu

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu

Obsah a rozsah návrhu změny bude vycházet především ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a předpisů. A také vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“) v platném znění. Změna bude zpracována tak, aby byla provázána textová a grafická část.

Uspořádání digitálně odevzdávaných dat změny bude vycházet z vyhlášky, zejména z přílohy č. 14 ve vyžadujícím členění. Hlavní složka bude nazvána „DUP_xxxxxx“, kde výraz „xxxxxx“ představuje šestimístný kód obce podle základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Hlavní složka bude předána v souborovém formátu ZIP s členěním: **Data** (vektorová data), **Texty** (textová část), **Výkresy** (výkresy a schémata včetně jejich rastrových ekvivalentů a jejich usazovací soubory), **xxxxxx_metadata** (soubor obsahující metadata). Takto členěná složka společně s protokolem o kontrole z elektronického kontrolního nástroje bude odevzdána pro každou etapu, která je stanovena metodickým pokynem.

Počty paré návrhu změny

2 paré návrhu změny bude vyhotoveno pro společné jednání a veřejné projednání o návrhu změny územního plánu dle § 111 stavebního zákona (sloučené jednání), stejně tak v případě opakovaného projednání. Výsledný návrh bude vyhotoven ve 3 paré.

Úplné znění

Úplné znění územního plánu po vydání změny opatřené záznamem o účinnosti změny dle § 108 stavebního zákona odevzdá zpracovatel ve 3 vyhotoveních. Koordinační výkres není vyžadován.