



Fakulta zemědělská  
a technologická  
Faculty of Agriculture  
and Technology

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

# JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ

Katedra krajinného managementu

## Diplomová práce

Vývoj územního plánování ve vybrané obci

Autorka práce: Bc. Aneta Soukupová

Vedoucí práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Konzultantka práce: Ing. Vendula Moravcová, Ph.D.

České Budějovice  
2024

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem autorkou této diplomové práce, kterou jsou vypracovala samostatně za použití pouze pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů. V souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním mé kvalifikační práce v nezkrácené podobě v elektronické formě ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k textu této práce. Dále prohlašuji, že souhlasím s tím, aby v souladu s výše zmíněným ustanovením zákona byly též elektronicky zveřejněny posudky vedoucího a oponenta práce.

V Českých Budějovicích dne .....

.....

Podpis

## **Abstrakt**

Tématem diplomové práce je vývoj územního plánování ve vybrané obci. Lokalitou pro zmapování vývoje byla obec Olešník. Kvalifikační práce je členěna na dvě části, a to na část teoretickou a část praktickou. První část se zaměřuje na definici územního plánování, jeho cíle, úkoly či historii a zahrnuje také popis procesu územního plánování, vývoj legislativy, účastníci se subjekty a formy územního plánování. V druhé části je zpracován popis obce, výčet jednotlivých územních plánů či jejich změn v průběhu doby, včetně jejich porovnání a následného vyhodnocení. Na závěr jsou prací navrženy možné budoucí strategie, úpravy a změny stávajícího územního plánu obce Olešník.

**Klíčová slova:** krajinné plánování; Olešník; stavební zákon; územní plán; územní plánování

## **Abstract**

The topic of the diploma thesis is the development of territorial planning in the selected municipality. The location for development mapping was the municipality Olešník. The qualification work is divided into two parts, the theoretical part and the practical part. The qualification work is divided into two parts, the theoretical part and the practical part. The first part is focused on the definition of territorial planning, its goals, tasks or history and also includes a description of the spatial planning process, the development of legislation, participating entities and forms of spatial planning. In the second part, a description of the municipality, a list of individual territorial plans or their changes over time, including their comparison and subsequent evaluation, is processed. At the end, the work proposes possible future strategies, modifications and changes to the existing territorial plan of the municipality Olešník.

**Keywords:** landscape planning; Olešník; building law; urban plan; urban planning

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala především vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za její odborné vedení práce, cenné rady a čas věnovaný konzultacím či odborným informacím k problematice řešené kvalifikační prací. Dále bych chtěla poděkovat obecnímu úřadu obce Olešník, a to zejména paní Janě Mádlové za poskytnutí podkladů a dodání materiálů o obci a o jejím územním plánování.

# Obsah

Úvod.....	8
1 Literární přehled.....	9
1.1 Historie územního plánování.....	9
1.2 Definice územního plánování.....	10
1.3 Cíle územního plánování.....	11
1.4 Úkoly územního plánování .....	11
1.5 Nástroje územního plánování .....	12
1.5.1 Územně plánovací podklady .....	13
1.5.2 Politika územního rozvoje.....	14
1.5.3 Územně plánovací dokumentace.....	15
1.5.4 Územní rozhodnutí.....	16
1.5.5 Územní souhlas .....	16
1.5.6 Územní opatření .....	17
1.6 Subjekty územního plánování .....	18
1.6.1 Obecní úřad, zastupitelstvo a rada obce.....	18
1.6.2 Obecní úřad obce s rozšířenou působností.....	19
1.6.3 Krajský úřad, zastupitelstvo a rada kraje .....	19
1.6.4 Ministerstvo obrany .....	19
1.6.5 Ministerstvo .....	20
1.6.6 Vláda .....	20
1.7 Proces územního plánování.....	20
1.7.1 Zadání územního plánu .....	21
1.7.2 Návrh územního plánu .....	21
1.7.3 Řízení o územním plánu.....	22
1.7.4 Vydání územního plánu .....	22
1.8 Vývoj legislativy územního plánování .....	23
1.9 Územní plánování a pozemkové úpravy .....	24
1.10 Územní plánování a ochrana prostředí .....	25

2	Cíle práce .....	26
3	Metodika .....	27
3.1	Materiál .....	27
3.2	Metody.....	28
4	Výsledky a diskuze .....	32
4.1	Historie obce.....	32
4.2	Geografická charakteristika území .....	34
4.2.1	Klimatické poměry .....	34
4.2.2	Hydrologické poměry.....	36
4.2.3	Geomorfologické a pedologické poměry .....	37
4.2.4	Geologické poměry .....	38
4.3	Biogeografická charakteristika území .....	38
4.3.1	Příroda a krajina .....	39
4.3.2	Životní prostředí.....	39
4.4	Socioekonomická charakteristika území .....	40
4.4.1	Demografická struktura.....	40
4.4.2	Hospodářská struktura.....	42
4.4.3	Dopravní infrastruktura .....	44
4.4.4	Technická infrastruktura .....	45
4.4.5	Rekreace a cestovní ruch.....	46
4.4.6	Občanská vybavenost.....	47
4.5	Přírodní a kulturní hodnoty .....	47
4.5.1	Přírodní hodnoty .....	47
4.5.2	Kulturní hodnoty .....	47
4.5.3	Architektonické a urbanistické hodnoty.....	48
4.6	Vývoj územních plánů obce .....	48
4.6.1	Územní plán sídelního útvaru Olešník 1999.....	49
4.6.2	Změna č.1 ÚPnSÚ Olešník 2003 .....	51
4.6.3	Změna č.2 ÚPnSÚ Olešník 2006 .....	53

4.6.4	Změna č.3 ÚPnSÚ Olešník 2012 .....	53
4.6.5	Územní plán Olešník 2021 .....	54
4.7	Shrnutí výsledků.....	56
4.7.1	Obec Olešník.....	56
4.7.2	Chlumec .....	59
4.7.3	Nová Ves.....	61
4.8	Návrh úprav územního plánu .....	62
4.8.1	SWOT Analýza .....	62
4.8.2	Strategické plány do budoucna .....	66
4.8.3	Návrh změny územního plánu č.1 .....	67
4.8.4	Návrh změny územního plánu č.2.....	67
4.9	Stav územního plánu po navržených změnách.....	68
	Závěr .....	69
	Seznam použité literatury .....	71
	Seznam obrázků .....	76
	Seznam tabulek .....	77
	Seznam použitých zkratk.....	79
	Přílohy .....	80
	1. Územní plán sídelního útvaru Olešník.....	80
	2. Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru Olešník – část Olešník .....	80
	3. Návrh č.1 změny Územního plánu Olešník .....	81
	4. Návrh č.2 změny Územního plánu Olešník .....	83

---

## Úvod

Územní plánování je klíčovým nástrojem pro usměrňování a řízení rozvoje měst, obcí i venkovských sídel. Tak jak ho známe dnes, vzniklo v reakci na rostoucí industrializaci a urbanizaci v 19. a 20. století, protože se s nárůstem populace začala rozšiřovat i města, což vyžadovalo lepší organizaci a řízení tohoto růstu, včetně efektivnějšího uspořádání rozvojových oblastí. S rostoucí urbanizací byla spojena potřeba navýšit veřejné infrastruktury, jako jsou silnice, inženýrské sítě, ale i nemocnice či školy, aby byly pro lidi dostupnější. Ovšem protože může mít rychlý rozvoj a urbanizace negativní dopady na životní prostředí, včetně ztrát přírodních habitatů, znečištění ovzduší či vody a vést k degradaci krajiny, je také jedním z hlavních cílů územního plánování identifikovat a chránit důležité přírodní a krajinářské hodnoty.

Jak již vyplývá z názvu diplomové práce, jejím hlavním cílem je důkladné zmapování vývoje územního plánování ve vybrané obci Olešník. Práce zahrnuje analýzu změn v územním plánování od prvního po poslední územní plán obce či identifikaci klíčových rozhodnutí a opatření, která ovlivnila podobu a rozvoj celé obce. Dále se práce zaměří na zhodnocení současného stavu územního plánování v Olešníku, včetně posouzení jeho účinnosti a přínosů pro obyvatele obce jako celku.

Kvalifikační práce je rozdělena na dvě části. První část, teoretická, se zabývá definicí procesu územního plánování, stanovením jeho cílů a úkolů a také přehledem historického vývoje územního plánování. V této části jsou rovněž popsány nástroje a legislativní rámec, který územní plánování ovlivňuje. Důležité je poznamenat, že v době psaní této práce běží přechodné období mezi starým a novým stavebním zákonem, což znamená, že práce obsahuje informace relevantní pro obě podoby. Druhá část diplomové práce je zaměřena na samostatný výzkum vývoje územního plánování ve vybrané obci. Tato část zahrnuje analýzu změn v územním plánování či popsání důležitých rozhodnutí a úprav, které měly vliv na podobu obce. Dále se práce zaměřuje na porovnání různých vývojových fází v územním plánování obce a na zhodnocení jejich dopadů. Kromě toho jsou v této části, na základě předchozího průzkumu a vyhodnocení, navrženy možné změny stávajícího územního plánu a strategie obce do budoucna.



---

# 1 Literární přehled

## 1.1 Historie územního plánování

Územní plánování má v České republice dlouholetou tradici. Bylo například uplatňováno již Karlem IV. ve 14. století při zakládání Nového Města pražského a u řady dalších středověkých měst. Tato města byla relativně malá s nejvýše několika desítky tisíc obyvatel a již v této době se při jejich rozvoji začaly uplatňovat plánovací regulativy a stavební řády. Vyžadovalo se povolení ke stavbě, dodržování stavební čáry a důraz se kladl i na hygienické, bezpečnostní a požární nařízení (Burian, 2014).

V 19. století dochází k prudkému rozvoji průmyslové výroby a s tím spojené zvýšení míry industrializace měst i větších územních celků, to s sebou přináší postupnou koncentraci lidí do měst včetně potřebného rychlého rozvoje dopravní a inženýrské infrastruktury. Městské rady spolu s architekty stanovují regulační podmínky uliční zástavby, případně i městských čtvrtí. Stanovují se výšky říms, uliční čáry a další směrnice výstavby (Kubeš a Perlín, 1998).

Městské stavební řády v 19. století, obzvláště ty za rakousko-uherské monarchie patřily mezi nejpropracovanější v Evropě (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2002).

Na vysoké Evropské úrovni bylo již plánování v období první republiky, kdy vzešlo v platnost nařízení stanovující každé obci povinné zřizování regulačních plánů. Urbanizace se nadále rozvíjela především ve velkých městech a Praha se v tomto období změnila na metropoli stejně tak například i Plzeň, Brno, nebo Hradec Králové. Byl vytvořen plán dobudování a přebudování železniční sítě Československé republiky, která tou dobou měla z geografického hlediska, velmi nevhodný tvar. Pro hlavní město byl Státní regulační komisí zhotoven regulační plán pro rozvoj Prahy a okolí, podobně tomu bylo i u Regionálního plánu okolí Brna, jak uvádí Maier (2000).

V období po 2. světové válce byl územní rozvoj ovlivněn především budováním středisek těžkého průmyslu a průmyslu těžebního, s tím byla spojena výstavba nových městských sídlišť. Požadavky se kladly především na politické, vojenskostrategické, extenzivně ekonomické aspekty a naopak kulturní, historické, ekologické a estetické faktory byly potlačeny. Roku 1948 vyšel zákon o územním plánování a výstavbě obcí, ovšem jeho uplatňování bylo výrazně poznamenáno totalitním režimem (Jirásek, 2014). Tento právní předpis byl v roce 1958 nahrazen

---

normou zavádějící nové pojmy, jako například směrný územní plán a jiné. K další legislativní změně došlo roku 1976, kdy byl přijat zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 50/1976 Sb. (Stavební zákon), jak uvádí Kubeš a Perlín (1998).

Po roce 1989 územní plánování nabralo nový směr. Se zánikem centrálního plánování a řízené ekonomiky bylo nutné u řady měst a obcí pořídit nové územní plány, nebo přepracovat původní dokumentace. Změny nastaly především roku 1992, kdy došlo k přijetí „malé novely“ Stavebního zákona, která zdůrazňovala nutnost projednávání a schvalování územních plánů za účasti veřejnosti a zaobírala se hodnocením přírody a krajiny nebo hodnocením důsledků změn na životní prostředí. Do procesu územního plánování se tak zapojily kromě orgánů státní správy také samosprávné celky jako schvalovatelé územních plánů (Janatka, 2005).

V důsledku okolností, jež s sebou přinášelo 21. století nabyl po dlouhém schvalovacím procesu účinnosti 1. ledna 2007 zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, jež byl zrušen k 1. lednu 2024. Od tohoto data je v účinnosti zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon (Informační web územního plánování, 2024).

## **1.2 Definice územního plánování**

Územní plánování je dnes v rozvinutých zemích nezbytnou součástí k řízení a organizaci veřejné správy, protože veškeré aktivity a činnosti jež člověk v území činí jsou ovlivňovány pravidly územního plánování a zároveň usměrňují, kam bude dále územní plánování realizováno. Jedná o činnost, při níž je potřebné sladit zájmy samosprávních celků, kterými jsou obce či kraje se zájmy dotčených orgánů a také zájmy samotných vlastníků nemovitostí. Vždy je nutné najít kompromis, protože nelze plně vyhovět všem subjektům a důležité je také sledovat podmínky pro rovnováhu ekonomického, ekologického a sociálního aspektu (Schindler a Kanai, 2021).

Jako samostatný obor se územní plánování vyvinulo přibližně v 19. století ve spojitosti s urbanismem, společenskými změnami a nezbytností zabývat se novými nároky na uspořádání sídelních celků. Územní plánování se kromě funkčního využití území, urbanismu a řešení vzájemných vazeb uvnitř řešeného celku začíná zaobírat také samostatným umístěním sídel v krajině a to především s ohledem na udržitelný rozvoj (Bártová a Růžička, 2008).

---

Územní plánování určuje vzhled krajiny či veřejného prostranství kolem nás, a to nejen v obcích, ale i na území krajů i celé České republiky. Územní plánování reguluje prakticky vše od toho, kde lze postavit rodinný dům či supermarket, až po lokality pro nové továrny, elektrárny a silnice. Z toho plyne, že bez územního plánu bychom téměř nic nepostavily (Jarmič a Záhumenská, 2010).

Jedná se o soustavnou, trvalou a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů. Posláním územního plánování je řešit využití území a zásady pro jeho uspořádání. Dále má chránit a rozvíjet hodnoty území, včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví, dbát na hospodárné využívání zastavěného území a usilovat o dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2009).

### **1.3 Cíle územního plánování**

Cílem územního plánování je tvorba předpokladů pro umožnění nové výstavby a zároveň péče o udržitelný rozvoj v řešeném území. Prostředkem k dosažení cílů je sladění veřejných i soukromých zájmů a utvoření tak jejich souladu. Cíle se zabývají především fyzickou či praktickou stránkou změn a sleduje se při nich i sociální, ekonomický a hospodářský potenciál (Nadin et al., 2021).

Dle zákona č.283/2021 Sb. (Stavební zákon) je cílem územního plánování soustavné, systematické a komplexní řešení funkčního využití daného území, vymezení pravidel pro jeho plošné a prostorové uspořádání a vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj vyváženými podmínkami k příznivému životnímu prostředí. Cíle berou ohled na hospodářský i ekonomický rozvoj a soudržnost obyvatel, jež budou uspokojovat potřeby současné generace a nebudou ohrožovat podmínky pro generace budoucí. Dále je nezbytně nutné zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj v území, vyhodnotit jeho potenciál či schopnosti a prognózy dalšího vývoje. Cílem je i navýšení kvality již zastavěného prostředí sídel, rozvinutí jejich možností a vytvoření funkčních a harmonických poměrů v prostředí.

### **1.4 Úkoly územního plánování**

Územní plánování má za úkol řešit funkční využití území, hmotnou a časovou organizaci plánované výstavby a další činnosti působící na rozvoj území. Formuje předpoklady pro soulad kulturních, přírodních a civilizačních hodnot s důrazem na péči o životní prostředí a jeho zásadní složky, kterými jsou půda, voda nebo ovzduší. Úkolem územního plánování je vycházet z technických, sociálních a přírodních věd,

---

z místních průzkumů, rozborů řešeného území či jiných dostupných podkladů (Hasík, 2003).

Mezi úkoly územního plánování, jak uvádí Navrátilová (2011), patří hodnocení poměrů v území a určení jeho budoucího rozvoje. Řešeno je zejména uspořádání a rozmístění staveb, stanovení podmínek pro jejich obnovu, plánování koncepce sídelní struktury pro kvalitní bydlení, nebo definování podmínek ke snížení rizik a odstraňování dopadů přírodních a ekologických katastrof v území. Dále má územní plánování za úkol posouzení vlivů politiky územního rozvoje a územního plánu, koordinace veřejných zájmů a iniciativních podnětů na provedení změn v území, vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nebo regulování ploch nerostných či přírodních zdrojů a stanovení podmínek jejich využívání.

Ettanen a Vitikainen (2004) ve své publikaci uvádějí, že územní plány se vyhotovují za předpokladu, kdy prospěch a výhody následné realizace navrhovaných změn budou převažovat nad náklady na jejich samotné provedení.

### **1.5 Nástroje územního plánování**

Nástroje územního plánování dělíme do pěti skupin. Jako první sem patří územně plánovací podklady, které tvoří územně analytické podklady, jež pořizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností či krajský úřad a územní studie, kterou pořizuje krajský úřad nebo úřad obecní. Druhým nástrojem územního plánování je politika územního rozvoje pořizovaná Ministerstvem pro místní rozvoj pro území celé České republiky. Další částí je územně plánovací dokumentace, která je tvořena zásadami územního rozvoje, územním plánem a plánem regulačním. Čtvrtý nástroj je vymezení zastavěného území pořizované příslušným obecním úřadem v řešené obci, pokud nemá obec vydán územní plán. Pátým a posledním nástrojem jsou územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území (Tušer et al., 2020).

Dle nového stavebního zákona se nástroji územního plánování rozumí územně plánovací podklady, jimiž jsou územní studie a územně analytické podklady. Nadále je to politika architektury a stavební kultury České republiky a územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a plán regulační. Dalšími nástroji jsou vymezení zastavěného území

---

a územní opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území (Špalek a Kuzmová, 2022).

### **1.5.1 Územně plánovací podklady**

Jedná se o podklady, které jsou určeny zejména ke zpracování nebo vyhotovení změny územně plánovací dokumentace, jsou určeny ke sledování vývoje a k následnému vyhodnocení stavu a určení dalších možných potencionálních rozvoů v území (Padeiro, 2016).

Územně plánovací podklady jsou tvořeny územně analytickými podklady, které stanovují a posuzují vyvíjený území a územní studii, jež ověřuje možnosti a podmínky pro změny v území. Tyto podklady pořizují obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady v přenesené působnosti, újezdní úřady na územích vojenských újezdů a ministerstvo pro místní rozvoj. Informace ke zpracování územně plánovacích podkladů jsou poskytovány stavebním a obecním úřadem, který není jejich zpracovatelem (Schneider a Lampartová, 2014).

Územně analytické podklady bývají dnes již zpracovány digitálními technologiemi, díky kterým tak dochází k jednoduššímu přenosu dat mezi správními úřady. Podklady obsahují vyhodnocení zjištěného stavu a následného vývoje území, zahrnují jeho hodnoty a limity využití území, záměry k provedení změn a rozbor jeho následného rozvoje. Pořizovány jsou v České republice povinně krajskými úřady pro území celého kraje nebo pro správní území obce s rozšířenou působností (Fialová, 2016).

Údaje o území pořizovateli podává poskytovatel údajů, tím bývá orgán veřejné správy a jím řízená právnická osoba, vlastník technické infrastruktury nebo vlastník infrastruktury dopravní. Všechny tyto informace mohou být užity pouze k územně plánovací činnosti, vytvoření či vedení a správě technické mapy a pro potřeby projektanta zpracovávajícího územně plánovací dokumentaci a územní studii. Poskytovatelé zodpovídají za pravdivost, aktuálnost i úplnost údajů o území a jsou povinni tento fakt ověřovat v územně analytických podkladech při každé jejich kompletní aktualizaci, která se koná jednou za dva roky (Burian, 2014).

Územní studie posuzuje, přezkoumává a doporučuje případná řešení vybraných problémů, eventuálně úpravu či rozvoj funkčních systémů v území, jako například veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability, které mohou patřičně ovlivnit další využití a uspořádání celého území, nebo jen jeho zvolených částí. Studie je pořizována pořizovatelem v případě, že tak stanoví územně plánovací

---

dokumentace nebo na základě vlastního či jiného podnětu. Při zadávání územní studie si pořizovatel určí její obsah, cíl, účel a rozsah (Schneider a Lampartová, 2014).

Pokud je územní studie pořizována z jiného podnětu, může být pořizovatelem podmíněna úplným nebo částečným uhrazením nákladů od toho, kdo podnět podal. Pořizovatel může také v územní studii stanovit, že pokud někdo plánuje realizovat změnu v území, může zpracování územní studie zajistit na své vlastní náklady. Dále po jejím schválení podá pořizovatel návrh na vložení do evidence územně plánovací činnosti, na základě kontinuálně vyplňovaného registračního listu územní studie. Nejpozději osm let od posledního vložení dat je pořizovatel povinen přezkoumat aktuálnost jejího řešení a tuto skutečnost do evidence zaznamenat, jinak ministerstvo či Ústav územního rozvoje mají oprávnění údaje o územní studii vypustit. Územně plánovací podklady popisuje nový zákon č. 283/2021 Sb. v § 62–69 (Kučerová, 2023).

Zákon nevyžaduje projednání zadání a schválení územní studie, je v něm ovšem nutné pořizovatelem definovat kromě požadavků na věcný obsah také řešené území a stanovení druhů výkresů včetně jejich měřítek a mapových podkladků. Studie jsou zpracovávány především nad mapovými podklady, jimiž je Státní mapa, katastrální mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky, výškopisné a polohopisné zaměření řešeného území a technická mapa (Balabánová, 2010).

### **1.5.2 Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje je základním nástrojem pro udržitelný rozvoj České republiky. Stanovuje státní priority k zajištění udržitelného rozvoje území s požadavky a úkoly, jež se využijí v územně plánovací dokumentaci, tudíž vymezuje celostátní strategické rámce. K odlišení jednotlivých druhů území je zde nutné vyčlenit rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifická území České republiky. Politika územního rozvoje předkládá úkoly a požadavky jednotlivým krajům pro tvorbu zásad územního rozvoje (Maier et al., 2008).

Jedná se o dokument, který ve svém daném období určuje požadavky na konkrétní úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních i mezinárodních vztazích. Politika územního rozvoje dbá především na udržitelný rozvoj území a udává strategii či podmínky pro splnění těchto úkolů, nadále zohledňuje možnosti území a koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, nebo vytváření nových koncepcí, jež jsou schvalovány ministerstvy a

---

správními úřady. Politika je pořizována Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a schvaluje ji vláda České republiky. Pro pořizování a vydání zásad územního rozvoje, územních a regulačních plánů a pro rozhodování v území je závazným podkladem (Burian, 2014).

Náplní politiky územního rozvoje je stanovení republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje území, dále vymezení oblastí, které mají zvýšené požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního, republikového a většího než krajského významu. Řeší vymezení oblastí s charakteristickými hodnotami či problémy a zabývá se i obsahem vytyčení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního, republikového nebo většího než krajského významu včetně stanovení podmínek a kritérií pro rozhodování o možných variantách a alternativách změn v území vybraných oblastí (Faludi, 2006).

### **1.5.3 Územně plánovací dokumentace**

Územně plánovací dokumentace je závazná při rozhodování o procesech a změnách v území a nelze se od ní odchýlit. Dokumentace je hierarchicky členěna do tří úrovní. Na prvním místě je stát, který se zabývá územním rozvojovým plánem, za ním je kraj, jež tvoří zásady územního rozvoje a na posledním místě jsou obce, které vydávají územní a regulační plány. Všechny tyto územně plánovací dokumentace se vydávají ve podobě opatření obecné povahy dle postupu určeného stavebním zákonem. Z hierarchického hlediska platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závaznou pro pořizování a vydání té navazující (Vodný, 2021).

Územně plánovací dokumentace slouží širokému okruhu uživatelů, od laické veřejnosti až po kvalifikované odborníky, jež často mají o jejím účelu a požadavcích na ni až protichůdné představy. Mezi tyto uživatele se řadí volení zastupitelé územních samospráv krajů a obcí, stavební úřad, správní úřady a v neposlední řadě vlastníci nemovitostí a investoři staveb či změn v území. Způsob zpracování územně plánovací dokumentace by tak měl být ve všech svých částech, ať grafických či textových, zpracován co nejsrozumitelněji, s největší možnou mírou dbání na přehlednost a jednoznačnost, aby se předcházelo možnému nedorozumění či rozdílnému výkladu a uplatňování (Tunka, 2003).

Elaborát územně plánovací dokumentace musí vždy obsahovat závaznou část a odůvodnění. Oba tyto díly zahrnují grafickou i textovou část, jejichž struktura je stanovena v přílohách zákona. Zákon nadále také umožňuje zpracování územního a

---

regulačního plánu pro území vojenských újezdů, o jeho pořízení ovšem rozhoduje Ministerstvo obrany (Fialová, 2016).

#### **1.5.4 Územní rozhodnutí**

Územní rozhodnutí je výsledkem územního řízení při rozhodování o změnách v území. Rozhodnutí jsou dělena dle svých možností využití na rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu. Tato rozhodnutí jsou vydávána dotčenými stavebními úřady, případně jinými správními orgány, na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí v územním řízení, nebo ve zjednodušeném územním řízení. Přílohou žádosti je dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Zjednodušené územní řízení lze využít v případě, že se záměr nachází v zastavěném území nebo zastavitelné ploše nebo pokud se nejedná o záměr, u kterého je požadováno závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí či je žádost o vydání územního rozhodnutí prokázána závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutím dotčených orgánů. Toto zjednodušené územní řízení může být také uplatněno při doložení souhlasu účastníků řízení, jež mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na pozemcích, které jsou předmětem územního řízení anebo po doložení souhlasu účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich může být přímo dotčeno stavebním záměrem (Tušer et al., 2020).

Ode dne nabytí právní moci vchází v platnost po dobu dvou let územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení nebo scelování pozemků, pokud stavební úřad z opodstatněných příčin tuto lhůtu neprodlouží. Podmínky dané územním rozhodnutím o umístění stavby, změně využití území nebo změně stavby platí po celou dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území (Schneider a Lampartová, 2014).

#### **1.5.5 Územní souhlas**

Územní souhlas může být stavebním úřadem vydán místo územního rozhodnutí. Pokud je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, není územní řízení vedeno anebo také není nutné za předpokladu, že nedojde k podstatné změně poměrů v území či záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní řízení není vedeno, ani pokud závazná stanoviska, případně



---

rozhodnutí dotčených orgánů jsou souhlasná nebo pokud dojde při oznámení záměru k připojení souhlasů osob, jejichž vlastnická či jiná věcná práva k sousedním stavbám či pozemkům mohou být umístěním řešeného záměru dotčena. Souhlas nelze vydat v případě, kdy je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (Tušer et al., 2020).

Územní souhlas vystačí v případech, kdy stavby, jejich změny nebo zařízení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Dále postačí u staveb ohlašovaných, změn těchto staveb a zařízení nebo u staveb pro reklamu a staveb umístěných v uzavřených prostorech již staveb existujících, pokud vliv stavby na okolí zůstane neměnný. Souhlas je dostačujícím i u terénních úprav, naspů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nesousedí s veřejným prostranstvím či veřejnými komunikacemi, nebo na nich nedochází k nakládání s odpady. Stejně je tomu tak u výstavních, manipulačních a skladových ploch do 200 m<sup>2</sup>, ovšem mimo vrakoviště nebo skládky odpadu a u změn druhu pozemku o výměře do 300 m<sup>2</sup> (Schneider a Lampartová, 2014).

### **1.5.6 Územní opatření**

Rozlišujeme dva druhy územního opatření a to, územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Jsou vydávána jako opatření obecné povahy radou obce, tam kde není volena obecní rada má tuto úlohu obecní zastupitelstvo. Pokud územní opatření zasahuje do více obcí je vydáváno radou kraje, která ho vydává i v případě nečinnosti příslušené obecní rady (Fialová, 2016).

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáno za předpokladu, že bylo rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace či její změny. Toto opatření pro stanovené území v nezbytně možném rozsahu omezuje nebo dokonce zakazuje stavební činnost a to za předpokladu, že by mohla zatížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované územně plánovací dokumentace. V opatření je definováno dotčené územní, kterého se stavební uzávěra týká, doba jejího trvání, případně podmínky pro povolení výjimek. Nutnou součástí je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačeným dotčeným územím (Tušer et al., 2020).

Územní opatření o asanaci území je vydáváno pro území postižené závažnou havárií nebo živelnou pohromou, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytně nutné stanovit podmínky k odstranění následků a určit další využití území. Toto opatření je vydáváno pro zastavěná území v nichž se nacházejí z hygienického, požárního, bezpečnostního či provozního hlediska závadné

---

stavby, či objekty mající negativní vliv na životní prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad, provedení úprav a předepsat opatření k asanaci tohoto území (Schneider a Lampartová, 2014).

V územním opatření o asanaci území se stanovuje území a stavebně technické podmínky k odstranění dopadů živelných pohrom, havárií či závad na území a jsou uváděny možnosti pro budoucí využití území. Obsahem opatření je seznam staveb, jež musí být zabezpečeny, nebo odstraněny z důvodu ohrožení zdraví či života osob či v případě možné hrozby škody na majetku. Stejně jako u územního opatření o stavební uzávěře je součástí opatření o asanaci grafická příloha v měřítku katastrální mapy. Ode dne nabytí právní moci územního opatření o asanaci území pozbývá územně plánovací dokumentace dotčeného území své účinnosti, a to až do doby vydání její změny či celé nové územně plánovací dokumentace. To platí i v opačném případě, kdy územní opatření pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny (Tušer et al., 2020).

## **1.6 Subjekty územního plánování**

Subjekty územního plánování jsou právnické i fyzické osoby, které vstupují do procesu územního plánování a vykonávají v něm úkoly, jež jsou předběžně stanoveny, nebo uplatňují svůj či veřejný zájem. Tito aktéři mají během celého procesu, v každé z jeho fází svou nezastupitelnou roli, jak uvádí Šilhánková (2015).

Orgány pověřené působností územního plánování jsou dle stavebního zákona obce, kraje, Ministerstvo obrany, Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor životního prostředí, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení ochrany ovzduší, nerostných surovin, ochrana zemědělského půdního fondu, správa vodního a odpadového hospodářství, energetiky a odbor dopravy (Schneider a Lampartová, 2014).

### **1.6.1 Obecní úřad, zastupitelstvo a rada obce**

Obecní úřad může dle § 25 písm. a), e) a f) nového zákona v přenesené působnosti vykonávat a pořizovat územní studii na základě potvrzení od krajského úřadu o splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Zastupitelstvo obce tak rozhoduje o pořízení územního a regulačního plánu, schvaluje jeho zadání či výběr vhodnějších variant z předložených návrhů. Zastupitelstvo vydává územní a regulační plán či projednává a schvaluje zprávu o jejich uplatňování. Rada obce, případně zastupitelstvo tam kde se rada nevolí, mohou

---

uplatňovat připomínky k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu obce sousední. Připomínky lze uplatnit i k navrhovanému vymezení zastavěného území pro území obce nebo k návrhu územního opatření. Obecní rada též vydává územní opatření a rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující podmínky pro provádění územně plánovací činnosti (Zákon č. 283/2021 Sb.).

### **1.6.2 Obecní úřad obce s rozšířenou působností**

Obecní úřad obce s rozšířenou působností, jako úřad územního plánování se zabývá pořizováním územního a regulačního plánu, či územních opatření na žádost obce. Nadále pořizují územně plánovací podklady pro svůj oblast, pořizují a vydávají vymezení zastavěného území, nebo vkládají data do národního geoportálu územního plánování (Zákon č. 283/2021 Sb.).

### **1.6.3 Krajský úřad, zastupitelstvo a rada kraje**

Krajský úřad je v rámci územního plánování nadřízeným správním orgánem obecních úřadů obcí s rozšířenou působností a obecních úřadů dle §26 nového stavebního zákona. Má za úkol vykonávat kontrolu nad procesy územního plánování a pořizuje zásady územního rozvoje, územně plánovací podklady, územní opatření či vkládá data do národního geoportálu územního plánování, dále pak vydává potvrzení o splnění kvalifikační činnosti pro provádění územně plánovací činnosti. Zastupitelstvo kraje rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje, schvaluje jejich zadání a návrh na výběr nejvhodnější varianty. Poskytuje zásady územního rozvoje a vydává i schvaluje zprávu o jejich uplatňování. Rada kraje pak může uplatňovat připomínky k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje sousedního kraje. Nadále krajská rada pokládá připomínky k návrhu územního opatření, které pořizuje ministerstvo a zasahuje do území kraje. Rada rozhoduje o pořízení územního opatření a zároveň ho vydává, podává podněty k vytvoření změny politiky územního rozvoje, změny územního rozvojového plánu a změny územního či regulačního plánu (Zákon č. 283/2021 Sb.).

### **1.6.4 Ministerstvo obrany**

Působnost ve věcech územního plánování pro území vojenských újezdů má Ministerstvo obrany. Pořizuje a vydává územní a regulační plány, pořizuje územně analytické podklady pro další územně plánovací činnosti Ministerstva obrany a vkládá data do národního geoportálu územního plánování (Zákon č. 283/2021 Sb.).

### 1.6.5 Ministerstvo

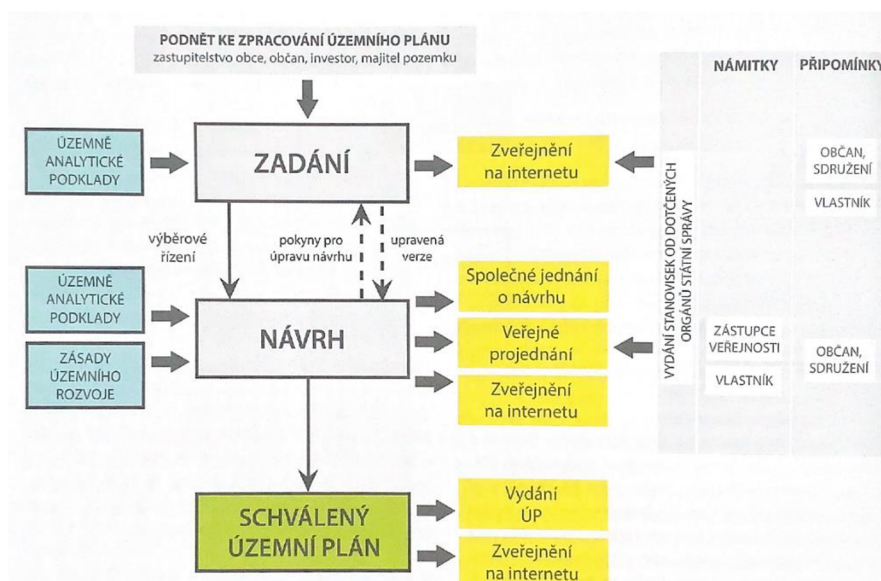
Ministerstvo je v rámci územního plánování nadřazeným správním orgánem krajských úřadů, dohlíží na procesy a děje územního plánování, pořizuje politiku architektury a stavební kultury, politiku územního rozvoje, územní rozvojový plán, územně plánovací podklady a územní opatření. Ministerstvo vede národní geoportál územního plánování a zřizuje metodickou podporu uplatňování současných poznatků věd a techniky (Zákon č. 283/2021 Sb.).

### 1.6.6 Vlášda

Vláda schvaluje politiku architektury a stavební kultury, rozhoduje o pořízení politiky územního rozvoje, kterou také schvaluje. Dále projednává a schvaluje zprávu o plnění politiky územního rozvoje a politiky architektury a stavební kultury. Vlášda vydává územní rozvojový plán, u něžž projednává a schvaluje jeho uplatnění a vydává územní opatření techniky (Zákon č. 283/2021 Sb.).

## 1.7 Proces územního plánování

Schéma procesu územního plánování je znázorněno na Obrázku 1.1 níže.



Obrázek 1.1: Schéma procesu územního plánování (Burian, 2014)

Pořízením nového územního nebo regulačního plánu se skládá z několika fází, které nelze přejít, ale lze některé z nich zjednodušit a zkrátit, za použití již stávajících materiálů. Celý proces od přípravy až po schválení může při dodržení zákonem stanovených lhůt trvat 16 až 24 měsíců, ovšem ve složitějších případech i podstatně déle. Protahování celého procesu je nežádoucí jak ze strany pořizovatele, tak ze strany zpracovatele. U obce dochází k prodloužení doby nejistoty a vážne tak rozvoj

---

obce a zpracovatel se musí vracet k rozpracovanému dílu, u kterého zastarávají data, která musí být obnovována. Nejčastěji je proces prodloužen kvůli nesouhlasnými stanoviskům dotčených orgánů státní správy, a proto je vhodné tomuto faktu předejít průběžnými konzultacemi se všemi, kdo se projednání mohou účastnit (Maier, 2000).

Počátečním krokem při pořízení územního plánu nebo jeho změny je rozhodnutí zastupitelstva obce, které již do tohoto rozhodnutí může uvést, že územní plán nebo jeho změna bude provedena s použitím regulačního plánu. Pokud budou prvky regulačního plánu použity, je nutné konkretizovat jejich rozsah a zda dojde k jejich užití pouze na části nebo na celém území. Nakonec se přistoupí k výběru pořizovatele (Šíma a Třísková, 2018).

### **1.7.1 Zadání územního plánu**

Prvním krokem při pořízení územního plánu je zadání. Pokud je již zastupitelstvem obce schváleno jeho zpracování, předcházelo tomu vytvoření jeho zadání, které obsahovalo hlavní požadavky a cíle na zhotovení. Mezi primární požadavky patří základní urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury. Dále se vymezují plochy a koridory určené k různým druhům účelů, nebo vyhodnocení předpokladů územního plánu na udržitelný rozvoj. Podklady pro zadání jsou tvořeny územně analytickými podklady, doplňujícími průzkumy a rozbory či územními studii. Po schválení zadání je výběrovým řízením zvolen zpracovatel územního plánu (Burian, 2014).

Zadání územního plánu má za úkol stručně shrnout instrukce a požadavky na projektanta. K zadání mohou své požadavky předložit dotčené orgány, veřejnost i dotčení investoři a v jeho konečné fázi dojde ke schválení zastupitelstvem (Šíma a Třísková, 2018).

### **1.7.2 Návrh územního plánu**

Po vytvoření návrhu územního plánu je o něm provedeno společné jednání, kde dojde k vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj. Návrh je následně předán k posouzení dotčeným orgánům jako je krajský úřad, příslušná obec a obce sousední, kteří k němu podávají vyjádření, vydávají stanoviska a vznášejí připomínky. Stejně tak má možnost předložit v této fázi námítky a připomínky i veřejnost. V případě, že návrh obsahoval více variant na řešení, je po veřejném projednání a zpracování námítek a připomínek rozhodnuto o podobě konečného výsledku. Pokud dojde

---

například k velkému nahromadění připomínek, nebo je lokalita problematickou může být rozhodnuto o pořízení nového návrhu (Burian, 2014).

Návrh společného jednání je prvotním návrhem územního plánu nebo jeho změny, jež je projednán s dotčenými orgány, veřejností a oprávněnými investory. Ti k němu mohou uplatnit svá stanoviska a připomínky, tudíž bývá tento návrh často pozměněn. Dále se k němu uplatňuje stanovisko krajského úřadu, z hlediska využívání území a vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (Šíma a Třísková, 2018).

### **1.7.3 Řízení o územním plánu**

Upravený a posouzený návrh územního plánu případně i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se projedná veřejně. K projednání jsou přizvány kromě obce také dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a možnost zúčastnit se má i veřejnost. Po veřejném projednání jsou vyhodnoceny připomínky a jejich podavatelům poskytnuty informace o způsobu jejich vypořádání (Burian, 2014).

Jedná se o řízení, o návrhu pro veřejné projednání, o “druhém návrhu“ podoby územního plánu, ke kterému se mají možnost vyjádřit dotčené orgány, veřejnost i oprávnění investoři a podat k němu své připomínky, námítky a stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny. V případě, že by došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu na základě námitek, stanovisek nebo připomínek, je nejprve nutné provést znovu veřejné projednání (Šíma a Třísková, 2018).

### **1.7.4 Vydání územního plánu**

Závěrečnou fází pořízení územního plánu je jeho vydání. V této fázi je nutné ověřit, zda není vydávaný územní plán v rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací. Posledním krokem v této fázi je jeho uveřejnění umožňující dálkový přístup a nejpozději do čtyř let od jeho vydání je zpracována zpráva o jeho využití za uplynulé období. Pokud dojde ke zjištění, že územní plán obci z různých důvodů nevyhovuje, je zpracována jeho změna (Burian, 2014).

Vydání územního plánu je poslední částí při jeho pořízení, kdy zastupitelstvo provede rozhodnutí o jeho vydání. V případě, že došlo ke změně územního plánu, je nutné na úřední desce obce tuto změnu zveřejnit v podobě úplného znění územního plánu po změně, aby změna mohla nabýt účinnosti. Následně dojde k předání územního plánu nebo jeho změny stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu včetně jeho zveřejnění umožňující dálkový přístup. Do evidence

---

o územně plánovací činnosti se zanese zápis údajů o vydání územního plánu (Šíma a Třísková, 2018).

## **1.8 Vývoj legislativy územního plánování**

V České republice byl od 1. ledna 2007 v oboru územního plánování a stavebního řádu platný zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který nahrazoval zákon č. 50/1976 Sb. Tento zákon z roku 1976 bylo zejména v praxi nutné respektovat ještě v době, kdy už platil zákon z roku 2006, protože pro stavby povolené podle předchozího zákona platil předpis po celou dobu jejich životnosti, jež u liniových a objektových staveb přesahuje úroveň 80 až 100 let. Ovšem případné rekonstrukce či dostavby se již řídily zákonem novějším.

Tento zákon z roku 2006 ve znění pozdějších předpisů tvořilo 198 paragrafů s různými významy jak pro státní správu, tak pro účastníky stavebního řízení (Kročová, 2013).

Dne 13. července 2021 došlo Poslaneckou sněmovnou ke schválení nového stavebního zákona, který byl ovšem Senátem do Poslanecké sněmovny vrácen a návrh odmítnut. Současně tou dobou poslanci schválili návrh tzv. změnového zákona. Zákona, kterým se mění určité zákony v souvislosti s přijetím zákona stavebního. Oba tyto nové zákony byly nakonec Sněmovnou přijaty a po podepsání prezidentem republiky odeslány k publikaci do Sbírky zákonů. Zákony 29. července 2021 byly vyhlášeny pod čísly 283/2021 a 284/2021. Nastupující stavební zákon přináší spoustu nových a zásadních změn. Předpokládalo se s jeho postupným nabitím účinnosti od 1. ledna 2022 a plné účinnosti měl pak nabýt 1. července 2023 (Vodný a Fialová, 2021).

Senát s Poslaneckou sněmovnou schválil nový stavební zákon a prezident České republiky tuto novelu nového stavebního zákona 22. května 2023 podepisuje. U nového stavebního zákonu se předpokládá, že zajistí zkvalitnění, stabilitu a zrychlení výstavby v Česku. Účinnosti nabývá 1. ledna 2024 pro vyhrazené stavby, kterými jsou stavby pro infrastrukturu, jako například dálnice. Pro ostatní stavby, jiné než vyhrazené, nabývá účinnosti od 1. července 2024 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023).

V čase dokončování této kvalifikační práce se nacházíme v přechodném období mezi zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 283/2021 Sb. Toto období je stanoveno od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 a znamená, že se většina staveb povoluje dle

---

zákona z roku 2006 a jeho platných prováděcích vyhlášek, až na tzv. vyhrazené stavby. U všech ostatních staveb platí, že žádosti o vydání územního rozhodnutí podané do 30. června 2024 budou zpracovány podle zákona č. 183/2006 Sb. U nově připravovaných územních plánů je podstatné již v přechodném období brát v potaz nový zákon, protože pokud se ve schválených zadáních budou vyskytovat požadavky, jež budou v rozporu s novým zákonem, nemohou být použity. U již vydaných územních plánů dle zákona z roku 2006 pak platí, že části, které podle nového zákona nemohou být jeho součástí, musí být při nejbližší změně z dokumentace odstraněny, například u parcelace, kterou již nový zákon nezmiňuje a nahrazují ji částečně plánovací smlouvy (Česká komora architektů, 2024).

### **1.9 Územní plánování a pozemkové úpravy**

V novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb. se s pojmem pozemkové úpravy setkáme ve Změnách využití území v § 213 (Změny vyžadující povolení, bod e – změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku, pokud podmínky nejsou již stanoveny schválenými pozemkovými úpravami). Dále pak při Dělení nebo scelování pozemků v § 216 (Podmínky, bod tři), který říká, že vydání povolení k dělení nebo scelování pozemků je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků předem dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování pozemků schváleno pozemkovými úpravami (Zákon č. 283/2021 Sb.).

V zákoně č. 481/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, se naopak o územním plánování pojednává pouze ve změně 47. v § 12 odstavce 3 (Zákon č. 481/2020 Sb.).

Účinný postup při ochraně a tvorbě polyfunkční harmonické a udržitelné kulturní krajiny České republiky se nejčastěji opírá o územním plánování a pozemkových úpravách. Jedná se o dva velmi propracované prostředky s dlouholetou tradicí a vývojem. Jejich společným cílem je specifikace veřejných zájmů v zemědělské krajině. Územní plán vymezuje podstatu struktury rozvoje daného území a pozemkové úpravy se zabývají zejména územím mimo intravilán. Průnikem těchto nástrojů jsou především návrhy plánu společných zařízení pro pozemkové úpravy a vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v návrzích územních plánů (Kyselka et al., 2015).



---

Dle Zonnevelda (2018) jsou cíle a úkoly územního plánování velmi obsáhlé a obtížné. Nicméně pro vyhotovení pozemkových úprav jsou dokumenty územního plánování nezbytně nutné. A to platí i naopak, kdy výsledky pozemkových úprav jsou důležitým podkladem při zpracování územního plánu.

### **1.10 Územní plánování a ochrana prostředí**

Posuzování vlivu staveb na životní prostředí je prováděno u všech závažnějších záměrů, jež mohou mít dopad na životní prostředí. Stavby, kterých se posouzení na životním prostředí týká, jsou definovány v přílohách zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Posudek vlivu stavby na životní prostředí je buďto součástí projektové dokumentace podávané ke stavebnímu a územnímu řízení, nebo je dodatečně nařízeno stavebním úřadem o jeho doplnění, pokud dodáno nebylo (Černý a Doucha, 1999).

Do přípravy územního plánu zasahují vnější vstupy a vzniká tak řada omezení, která jsou převážně ve veřejném zájmu, jako je ochrana ekologické stability, přírodního prostředí, přírodních zdrojů, kulturního dědictví, zajištění dopravy, funkce technických sítí a podobně. Tyto faktory limitují využití jednotlivých pozemků, a proto je nutné nechat vypracovat výkres limitů využití území, jako součást průzkumů a rozborů (Maier, 2000).

Ochrana přírody a krajiny se dle zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje z určitého hlediska i spoluúčastí v procesu územního plánování a v návaznosti na to definuje stavební zákon úkoly k zajištění a posouzení přírodních hodnot. Proto mezi nástroje územního plánování patří územně analytické podklady, které obsahují limity využití území. Tyto limity pro využití území jsou podstatnou překážkou a nejčastějšími příčinami omezení, které jsou ovšem nutností pro dostatečnou ochranu přírody a krajiny. Z hlediska ochrany biotopů dochází ke tak zpracování limitů vyplívajících z územní ochrany přírody a limitů daných potřebami obecné ochrany přírody, jako jsou významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability. Samostatnou skupinu pak přímo tvoří lokality s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin s národním významem (Pešout et al., 2018).

---

## **2 Cíle práce**

Jak již vyplývá z názvu kvalifikační práce, jejím cílem je zhodnotit prostorový, časový případně i politický vývoj zvolené obce, na základě provedení analýzy všech nashromážděných dostupných územních plánů a dat. U těchto dat je nutné provést jejich digitalizaci a následně zjistit jejich přínosy či naopak nevýhody.

Dále má za úkol porovnat dostupné územní plány a vyhodnotit plochy v jednotném srovnávacím měřítku metodou vzájemného porovnání z hlediska procentuálního zastoupení jednotlivých funkčních ploch.

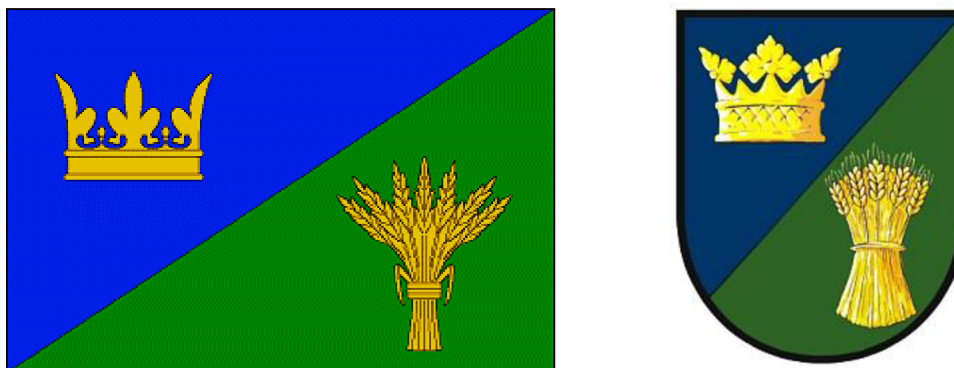
Nakonec na základě vzájemného srovnání je jejím účelem navrhnout vlastní návrh úprav a změn stávajícího platného územního plánu, který by mohl obci Olešník, jejíž územní plány jsou touto prací posuzovány, být přínosný.

---

## 3 Metodika

### 3.1 Materiál

Pro diplomovou práci byla zvolena obec Olešník.



Obrázek 3.1: Vlajka a znak obce Olešník (olesnik.cz)

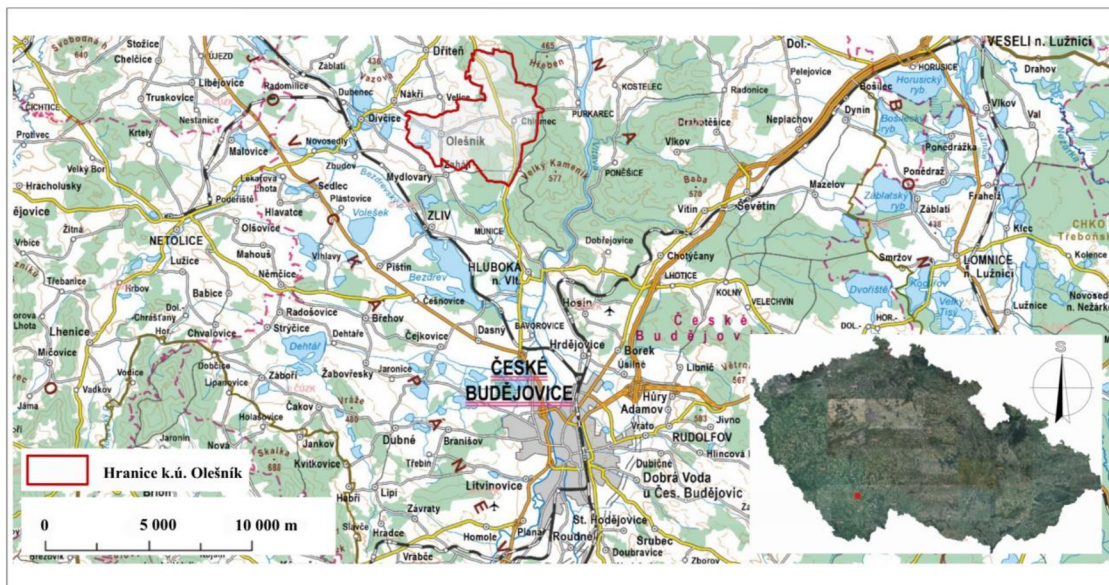
Obec Olešník se nachází v okrese České Budějovice v druhém největším kraji České republiky, a to v kraji Jihočeském, který sousedí s krajem Plzeňským, Středočeským, Jihomoravským a Vysočinou. Okres České Budějovice je s rozlohou 1 638 m<sup>2</sup> druhým největším okresem Jihočeského kraje a se všemi ostatními okresy v tomto kraji má společnou hranici.

Olešník leží přibližně 20 km severně od krajského města Českých Budějovic a 16 km jižně od města Týn nad Vltavou v nadmořské výšce 419 m. n. m. na souřadnicích 49°6'26" severní šířky a 14°21'50" východní délky. Její umístění je blíže specifikováno na Obrázku 3.2 na straně 28. Rozloha katastrálního území Olešník obce činí 23,512 km<sup>2</sup> a k 1.lednu 2023 v obci žilo 812 obyvatel. Součástí Olešniku jsou části Nová Ves a Chlumeč. Pověřeným obecním úřadem je Hluboká nad Vltavou. Vlajka a znak obce jsou zobrazeny na Obrázku 3.1 výše.

Území obce je protnuto od jihu na sever komunikací II/105. Tato silnice II. třídy vedoucí od Pražského okruhu až do Českých Budějovic má v celkové délce 128 km a regionálně je velmi významnou, z důvodu propojení krajského města Českých Budějovic a Jaderné elektrárny Temelín, která se na trase nachází. Z pohledu dopravy vlakové se zde nevyskytuje žádný železniční koridor.

Obec má dlouholetou historii a nejstarší zmínka o ní pochází z roku 1409, samotná návěs například nese typické prvky selského baroka, nebo se zde nachází bývalý Schwarzenberský statek.

Dominantním, ovšem velmi negativním prvkem celého území je MAPE Mydlovary, které dříve sloužilo jako chemická úpravna uranové rudy a dnes zde dochází k sanaci lagun za použití ocelové strusky nebo popílků ze spaloven odpadů, jež obsahují řadu toxických látek.



Obrázek 3.2: Umístění obce Olešník (vlastní zpracování)

## 3.2 Metody

Vývoj územního plánování obce Olešník byl zpracován především za pomoci všech dostupných územních plánů obce. Nejstarší Územní plán sídelního útvaru Olešník (ÚPnSÚ) z roku 1999 byl poskytnut obecním úřadem obce Olešník v původní nedigitální podobě, kterou zde mají stále archivovanou. U tohoto územního plánu bylo nutné provést digitalizaci za pomoci výpočetní techniky a stejně tak tomu bylo i u Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru z roku 2002, jež se nachází pouze v archivu obce a není zdigitalizována. Ke Změně č.2 ÚPnSÚ Olešník (2005) nebyla grafická část na obecním úřadě obce Olešník dohledána, tudíž bylo pracováno pouze s částí textovou. Změna č.3 územního plánu sídelního útvaru Olešník (2011) a nový Územní plán Olešník (2021) byly v digitální podobě převzaty z webových stránek obce. Dále byly pro zpracování použity Územní studie krajiny Jihočeského kraje (2021) a Územní studie Vltavy v úseku Týn nad Vltavou – České Budějovice (2018), jež jsou dostupné na stránkách Geoportálu Jihočeského kraje.

Po shromáždění a digitalizaci všech dostupných podkladů, byly při jejich zpracování vyzdvíženy důležité aspekty a hlavní cíle. Srovnávací jednotkou pro tuto práci byl sídelní útvar obce Olešník a vlastní navržené celky pro část Chlumeč

a Novou Ves. Následně byly sjednoceny jednotlivé druhy ploch ze všech dostupných územních plánů obce, jakožto legenda platná pro všechny pořízené územní plány, kdy jsou jednotlivé plochy klasifikovány dle stejných kritérií a následně posouzeny a porovnány jejich velikosti. Názvy ploch byly převzaty z vyhlášky č. 360/2021 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Legendu bylo nutné zpracovat zejména z důvodu změn a novelizací vyhlášek o požadavcích na využívání území, jež se v průběhu vývoje územních plánů měnily.

Příprava a digitalizace grafických mapových podkladů proběhla za použití programu ArchiCAD 23 (Graphisoft). Pro přehlednější znázornění vývoje obyvatelstva, výstavby, funkčních ploch či využití pozemků v obci byly vytvořeny tabulky a grafy. Další data pro zpracování práce byla čerpána ze statistik Českého statistického úřadu a nebo například z portálu Regionálního informačního servisu.

Návrh na úpravy a změny v platném územním plánu obce byl vytvořen na základě údajů ze zhotovené SWOT analýzy. SWOT analýza je univerzální metodou používanou ke zhodnocení kvalit posuzovaného subjektu. Při klasifikaci jsou jednotlivé faktory rozděleny do čtyř základních kategorií a na základě jejich ohodnocení vyjádřeny slabé a silné vnitřní stránky, dále hrozby a příležitosti vnějšího prostředí. V oboru územního plánování je analýza využívána ke zjištění rozboru udržitelného rozvoje území, který je součástí územně analytických podkladů. Na základě výsledků SWOT analýzy, která pomáhá porovnat a vyhodnotit rozdíly v územních plánech či poměry v obci, jsou prací navrženy změny a strategie v obci do budoucna.

**Tabulka 3.1: Legenda sjednocení ploch územních plánů obce Olešník (vlastní zpracování)**

Plochy legendy	Územní plán z roku				
	1999	2002	2005	2011	2021
Plochy bydlení	Bydlení – plocha historického jádra obce	Obytné funkce	Obytná funkce	Obytná funkce	Plochy bydlení
	Bydlení – zóna východně od centra obce	Smišené obytné funkce	Smišená obytná funkce	Smišená obytná funkce	Plochy smíšené obytné
	Bydlení – zóna jižně od centra obce				Plochy smíšené obytné – území malých sídel

<b>Plochy rekreace</b>	Zeleň soukromá, zahrádky	Území pro individuální rekreaci	Území pro individuální rekreaci	Individuální rekreace	Plochy rekreace – zahrady, chatové a zahrádkářské osady
		Území soukromé zeleně	Zeleň soukromá	Soukromá zeleň	
<b>Plochy občanského vybavení</b>	Kultura a osvěta	Území občanské vybavenosti	Území občanské vybavenosti	Území občanské vybavenosti	Plochy občanského vybavení
	Školství a výchova				
	Správa a řízení	Území určené pro sport a rekreaci	Území určené pro sport a rekreaci	Území určené pro sport a rekreaci	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport
	Pohostinství a stravování				
	Obchod				
Rekreace a sport					
<b>Plochy zemědělské</b>	Orná půda	Území s převážujícím charakterem zemědělské výroby	Území s převážujícím charakterem zemědělské výroby	Území s převážujícím charakterem zemědělské výroby	Plochy zemědělské
	Louky	Území zemědělského půdního fondu	Území zemědělského půdního fondu	Území zemědělského půdního fondu	
<b>Plochy výroby a skladování</b>	Výrobní objekty a areály	Území pro podnikatelské a výrobní aktivity	Funkce podnikání a výrobních aktivity	Podnikatelské a výrobní aktivity	Plochy výroby a skladování
	Podnikatelské aktivity				
<b>Plochy lesní</b>		Pozemky určené k plnění funkcí lesa	Pozemky určené k plnění funkcí lesa	Pozemky určené k plnění funkce lesa	Plochy lesní
<b>Plochy veřejného prostranství</b>	Zeleň vyhrazená a veřejná	Území smíšené funkce ostatní	Území smíšené funkce ostatní	Území smíšené funkce ostatní	Plochy veřejných prostranství
	Hodnotná solitérní a doprovodná zeleň	Území veřejné a vyhrazené zeleně	Území veřejné a vyhrazené zeleně	Zeleň veřejná vyhrazená	
		Území zeleně krajinné ostatní	Území zeleně krajinné ostatní	Zeleň krajinná ostatní	

<b>Plochy technické infrastruktury</b>	Dopravní a technická vybavenost	Území pro technickou vybavenost	Funkce technické vybavenosti	Technická vybavenost	Plochy technické infrastruktury
					Plochy technické infrastruktury – záměr nadmístního významu v oblasti zásobování teplem Et1
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	Dopravní a technická vybavenost	Území dopravní vybavenosti	Funkce dopravy	Dopravní vybavenost	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice II./III. tř.
					Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy – záměr veřejné dopravní infrastruktury nadmístního význam
					Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – dopravní zařízení
<b>Plochy vodní</b>	Vodní plochy, toky	Území vodních ploch	Území vodních ploch	Území vodních ploch	Plochy vodní a vodohospodářské
<b>Plochy specifické</b>	Plochy určené k rekultivaci	Území zelené krajinné rekultivační	Území zelené krajinné rekultivační	Území zelené krajinné rekultivační	Plochy smíšené nezastavěného území
					Plochy těžby Plochy nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy – Mydlovary

---

## 4 Výsledky a diskuze

### 4.1 Historie obce

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1409, kdy se v Popravčí knize pánů z Rožmberka objevuje zápis o sídle dříve nazývaném Volešník (nebo také Wollechnik), jedná se konkrétně o záznam případu krádeže koně místnímu sedlákovi. Z historického snímku stabilního katastru z roku 1827 je patrné, že obec Olešník má typicky středověké lokační založení ve formě okrouhlice. U této okrouhlicové formy se předpokládá, že je jedním z nejstarších slovanských sídelních útvarů, který se vyskytuje na pomezí starého slovanského sídelního území s územím německého etnika. Důkazem o dřívějším slovanském osídlení v této oblasti jsou například památkově chráněná mohylová pohřebiště Kobylí Hlava, Štrejnův les, Za Borem a U Chlumecké silnice na vrcholu Strážiště (523 m. n. m.), u sídla Nová Ves jsou to mohylníky Hromadiště I, Hromadiště II a Krejcárek. Tato mohylová pohřebiště pocházejí ze starší doby železné, přibližně z období 700 let př.n.l. a jsou tak cenným pramenem k poznání hmotné kultury z doby halštatské.

Založení obce Olešník se s největší pravděpodobností předpokládá mezi 13. až 14. stoletím našeho letopočtu během období velké urbanizační konjunktury, protože zejména v jádrových oblastech jihočeských blat, pravidelná okrouhlicová forma poukazuje na organizované a promyšlené rozvržení pro předem určený počet osadníků. U všech tří sídel (Olešník, Chlumeč i Nová Ves) lze sledovat i určitý projev demokratismu, z pohledu orientace všech usedlostí směrem do návsi. Sevřená okrouhlicová forma měla pro samotné sídlo také funkci obrannou. Důkazem pro toto tvrzení jsou například zbytky kamenné ohradní zdi okolo zahrad v severozápadní části obce.

Dříve byla příprava, výběr místa, rozložení parcel a získání osadníků svěřena lokátorovi, který se stal rychtářem obce a získal největší výměru půdy. Z pohledu půdorysné struktury usedlostí má okrouhlicová forma zvláštnost v tom, že vytváří klínové lichoběžníkové parcely, směřující nejužší stranou do návsi. Čela zástavby jsou tvořena štíty obytných domů a vjezdů. Sýpky se u objektů vyskytují jen zřídka nebo jsou mírně zasunuty za hranici parcely. Plužiny převážně navazují na parcelaci, která je ovšem úseková a od intravilánu bývá oddělena záhumenní propojovací komunikací.



Z konce 15. století lze dohledat první zmínku o obci Chlumeč, o níž je veden zápis v urbáři pánů z Perštejna, ve kterém jsou uvedena jména držitelů místních usedlostí a v urbáři pánů z Hradce ke konci 16. století je poznamenáno, že Chlumeč náležel pod rychtu obce Olešník. Z konce 16. století pochází také první zmínka o obci Nová Ves, která leží na silnici II/105 přibližně pět kilometrů jižně od Jaderné elektrárny Temelín.

Převládající původní selskou zástavbu nazývanou selské baroko okolo rozlehlé návsi obce Olešník, typické pro blatské obce narušila mohutná hmota panského velkostatku z roku 1724 s číslem popisným 1 (č.p.) (vybudovaná dle projektu A. E. Martinelliho) na jižní straně návsi. Zhruba z tohoto období pocházela také vnitřní kolonizace návsi, ovšem tato zástavba a drobné návesní rybníčky se do dnešní doby nedochovaly.

Nejvýznamnější dominantou olešnické návsi je kaplička z 18. století. Na Obrázku 4.1 níže je vyobrazen Olešník z první poloviny 18. století.



**Obrázek 4.1: Císařský otisk stabilního katastru (ČÚZK)**

Ze správního hlediska patřila obec Olešník, stejně jako její dvě zbývající části až do zrušení poddanství k panství Hluboká nad Vltavou. K jejich osamostatnění došlo v roce 1850, poté co vzešlo v platnosti okresní zřízení zemské. Do této doby obec měnila vlastníky dle celého panství, jimiž byli například pánové z Hradce, pánové z Malovic nebo Schwarzenbergové. Školou i farou spadal Olešník pod obec Zahájí

---

a Chlumeč s Novou Vsí k obci Purkarec. Mezi lety 1850–1879 patřila Nová Ves k obci Kočín a od roku 1879 do roku 1960 byla samostatnou obcí.

Další růst obce Olešník pokračoval koncem 19. století a začátkem století 20., kdy vznikla podlouhlá zástavba podél cesty propojující Olešník a Chlumeč na východním okraji obce ve formě drobnějších zemědělských usedlostí. Nejmladší zástavba se nacházela při jižním okraji řešeného území, kde vyrostl drobný satelitní útvar rodinných domů (RD) a domků řadových příměstského typu, jež neodpovídá charakteru zástavby původního okolí návsi. Roku 1922 došlo k vystavení kaple sv. Václava v obci Chlumeč a v roce 1960 byla Chlumci přidružena Nová Ves. Od června 1964 se stal Chlumeč i její osada Nová Ves součástí obce Olešník. Na obrázku 4.2 níže je letecký snímek obce Olešník z roku 2016.



Obrázek 4.2: Letecký snímek obce Olešník (olesnik.cz)

## 4.2 Geografická charakteristika území

### 4.2.1 Klimatické poměry

Data klimatických poměrů pro řešené území byla čerpána převážně z Atlasu podnebí Česka a z tabulek Podnebí ČSSR. Na základě těchto tabulek patří vybraná lokalita do mírně teplé oblasti a podoblasti mírně vlhké s označením okrsku B3. Tento okrsek se vyznačuje jako mírně teplý, mírně vlhký, s mírnou zimou a s pahorkatinovým reliéfem. Jeho klimatickými znaky jsou lednové teploty nad  $-3\text{ }^{\circ}\text{C}$  a terénní podmínky o výšce do 500 m. n. m.

Dle Quittovy klasifikace, rozlišujeme 23 druhů klimatu rozdělených do třech skupin. Řešené území dle tohoto hodnocení spadá do skupiny mírně teplých oblastí

s označením MT11, charakteristiky této oblasti jsou popsány v Tabulce 4.1 níže. V porovnání s ostatními se oblast MT11 vyznačuje nízkým úhrnem srážek v letním i zimním období, poměrně vysokým počtem letních dní a nízkým počtem dnů ledových.

**Tabulka 4.1: Charakteristika klimatické oblasti MT11 (Quitt, 1971)**

<b>Klimatické charakteristiky mírně teplé oblasti</b>	
Počet letních dní	40 - 50 dní
Počet dní s průměrnou teplotou $\geq 10^{\circ}\text{C}$	140 - 160 dní
Počet dní s mrazem	110 - 130 dní
Počet ledových dní	30 - 40 dní
Průměrná lednová teplota	-2 - -3 $^{\circ}\text{C}$
Průměrná červencová teplota	17 - 18 $^{\circ}\text{C}$
Průměrná dubnová teplota	7 - 8 $^{\circ}\text{C}$
Průměrná říjnová teplota	7 - 8 $^{\circ}\text{C}$
Průměrný počet dní se srážkami $\geq 1\text{ mm}$	90 - 100 dní
Suma srážek ve vegetačním období	350 - 400 mm
Suma srážek v zimním období	200 - 250 mm
Počet dní se sněhovou pokrývkou	50 - 60 dní
Počet zatažených dní	120 - 150 dní
Počet jasných dní	40 - 50 dní

Z Atlasu podnebí Česka jsou převzaty hodnoty průměrného ročního rozdělení srážek, které jsou zaznamenány v Tabulce 4.2 níže.

**Tabulka 4.2: Průměrné roční rozdělení srážek (Tolasz et al., 2007)**

<b>Rozdělení srážek dle měsíců</b>												
Měsíc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
mm	26	28	33	46	64	88	68	62	45	37	35	28

Průměrné roční rozdělení teplot je shrnuto dle Tolasze et al. níže v Tabulce 4.3 níže.

**Tabulka 4.3: Průměrné roční rozdělení teplot (Tolasz et al., 2007)**

<b>Rozdělení teplot dle měsíců</b>												
Měsíc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
$^{\circ}\text{C}$	-2	-1,5	3,4	6,9	12,3	16,1	17,4	17,2	13,3	8,6	2,7	-0,8

Tabulka 4.4 níže udává specifické klimatické hodnoty, kterými je například relativní roční vlhkost vzduchu či nebezpečí atmosférických jevů.

**Tabulka 4.4: Charakteristické klimatické podmínky řešené oblasti (Tolasz et al., 2007)**

<b>Charakteristické podmínky oblasti</b>	
Průměrný sezónní počet dní se sněžením	50 - 60 dní
Průměrná roční relativní vlhkost vzduchu	75 - 80 %
Průměrný roční počet dusných dní	10 - 15 dní
Průměrná roční úhrn výparu z vodní hladiny	600 - 650 mm
Průměrný roční úhrn doby trvání slunečního svitu	1500 - 1600 hodin
Průměrný roční tlak vzduchu	>1017,5 hPa
Průměrná roční rychlost větru	2 - 3 m/s
Průměrný roční počet dní s bouřkou	24 - 27 dní
Počátek kvetení třešně ptačí	15. - 20.4.
Průměrné datum plné zralosti pšenice ozimé	31.7. - 10.8.
Průměrné datum plné zralosti ječmene jarního	20. - 31.7.

#### **4.2.2 Hydrologické poměry**

Řešené území spadá do povodí I. řádu Labe, II. řádu Vltava a III. řádu Vltava od Malše po Lužnici.

Nejvýznamnější toky protékající územím jsou Munický potok, který pramení severně od obce Chlumeč, protéká soustavou třech vodních nádrží, jež se v této obci nacházejí a směřuje směrem na jih, kde napájí rybník Šnekl a za jeho výpustí opouští katastrální území Olešník. Dalším významným tokem je potok Olešník, nebo též Svatopluk, jeho pramen se nachází severně od samoty nazývané Výštice. Svatopluk proudí skrze soustavu tří rybníků, které se jmenují Horní, Prostřední a Dolní velický rybník, dále přes rybníky Staré jámy, Nové jámy, napájí vodní nádrž Rojdánek v intravilánu obce Olešník a západním směrem podél ploch odkališť překračuje hranici zájmového území. V severní části lokality pramení potok Rachačka, který ho po přibližně 2 750 metrech opouští a přes sousední katastrální území Purkarec se vlévá do Vltavy. Posledním významnějším tokem je Velický potok, přitéká ze severu od obce Velice a po 380 metrech se pojí s potokem Olešník. V řešeném území lze narazit i na několik bezejmenných toků.

Zájmová lokalita je bohatě obdařena vodními plochami, u kterých převažuje hospodářské využití. Výčet vodních nádrží je v Tabulce 4.5 níže. Do vodních ploch jsou započítány i plochy určené k asanaci. V tabulce vodních ploch je uvedena jejich celková rozloha, která se ovšem v průběhu let z důvodu zavážení asanovaných ploch snižuje.

**Tabulka 4.5: Výčet vodních ploch řešeného území (heis.vuv.cz)**

Název	Plocha [ha]
Dolní velický rybník	1,78
Rojdánek	0,22
Nové jámy	3,52
Staré jámy	0,52
Prchlík	0,68
Šnekl	3,57
soustava Chlumeckých rybníků	1,04
soustava Novoveských rybníků	0,23
laguny odkaliště	45,93

### 4.2.3 Geomorfologické a pedologické poměry

Geomorfologické členění území je blíže popsáno v Tabulce 4.6 níže.

**Tabulka 4.6: Geomorfologické poměry v území (ArcGIS Online)**

Geomorfologický prvek	Název	
Systém	Hercynský	
Provincie	Česká vysočina	
Subprovincie	Česko – moravská	
Oblast	Jihočeské pánve	Středočeská pahorkatina
Celek	Českobudějovická pánev	Táborská pánev
Podcelek	Blatská pánev	Písecká pahorkatina
Okrsek	Chvalešovická pahorkatina	Týnská pahorkatina
	Ševětínská vrchovina	Zlivská pánev

---

Z pedologického hlediska jsou v zájmovém území zastoupeny především půdy středně hluboké a hluboké. Skeletovitost půd je nejčastěji mezi 10-25 % a ojediněle se vyskytují půdy se střední skeletovitostí od 25 do 50 %. V lokalitě převládá všesměrná expozice a pozemky s mírným či středním sklonem či roviny.

Dle hlavních půdních jednotek jsou v řešeném území zastoupeny nejčastěji kambizemě modální eubazické až mezobazické, kambizemě litické a rankerové, luvické a modální pseudogleje, oglejené a glejové kambizemě, modální, kambické a planické pseudogleje nebo gleje, modální gleje či gleje včetně zarašelinění.

#### **4.2.4 Geologické poměry**

Převážná část řešeného území náleží do soustavy Český masiv – krystalinikum a prevariské paleozoikum z regionu metamorfní jednotky moldanubické oblasti, éra proterozoikum-paleozoikum. Jde o metamorfované typy, především o pararuly.

Z erátému mezozoika jsou na území zastoupeny svrchní křídové útvary, regionu jihočeské pánve, soustavy Českého masivu – pokryvných útvarů postvariských magmatitů. Tyto pánve jsou charakteristické horninovým typem zpevněných sedimentů z pískovců, jílovců, slepenců a prachovců.

Dále stojí za zmínku výskyt nezpevněných písčito-hlinitých až hlinito-písčitých sedimentů z erátému kenozoika útvaru kvartér nebo bazální slepenice a pískovce, jíly, jílovité písky a uhelné jílovce z útvaru neogén jihočeské pánve.

#### **4.3 Biogeografická charakteristika území**

Zájmová lokalita náleží do Českobudějovického bioregionu, jedná se o pánev, kde převažuje zastoupení kyselými sedimenty s rozsáhlými podmáčenými sníženinami. Pro oblast jsou typické dubojehličnaté varianty 3. vegetačního stupně v doplnění 4. bukového stupně. Z pohledu vegetace převládají acidofilní doubravy, podmáčené olšiny a luhy (Culek et al., 2016). Rozvržení biogeografických poměrů území je sepsáno v Tabulce 4.7 na straně 39.

**Tabulka 4.7: Biogeografické poměry v území (AOPKČR)**

Biogeografický prvek	Název / označení	
Provincie	Provincie středoevropských listnatých lesů	
Podprovincie	Hercynská	
Bioregion	Českobudějovický (1.30)	
Biochory	-3RS	Plošiny na kyselých metamorfitech v suché oblasti 3.VS
	-4RS	Plošiny na kyselých metamorfitech v suché oblasti 4.VS
	-4PS	Pahorkatiny na kyselých metamorfitech v suché oblasti
	-4AN	Antropogenní reliéf na písčitéch hlínách v suché oblasti
	4BS	Erodované plošiny na kyselých metamorfitech
	4VS	Vrchoviny na kyselých metamorfitech
	4Do	Podmáčené sníženiny na kyselých horninách
	3To	Podmáčené roviny na kyselých sedimentech

#### 4.3.1 Příroda a krajina

V řešeném území se vyskytuje několik důležitých prvků vyčleněných agenturou ochrany přírody a krajiny. Od jihu na sever katastrálním územím Olešník probíhá Biotop zvláště chráněných druhů velkých savců, vymezen v nutném rozsahu k zachování jejich existence na území České republiky. Dále do zájmového území z jeho jihovýchodní části zasahuje evropsky významná lokalita Hlubocké obory, jež spadají do Natury 2000. Při západním okraji katastrálního území na ploše zasažené rekultivací leží lokalita národně významných druhů, kterým je pták Vodouš rudonohý a na ploše Hlubocké obory je významným druhem hmyz Myšák zlatopásý.

#### 4.3.2 Životní prostředí

Nejzásadnějším ekologickým problémem obce v oblasti životního prostředí jsou rekultivované plochy bývalého odkaliště MAPE. Jednalo se o chemickou úpravu uranové rudy. Proces úpravy rudy spočíval v jejím odkalování v lagunách, které zde vznikly po těžbě lignitu a celková plocha těchto odkališť tvoří přibližně 300 ha. Samotný proces odkalování skončil roku 1991 a od té doby zde probíhá asanace lokality a navrácení krajiny do podoby přírodě blízké.

Když pomineme výše zmíněnou ekologickou zátěž řešeného území, která se vyskytuje při jeho jihozápadním okraji, lze zbylou část lokality hodnotit jako harmonickou s velmi estetickým významem a zajímavým terénním rozvržením. Na území převládají zemědělsky využívané plochy a sídelní jednotky jsou v něm

---

rovnoměrně rozmístěny. Zastoupení jednotlivých druhů ploch v katastrálním území Olešník je sepsáno v Tabulce 4.8 níže.

**Tabulka 4.8: Druhy pozemků v katastrálním území Olešník (ČÚZK)**

Název plochy	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha [%]
Orná půda	11 571 148	49,21
Trvalý travní porost	2 025 199	8,61
Lesní pozemky	6 342 681	26,98
Vodní plochy	301 050	1,28
Zastavěná plocha	1 537 726	6,54
Zahrady a ovocné sady	225 352	0,96
Ostatní	1 508 659	6,42
<b>Celkem</b>	<b>23 511 815</b>	<b>100</b>

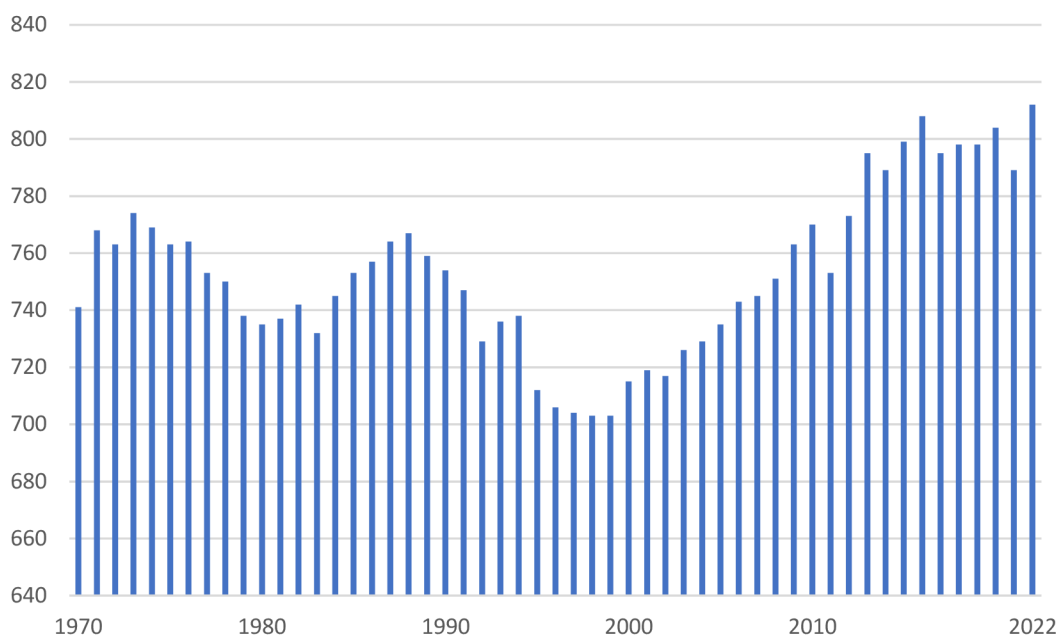
#### **4.4 Socioekonomická charakteristika území**

##### **4.4.1 Demografická struktura**

V územním plánu sídelního útvaru obce Olešník z roku 1999 je zaznamenáno první sčítání obyvatel z roku 1869, kdy v obci žilo údajně 949 obyvatel. Nejvyššího počtu dosáhl Olešník po konci první světové válce, kdy ve všech třech částech obce žilo až 1142 obyvatel, nicméně od této doby byl vývoj především v Chlumci a Nové Vsi spíše klesající a po druhé světové válce k roku 1950 žilo v obci obyvatel 918. Přestože ve spádových částech má počet obyvatel trvale klesající tendenci, v Olešníku s výjimkou poválečných a šedesátých let je počet vzrůstající. Nárůst v 80. a 90. letech souvisí především s prosperitou místního zemědělského družstva, ve kterém byl poměrně dostatek pracovních příležitostí.

Na Obrázku 4.3 na straně 41 je znázorněn vývoj počtu obyvatel v obci od roku 1971 datovaný vždy k 31. prosinci. Z obrázku je patrné, že od 70. let minulého století až do poloviny let 90. byl počet obyvatel v obci bez výrazných změn. Ovšem před rokem 2000 přišel propad, především z důvodu stěhování obyvatel do měst za lepšími pracovními příležitostmi. Tento trend se s příchodem nového století v důsledku zvyšování cen nemovitostí opět změnil a od nového tisíciletí jsou tak nemovitosti na vesnicích lidem lépe finančně přístupnější, tudíž se k bydlení na vesnice vracení.





**Obrázek 4.3: Vývoj počtu obyvatel v obci Olešník od roku 1970 (ČSÚ)**

Z Tabulky 4.9 níže, kde je zaznamenána struktura obyvatelstva vždy k 31. prosinci z pohledu stáří, pohlaví a produktivního věku, je zřejmé, že spolu s počtem obyvatel za posledních 20 let stoupl také jeho průměrný věk o necelé čtyři roky a s tím spojené navýšení počtu obyvatel v neproduktivním věku (65 a více).

**Tabulka 4.9: Struktura obyvatel v obci za posledních 20 let (ČSÚ)**

Rok			2002		2012		2022	
Počet obyvatel celkem			717		773		812	
Pohlaví	Muži	Ø věk	368	36,9	399	38,5	409	41,7
	Ženy	Ø věk	349	40,6	374	42,4	403	42,3
Věk	0-14		111		122		135	
	15-64		504		541		525	
	65 a více		102		110		152	
Průměrný věk			38,7		40,4		42	

Z hlediska výstavby objektů je trend stále rostoucí, jak je zřejmé z Tabulky 4.10 na straně 42. Od roku 2001 do roku 2021 bylo jen v samotné obci Olešník vystavěno 50 domů, v Chlumci a Nové Vsi jich přibylo patnáct.

**Tabulka 4.10: Vývoj počtu domů v řešeném území (ČSÚ)**

Obec	1869	1900	1950	2001	2011	2021
Olešník	42	48	115	161	174	211
Chlumec	30	33	62	71	71	84
Nová Ves	22	23	26	24	23	25

V tabulce 4.11 níže je sepsána struktura obyvatelstva dle nejvyššího dosaženého vzdělání ve věku 15 let a více. Z údajů v této tabulce vyplývá, že převážná většina obyvatel obce má dokončené studium střední školy s vyučením nebo střední školy s maturitní zkouškou, či nástavbového a pomaturitního formátu. Vysokoškolské vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání včetně konzervatoří má dokončeno přibližně 14 % obyvatel. Pouze základní vzdělání (i to neukončené) má 13,6 % obyvatel a u 30 lidí nebylo jejich vzdělání zjištěno.

**Tabulka 4.11: Struktura obyvatelstva dle nejvyššího dosaženého vzdělání (ČSÚ)**

Nejvyšší dosažené vzdělání	Počet obyvatel
Bez vzdělání	2
Základní vč. neukončeného	87
Střední vč. vyučení (bez maturity)	262
Úplné střední (s maturitou) vč. nástavbového a pomaturitního	167
Vyšší odborné, konzervatoř	10
Vysokoškolské	80
Nezjištěno	30
Celkem obyvatelstva ve věku 15 a více	638

#### 4.4.2 Hospodářská struktura

V řešeném území se vyskytuje celkem 172 registrovaných podnikatelských subjektů. To znamená, že zhruba čtvrtina obyvatelstva obce v produktivním věku má registrovanou podnikatelskou činnost. Největší zastoupení mají fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona, právnických osob je v území registrovaných 28 (Tabulka 4.12 na straně 43).

**Tabulka 4.12: Podnikatelské subjekty dle právní formy (ČSÚ)**

<b>Podnikatelské subjekty dle právní formy</b>	<b>Registrované podniky</b>	<b>Podniky se zjištěnou aktivitou</b>
<b>Celkem</b>	172	110
<b>Fyzické osoby</b>	144	92
Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	133	82
Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona	4	3
Zemědělství podnikatelé	6	6
<b>Právnícké osoby</b>	28	18
Obchodní společnosti	11	11
- Akciové společnosti	-	-
Družstva	1	1

Po rozdělení podnikatelských subjektů dle druhu výkonu jejich činnosti, jež je uvedeno v Tabulce 4.13 na straně 44 lze říci, že nejhojněji zastoupeny jsou podniky průmyslu, stavebnictví, velkoobchodu a maloobchodu včetně opravy a údržby motorových vozidel či profesní, vědecké a technické činnosti. Naopak činnosti zdravotní a sociální péče se v obci ani jejích dvou částech nevěnuje žádný z občanů. U podniků zabývajících se dopravou a skladováním, informační a komunikační činností, peněžnictvím a pojišťovnictvím, činností v oblasti nemovitostí, administrativní a podpůrnou činností, veřejnou správou a obranou, vzděláváním nebo kulturní, zábavní a rekreační činností se vždy nacházejí nejvýše tři subjekty.

**Tabulka 4.13: Podnikatelské subjekty dle převažující činnosti (ČSÚ)**

<b>Druh činnosti</b>	<b>Registrované podniky</b>	<b>Podniky se zjištěnou aktivitou</b>
Celkem	172	110
A – Zemědělství, lesnictví, rybářství	12	10
B – E Průmysl celkem	33	25
F – Stavebnictví	31	22
G – Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	27	15
H – Doprava a skladování	1	1
I – Ubytování, stravování a pohostinství	7	3
J – Informační a komunikační činnost	1	1
K – Peněžnictví a pojišťovnictví	2	2
L – Činnost v oblasti nemovitostí	1	-
M – Profesní, vědecké a technické činnosti	22	11
N – Administrativní a podpůrné činnosti	2	-
O – Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	3	1
P – Vzdělávání	2	2
Q – Zdravotní a sociální péče	-	-
R – Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	5	3
S – Ostatní činnosti	18	13

#### **4.4.3 Dopravní infrastruktura**

Z pohledu silniční dopravy prochází z jihu na sever poměrně významná komunikace II. třídy s označením II/105. Tato silnice má celkem 128 kilometrů, její počátek se nachází v Českých Budějovicích a zakončena je až u Pražského okruhu. Pro Jihočeský kraj je důležitou především z důvodu propojení krajského města s Jadernou elektrárnou Temelín.

Dále se na území nacházejí tři komunikace III. třídy. První z nich nese označení III/12221 a spojuje sousední obec Purkarec s Chlumcem, kde má také počátek. Vede souběžně s tokem řeky Vltavy podél Hněvkovické přehrady a na svém konci se

---

napojuje zpět na II/105. Druhou komunikací III. třídy je III/10579, ta propojuje samotnou obec Olešník s Chlumcem a ve směru od jihu na sever tvoří poměrně vytiženou trasu Hluboká nad Vltavou – Zahájí – Olešník – Velice – Dříteň, která je užívána především obyvateli těchto zmíněných obcí. Poslední z komunikací je III/12225 vedena pouze mezi obcí Olešník a Nákří.

V území se nevyskytují žádné železniční ani jiné dopravní trasy.

#### **4.4.4 Technická infrastruktura**

##### **Zásobování elektrickou energií**

Hlavním správcem elektrického vedení je společnost EG.D a.s. Územím prochází trasa velmi vysokého napětí 110kV vedena mezi rozvodnami Kočín a Dasný. Samotná obec je zásobována elektrickou energií kmenovými linkami vysokého napětí (VN) 22kV „Temelín“ a „Bukovsko“. Z těchto kmenových linek je napojeno 7 trafostanic. Při nové výstavbě je na území plánováno položení nového vedení nízkého napětí (NN), jak ze stávající, tak z nově navrhovaných trafostanic.

##### **Zásobování vodou**

Zásobování vodou je řešeno v rámci trasy vodovodu Zliv – Olešník – Dříteň – Purkarec, který zájmovým územím prochází. Voda je přivedena do čerpací stanice Olešník z vodojemu Chlum a z této stanice je výtlačným vodovodním řadem směřována do Dřítně a Purkarce. Hlavním provozovatelem vodohospodářských služeb je společnost ČEVAK a.s. Na vodovodní řad je napojen Olešník a Chlumec.

##### **Zásobování plynem**

Obec Olešník je plně plynofikována. Západně od intravilánu prochází vedení vysokotlakého (VTL) plynovodu, kde se také nachází regulační stanice VTL/STL.

Nová Ves a Chlumec, jež leží mimo dosah STL plynovodů, nejsou na tuto komoditu napojeny a vzhledem k jejich velikosti a charakteru zde není s plynofikací uvažováno.

##### **Kanalizace**

Olešník má v převažující části obce vybudovanou jednotnou kanalizační síť ukončenou čistírnou odpadních vod (ČOV), odkud přečištěné vody směřují do Olešnického potoka a provozovatelem je obec Olešník.

V Chlumci je ČOV navržena v jižní části od intravilánu odkud budou vody odváděny do Munického potoka. Výstavba ČOV v Chlumci je podmiňující pro další budování na nově navržených zastavitelných plochách.

---

Vzhledem k charakteru zástavby Nové Vsi není se stavbou hromadné ČOV uvažováno. Odkanalizování objektů je řešeno individuálně v bezodtokových jímkách vícekomorových septiků, jež jsou doplněny o zemní filtry s popílkovou náplní nebo jej lze řešit výstavbou domovních ČOV.

### **Zásobování teplem**

Vytápění staveb a zařízení je ve všech třech částech obce řešeno jako individuální a topné zdroje nesmějí překročit mezní úroveň emise škodlivin. S centrálním zásobováním tepla se v území nepočítá.

Ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, byl v posledních pěti letech skrze území vystavěn dálkový teplovod ETE – Chlumeč – Munice – České Budějovice, jež je charakterizován jako záměr nadmístního významu.

### **Nakládání s odpady**

Komunální odpad je v obci pravidelně svážen Místním hospodářstvím Hluboká nad Vltavou na řízenou skládku Munice. Ostatní tříděné či nebezpečné odpady jsou ukládány do nově vybudovaného sběrného dvora, který leží mimo intravilán obce a odvoz tohoto odpadu zajišťují obecní spolky. Vedle sběrného dvora se nacházejí obecní kompostárny, kde je možné ukládat i bioodpad. Dále je v obci zajištěn sborem dobrovolných hasičů sběr kovového odpadu, jež je likvidován ve Sběrných surovinách České Budějovice. Do nakládání s odpady lze zařadit i staré ekologické zátěže v podobě kalojemů ze zpracování uranové rudy. O jejich řádnou rekultivaci, monitorování a údržbu se stará Správa uranových ložisek.

#### **4.4.5 Rekreační a cestovní ruch**

Územní plán obce momentálně nevymezuje samostatné zastavitelné plochy s využitím určeným jako plochy rekreační a v území se nevyskytují žádné celky tvořící například chatové a zahrádkářské osady. Z pohledu veřejného hromadného ubytování má Olešník tři zařízení provozující ubytovací služby. Dvě z nich jsou situovány přímo v obci a třetí na samotě nazývané Výštice severovýchodně od Olešníku. V obci se nacházejí dvě stravovací zařízení, z nichž jedno je součástí výše zmíněného ubytovacího zařízení, které nabízí i wellness a fitness služby.

Atraktivní z hlediska turistického ruchu lze považovat samotné umístění obce Olešník v regionu s lidovou architekturou Blat, návsi s dochovanými staveními ve stylu selského baroka a propojení s okolními obcemi dvěma cyklotrasami (s označením 1091 a 1978), které Olešníkem prochází. V letních měsících je možné v obci navštívit koupaliště.

---

Jako negativní prvek, který se na cestovním ruchu v území z jisté části projevuje a stojí za zmínku, jsou plochy (MAPE) s ekologickou zátěží, kvůli nimž je mezi jednotlivými částmi obce velmi frekventovaná nákladní doprava.

#### **4.4.6 Občanská vybavenost**

V obci Olešník je kromě výše zmíněných ubytovacích zařízení možné využít služby maloobchodní prodejny s potravinářským a průmyslovým zbožím, mateřské a základní školy do prvního stupně či sportovního a fotbalového hřiště. Nachází se zde i ordinace praktického lékaře, pošta, knihovna a v Olešníku a Chlumci požární zbrojnice.

#### **4.5 Přírodní a kulturní hodnoty**

Jde o území s výskytem rovné až ploché zemědělské krajiny, v kombinaci s typem krajiny mírně zvlněné až kopcovité zemědělsko-lesní i leso-zemědělské. Směrem k východu a ke korytu řeky Vltavy tento typ přechází v krajinu výrazně zvlněnou leso-zemědělskou až lesní.

Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita (EVL) Hlubocké obory a také se zde vyskytuje ptačí oblast Hlubocké obory, která je součástí Natury 2000. Z pohledu územního systému ekologické stability (ÚSES) lze jeho síť biokoridorů a biocenter hodnotit jako bohatou.

##### **4.5.1 Přírodní hodnoty**

- Ložisko nerostných surovin pod 10 ha
- Alej – Nová Ves
- Stromořadí oddělující intravilán obce Olešník při jihovýchodní straně
- Nadregionální biocentrum – hranice mezi katastrálními územími (k.ú.) Olešník a Hluboká nad Vltavou
- EVL – Hlubocké obory + Natura 2000
- Síť biocenter a biokoridorů

##### **4.5.2 Kulturní hodnoty**

- Nemovitá kulturní památka (NKP) – zemědělská usedlost v Olešníku č.p. 11
- NKP – rolnická usedlost v Chlumci č.p. 7
- NKP – kaple sv. Rozálie v lese Rachačka severně od Chlumce
- Mohylové pohřebiště Kobylí hlava
- Mohylové pohřebiště Za Borem
- Mohylové pohřebiště U Chlumecké silnice

- 
- Panský dvůr v Olešníku č.p. 1

#### **4.5.3 Architektonické a urbanistické hodnoty**

- Pomník padlým obětem během světových válek – náves Olešník
- Kříž na rozcestí Olešník – Nákří a Olešník – Velice
- Kříž pod vrchem Ovčín v Olešníku u silnice směrem na Chlumec
- Kříž na rozcestí Chlumec – Olešník a Chlumec – Hluboká nad Vltavou
- Kříž na památku Jana Pechoče – Nová Ves
- Kříž v aleji podél staré cesty z Nové Vsi do Hluboké nad Vltavou
- Archeologická naleziště na návších sídel
- Archeologická naleziště ve východní části území
- Archeologické naleziště Plániště
- Zahrada s urbanisticky významnou strukturou – vrch Vorpil
- Urbanisticky významné struktury návší sídel
- Architektonicky cenná stavba (ACS) – kaplička se zvoničkou v Olešníku
- ACS – kaple sv. Václava v Chlumci
- Výklenková kaplička v Chlumci směr Purkarec
- Výklenková kaplička v Nové Vsi
- Oblast regionu lidové architektury

#### **4.6 Vývoj územních plánů obce**

U prvního zadání pro zpracování Územního plánu sídelního útvaru Olešník bylo zadavatelem město České Budějovice. Tou dobou neměla obec Olešník územní plán žádný, a proto bylo nutné jeho vyhotovené především z důvodu uvažovaného hospodářského rozvoje v sídle.

V roce 2002 byla obcí zadána obcí Změna č.1 ÚPnSÚ Olešník, jejímž cílem bylo zejména rozšířit zastavitelné plochy v řešené lokalitě ve vazbě na území zastavitelné. Změna č.2, jež byla zadána roku 2005, měla za úkol řešit úpravy v konceptu dopravy, rozšířit zastavitelné území a upravit regulativy stávajících ploch. Roku 2009 byla zadána Změna č.3 ÚPnSÚ Olešník a ta upravovala především využití území z hlediska širších vztahů na projektech nadmístního významu.

K zadání nového a zároveň současného územního plánu (ÚP) obec přistoupila v roce 2019, kdy původní dokumentace již nebyla v souladu s územně plánovací dokumentací (ÚPD) kraje a Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR. Z důvodu zhoršených územních podmínek pro příznivé životní prostředí, nerovnováhy faktorů



---

ovlivňující dobrý stav území a nevyhovující předpoklady pro soudržnost obyvatel, bylo hlavním cílem ÚP tyto nedostatky eliminovat a usměrnit další vývoj území s ohledem na jeho udržitelný rozvoj.

#### **4.6.1 Územní plán sídelního útvaru Olešník 1999**

Prvním územním plánem obce byl Územní plán sídelního útvaru Olešník, který byl vypracován na základě zadání z roku 1997 Okresního úřadu v Českých Budějovicích firmou A+U DESIGN v čele s vedoucí projektantkou Ing. arch. Dagmar Polcarovou. Obec Olešník tou dobou žádný územní plán neměla a jeho vypracování bylo vyvoláno nejen předpokládaným a uvažovaným rozvojem obce, ale zejména složitými podmínkami zapříčiněnými intenzivním hospodářskou činností v území.

Okolí obce se bezprostředně dotýkala činnost na kalojemech odštěpného závodu DIAMO s.p. – Chemická úpravná MAPE Mydlovary a nedaleká Jaderná elektrárna Temelín (JETE) se svou hustou sítí velmi vysokého napětí (VVN) a VN byla rovněž hlavním determinantem rozvoje obce. Územní plán měl tak za úkol řešit nejen funkční využití ploch a území, ale stanovit i časoprostorovou organizaci činností v území.

Zpracovatel v první fázi nejprve provedl průzkumy a rozborů místním šetřením, za účelem zjištění stávajících poměrů a výsledky těchto rozborů byly graficky zpracovány do výkresů stavebně technického stavu v měřítku 1:2000. Výkres urbanistické kompozice a stavebně technického stavu obsahoval mimo technického hodnocení objektů i jejich podlažnost, prostorové a výtvarné působení, významné krajinné prvky, dominanty a vyznačení kvalitního nebo narušeného přírodního prostředí. Problémový výkres pak zahrnoval funkční využití ploch či objektů, vytyčoval možnosti následného rozvoje obce a zachycoval hlavní problémy řešeného území, jež bylo potřeba řešit. Hlavní výkres Územního plánu sídelního útvaru Olešník je v Příloze 1.

Na základě zpracovaných průzkumů, rozborů a vyjádření dotřených orgánů v řešeném území byly vypracovány územně hospodářské zásady, které byly společně s průzkumy a rozborů hlavními podklady pro zpracování konceptu ÚPnSÚ Olešník. Koncept byl veřejnoprávně projednán a na základě projednání a připomínek k němu vznesených, bylo vypracováno souborné stanovisko. Tento doklad byl stěžejním podkladem pro vyhotovení konečného návrhu ÚPnSÚ Olešník.

Dalšími použitými podklady pro vypracování byly následující elaboráty:

- 
- Plán místního územního systému ekologické stability pro katastrální území Olešník
  - Výpis z ústředního seznamu nemovitých památek
  - Průzkum lidové architektury
  - Seznam parcel pro výstavbu rodinných domků
  - Pásma hygienické ochrany kalojemů
  - Letecký snímek obce
  - Ekologicko-vodohospodářská studie Olešník
  - Dopravní generel Mydlovary

Jako mapový podklad byly použity odvozené mapy území v měřítku 1:2000 se základním intervalem vrstevnic 2 m a na základě provedených průzkumů, byla dle leteckého snímku provedena aktualizace velice zastaralého polohopisu.

Hranice řešeného území pro ÚPnSÚ byly stanoveny tak, aby pojmuly zastavěné území obce, poskytly dostatečnou možnost rozvoje a byly zachyceny bezprostřední vazby na přírodní prostředí. Severní hranice sledovala horní okraj mapového listu a zahrnovala areál ZD Olešník, odchovnu kuřic ZD Olešník a pozemky soukromých zahrad. Na severovýchodním okraji území se hranice stáčela k jihu po hrázi Kalojemu III podniku MAPE. Jižní hranice pokračovala přes dělení pozemků cca 100 metrů od zastavěného území a narážela na hráze kalojemů na jihozápadním okraji zájmového území. Západní hranice vedla přímo po hrázi kalojemu severním směrem, kde se okruh řešeného území uzavírá. Celková rozloha řešeného území tak činila 49,2 ha.

Vymezení zájmového území širších vztahů bylo dáno správními hranicemi obce, která zahrnuje katastrální území obce Olešník a osad Chlumeč a Nová Ves. Katastrální výměra řešeného území širších vztahů činila 2 349 ha. Do výkresu širších vztahů byl zanesen i Lokální územní systém ekologické stability (LÚSES). Z výkresu širších vztahů vyplývá, že území zejména okolo obce Olešník je velmi zatíženo negativními vlivy průmyslové a hospodářské činnosti. Bezprostředně okolo zastavěného území jsou situovány kalojemy chemické úpravy MAPE s hygienickými závadami a těžko identifikovatelnými odpady. Jižně od obce leží tepelná elektrárna Mydlovary a severně ční chladicí věže JETE. Navíc bylo území hodnoceno jako náchylné k inverzím, což dovršuje veškerou neblahou kombinaci negativních vlivů. Shrnutím těchto dílčích vlivů, pak ÚPnSÚ došel k závěru,

že západní část řešeného území okolo Olešníka není vhodná k dlouhodobé rekreaci ani k většímu rozvoji obytné funkce.

Na základě předchozích průzkumů a rozborů byla pro ÚPnSÚ Olešník vytvořena tabulka s předpokládaným vývojem počtu obyvatel a bytového fondu. Z urbanistického hlediska bylo území rozděleno do funkčních zón, k nimž byly sepsány charakteristiky stávajících regulativů. Obytná zástavba v obci byla rozdělena do tří kategorií na: Bydlení – zóna historického jádra obce, Bydlení – zóna východně od centra obce a Bydlení – zóna jižně od centra obce. Každá zóna měla své specifické parametry jako byla funkce, podlažnost zástavby, styl provedení střechy, barevnost fasády a vzdálenost stavební čáry. Dalšími zónami byly plochy s funkcí občanské vybavenosti (kultura a osvěta), školství a výchova, pohostinství a stravování, správa a řízení, obchod, rekreace a sport, dopravní a technická vybavenost, zemědělství, výrobní služby a drobné provozovny a veřejná zeleň.

V Tabulce 4.14 níže je uvedena výměra v hektarech zaokrouhlena na dvě desetinná místa a procentuální zastoupení jednotlivých funkčních ploch, které byly Územním plánem sídelního útvaru Olešník vytvořeny.

**Tabulka 4.14: Zastoupení funkčních ploch v části Olešník dle ÚPnSÚ (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Výměra [ha]</b>	<b>[%]</b>
Bydlení	26,49	15,57
Občanská vybavenost	4,94	2,90
Rekreace	-	-
Zemědělství	82,09	48,22
Výroba a skladování	10,74	6,31
Dopravní infrastruktura	8,21	4,85
Technická infrastruktura	0,57	0,34
Veřejné prostranství	8,53	5,01
Vodní a vodohospodářské	1,40	0,83
Specifické	27,21	15,97

#### **4.6.2 Změna č.1 ÚPnSÚ Olešník 2003**

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Olešník byla vypracována kanceláří A+U DESIGN spol. s.r.o. v čele s hlavní projektantkou Ing. arch. Dagmar Polcarovou.

Kromě rozšíření zastavitelného území v Olešníku měla Změna č. 1 za cíl zpracovat detail hlavního výkresu v měřítku 1:2000 pro části Chlumeck a Nová Ves, které v původní verzi byly řešeny pouze v rámci výkresu širších vztahů. Detail měl za úkol navrhnout řešení možností dalšího rozvoje těchto částí obce z hlediska funkčního využití ploch, urbanistické koncepce a rozvržení technického a dopravního vybavení. V rámci změny došlo k vymezení současně zastavěného a zastavitelného území, včetně návrhu veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav.

U všech částech obce je kladen důraz především na zachování urbanistické koncepce, okrouhlicové návěsní zástavby zemědělských usedlostí. Všechny návrhy Změny č.1 byly zpracovány do grafické části ÚPD (Příloha 2), kde byly barevně rozčleněny dle nově specifikovaných funkčních ploch a ty rozděleny do dvou kategorií na urbanizované (zastavěné a zastavitelné plochy) a neurbanizované (nezastavitelné plochy a volná krajina). Zastoupení jednotlivých funkčních ploch obce Olešník a jeho dvou částí je uvedeno v Tabulce 4.15 níže, konkrétně se jedná o výměru ploch v hektarech zaokrouhlenou na dvě desetinná místa.

Rozsah zastavitelného území obce Olešník byl vymezen především ochrannými pásmy odkaliště a ochrannými pásmy nadzemního vedení VVN a VN.

**Tabulka 4.15: Zastoupení ploch jednotlivých částí po Změně č.1 ÚPnSÚ, *Legenda: O – Olešník; CH – Chlumeck; NV – Nová Ves (vlastní zpracování)***

<b>Funkce plochy</b>	<b>Výměra O [ha]</b>	<b>Výměra CH [ha]</b>	<b>Výměra NV [ha]</b>
Bydlení	31,88	14,90	7,98
Občanská vybavenost	4,99	0,45	0,01
Rekreace	1,48	-	-
Zemědělství	72,71	77,36	31,64
Výroba a skladování	9,15	7,61	2,04
Dopravní infrastruktura	8,17	3,31	2,37
Technická infrastruktura	0,53	0,13	0,02
Veřejné prostranství	16,59	6,05	1,01
Vodní a vodohospodářské	2,12	4,21	1,73
Specifické	27,21	1,63	0,19

---

#### **4.6.3 Změna č.2 ÚPnSÚ Olešník 2006**

Na podkladě zadání obecního úřadu Olešník byla opět projekční a inženýrskou kanceláří A+U Design spol. s.r.o. v zastoupení Ing. arch. Dagmar Polcarovou vypracována Změna č.2 ÚPnSÚ Olešník, kterou zastupitelstvo obce schválilo 19. prosince 2005 a v platnost vešla roku 2006.

Tato změna plně respektovala předchozí schválené dokumentace, navázala na ně a obsahovala dílčí úpravy vyplývající z nových požadavků obce na funkční a prostorové uspořádání. Zaměřovala se převážně na změny v oblasti dopravní a technické infrastruktury, jež byly veřejným zájmem, jako například změna lokace pro umístění ČOV obce Olešník z důvodu nevyhovujících inženýrsko-geologických poměrů v umístění původním. Ovšem neopomínala ani na návrh nových ploch k výstavbě obytných budov z důvodu zvýšené poptávky po stavebních parcelách. Obsahem byly i změny v podmínkách využití funkčních ploch, a to ploch smíšeně obytných, ploch technické vybavenosti, ploch pro podnikatelské a výrobní aktivity, ploch s funkcí dopravy a ploch soukromé zeleně. K menším změnám došlo také v limitech využití území.

Pro vypracování práce byla k dispozici pouze textová část změny. Proto nebylo možné zhodnotit a sepsat zastoupení jednotlivých funkčních ploch.

#### **4.6.4 Změna č.3 ÚPnSÚ Olešník 2012**

Změna č.3 ÚPnSÚ Olešník byla projekční a inženýrské kanceláří A+U Design spol. s.r.o. zadána roku 2009. Vedoucím projektantem byla stejně jako u předchozích dokumentací Ing. arch. Dagmar Polcarová. Změna č.3 vydána jako opatření obecné povahy nabyla účinnosti 29. února 2012.

Návrhy v poslední změně byly konstruovány tak, aby nedošlo k narušení civilizačních a kulturních hodnot a dbali v co největší možné míře na ochranu životního prostředí, které už tak, dle analytických podkladů, průzkumů i rozborů území bylo značně oslabeno. K ochraně prostředí v zájmovém území mělo také napomoci respektování ÚSES a odkanalizování zastavěných a nově zastavitelných ploch do ČOV. Všechny nově navrhované plochy měly být dostupné ze stávajících komunikací a nebylo potřeba budování nové dopravní infrastruktury.

Jednotlivé zastoupení funkčních ploch, které se v obce a jeho dvou částech po Změně č.3 ÚPnSÚ nacházely, je sepsáno v tabulce 4.16 na straně 54 (hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa).

**Tabulka 4.16: Zastoupení ploch jednotlivých částí po Změně č.3 ÚPnSÚ, *Legenda: O – Olešník; CH – Chlumec; NV – Nová Ves (vlastní zpracování)***

<b>Funkce plochy</b>	<b>Výměra O [ha]</b>	<b>Výměra CH [ha]</b>	<b>Výměra NV [ha]</b>
Bydlení	30,91	15,33	7,98
Občanská vybavenost	4,98	0,45	0,01
Rekreace	1,48	-	0,12
Zemědělství	72,35	76,73	31,28
Výroba a skladování	9,11	7,60	2,04
Dopravní infrastruktura	8,17	3,32	2,73
Technická infrastruktura	1,02	0,13	0,02
Lesní	-	6,04	0,88
Veřejné prostranství	16,66	4,20	1,73
Vodní a vodohospodářské	2,12	1,63	0,19
Specifické	27,21	-	-

#### **4.6.5 Územní plán Olešník 2021**

Poslední a momentálně platný Územní plán obce Olešník byl zpracován architektonickou kanceláří SP Studio s.r.o. v čele s projektantem Ing. arch. Jiřím Rampasem. Zadavatelem ÚP byla obec Olešník zastoupena starostou obce Ing. Milanem Kotýnkem. K samotnému vydání územního plánu zastupitelstvem obce došlo v březnu 2021 a jeho účinnost je datována od 22. dubna 2021. Všechny výkresy jsou zpracovány v měřítku 1:5000.

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 31. května 2019, definováno je svou hranicí a zároveň plochami s rozdílným způsobem využití. Zastoupení jednotlivých funkčních ploch je sepsáno v Tabulce 4.17 na straně 56. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech pro každou část obce zvlášť a zaokrouhleny na dvě desetinná místa.

Územní plán stanovuje podmínky koncepce rozvoje zájmového území, mezi které patří tvorba předpokladů pro zlepšení zhoršeného stavu územních podmínek k dosažení příznivého životního prostředí ve smyslu udržení dosavadního charakteru sídelní struktury a krajiny, další podmínkou rozvoje je pokračování v rekultivaci úložišť odpadu ze zpracování uranové rudy na plochách nadmístního významu, či zohlednění polohy obce v rámci evropsky významných lokalit systému Natura 2000 – Hlubocké obory s označením CZ 0314126 a ptačích oblastí Českokbudějovické rybníky (CZ 0311037) či Hlubocké obory (CZ 0311036). Nadále respektuje i plochy

---

nově navrhované krajinné památkové zóny Hlubocko. Mezi podmínky koncepce rozvoje patří i zachování dobrého stavu územních podmínek hospodářského rozvoje a podpora v posílení ekonomické základny a konkurenceschopnosti obce, koncept pracuje i s požadavky na udržení dobrého stavu územních podmínek pro soudržnost společenství obyvatel a vytváření předpokladů ke zlepšení podmínek pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu.

Do stávajícího územního plánu byly zapracovány koncepty nadmístního významu, kterými jsou plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy – západní obchvat obce Zahájí na silnici III/10579, plochy technické infrastruktury (v oblasti zásobování teplem město České Budějovice nově budovaným teplovodem z JETE) vymezující koridor pro vedení dálkového teplovodu. Trasa JETE – Chlumeč – Munice – České Budějovice a rozvržení koridoru je do územního plánu Olešník přebrána z aktualizovaných Zásad územního rozvoje (AZÚR) Jihočeského kraje. Posledním návrhem, jež stojí za zmínku jsou plochy nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy určené k rekultivaci úložišť odpadu ze zpracování uranové rudy DIAMO – MAPE, které jsou rovněž přebrány z AZÚR Jihočeského kraje.

Z hlediska technické infrastruktury je jižně od intravilánu Chlumeč navržena plocha pro ČOV, která podmiňuje další bytovou výstavbu v této části obce. Plocha určená k vybudování ČOV byla řešena i pro Novou Ves, ovšem pouze výhledově. Inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, plynovody a vedení elektrické energie, jsou ÚP hodnoceny jako dostačující a doplněny budou pouze v zastavitelných lokalitách pro možnost napojení nové zástavby.

Přestože se obec ani její dvě části nenachází v záplavových oblastech, je dle ÚP žádoucí navýšit retenční kapacitu rybníku Nové Jámy a zároveň provést zkapacitnění koryta a ochranné hrázky vodního toku Olešník v úseku pod rybníkem Rojdánek, a to především z důvodu ochrany obce Olešník před lokální záplavou a povodní.

Pro koncept uspořádání krajiny, její prostupnost a ochranná opatření bylo stěžejním bodem zlepšení zhoršeného stavu územních podmínek pro udržitelný rozvoj pomocí plošného i prostorového uspořádání volné krajiny tak, aby byla umožněna její polyfunkčnost.

**Tabulka 4.17: Zastoupení ploch jednotlivých částí v Územním plánu Olešník, *Legenda: O – Olešník; CH – Chlumec; NV – Nová Ves (vlastní zpracování)***

<b>Funkce plochy</b>	<b>Výměra O [ha]</b>	<b>Výměra CH [ha]</b>	<b>Výměra NV [ha]</b>
Bydlení	36,27	14,15	7,59
Občanská vybavenost	5,23	0,05	0,01
Rekreace	1,96	0,68	-
Zemědělství	73,49	74,29	31,85
Výroba a skladování	6,55	8,84	1,51
Dopravní infrastruktura	3,81	2,73	1,16
Technická infrastruktura	1,25	1,08	0,02
Lesní	-	6,38	0,88
Veřejné prostranství	22,01	6,39	3,77
Vodní a vodohospodářské	2,12	1,99	0,19
Specifické	27,21	-	-

## **4.7 Shrnutí výsledků**

Shrnutí výsledků je provedeno na základě plošného procentuálního porovnání zastoupení jednotlivých funkčních ploch. Plochy s funkčním využitím jako lesní, nejsou v porovnání zastoupeny, protože se na území sídelního útvaru Olešník nevyskytují. Nutno zohlednit, že se v tabulkách vyskytují například plochy navržené s funkčním využitím k bydlení nebo pro výrobu a skladování, nicméně doposud nebyly pro svůj účel využity a stále slouží převážně jako zemědělsky obdělávaná půda. Rozvoj ploch s využitím k trvalému obývání je na územní značně ovlivněn ochrannými pásmy odkaliště a vedení vysokého a velmi vysokého napětí, jež jsou v blízkém okolí intravilánu hustě rozmístěny.

### **4.7.1 Olešník**

Pro vyhodnocení poměrů obce Olešník byly použitými podklady: Územní plán sídelního útvaru 1999, jeho tři změny a současný Územní plán obce Olešník.

Mezi první územně plánovací dokumentací sídla Olešník, jež byla zadána Okresním úřadem v Českých Budějovicích a její první změnou, kterou již nechala pořídít samotná obec Olešník je časový rozestup 4 roky. Přestože bylo nutné oba územní plány zdigitalizovat, ten první z roku 1999 byl zhotoven ručně a vzhledem k jeho stáří bylo místy náročné se v něm zorientovat. Při vypracování Změny č.1



ÚPnSÚ Olešník již došlo k využití počítačových programů a jednotlivé rozdělení funkčních ploch, jejichž korekce byla jedním z cílů této změny, učinilo z územního plánu mnohem více přehlednější dokument.

Změna č.1 přinesla i řadu změn v rozdělení a zastoupení funkčních ploch sídelního útvaru. Nově se v ní objevily plochy s označením smíšeně obytné, plochy individuální rekreace či plochy smíšené funkce ostatní. V Tabulce 4.18 níže jsou udány procentuální hodnoty zastoupení jednotlivých funkčních ploch včetně jejich rozdílu mezi lety 1999 a 2003. K největšímu poklesu došlo zejména u ploch zemědělské půdy, která se snížila o 6,63 % a to zejména v důsledku nárůstu ploch určených pro bydlení (+ 2,67 %) a ploch veřejného prostranství (+ 4,48 %) v lokalitě poblíž ploch se specifickým využitím určeným k asanaci a rekultivaci, z důvodu nevhodnosti tyto plochy dále zemědělsky obhospodařovat. Poslední větší změnou je úbytek ploch výroby a skladování o 1,07 %, a to především z důvodu vytvoření nové funkční plochy s názvem smíšená funkce ostatní, která účel pro výrobu a skladování v zastavěném území zahrnovala.

**Tabulka 4.18: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi ÚPnSÚ z roku 1999 a Změnou č.1 ÚPnSÚ (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>1999</b>	<b>Změna č.1</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	15,57	18,24	2,67
Občanská vybavenost	2,90	2,85	-0,05
Rekreace	-	0,85	0,85
Zemědělství	48,22	41,59	-6,63
Výroba a skladování	6,31	5,24	-1,07
Dopravní infrastruktura	4,85	4,67	-0,18
Technická infrastruktura	0,34	0,30	-0,04
Veřejné prostranství	5,01	9,49	4,48
Vodní a vodohospodářské	0,83	1,22	0,39
Specifické	15,97	15,56	-0,41

V Tabulce 4.19 na straně 58 je specifikováno procentuální zastoupení a rozdíl funkčních ploch Změny č.1 a Změny č.3 ÚPnSÚ Olešník. Změna č.2 ÚPnSÚ není v souhrnu procentuálního zastoupení hodnocena z důvodu její nekompletní archivace obecním úřadem Olešník.

Změna č.3 se zabývala především úpravou zastavitelných ploch pro bydlení a technickou infrastrukturu. U funkčních ploch s využitím pro bydlení došlo v místech, v nichž nebyla tato funkce žádoucí k jejich redukci o 0,48 %. Navýšení o 0,29 % nastalo u ploch technické infrastruktury, a to konkrétně přemístěním plochy pro výstavbu ČOV západněji od intravilánu obce a vytvoření tak nové větší plochy, která dnes slouží i pro potřeby fotovoltaické elektrárny.

**Tabulka 4.19: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ Olešník (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Změna č.1</b>	<b>Změna č.3</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	18,24	17,76	-0,48
Občanská vybavenost	2,85	2,86	0,01
Rekreace	0,85	0,85	0
Zemědělství	41,59	41,57	-0,02
Výroba a skladování	5,24	5,24	0
Dopravní infrastruktura	4,67	4,69	0,02
Technická infrastruktura	0,30	0,59	0,29
Veřejné prostranství	9,48	9,58	0,1
Vodní a vodohospodářské	1,22	1,22	0
Specifické	15,56	15,64	0,08

Mezi Změnou č.3 ÚPnSÚ a současně platným Územním plánem obce Olešník je časový rozestup deset let, a přesto se v ÚP nachází jen pár významnějších změn. Procentuální zastoupení jednotlivých ploch obou dokumentací včetně jejich rozdílu je zpracováno v Tabulce 4.20 na straně 59.

Jednou ze změn je převedení místních komunikací z funkčního využití dopravní infrastruktury do ploch s využitím veřejné prostranství a snížení tak ploch pro dopravu o 2,51 %. K nárůstu došlo u ploch určených pro bydlení a to o 2,99 %. Plochy s funkčním využitím pro bydlení byly vytvořeny zejména z lokalit, které doposud byly charakterizovány jako plochy pro výrobu a skladování a ty se tudíž o 1,49 % zmenšily. U ploch určených pro zemědělství je podstatné zmínit jejich nárůst o 0,47 % a to především v lokalitách dříve vedených jako veřejném prostranství. Dnes tyto plochy slouží převážně jako trvalý travní porost.

**Tabulka 4.20: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Změna č.3</b>	<b>2021</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	17,76	20,75	2,99
Občanská vybavenost	2,86	2,99	0,13
Rekreace	0,85	0,63	-0,22
Zemědělství	41,57	42,04	0,47
Výroba a skladování	5,24	3,75	-1,49
Dopravní infrastruktura	4,69	2,18	-2,51
Technická infrastruktura	0,59	0,71	0,12
Veřejné prostranství	9,58	10,17	0,59
Vodní a vodohospodářské	1,22	1,22	0
Specifické	15,64	15,56	-0,08

#### **4.7.2 Chlumec**

Porovnání části Chlumec je zpracováno pro celek o ploše 115,6 ha. Toto území bylo pro výpočet rozdílů velikosti procentuálního zastoupení ploch mezi jednotlivými územně plánovacími dokumentacemi rozvrženo v co nejrozsáhlejší možné míře, aby obsahovalo všechny potřebné funkční plochy zastoupené v území. K tomuto kroku bylo nutné přistoupit především z důvodu, že ÚPnSÚ Olešník z roku 1999 nepracoval s částí Chlumec, a proto u něj nelze hodnotit plochu sídelního celku jako je tomu u samotné obce Olešník. Prvním územně plánovacím dokumentem zahrnující část Chlumec je až Změna č.1 ÚPnSÚ Olešník, ovšem pouze ve výkrese širších vztahů.

Pro rozdíl mezi využitím funkčních ploch u Změny č.1 a Změny č.3 ÚPnSÚ bylo nutné nejprve územně plánovací dokumentace zdigitalizovat a výsledek, který je sepsán v Tabulce 4.21 na straně 60, poukazuje především na nárůst funkčních ploch k bydlení o 1,75 % na úkor ploch zemědělských využívaných jako orná půda. Jedná se konkrétně o plochu u západního okraje navazující na intravilán Chlumce. Tento navrhovaný koncept využití plochy k bydlení ovšem nebyl využit a tak plochy dále slouží k zemědělským účelům.

**Tabulka 4.21: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ – Chlumec (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Změna č.1</b>	<b>Změna č.3</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	11,51	13,26	1,75
Občanská vybavenost	0,39	0,39	0
Rekreace	-	-	-
Zemědělství	68,27	66,52	-1,75
Výroba a skladování	6,57	6,57	0
Dopravní infrastruktura	2,87	2,87	0
Technická infrastruktura	0,11	0,11	0
Lesní	5,23	5,23	0
Veřejné prostranství	3,64	3,64	0
Vodní a vodohospodářské	1,41	1,41	0

**Tabulka 4.22: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník – Chlumec (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Změna č.3</b>	<b>2021</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	13,26	12,24	-1,02
Občanská vybavenost	0,39	0,05	-0,34
Rekreace	-	0,59	0,59
Zemědělství	66,53	64,25	-2,28
Výroba a skladování	6,57	7,51	0,94
Dopravní infrastruktura	2,87	2,36	-0,51
Technická infrastruktura	0,11	0,73	0,62
Lesní	5,23	5,52	0,29
Veřejné prostranství	3,64	5,23	1,59
Vodní a vodohospodářské	1,41	1,52	0,11

Zřejmý rozdíl v procentuálním zastoupením funkčních ploch mezi Změnou č.3 ÚPnSÚ Olešník a Územním plánem Olešník z roku 2021 je sepsán v Tabulce 4.22 výše. Největší změna nastala u ploch se zemědělským využitím, které se zmenšily o 2,28 % a to především ve prospěch ploch pro výrobu a skladování a ploch určených k rekreačnímu využití. Rozloha ploch pro výrobu a skladování se zvětšila také na úkor ploch dříve určených pro bydlení, které se tak o 1,02 % zmenšily.

Za zmínku stojí i pokles o 0,51 % u ploch s funkčním využitím jako dopravní infrastruktury, ovšem jedná se pouze o plochy místních komunikací, jež jsou současným ÚP obce Olešník prezentovány jako plochy veřejného prostranství.

#### 4.7.3 Nová Ves

Při porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch části Nová Ves bylo opět nutné stejně jako u Chlumce rozvrhnout celek, jež pojme v co největší možné míře všechny neopomenutelné části zpracované územními plány. Z důvodu, že část obce Olešník – Nová Ves nebyla prvním ÚPnSÚ Olešník z roku 1999 zpracována a její první rozvržení funkčních ploch je znázorněno až ve Změně č.1 ve výkresu širších vztahů, bylo opět nutné vytvořit vlastní hranice pro řešenou plochu, která měla rozlohu 47 ha.

Procentuální rozdíl funkčních ploch mezi Změnou č.1 a Změnou č.3 je znázorněn v Tabulce 4.23 níže. Ve Změně č.3 ÚPnSÚ Olešník se nově vyskytuje plocha s funkčním využitím k rekreaci, která vznikla na úkor plochy lesní a zmenšila ji tak o 0,28 %. S touto změnou souvisí nárůst plochy dopravní infrastruktury o 0,78 % a pokles plochy zemědělské, z důvodu napojení nové rekreační plochy na místní komunikaci.

**Tabulka 4.23: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ – Nová Ves (vlastní zpracování)**

<b>Funkce plochy</b>	<b>Změna č.1</b>	<b>Změna č.3</b>	<b>Rozdíl</b>
Bydlení	16,98	16,98	0
Občanská vybavenost	0,02	0,02	0
Rekreace	-	0,27	0,27
Zemědělství	67,33	66,56	-0,77
Výroba a skladování	4,34	4,34	0
Dopravní infrastruktura	5,03	5,81	0,78
Technická infrastruktura	0,05	0,05	0
Lesní	2,16	1,88	-0,28
Veřejné prostranství	3,67	3,67	0
Vodní a vodohospodářské	0,42	0,42	0

Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č.3 ÚPnSÚ Olešník a současným Územním plánem obce Olešník zaznamenává Tabulka 4.24 na straně

62. Výjimečně lze vidět nárůst plochy určené pro zemědělské využití o 1,18 %, a to především na úkor plochy dopravní infrastruktury a plochy po bydlení. Opět jako u předchozích porovnání v Tabulkách 4.20 a 4.22, je patrný pokles ploch dopravní infrastruktury o 3,33 % v důsledku jejich označení současným Územním plánem obce Olešník za plochy veřejného prostranství. Tyto funkční plochy vykazují nárůst 4,36 % i na úkor ploch dříve určených pro výrobu a skladování, které se o 1,12 % zmenšily.

**Tabulka 4.24: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník – část Nová Ves (vlastní zpracování)**

Funkce plochy	Změna č.3	2021	Rozdíl
Bydlení	16,98	16,16	-0,8
Občanská vybavenost	0,02	0,02	0
Rekreace	0,27	-	-0,27
Zemědělství	66,56	67,74	1,18
Výroba a skladování	4,34	3,22	-1,12
Dopravní infrastruktura	5,81	2,48	-3,33
Technická infrastruktura	0,05	0,05	0
Lesní	1,88	1,88	0
Veřejné prostranství	3,67	8,03	4,36
Vodní a vodohospodářské	0,42	0,42	0

## 4.8 Návrh úprav územního plánu

### 4.8.1 SWOT Analýza

**Tabulka 4.25: SWOT Analýza řešeného území (vlastní zpracování)**

SWOT Analýza	
Vnitřní prostředí	<p><b>Silné stránky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Olešník i jeho dvě části mají zachovalý původní ráz s okrouhlicovými návsemi</li> <li>• Mateřská škola a základní škola prvního stupně</li> <li>• Ordinace praktického lékaře</li> <li>• Obchod se smíšeným zbožím, knihovna a další občanské vybavení</li> <li>• Kvalitní dopravní napojení silnicí II/150 na krajské město</li> <li>• Možnosti rekreace (koupaliště, cyklotrasy), ubytování a stravování</li> <li>• Převládající bydlení v rodinných domech</li> <li>• Dostatečné množství ploch pro výrobu a skladování – Chlumec</li> <li>• Základní technická vybavenost v obci Olešník</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Možné pracovní příležitosti v JETE</li> <li>• Vodní nádrže na toku Olešník a přiléhající doprovodná zeleň</li> <li>• Převážně funkční a rozsáhlá síť ÚSES</li> <li>• Prostor pro volnočasové aktivity (dětské hřiště, koupaliště)</li> <li>• Sběrný dvůr a kompostárna</li> <li>• Stabilita lesního komplexu Rachačka</li> <li>• Nízká míra nezaměstnanosti</li> </ul>
	Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chybějící plynofikace, vodovod a kanalizace v Nové Vsi</li> <li>• Chybějící plynofikace v Chlumci</li> <li>• Omezené pracovní příležitosti</li> <li>• Nedostatek kvalitní vody ve studních v Olešníku</li> <li>• Zhoršená kvalita ovzduší z nadměrné okolní nákladní dopravy a z existujícího zdroje znečištění</li> <li>• Narušená krajina po uranových odkalištích</li> <li>• Absence železniční dopravy</li> <li>• Chybějící zařízení pro vnější aktivity – multisportovní hřiště</li> <li>• Omezené možnosti rozšiřování zastavitelných ploch z důvodu ochranných pásem</li> </ul>
Vnější prostředí	Příležitosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozvoj cestovního ruchu</li> <li>• Zlepšení funkce krajiny</li> <li>• Rozvoj aktivit a služeb pro mladé rodiny</li> <li>• Podpora ekologických způsobů vytápění</li> <li>• Dokončení rekultivací ploch MAPE a snížení nákladní dopravy</li> <li>• Zhotovení pozemkových úprav</li> <li>• Vytvoření vhodných podmínek pro výstavbu v plochách bydlení</li> <li>• Vybudování turistické trasy</li> <li>• Podpora aktivit podnikatelských subjektů</li> <li>• Navržení revitalizačních opatření</li> <li>• Zlepšení kanalizačního řešení v Chlumci výstavbou ČOV</li> </ul>
	Hrozby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výskyt ekologických zátěží v podobě asanovaných ploch odkališť</li> <li>• Omezení kvality bydlení z důvodu nízké občanské vybavenosti v částech Nová Ves a Chlumec</li> <li>• Zábor zemědělského půdního fondu pro výstavbu</li> <li>• Znehodnocení půdy kvůli intenzivnímu obhospodařování, využívání chemických látek a erozi</li> <li>• Odchod mladých kvalifikovaných lidí do měst za prací</li> <li>• Stárnutí populace</li> <li>• Narušení tradiční struktury obce kvůli předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení</li> </ul>

---

Provedením SWOT analýzy (Tabulka 4.25 na straně 62) došlo k rozboru území z hlediska jeho silných či slabých stránek a jeho možných příležitostí a hrozeb. Analýza se následně stala podkladem pro návrh možné další strategie při provádění změn v území, ze kterých vycházejí i navrhované změny stávajícího územního plánu v této práci.

Po zhodnocení celkového stavu zájmového území je nutné zmínit, že se zde vyskytují plochy s velkou ekologickou zátěží, které mají negativní vliv jak na zdejší přírodu a krajinu, tak na celkový estetický vzhled prostředí. S tím souvisejí i nekvalitní podzemní vody v obci Olešník. Z hlediska záplav se na území nenacházejí místa a prostory ohrožené zvláštní povodní, ovšem v místě pod hrází rybníka Nové Jámy a na úseku vodního toku Olešník od rybníku Rojdánek je potenciální výskyt lokálních záplav přirozenou povodní. Vzrostlá zeleň je poměrně hojně zastoupena jak v intravilánech, tak mimo ně v podobě liniové a doprovodné zeleně.

Obec Olešník má vybudovanou ČOV, a tak odpadní vody, které odtud odcházejí lze hodnotit jako vyhovující. Pro Chlumec je ČOV prioritou podmiňující další výstavbu a v současné době je naplánována její výstavba na jihu od intravilánu.

Z pohledu ovzduší nutno území hodnotit jako zhoršené z důvodu existujícího zdroje znečištění. Naopak je zapotřebí vyzdvihnout rozsáhlou a převážně funkční síť ÚSES či evropsky významné lokality a plochy Natura 2000, které se na území vyskytují a vytvářejí tak stabilní prvky v přírodě. Zemědělsky využívané plochy mají vysoký produkční potenciál. Půdní bloky jsou erozí ohroženy jen zřídka a odvodňovací stavby, které na nich byly dříve vybudovány jsou dnes z velké části nefunkční nebo nežádoucí.

Technická vybavenost Olešníka je na vyhovující úrovni, nachází se zde veřejná vodovodní síť, hromadná kanalizační síť zakončená ČOV. Obec je elektrizována i plynofikována. Dále mají občané všech tří částí obce možnost využívat sběrný dvůr, který leží západně od intravilánu Olešníku. Chlumec je zásobován pouze veřejnou vodovodní sítí a je elektrifikováno. Není plynofikován a hromadná kanalizační síť je připravena k napojení na novou ČOV, která je v době dokončování této práce realizována. V Nové Vsi je pouze navrženo hromadné odkanalizování jednotnou gravitační sítí ukončenou navrhovanou ČOV, nyní jsou ovšem splaškové odpadní vody likvidovány domácími čistírnami odpadních vod. Tato část obce je



---

elektrifikována, bez plynofikace a vodu obyvatelné čerpají pouze z vlastních studní, protože se v ní nenachází veřejný vodovod.

Dopravní infrastrukturu zájmového území lze hodnotit jako dostačující, silnice II. i III. třídy včetně místních komunikací jsou ve vyhovujícím stavu. Pouze místní komunikace, na něž jsou napojeny nové plochy s funkčním využitím k bydlení, například na severozápadě Chlumce či komunikace k ploše přestavby smíšeně obytné na východě intravilánu obce Olešník, by bylo vhodné opatřit asfaltovým povrchem místo šterku. Mezi významné prvky dopravní infrastruktury patří i čerpací stanice včetně odstaveného parkovacího stání pro nákladní dopravu, které leží jižně od intravilánu Chlumce u silnice II. třídy.

Obyvatelé obce Olešník mají možnost využívat hromadnou autobusovou dopravu, v průměru sedmi spojů během pracovního dne ve směru do Českých Budějovic, tří spojů do Zlivi s možným přestupem na vlak a jedenácti linek do Týna nad Vltavou. Takto husté již nejsou autobusové spoje přes Chlumec, a tak jsou jeho obyvatelé nuceni docházet na autobusovou zastávku ležící na silnici II/105 vzdálenou 500 metrů od intravilánu po místní komunikaci, protože zde není vybudován chodník. Tato zastávka je často také využívána obyvateli z Olešníku, z důvodu frekventovanějšího spojení. Na tytéž spoje jsou odkázáni i lidé z Nové Vsi, ovšem autobusová zastávka se opět nachází na silnici II/105 mimo intravilán a z intravilánu podél místní komunikace není veden chodník pro pěší.

Občanské vybavení Olešníku je z pohledu sociálních služeb pro obec takovéto velikosti dostačující. Zdravotní služby jsou poskytovány pouze praktickým lékařem pro dospělé a obci chybí pediatr, aby rodiče s dětmi nemuseli dojíždět do nedaleké Zlivi či Dřítně. Vybavení obce z hlediska sportovního zařízení je poměrně rozvinuté, v obci se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty, plocha pro zimní bruslení v případě přívněivých podmínek, či plavecký bazén a tréninkové fotbalové hřiště, ovšem to leží v bezprostřední blízkosti asanovaných ploch MAPE a je u této lokality nutné brát v potaz, že zde není vhodné prostředí pro dlouhodobou sportovní rekreaci. V Chlumci do občanského vybavení možno zařadit obecní stavbu pro činnost místních spolků a plochy sportovišť na jihu intravilánu, jejichž stav hodnotit jako poměrně vyžilý. Nová Ves disponuje hasičskou zbrojnicí a tenisovým hřištěm s antukovým povrchem, u kterého také nutno vytknout jeho stav, především z důvodu stáří. Lze tedy říci, že se v obci i jeho dvou částech vyskytují vhodné prostory pro volnočasové aktivity, které by ovšem potřebovaly modernizaci.

---

Pro individuální rekreaci je v území vyčleněno pouze pár ploch a jedná se především o ovocné sady a zahrady.

Navrhované plochy výroby a skladování určené k podnikatelským aktivitám jsou nejvíce zastoupeny západně od Chlumce při silnici II. třídy a jsou tak situovány do dopravně nejfrekventovanějšího místa a zároveň mimo intravilány obce a jeho dvou částí, které tím nenarušují. Momentálně jsou všechny tyto navrhované plochy zemědělsky obhospodařované a jejich zastoupení v ÚP lze hodnotit jako dostačující.

Z pohledu pracovních příležitostí již práce v Zemědělském obchodním družství Olešník není pro lidi tak prestižní, jako tomu bylo například před dvaceti lety a převážná většina obyvatel je nucena dojíždět za prací například do Českých Budějovic a dalším populárním místem s pracovní příležitostí je nedaleká Jaderná elektrárna Temelín.

Plochy určené pro bydlení v obci Olešník jsou územním plánem hodnoceny jako předimenzované i přes to, že celé území je z jihu, východu i západu ve výstavbě omezeno ochrannými pásmy odkališť a vedeními vysokého napětí. Samotná výstavba pak není možná zejména z důvodu nezasíťování pozemků, nevyhotovení územní studie či vlastnických vztahů, čemuž by velmi prospělo provedení pozemkových úprav v katastrálním území Olešník.

#### **4.8.2 Strategické plány do budoucna**

Navrhované obcí pro rok 2024:

- Výstavba Čistírny odpadních vod v Chlumci a dostavba kanalizace
- Řešení nedostatku vody v Nové Vsi

Navrhované v rámci kvalifikační práce:

- Dokončení rekultivací ploch MAPE a snížení okolní nákladní dopravy
- Vybudování asfaltového povrchu místní komunikací k ploše B1–O a A1–Ch
- Provedení pozemkových úprav v katastrálním území Olešník
- Vybudování chodníků pro pěší ze Chlumce a Nové Vsi k autobusovým zastávkám u silnice II. třídy
- Modernizace sportoviště v Chlumci
- Výstavba parkovací plochy v návaznosti na bytové domy v Olešníku
- Rozšíření či modernizace ploch občanského vybavení určených pro sport v obci Olešník

---

#### **4.8.3 Návrh změny územního plánu č.1**

Prvním návrhem je změna plochy smíšené nezastavěného území na plochu občanského vybavení – tělovýchovy a sportu. Tato plocha leží na jihu od intravilánu Chlumce a v současné době se na ní vyskytují dvě hřiště, jedno s travnatým povrchem a druhé s povrchem asfaltovým. Obě hřiště nesou značné známky opotřebení a zanedbání. Z hlediska nově navržených ploch pro bydlení a zároveň mírného růstu populace v této části obce by bylo vhodné tato sportoviště zmodernizovat a tím zpestřit stávajícím i novým obyvatelům volnočasové aktivity, které lze na území obce provozovat.

Tato změna je ovšem podmíněna odkoupením zmiňované plochy (znázorněna v Příloze 3) obcí od soukromých majitelů. Až po odkoupení pozemků by bylo možné stávající hřiště zmodernizovat.

#### **4.8.4 Návrh změny územního plánu č.2**

Návrhem č.2 na změnu územního plánu by byla redukce a změna ploch pro bydlení v obci Olešník. Nejen, že plochy pro bydlení jsou zde předimenzovány, ale jejich rozvržení a situování v územním plánu není do budoucna prosperující.

Na základě dat českého statistického úřadu je v obci znatelný růst počtu obyvatel. Jedná se především o lidi, kteří si zde postavily nové rodinné domy. Ovšem tento trend je momentálně pozastaven, a to zejména z důvodu, že obec jako taková nemá i přes předimenzované plochy určené k bydlení pro nové obyvatele dostatek parcel, protože nevlastní vhodné pozemky. Jedinými vhodnými pozemky, které obec v současné době vlastní jsou plochy přestavby B1 s 10 450 m<sup>2</sup> na nichž je následná výstavba podmíněna vypracováním územní studie. Ostatní plochy určené pro bydlení jsou z převážné většiny ve vlastnictví soukromých osob, které na těchto pozemcích nemají záměr cokoli budovat.

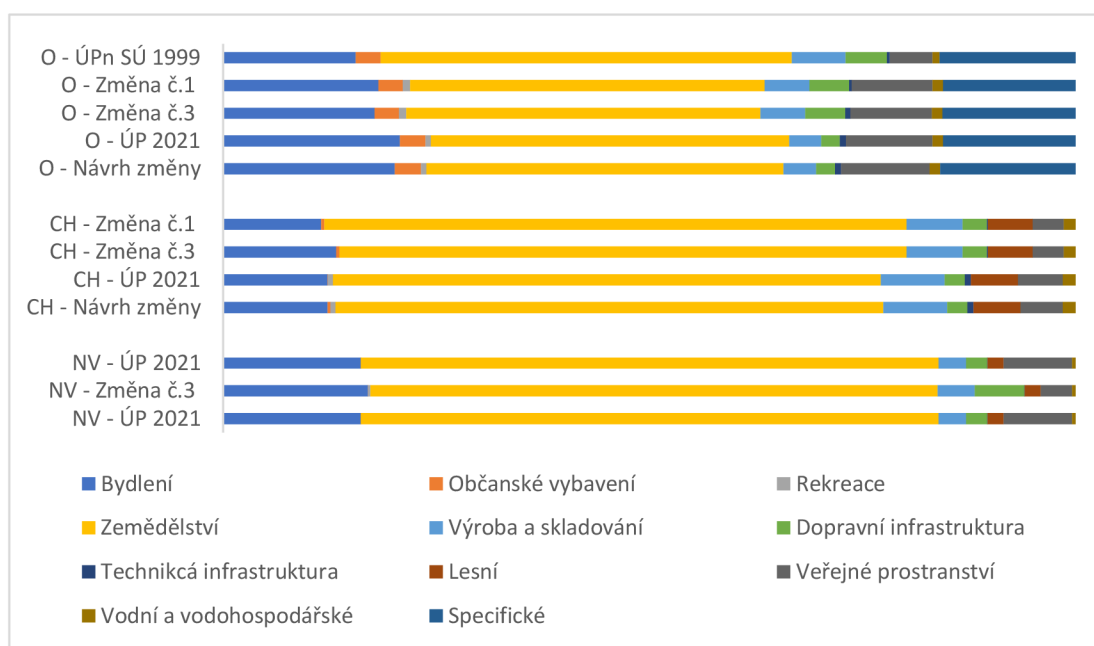
Pro možnost budování nových stavebních pozemků na plochách navržených k bydlení se tedy nabízejí dvě možné varianty řešení, jak i nadále podporovat rozvoj bydlení a stabilizaci socioekonomického potenciálu obce. Jako první se nabízí varianta odkoupení pozemků obcí, které jsou dnes využívány převážně jako zemědělsky obhospodařované, od soukromých majitelů a vytvořit z nich stavební parcely. Druhou možností, která by mohla tento problém vyřešit, by bylo provedení pozemkových úprav, jež v katastrálním území Olešník prozatím nebyly řešeny. Došlo by tím například k optimalizaci vlastnicích práv k pozemkům, jež jsou dnes

majoritně v podílovém spoluvlastnictví dvou a více osob a tím by mohl být zjednodušen jejich další vývoj.

Proto je prací navržena redukce nevhodně tvarovaných plochy bydlení u jižního okraje obce Olešník (Příloha 4) a navrácení této plochy zpět k funkčnímu využití zemědělskému.

#### 4.9 Stav územního plánu po navržených změnách

Po navržených změnách dojde k redukci plochy bydlení, která je v současnosti využívána jako trvalý travní porost u jihozápadního okraje intravilánu Olešníka o 1,01 % a s tím spojeného nárůstu plochy zemědělské o totožnou hodnotu. V části Chlumec bude plocha občanského vybavení u jižní hranice intravilánu navýšena o 0,3 % a o stejnou hodnotu snížena plocha funkčně využívaná jako veřejné prostranství. Procentuální zastoupení jednotlivých ploch včetně uspořádání po navržené změně č.1 a č.2 touto prací je zaznamenáno v grafu na Obrázku 4.4 níže.



**Obrázek 4.4: Procentuální zastoupení ploch územních plánů a jeho navrhovaných změn**  
*Legenda: O – Olešník; CH – Chlumec; NV – Nová Ves (vlastní zpracování)*

---

## Závěr

Hlavním cílem této kvalifikační práce je zpracování a vyhodnocení vývoje územního plánování ve vybrané obci, kterou je obec Olešník.

Pro procentuální porovnání všech dostupných územních plánů obce Olešník bylo použito programu ArchiCAD 23. Potřeba digitalizace byla zejména u prvního Územního plánu sídelního útvaru Olešník, který byl ve své době vyhotoven ručně a u Změny č.1 tohoto ÚPnSÚ, jež byla k dohledání také jen ve fyzické podobě v archivu obecního úřadu Olešník. Ostatní podklady, kterými jsou Změna č.2 a č.3 ÚPnSÚ a současný územní plán, jsou veřejnosti přístupné v elektronické podobě, především na stránkách obce, či na Geoportálu Jihočeského kraje.

Po porovnání výsledků bylo zjištěno, že v Nové Vsi od roku 1999 nedošlo k žádným značným změnám a v Chlumci byl největší pokles zaznamenán u ploch zemědělských, jejichž většina je od Změny č.1 ÚPnSÚ až do současnosti navržena k výrobě a skladování. Tyto plochy ovšem již dvacet let nemají využitý svůj navrhovaný potenciál a stále jsou zemědělsky obhospodařovány. V obci Olešník došlo mezi lety 1999 a 2021 k největší změně u ploch pro bydlení, které se rozrostly přibližně o 10 hektarů a to zejména na úkor ploch zemědělských, jež o 8,5 hektarů přišly. Plochy občanské vybavenosti, technické infrastruktury, specifické či vodní a vodohospodářské žádné značné rozdíly během uplynulých přibližně dvaceti let nezaznamenaly. Plochy dopravní infrastruktury se zmenšily přibližně o 4,4 hektarů a to především z důvodu úpravy v územním plánu Olešník z roku 2021, kdy s místními komunikacemi bylo pracováno jako s plochami veřejného prostranství.

Z průběhu posledních dvaceti let je dle vývoje počtu obyvatel zřejmé, že lidé mají o stavební parcely s možností výstavby rodinných domů v Olešníku a částečně i v části Chlumeč zájem. Tudíž lze předpokládat, že pokud by v obci došlo k budování a prodeji stavebních parcel, budou tyto pozemky jistě ke stavbám rodinných domů využity. Tato myšlenka je ovšem spojena i se zábořem zemědělského půdního fondu, který by touto výstavbou utrpěl značnou újmu.

I přestože se diplomová práce zmiňuje a zabývá především plochami zastavěnými či zastavitelnými je nutné připomenout, že územní plán podporuje stávající a navrhuje nové oblasti v nichž nedochází k narušení lidských a přírodních zdrojů. Dbá na rozvržení a funkčnost ekologických sítí či systémů v krajině

---

a k ekologickým prvkům přistupuje jako k významným součástem pro ochranu zdejší biologické rozmanitosti přírody.

V poslední části diplomové práce jsou sepsány možné strategické plány obce do budoucna a jsou navrženy dvě změny současného územního plánu. Navržené změny vycházejí z provedeného vyhodnocení stavu území pomocí SWOT analýzy. První změna se zabývá vytvořením a modernizací plochy občanského vybavení v Chlumci, vhodné pro volnočasové aktivity místních obyvatel. Druhá změna redukuje především tvarově nevhodné a obyvateli nevyužité plochy pro bydlení. Pro další strategické změny v obci není potřeba dělat v územním plánu změny.

---

## Seznam použité literatury

Balabánová, P. (2010). *Územní studie – Metodický pokyn*. Ústav územního rozvoje, Brno.

Bártová, H., Růžička, M. (2008). *Územní plánování a doprava*. ABF-Arch, Praha. ISBN 978-80-86905-48-8.

Burian, J. (2014). *Geoinformatika v prostorovém plánování*. 2. vydání. Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc. ISBN 978-80-244-4232-7.

Černý, P. a Doucha, P. (1999). *Jak chránit životní prostředí při územním plánování a povolování staveb*. Vydání 1. Ekologický právní servis, Brno. ISBN 80-902570-3-8.

Ettanen, S. a Vitikainen, A. (2016). Land consolidation and the value of rural cultural landscape. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 11.1: 37.47.

Faludi, A. (2006). From European spatial development to territorial cohesion policy. *Regional studies*, 40:6, 667-678.

Fialová, E. (2016). *Územní plánování*. Informační centrum ČKAIT, Praha. ISBN 978-80-87438-83-1.

Hasík, O. (2003). *Územní plánování: pro rozsah studia jednoho ročníku*. Vysoká škola báňská – Technická univerzita, Ostrava. ISBN 80-248-0282-1.

Hydrometeorologický ústav (1960). *Podnebí Československé socialistické republiky – tabulky*. Hydrometeorologický ústav, Praha.

Janatka, M. (2005). *Urbanismus a územní plánování*. ČVUT, Praha. ISBN 80-01-03144-6.

Jarnič, L. a Záhumenská, V. (2010). *O územním plánování stručně a jasně aneb kdy a jak se efektivně zapojit*. Ekologický právní servis, Brno.

---

---

Jirásek, P. (2014). *Územní plánování*. Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, Ústí nad Labem. ISBN 978-80-7414-820-0.

Kročová, Š. (2013). *Strategie územního plánování v technické infrastruktuře*. Vydání 1. Sdružení požárního a bezpečnostního inženýrství, Ostrava. ISBN 978-80-7385-128-6.

Kubeš, J. a Perlín, R. (1998). *Územní plánování pro geography*. 1. vydání. Karolinum, Praha. ISBN 80-7184-512-4.

Kučerová, Z. (2023). *Principy a pravidla územního plánování*. Ústav územního rozvoje, Brno.

Kyselka, I., Chroboczková, M., Navrátilová, A., (2015). *Koordinace územních plánů a pozemkových úprav*. Vydání 2. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Brno. ISBN 978-80-87361-43-6.

Maier, K. (2000). *Územní plánování*. Vydání 2. Vydavatelství ČVUT, Praha. ISBN 80-01-02240-4.

Maier, K., Čtyroký, J., Vorel, J. (2008). *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Vydání 1. ABF–Arch, Praha. ISBN 978-80-86905-47-1.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2002). *Nová regionální politika: vstupujeme do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, cestovní ruch*. DaDa, Praha. ISBN 80-903064-1-1.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2009). *Občan a územní plánování – Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování*. Vydání 1. Ústav územního rozvoje, Brno. ISBN 978-80-87218-01-0.

Nadin, V., Stead, D., Dąbrowski, M. (2021). Integrated, adaptive and participatory spatial planning: trends across Europe. *Regional studies*, 55:5, 791-803.

---



---

Navrátilová, A. (2011). Územní plánování v České republice. *Acta Pruhonica*, 97:79-81.

Padeiro, M. (2016). Conformance in land-use planning: The determinants of decision, conversion and transgression. *Land use Policy*, 55: 285–299.

Pešout, P., Hlaváč, V., Chobot, K. (2018). Ochrana biotopů ohrožených druhů v územním plánování. *Ochrana přírody*, 73(2/2018):16-19.

Quitt, E. (1971). *Klimatické oblasti Československa*. Geografický ústav ČSAV, Brno.

Schindler, S. a Kanai, M. J. (2021). *Planning Regional Futures*. 1st Edition. Routledge, London. ISBN 9781003147008.

Schneider, J. a Lampartová I. (2014). *Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji – Doprovodné texty k přenáškám I*. Vydání 1. Mendlova univerzita v Brně, Brno. ISBN 978-80-7509-067-6.

Schneider, J. a Lampartová I. (2014). *Krajinné a územní plánování v regionálním rozvoji – Doprovodné texty k přenáškám II*. Vydání 1. Mendlova univerzita v Brně, Brno. ISBN 978-80-7509-068-3.

Šilhánková, V. (2015). *Územní plánování*. Vysoká škola regionálního rozvoje, Praha. ISBN 978-80-87174-49-4.

Šíma, J. a Třísková, V. (2018). *Příručka pro města a obce – Problematika pořízení územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu, územní studie, zprávy o uplatňování z pohledu obcí a měst*. Krajský úřad Jihočeského kraje, oddělení územního plánování, České Budějovice.

Špalek, R. a Kuzmová, E. (2022). Územní plánování podle nového stavebního zákona z pohledu ČKAIT. *Urbanismus a územní rozvoj*, XXV(1/2022):24-29.

Tolasz, R., Brázdil, R., Bulíř, O. (2007). *Atlas podnebí Česka*. Vydání 1. Český hydrometeorologický ústav, Praha. ISBN 978-80-86690-26-1.

---

---

Tunka, M. (2003). *Obsah územně plánovací dokumentace*. ARCH, Praha. ISBN 80-86165-34-5.

Tušer, J. a kolektiv (2020). *Občan a územní plánování. Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování*. Vydání 2. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, Praha. ISBN 978-80-7538-242-9.

Vodný, R. (2021). Nový stavební zákon a další informace z MMR. In: *Sborník z konference AÚUP ČR, Olomouc 14. – 15. 10. 2021. Ústav územního rozvoje, Brno*, pp. 74 – 77. ISBN 978-80-7663-027-7.

Vodný, R. a Fialová, E. (2021). Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon vyšel 29. července ve sbírce zákonů. *Urbanismus a územní rozvoj*, XXIV(4/2021):3-12.

Zonneveld, W. (2018). CRONWE: first attempts to institutionalize European spatial planning. *Planning Perspectives* , 33.4: 523-542.

---

---

### **Citace webových zdrojů**

Česká komora architektů, (2024). *Novinky – povolování staveb v přechodném období NSZ*. [online] [30.01.2024]. Dostupné z: <https://www.cka.cz/svet-architektury/aktualne/novinky/povolovani-staveb-v-prechodnem-obdobi-nsz>

Informační web územního plánování, (2024). *Stavební zákon a prováděcí předpisy*. [online] [18.01.2024]. Dostupné z: <https://portal.uur.cz/pravni-predpisy/stavebni-zakon-a-provadeci-predpisy.asp>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, (2023). *Právo a legislativa – Nový stavební zákon*. [online] [29.01.2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon>

### **Ostatní internetové zdroje**

Hydroekologický informační systém VÚV TGM: <https://heis.vuv.cz/data/webmap/>

Český statistický úřad: <https://www.czso.cz/>

Český úřad zeměměřičský a katastrální: <https://www.cuzk.cz/>

Webové stránky obce Olešník: <https://www.olesnik.cz/>

Půdní mapy České geologické služby: <https://mapy.geology.cz/pudy/>

Geomorfologické členění ČR – ArcGIS Online: <https://www.arcgis.com/apps/>

Geoportál Jihočeského kraje: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/>

Agentura ochrany přírody a krajiny české republiky: <https://nature.cz/homepage>

### **Legislativní zdroje**

Vyhláška 500/2006 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon

Zákon č. 481/2020 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

---

---

## Seznam obrázků

Obrázek 1.1: Schéma procesu územního plánování (Burian, 2014).....	20
Obrázek 3.1: Vlajka a znak obce Olešník (olesnik.cz) .....	27
Obrázek 3.2: Umístění obce Olešník (vlastní zpracování).....	28
Obrázek 4.1: Císařský otisk stabilního katastru (ČÚZK) .....	33
Obrázek 4.2: Letecký snímek obce Olešník (olesnik.cz).....	34
Obrázek 4.3: Vývoj počtu obyvatel v obci Olešník od roku 1970 (ČSÚ) .....	41
Obrázek 4.4: Procentuální zastoupení ploch územních plánů a jeho navrhovaných změn <i>Legenda: O – Olešník; CH – Chlumec; NV – Nová Ves</i> (vlastní zpracování)	68

---

---

## Seznam tabulek

Tabulka 3.1: Legenda sjednocení ploch územních plánů obce Olešník (vlastní zpracování).....	29
Tabulka 4.1: Charakteristika klimatické oblasti MT11 (Quitt, 1971).....	35
Tabulka 4.2: Průměrné roční rozdělení srážek (Tolasz et al., 2007).....	35
Tabulka 4.3: Průměrné roční rozdělení teplot (Tolasz et al., 2007).....	35
Tabulka 4.4: Charakteristické klimatické podmínky řešené oblasti (Tolasz et al., 2007) .....	36
Tabulka 4.5: Výčet vodních ploch řešeného území (heis.vuv.cz).....	37
Tabulka 4.6: Geomorfologické poměry v území (ArcGIS Online) .....	37
Tabulka 4.7: Biogeografické poměry v území (AOPKČR).....	39
Tabulka 4.8: Druhy pozemků v katastrálním území Olešník (ČÚZK) .....	40
Tabulka 4.9: Struktura obyvatel v obci za posledních 20 let (ČSÚ).....	41
Tabulka 4.10: Vývoj počtu domů v řešeném území (ČSÚ).....	42
Tabulka 4.11: Struktura obyvatelstva dle nejvyššího dosaženého vzdělání (ČSÚ)...	42
Tabulka 4.12: Podnikatelské subjekty dle právní formy (ČSÚ) .....	43
Tabulka 4.13: Podnikatelské subjekty dle převažující činnosti (ČSÚ).....	44
Tabulka 4.14: Zastoupení funkčních ploch v části Olešník dle ÚPnSÚ (vlastní zpracování).....	51
Tabulka 4.15: Zastoupení ploch jednotlivých částí po Změně č.1 ÚPnSÚ, <i>Legenda: O - Olešník; CH - Chlumec; NV - Nová Ves</i> (vlastní zpracování).....	52
Tabulka 4.16: Zastoupení ploch jednotlivých částí po Změně č.3 ÚPnSÚ, <i>Legenda: O - Olešník; CH - Chlumec; NV - Nová Ves</i> (vlastní zpracování).....	54
Tabulka 4.17: Zastoupení ploch jednotlivých částí v Územním plánu Olešník, <i>Legenda: O - Olešník; CH - Chlumec; NV - Nová Ves</i> (vlastní zpracování).....	56
Tabulka 4.18: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi ÚPnSÚ z roku 1999 a Změnou č.1 ÚPnSÚ (vlastní zpracování).....	57
Tabulka 4.19: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ Olešník (vlastní zpracování).....	58
Tabulka 4.20: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník (vlastní zpracování).....	59
Tabulka 4.21: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ - Chlumec (vlastní zpracování).....	60

---

---

Tabulka 4.22: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník - Chlumeč (vlastní zpracování) .....	60
Tabulka 4.23: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 1 a Změnou č.3 ÚPnSÚ - Nová Ves (vlastní zpracování) .....	61
Tabulka 4.24: Rozdíl procentuálního zastoupení funkčních ploch mezi Změnou č. 3 ÚPnSÚ a Územním plánem Olešník - část Nová Ves (vlastní zpracování) .....	62
Tabulka 4.25: SWOT Analýza řešeného území (vlastní zpracování) .....	62

---

---

## Seznam použitých zkratk

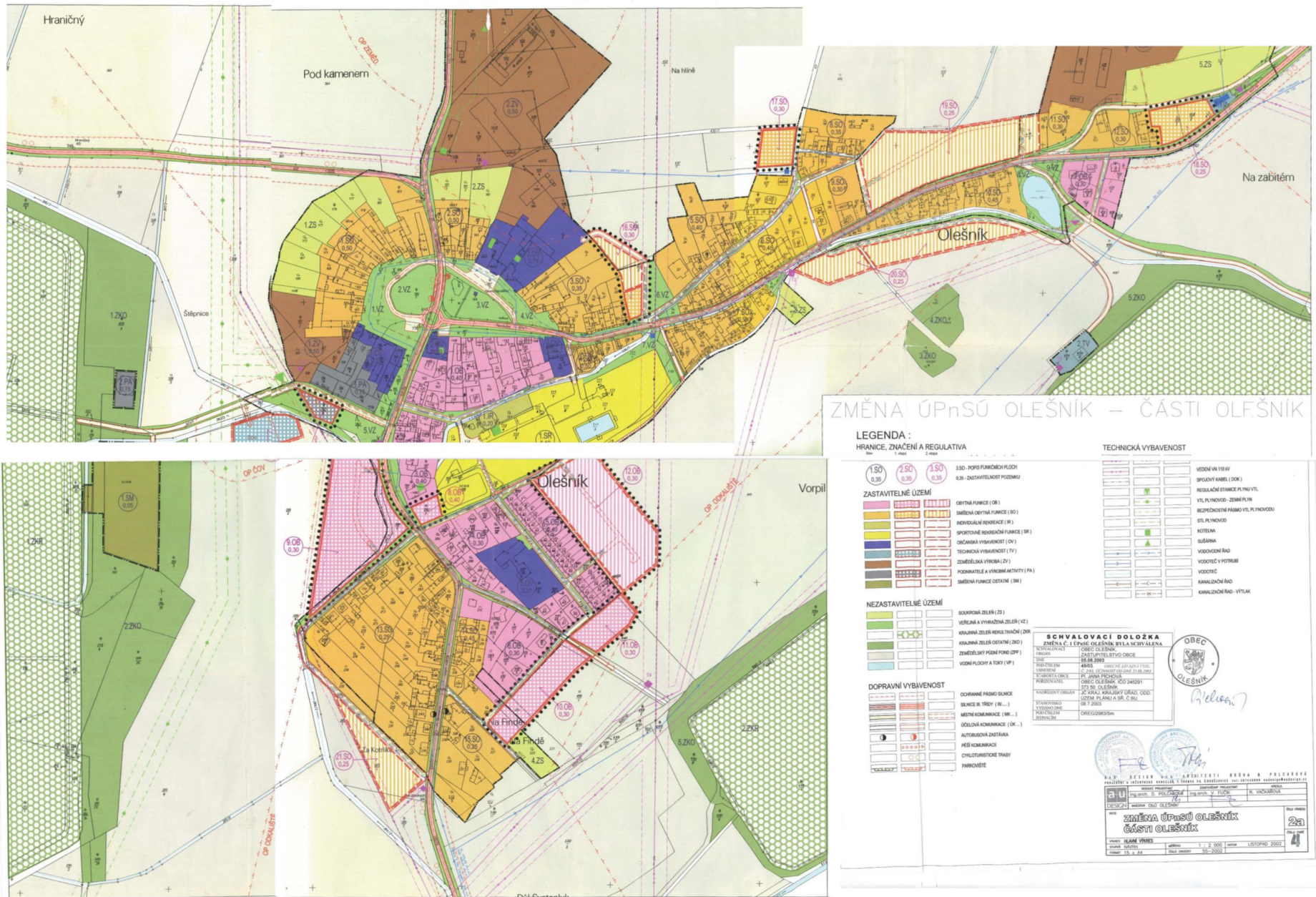
ACS	architektonicky cenná stavba
AZÚR	Aktualizované zásady územního rozvoje
č.p.	číslo popisné
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
EVL	Evropsky významná lokalita
CH	Chlumec
JETE	Jaderná elektrárna Temelín
k.ú.	katastrální území
LÚSES	lokální územní systém ekologické stability
NKP	nemovitá kulturní památka
NN	nízké napětí
NV	Nová Ves
O	Olešník
PÚR	politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
STL	středotlaký
ÚP	územní plán / územní plánování
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký
VVN	velmi vysoké napětí

---





## 2. Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru Olešník – část Olešník



### ZMĚNA ÚPNSÚ OLEŠNÍK – ČÁSTI OLEŠNÍK

#### LEGENDA: HRANICE, ZNAČENÍ A REGULATIVA

ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ		NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ		DOPRAVNÍ VYBAVENOST		TECHNICKÁ VYBAVENOST	
(Symbol)	3.00 - PŮVIS FUNKČNÍCH PLOCH	(Symbol)	BOJOVNÁ ZELEŇ (ZS)	(Symbol)	COVNĚNÉ PÁSMO SILNICE	(Symbol)	VOZOVÝ ÚKON (VU)
(Symbol)	0.30 - ZASTAVITELNOST PODZEMÍ	(Symbol)	VESELNÁ A VYHRAZENÁ ZELEŇ (VZ)	(Symbol)	SILNICE II. TŘÍDY (II...)	(Symbol)	SPLOUČNÝ KABEL (DOK)
(Symbol)	0.25	(Symbol)	KVALITNÍ ZELEŇ HERALDOVÁ (ZK)	(Symbol)	MĚSTNÉ KOMUNIKACE (MK...)	(Symbol)	REGULAČNÍ STANICE PLYNOVÝTL
(Symbol)	1.50	(Symbol)	KVALITNÍ ZELEŇ OSTATNÍ (ZO)	(Symbol)	ŮČELOVNÁ KOMUNIKACE (UK...)	(Symbol)	VTL PLYNOVOD - ZEMNÍ PLYN
(Symbol)	2.50	(Symbol)	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDM FOND (ZPF)	(Symbol)	AUTOMOBILOVÁ ZASTÁVKA	(Symbol)	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO VTL PLYNOVODU
(Symbol)	0.30	(Symbol)	VOVNÍ PLOCHY A TOKY (VP)	(Symbol)	PĚŠÍ KOMUNIKACE	(Symbol)	STL PLYNOVOD
(Symbol)	1.30	(Symbol)		(Symbol)	CYKLOTRUSTIČKÉ TRASY	(Symbol)	KOTELNA
(Symbol)	1.80			(Symbol)	PARKOVÁNÍ	(Symbol)	SÚŠARNA
(Symbol)	0.30			(Symbol)		(Symbol)	VOZOVODNÝ ŘÁD
(Symbol)	1.80			(Symbol)		(Symbol)	VOZOVNÝ V POTRUBÍ
(Symbol)	0.30			(Symbol)		(Symbol)	VOZOVNÝ
(Symbol)	0.30			(Symbol)		(Symbol)	KANALIZAČNÍ ŘÁD
(Symbol)	0.30			(Symbol)		(Symbol)	KANALIZAČNÍ ŘÁD - VÝTLAK
(Symbol)	0.30			(Symbol)			
(Symbol)	0.30			(Symbol)			
(Symbol)	0.30			(Symbol)			
(Symbol)	0.30			(Symbol)			
(Symbol)	0.30			(Symbol)			

**SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**  
**ZMĚNA Č.1 ÚPNSÚ OLEŠNÍK BYLA SCHVALENA**

OPRAVDIL: OBEC OLEŠNÍK  
 ORGAN: ZASTUPITELSTVO OBCE  
 TISK: 19.11.2015  
 PRŮJEMNÁ: ANTOŠ  
 UPOZORNĚNÍ: VYKONÁVÁNÍ ÚPNSÚ OLEŠNÍK  
 KOORDINÁTOR: PR. JANA PICHOVÁ  
 PŘEVZÍVATEL: OBEC OLEŠNÍK, SOU 246581  
 PROJEKČNÍ ÚSTAV: JAK. MALÝ, KANALIZAČNÍ ÚSTAV, ODD. ÚST. PLÁNOVÁNÍ A SR, C. B. Ú.  
 VÝKONOVATEL: ODD. ÚST. PLÁNOVÁNÍ  
 STAVOVATEL: ODD. ÚST. PLÁNOVÁNÍ  
 POUKÁZÁNÍ: ÚST. PLÁNOVÁNÍ  
 REVIZOR: ODD. ÚST. PLÁNOVÁNÍ

OBEC OLEŠNÍK

Státní územní plán územního systému ekologické stability území sídelního útvaru Olešník - část Olešník

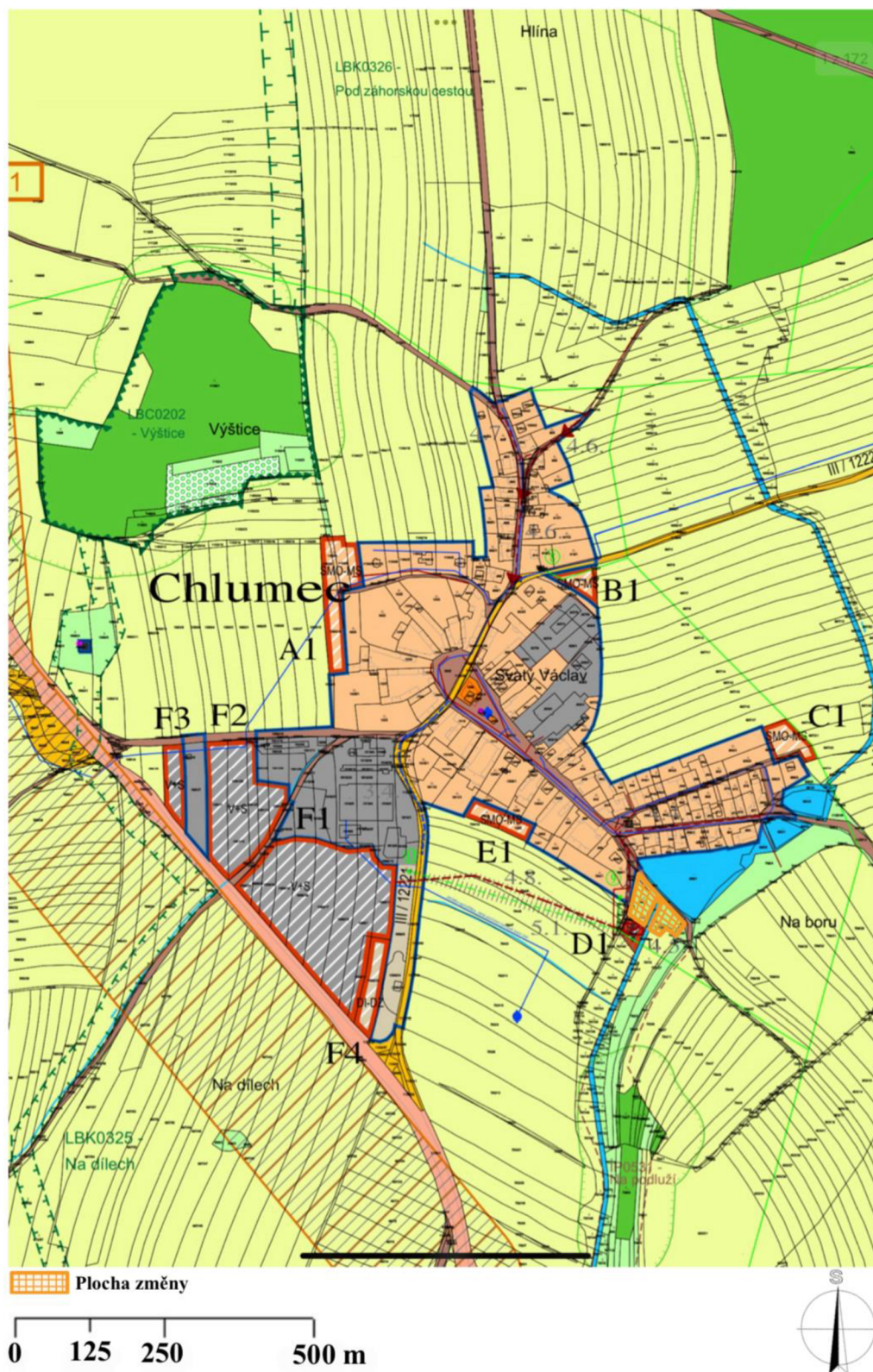
Číslo: 22a

1:10 000

2015

22a

### 3. Návrh č.1 změny Územního plánu Olešník



#### 4. Návrh č.2 změny Územního plánu Olešník

