OLEŠNÁ U RAKOVNÍKA
urbanistická studie

zpracovatelský tým
RH-ARCH s.r.o.

Nekázanka 881/9
Praha 1
110 00

e: project@rh-arch.com
w: www.rh-arch.com

URBANISTICKÁ STUDIE
analytická část - textová zpráva

září 2020

Vize strategického plánu pro období 2020-2026:
„Olešná je příjemné, klidné a bezpečné bydlení v těsném sepjetí
s přírodou, s moderním zázemím pro život.“

OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 4
ÚVOD 5
ŠIRŠÍ VZTAHY 6
SOUČASNÉ ORTOFOTO 7
HISTORICKÉ ORTOFOTO ROK 1960 8
HISTORICKÉ ORTOFOTO ROK 1938 9
STABILNÍ KATASTR ROK 1841 10
HISTORICKÉ FOTKY 11
SOUČASNÉ FOTKY 12
SOUČASNÉ FOTKY 13
FOTO NADHLED 14
MORFOLOGIE TERÉNU A KRAJINA 15
URBANISTICKÁ KOMPOZICE 16
ÚZEMNÍ PLÁN 17
VYBAVENOST 18
DOPRAVA 19
VLASTNICKÉ VZTAHY POTENCIÁLNĚ DOTČENÝCH VLASTNÍKŮ 20
ČLENĚNÍ NA DÍLČÍ PROSTORY 21
SWOT 22
PROBLÉMOVÝ VÝKRES 23

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel
Obec Olešná
Olešná čp. 8, 269 01
zastoupená: Bc. Jaromírem Novým, starostou obce
kontaktní osoba: Ing. Miroslava Křížová, místostarostka
IČ: 00244180

Zhotovitel
RH-ARCH s.r.o.
Nekázanka 881/9, Praha 1, 110 00
zastoupená: Mgr. Ing. arch. Rostislavem Říhou, jednatelem
IČ: 49705890

ÚVOD

Na dalších stranách naleznete analýzu současného stavu obce pro účely urbanistické studie, analýza bude sloužit jako podklad pro návrhovou část studie.

Analýza je členěna do dílčích témat, vždy s grafickým znázorněním jednotlivých jevů, hodnot, negativ nebo problémů. Textová zpráva je zpracována formou doprovodných popisů k jednotlivým tématům. Následně jsou témata shrnuta v problémovém výkrese.

Objednatel požaduje ve studii řešit následující náměty/problémy, analýza byla zpracována i s ohledem na ně, ale primárně na základě vlastních zkoumání a konzultací s objednatelem.

Cílem urbanistické studie je zpracování koncepce, vize dlouhodobého rozvoje širšího centra obce.

Účelem urbanistické studie je definovat veřejná prostranství jak po stránce funkční, tak po stránce provozní, navrhnout systém zeleně a systém budoucích pěších tras.

Urbanistická studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území, jako předstupeň pro územní studii a zároveň jako koncepční „menu“ pro výběr postupných kroků revitalizace centra obce.

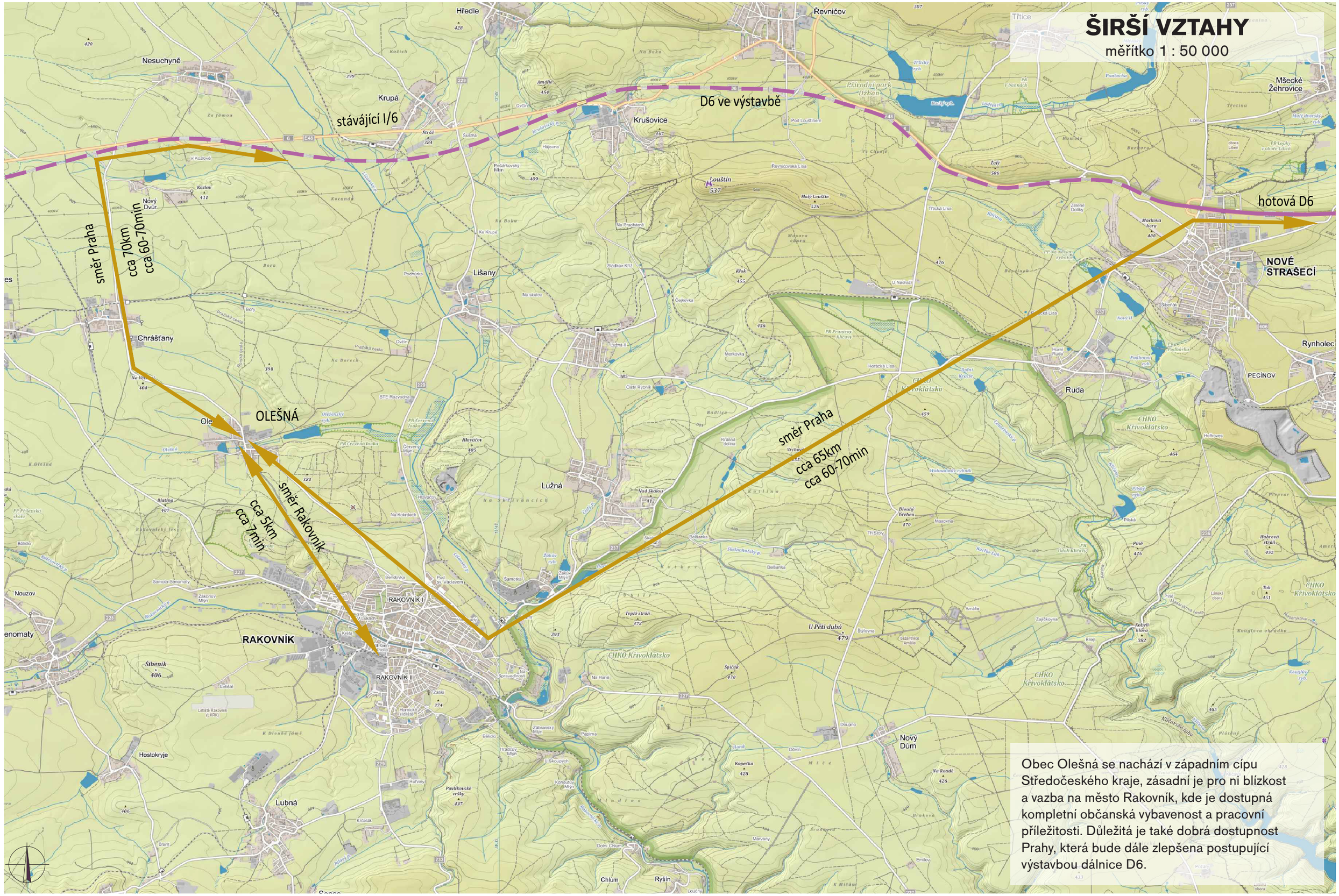
Studie bude vycházet ze strategického plánu obce.

Studie zohlední následující náměty:

- Vyřešení prostranství před a za obecním úřadem včetně koncepce jeho rekonstrukce a případného doplnění/dostavby
- Navrhnout způsob integrace dvou objektů v soukromém vlastnictví v centru řešeného území (prodejny a bývalé hospody) do veřejného prostoru s ohledem na možnost obnovení původních funkcí
- Vznik zelené oddechové zóny vedle kostela, pěší propojení přes soukromé pozemky za objektem obecního úřadu, propojení s obecním rybníčkem
- Návrh vhodného místa pro každoroční instalaci vánočního stromu obce, umístění malého podia
- Navrhnout umístění obecních bytů (s ohledem na připravovanou legislativu)
- Dořešení prostoru křižovatky/přemostění vodoteče a cesty k budově zámku
- Využití pozemku před zámkem / pivovarem
- Zvážit umístění knihovny (stávající umístění v OÚ) a dalších prostor pro spolkovou činnost
- Vize budoucí rekonstrukce sokolovny
- Lávka po obou stranách silnice
- Umístění nádob na tříděný odpad, vytipování lokality pro sběrný dvůr
- Prověření rozvoje stávající plochy určené dle ÚP pro sportu (fotbalové hřiště a okolí resp. sokolovna a okolí)
- Kultivace prostoru kolem bytového domu (obecní pozemek p.č. 35/1)
- Kultivace prostoru před hřbitovem (pozemek p.č. 400/15, nyní v soukromém vlastnictví, v jednání je převod do vlastnictví obecního)
- Vzorový katalog prvků mobiliáře a parterových prvků

ŠIRŠÍ VZTAHY

měřítko 1 : 50 000



Obec Olešná se nachází v západním cípu Středočeského kraje, zásadní je pro ni blízkost a vazba na město Rakovník, kde je dostupná kompletní občanská vybavenost a pracovní příležitosti. Důležitá je také dobrá dostupnost Prahy, která bude dále zlepšena postupující výstavbou dálnice D6.

0 50 100 250 500 m

RH-ARCH

SOUČASNÉ ORTOFOTO

měřítko 1 : 5 000

Z ortofotky je zřejmé, že většinu zástavby obce Olešná tvoří historické (postavené před r. 1938) nízkopodlažní obytné domy, které jsou nahusto podél hlavních ulic. Řidší novodobá zástavba je zatím v menšině.

V kontrastu s tím je v severovýchodním kvadrantu vidět měřítkově jiná zástavba průmyslově hospodářského typu – bývalý areál zámku, JZD a nová průmyslová hala. Uprostřed je také dobře vidět nezastavěný zelený pás podél potoka Olešná s rybníky, který vede skrze vesnici z východu na západ.

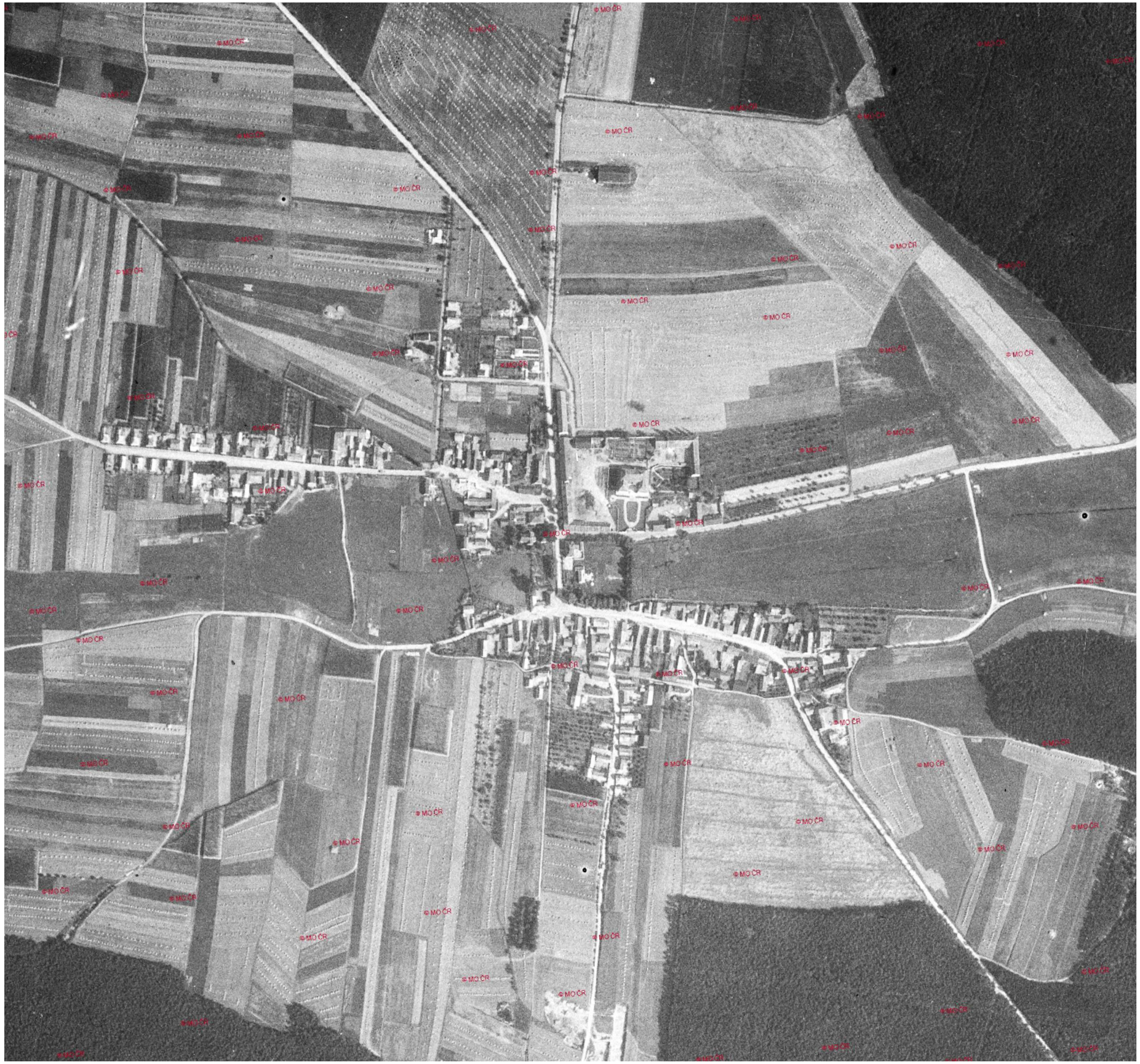
Legenda

Vymezení řešeného území

HISTORICKÉ ORTOFOTO ROK 1960

měřítko 1 : 5 000

Na šedesát let staré ortofotce je vidět rozestavěné JZD, pokračující zástavba rodinných domů v severní části obce, chybějící fotbalové hřiště s okolní zástavbou, chybějící školka s okolní zástavbou a louka v místě zatím ještě neexistujícího velkého Olešenského rybníku.



HISTORICKÉ ORTOFOTO ROK 1938

měřítko 1 : 5 000

Na této ortofotce jsou vidět nescelené lány, parkově upravený zámecký areál, počínající výstavbu rodinných domů v severní části, dokončenou novou ulici v západní části, sad v místě JZD a malou (ještě nepřestavěnou) sokolovnu.

STABILNÍ KATASTR
ROK 1841

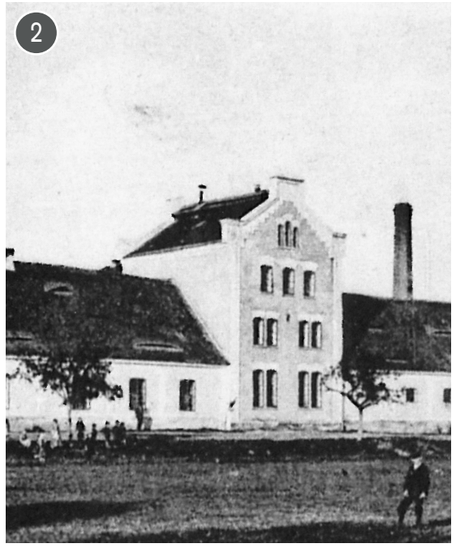
měřítko 1 : 5 000

Obci v této době dominuje zámek s hospodářskými budovami a parkem v severní části, další zástavba je koncentrována okolo za kostelem s farou a školou, většina obytných stavení je v jižní části obce, kde tvoří uliční náves. Hodně budov má ještě konstrukci ze dřeva (žlutě).

Zajímavá je poloha potoka Olešná, neteče uprostřed zelené plochy pod zámkem tak jako dnes, ale po jejích stranách, plocha nebyla zastavěna a byla užívána jako louka.

HISTORICKÉ FOTKY

1 Původní náves
2 Pivovar
3 Škola
4 Zámek
5 Kostel, fara a hospoda
6 Původní náves



SOUČASNÉ FOTKY

porovnání s historickými

SOUČASNÉ FOTKY

1 Kostel

2 Ulice před školou

3 Ulice před zámkem

4 Pivovar

5 Pásová ocel s.r.o.

6 Náves

FOTO NADHLED

Pohled od jihozápadu

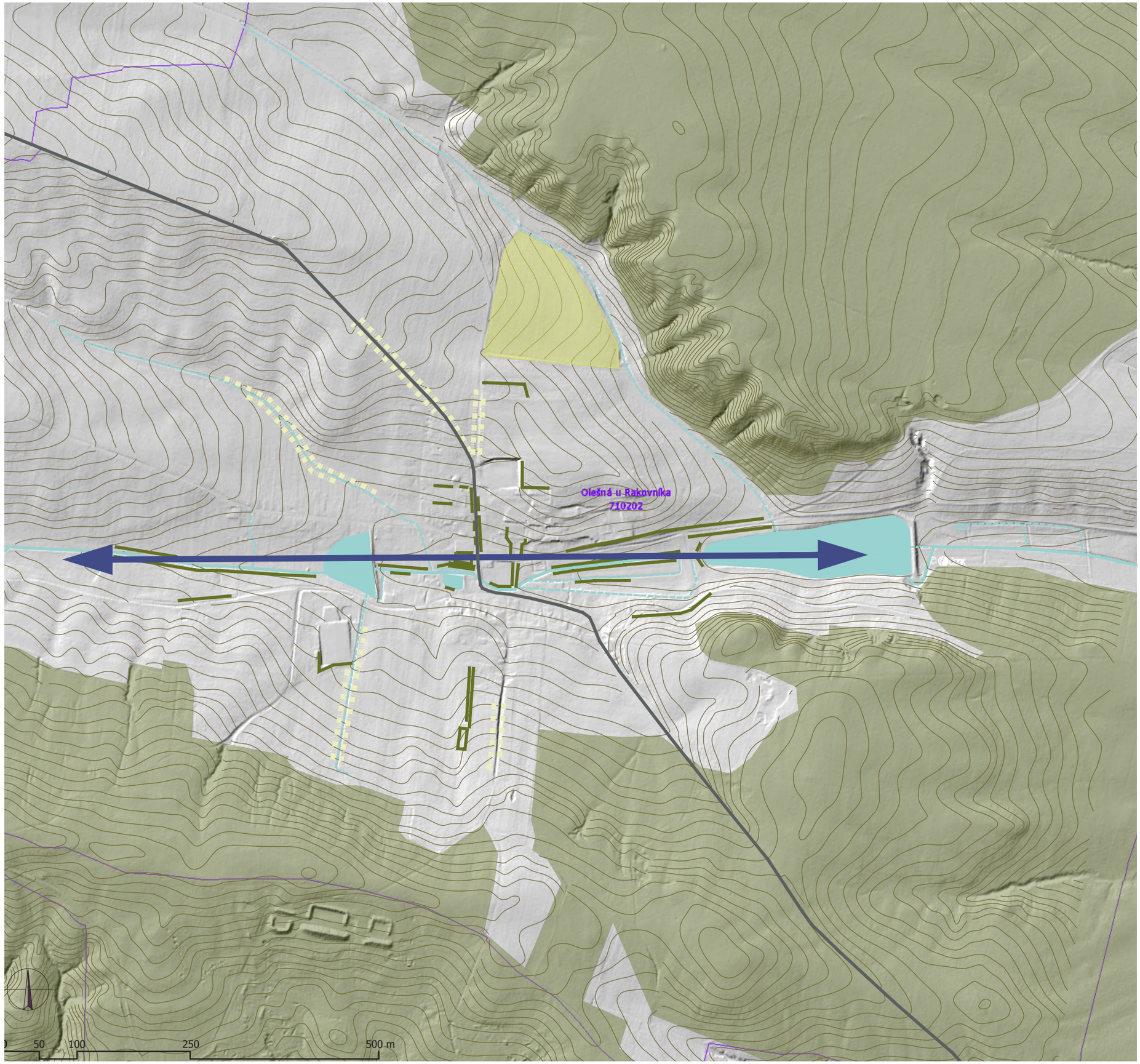
Pohled od severozápadu

MORFOLOGIE TERÉNU A KRAJINA

měřítko 1 : 10 000

Obec Olešná je obklopena lesy a zemědělskou půdou, nachází se na dně mělkého údolí, jehož osou je potok Olešná s několika rybníky. Zejména na této ose, ale i podél dalších bezejmenných vodotečí, se nachází skupiny vzrostlé zeleně, podél některých cest a silnic jsou pozůstatky historických alejí.

Osa potoka půlí Olešnou na severní a jižní část a tvoří přírodní bariéru mezi oběma částmi obce, která je přerušena vlastně jen v místě mostu přes potok.



Legenda

- Osa údolí
- Les
- Chmel
- Významná vzrostlá zeleň
- Pozůstatky alejí
- Vodní plochy

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

měřítko 1 : 5 000

Obec Olešná má několik historických dominant, zejména se jedná o budovu zámku a kostela, které jsou však v současnosti obklopeny vysokou zelení a nejsou z větší vzdálenosti téměř vidět. Vidět jsou naopak negativní dominanty novodobé, a to bytový dům, vedení vysokého napětí a průmyslová hala, které by bylo dobré vzrostlou zelení zakrýt.

Historický příjezd k zámku z jižní strany je tvořený alejí, která je významnou kompoziční osou a rámovala průhled k zámku, také kostel je umístěn na ose průhledu cesty, která vede podél zámecké zdi, poslední, dnes již nedochovanou osou je alej vedoucí ke hřbitovu, do které je orientován vstup uprostřed hřbitovní zdi. Hřbitov se však i dnes uplatňuje v dálkových pohledech ze severní strany a tvoří malebný krajinný prvek uprostřed polí a luk mimo zástavbu.

Historická zástavba ve většině případů tvoří pevnou uliční čáru a jasně vymezuje veřejný prostor. Pohledově velmi exponovaná je také nárožní budova čp. 9 v křižovatce u mostku.

Legenda

- Dominanty pozitivní
- Dominanty negativní
- Historická zástavba tvořící pevnou uliční čáru
- Hlavní veřejný prostor
- Kompozičně důležité budovy
- Komponovaná zeleň
- Dálkové pohledy
- Kompoziční osy

ÚZEMNÍ PLÁN

měřítko 1 : 5 000

Územní plán vymezuje v jižní části velké rozvojové obytné plochy, část z nich je již téměř zastavěna (B16, B12, B6, B7), některé se aktuálně na výstavbu připravují (B8), plošná rezerva pro budoucí zástavbu je však dostatečná. Plocha B14 je největší rozvojová plocha pro cca 70 domů, ale může být dopravně napojena jen na úzké stávající komunikace vedoucí k hřbitovu a k fotbalovému hřišti.

Plochy B14 a B12 jsou navrženy až k okraji hřbitova, po realizaci zástavby by zcela nepochybně došlo ke snížení hodnoty krajinného rázu okolí hřbitova, který je historicky umístěn samostatně mimo zástavbu.

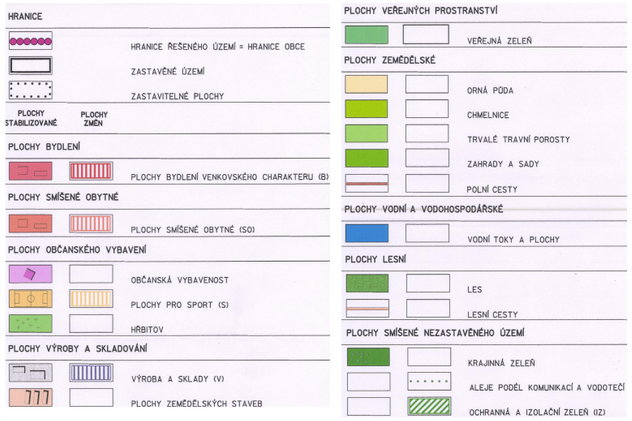
V severovýchodní části je momentálně několik samostatných areálů, vzniknuvších při rozšiřování traktorové stanice, kterou se stal areál zámku po komunistickém převratu. Areály jsou oplocené, neprostupné, ve špatném stavu a obtížně využitelné. ÚP navíc potvrzuje jejich původní funkci, což může problémový stav dále prohlubovat.

Podle regulativu platného UP nelze do sportovních ploch umístit skatepark (z důvodu hlučnosti) a obnovit bývalou hospodou (nepřípustné vybavení v rámci ploch bydlení).

Územní plán navrhuje cyklostezku procházející z východu na západ, obnovu alejí podél cest a parkovací plochy podél hlavní komunikace v místě návsi.

Legenda

- Plocha bydlení
- Neprůchodné oblasti
- Cyklostezka
- Parkování



OLEŠNÁ U RAKOVNÍKA

VYBAVENOST

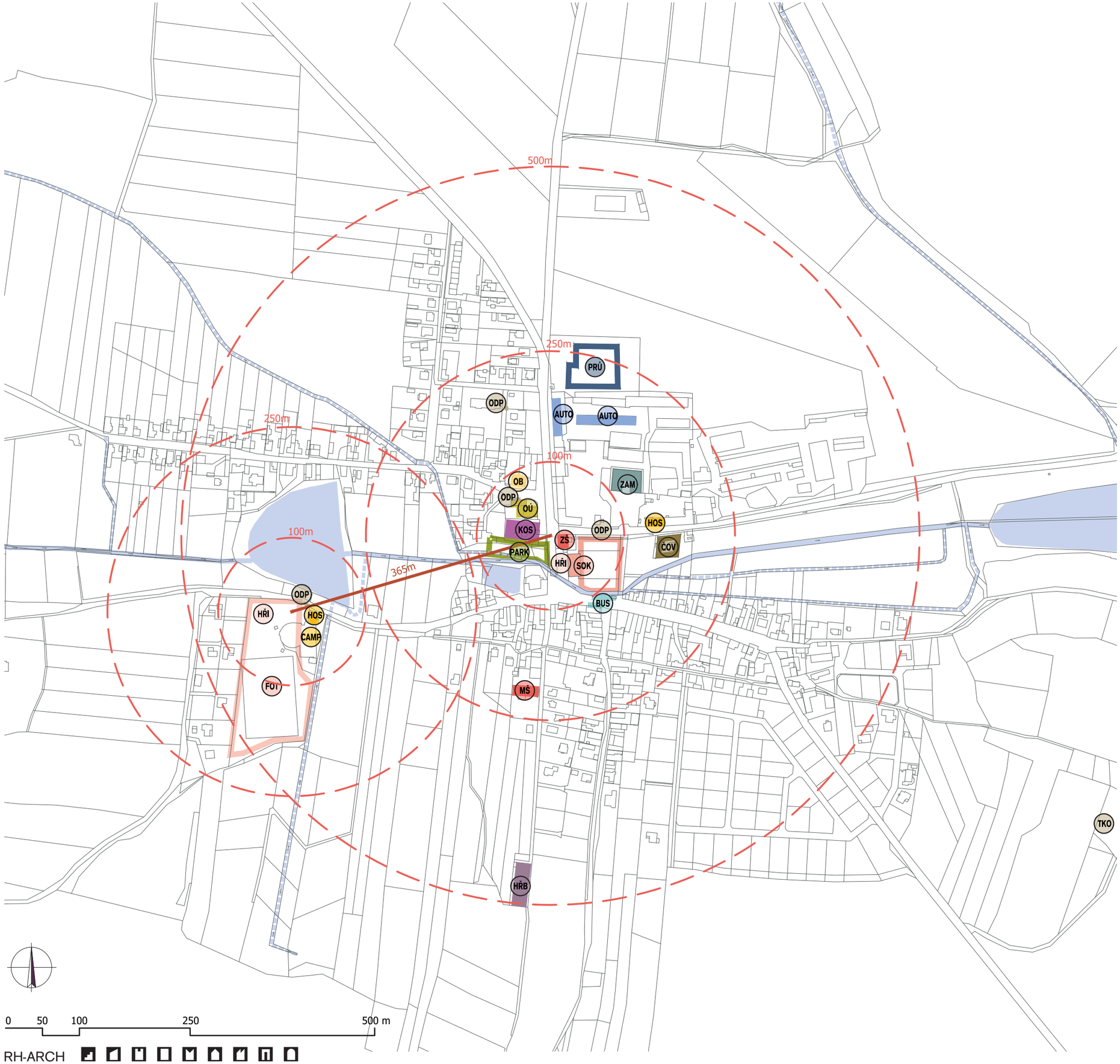
měřítko 1 : 5 000

Obec Olešná má 585 obyvatel, z toho 359 v produktivním věku. Průměrný věk obyvatel je 41 let. Velikost katastrálního území je 1089 ha.

Občanská vybavenost obce je dobrá, s ohledem na velikost obce, počet obyvatel a české poměry až nadstandardní. Vybavenost je koncentrována zejména v centru obce, kde historicky vznikala (škola, kostel, sokolovna, obecní úřad vznikl z budovy fary), a díky tomu je i v dobré docházkové vzdálenosti.

V jihozápadním cípu obce se nachází další volnočasová vybavenost (fotbal, hospoda s ubytováním), jejíž umístění mimo střed obce je vhledem k občasné hlučnosti vhodné.

Z pohledu turistického ruchu Olešná cílem zatím není, zámek chátrá a není přístupný, dílčím lákadlem může být nově otevřený minipivovar v areálu zámku.



Legenda

- OÚ Obecní úřad
- HOS Hospoda
- OB Obchod
- MŠ Mateřská škola
- ZŠ Základní škola - I. stupeň
- SOK Sokol
- FOT Fotbal
- HŘI Dětské hřiště
- CAMP Ubytování - camp
- PARK Park
- KOS Kostel
- HŘB Hřbitov
- BUS Autobusová zastávka
- ZAM Bývalý zámecký areál
- AUTO Autoservis
- PRŮ Průmyslová výroba
- ČOV Čistička odpadních vod
- ODP Tříděný odpad
- TKO Skládka TKO

RH-ARCH

DOPRAVA

měřítko 1 : 5 000

Obcí prochází silnice III/22913, která je hlavní dopravní spojnicí s Rakovníkem. Intenzita dopravy je relativně malá, ale ne zanedbatelná, sčítání dopravy bohužel nejsou k dispozici, ale vzhledem k intenzitám paralelních silnic II. třídy se bude pohybovat v řádu stovek aut za den. Kromě automobilové dopravy je silnice III/22913 důležitou i z pohledu veřejné hromadné dopravy, přes Olešnou vede většina autobusových linek obsluhujících obce na sever od Rakovníku, takže spojení z Olešné do Rakovníka je velmi dobré, jedná se cca 25 spojů za den v jednom směru.

Zásadním dopravním problémem je bezpečnost chodců (v podstatě absolutní absence chodníků), nejasný tvar a uspořádání křižovatek, směrové a šířkové uspořádání komunikací, bezbariérovost, neexistující nástupní hrany BUS zastávek.
Dalším problémem je parkování, a to ať už nedostatek stání u určitých provozů nebo neorganizované odstavování vozidel na veřejných plochách.

Hrubý odhad potřeby parkovacích stání pro veřejnou vybavenost:

obecní úřad	5
obchod	3
škola	12
školka	5
knihovna	1
kostel	3
pivovar	12
sokolovna	7
hřiště u sokolovny	12
fotbalové hřiště	17
hospoda u Barona	11
ubytování u Barona	9

Celkem se jedná o 97 stání, ale reálně jich bude potřeba cca 60, protože některé funkce se konají v jinou dobu než druhé, takže některá stání budou pro více funkcí (třeba škola x pivovar).

Legenda

- Hlavní komunikace
- Vedlejší komunikace
- Cesta
- Pěší
- Chodník
- Parkování neznačené
- Odstavování aut rezidentů na veřejných pozemcích
- Přechod pro chodce
- Budoucí vedlejší komunikace
- Chybějící pěší propojení
- Problémová křižovatka
- Zastávka BUS
- Náves

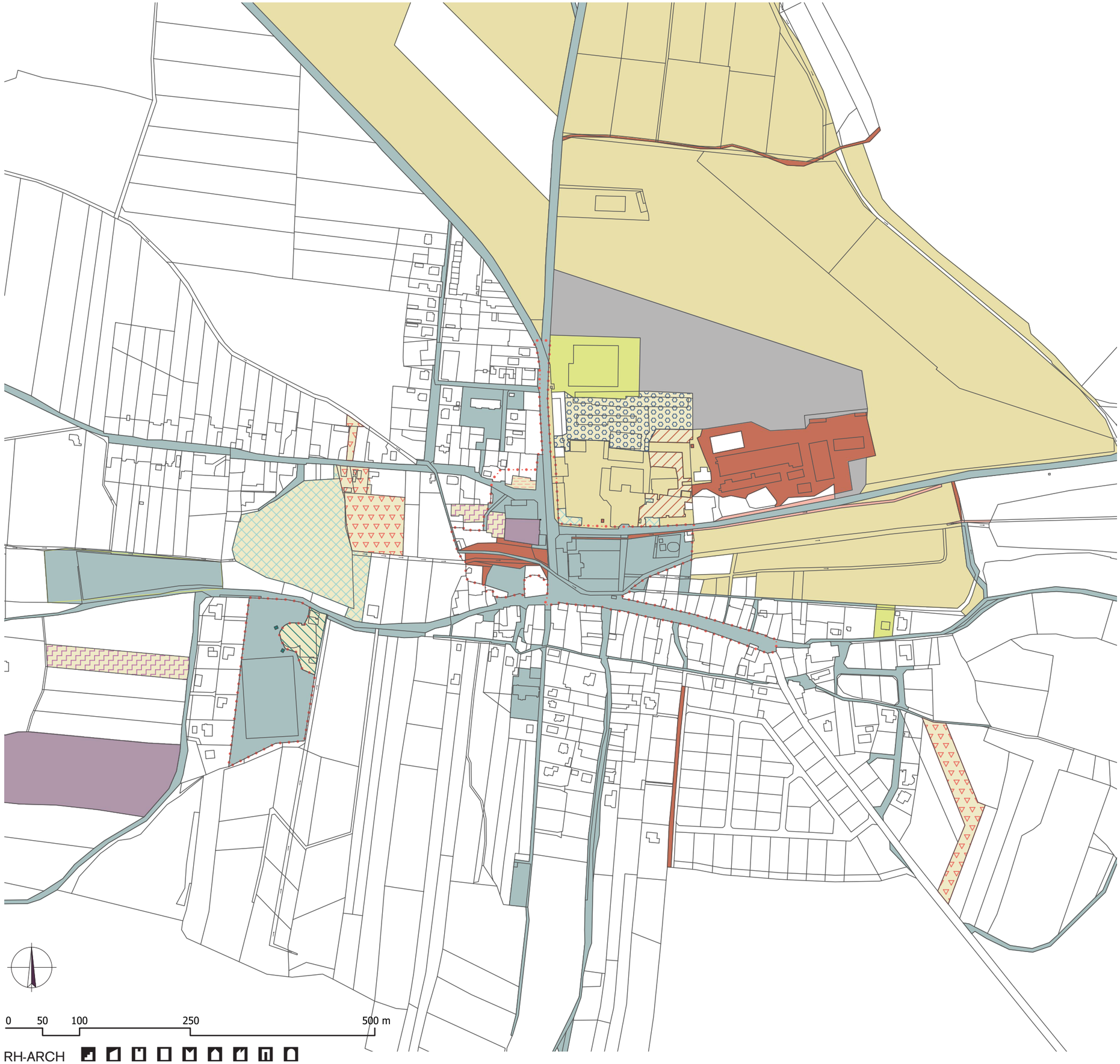
RH-ARCH

VLASTNICKÉ VZTAHY POTENCIÁLNĚ DOTČENÝCH VLASTNÍKŮ

měřítko 1 : 5 000

Naprostou většinu pozemků veřejných prostranství vlastní obec, což je velký klad, část z nich je ale ve vlastnictví soukromníků (náves, Zdeněk Konopásek) nebo ve vlastnictví státu (park), což bude nutno řešit.

Obdobné je to s vlastnictvím veřejných budov (škola, školka, úřad...), naopak velké, problematické a převážně nevyužívané areály, které mají velký potenciál pro rozvoj obce (zámek, JZD), jsou v soukromých nebo státních rukou, vliv obce na jejich vývoj je tedy omezený.



Legenda

- Česká republika - pozemkový úřad
- Česká republika - úřad pro zastupování státu
- Obec Olešná
- Římskokatolická farnost Rakovník
- Pásová ocel s.r.o.
- Bobran Kinga Katarzyna
- Bobran Kinga Katarzyna + ČR
- Malkovský Pavel
- Pišvejc Petr Ing. a Pišvejcová Hana Ing.
- Fukárek Ladislav, Fukárková Martina
- Konopásek Jaroslav
- Konopásek Zdeněk
- Rác Vlastimil
- SJM Císař Karel Mgr. a Císařová Věra
- Vymezení řešeného území

ČLENĚNÍ NA DÍLČÍ PROSTORY

měřítko 1 : 3 000

Veřejné prostory v obci se dají rozdělit do několika dílčích částí dle jejich urbanistického charakteru, dohromady tvoří urbanistickou strukturu obce, která by měla zůstat zachována.

Náves

Uliční náves

Autobusová zastávka

Park

Uliční alej

Vedlejší ulice

Fotbalové hřiště

OLEŠNÁ U RAKOVNÍKA

SWOT

SWOT analýza je převzata ze strategického plánu obce, tučně jsou zvýrazněny body, které se řešené studie přímo dotýkají a studie je v některých případech bude řešit.

SILNÉ STRÁNKY

Dobrá dostupnost Rakovníka

Dobrá obslužnost hromadnou dopravou (bus)

Přírodní prostředí – obec mezi lesy

Díky rozsáhlým lesům mezi Rakovníkem a obcí nehrozí pohlcení obce městem

Cyklostezka spojující obec s Rakovníkem

Poloha poměrně blízko hlavního dopravního tahu Karlovy Vary-Praha (silnice I/6)

Zastoupeny všechny generace

Základní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn)

Mateřská a základní škola (1. stupeň)

Aktivní vedení školy, spolupráce s rodiči a na obecních akcích

Obchod se základním sortimentem v místě

Existence platného územního plánu

Rozšiřující se nabídka kulturních a společenských akcí

Spolková činnost

Pracovní příležitosti v místě

Bezpečnost obce, poloha mimo hlavní tahy

Vznik minipivovaru v zámku Olešná

Čisté ovzduší

Existence rybníků

SLABÉ STRÁNKY

Špatný stav komunikací

Absence chodníků

Nedostatek zeleně a míst pro setkávání a trávení volného času pro obyvatele v centru obce

Elektro rozvody a telefon vedený nad zemí ve staré zástavbě

Finance – nízké příjmy obce

Nedostatek pozemků v majetku obce

Občanská vybavenost

- **Zastaralé budovy a zázemí školských zařízení**
- **Zastaralé kryté sportoviště (sokolovna)**
- **Zastaralá dětská venkovní hřiště**
- **Absence venkovního sportoviště pro mládež a dorost (např. workoutové nebo parkourové hřiště)**
- **Fotbalové hřiště pravidelně ohrožováno suchem (absence závlahy)**

Chátrající zámek v soukromém vlastnictví – a to i přes nespornou snahu nového vlastníka

Personální obsazení úřadu

PŘÍLEŽITOSTI

Pozitivní migrace co do počtu i struktury (příliv mladé generace – rodin)

Zájem stavebníků o lokalitu v rámci okresu

Dotační tituly – vzhledem k zanedbané infrastruktuře obce široké možnosti využití

Zlepšení dostupnosti Prahy po dostavbě úseku dálnice D6 (Nové Strašecí – Krušovice)

Plánovaní integrace hromadné dopravy v rámci Středočeského kraje, rozšíření dopravních spojů do obce v rámci IDSK

Zvýšit servis spojený s bydlením

Budovat rodinné zázemí a sociálně kulturní potenciál

Rozvoj MŠ a ZŠ (rekonstrukce budov, areálů a zázemí)

Zvýšení atraktivity obce jako turistického cíle

Vytvoření centrálního přírodního parku s možností setkávání a volnočasových aktivit pro občany

Revize územního plánu

Vypracování architektonicko-urbanistické studie (master plan)

Spolupráce s ostatními samosprávami a subjekty v regionu

Sportovní vyžití

OHROŽENÍ

Očekávaný nárůst počtu obyvatel a s tím související narůstající potřeba na rozšiřování inženýrských sítí (posílení kanalizace, rozšíření ČOV) a nabídky veřejných služeb

Budovy ve vlastnictví obce v nevyhovujícím stavebně technickém stavu a s neekonomickým provozem

Majetkoprávní vztahy – některé pozemky pod komunikacemi a zelené plochy ve vlastnictví státu nebo soukromých majitelů

Nebezpečný „brownfield" - areál bývalého JZD, ve vlastnictví soukromých majitelů nebo státu

S rostoucí dopravou v klidu velký počet automobilů parkujících na obecních pozemcích

Díky poloze v kotlině ohrožení bleskovými záplavami při přívalových deštích a vodní erozí z okolní orné půdy

Nekompletnost systému odvodu srážkových vod, velký počet starších nemovitostí nezadržujících srážky na svém pozemku.

Starousedlíci – nižší zájem o společenské aktivity

Zanedbání technické infrastruktury

Skládka na bioodpad na hranici kapacity

PROBLÉMOVÝ VÝKRES

měřítko 1 : 5000

Na problémovém výkrese jsou shrnuta témata z předchozích listů a doplněna specifikací dalších problémových jevů.

Legenda:

- 1 Nevyhovující stav veřejného parteru obecně (bezpečnost, bezbariérovost, technický i morální stav)
- 2 Absence chodníků
- Dopravně nevyhovující křižovatky u BUS zastávky a na návsi
- SOK OÚ ZŠ MŠ Stav veřejných budov (technický, morální, funkční problémy) - sokolovna, obecní úřad (jedná se o budovu původní fary), hasičárna, škola
- Náves - absence venkovního shromaždovacího prostoru
- Část návsi okolo prodejny je soukromý pozemek
- 3 Nadzemní vedení kabelů NN a telefonu v ulicích, problém při hasičských zásazích
- 4 Brownfield JZD - nevyužívané ruiny, nepřístupné plochy
- 5 Areál zámku - převážně nevyužívané a chátrající budovy, nepřístupné plochy
- 6 Autoservis - částečně nevyužívané areály, nepřístupné plochy
- 7 Nevyužívaná budova bývalé hospody
- ZAM Zámek - chátrající hodnotná historická budova
- Neprůchodné oblasti
- Rozvojové plochy bydlení natlačené na hřbitov
- Neorganizované parkování
- Odstavování vozidel rezidentů na veřejných pozemcích
- Parkovací plochy navržené v ÚP
- Absence některých pěších propojení alternativních k hlavní komunikaci
- 8 Chybí hřiště pro náctileté, dle ÚP nelze skatepark nikam umístit
- 9 Dopravní napojení rozvojových obytných oblastí před hřištěm
- Vymezení řešeného území

urbanistická studie | RH-ARCH s.r.o. | 2020