

Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Žíšov

Vypracoval: Obecní úřad Žíšov ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou

srpen 2016

úvod

Hlavní cílem změny je prověřit možnosti rozvoje zejména v průmyslové lokalitě severně od sídla a v samotném sídle Žíšov, kde dochází v posledních letech k postupnému využívání navrhovaných ploch. Dále požadujeme prověřit vymezení jednotlivých ploch a podmínky jejich využití zejména v návaznosti na zkušenosti s jejich uplatňováním.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nové zásadní požadavky na rozvoj území obce nejsou uplatněny.

a1) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení ve stávajícím územním plánu. Nejsou stanoveny nové požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.

a2) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce není změnou dotčena. Požadujeme prověřit možnosti rozvoje výroby a skladování severně od sídla v návaznosti na stávající průmyslový areál a dílčí doplnění rozvojových ploch pro bydlení zejména na jihozápadě sídla. Vzhledem k postavení obce ve struktuře osídlení dochází k postupnému využívání ploch navržených ve stávajícím územním plánu a proto je možno prověřit ve změně územního plánu další rozvojová území. Jedná se o záměry místního významu, které navazují na navrženou urbanistickou koncepci.

hlavní zájmové lokality	
průmyslová lokalita severně od sídla	- navrhovatel změny požaduje prověřit rozšíření ploch pro rozvoj výroby a skladování v blízkosti stávajícího průmyslového areálu umístěného v severní části správního území obce, celá průmyslově využívaná lokalita je v solitérní poloze vůči samotnému sídlu – Zájmové území je umístěno jižně od stávajících ploch výroby a skladování v návaznosti na stávající komunikace, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se celá lokalita nachází na půdách podprůměrně produkčních.
jihozápad sídla	- navrhovatel změny požaduje prověřit možnost rozšíření ploch pro rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla – Obec Žíšov se těsně přimyká k městu Veselí nad Lužnicí, což se také projevuje zvýšeným zájmem o rozvoj bydlení. Celá jižní humna jsou v platném územním plánu určena pro rozvoj bydlení a postupně dochází k využívání navrhovaných ploch. Změna územního plánu má prověřit možnost rozvoje bydlení na dalších pozemcích navazujících na jihozápadní část sídla. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o půdy průměrně produkční.

a3) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury nejsou uplatněny. Koncepce veřejné infrastruktury stávajícího územního plánu zůstává zachována. V případě potřeby ponecháváme na zvážení zpracovatele prověření jednotlivých koncepcí týkajících se veřejné infrastruktury.

a4) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. Na zvážení zpracovatele změny necháváme možnost prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

a5) hlavní střety zájmů a problémy v území

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro změnu žádné požadavky.

Požadujeme posoudit a případně řešit střet ploch řešených změnou dle možností a podrobnosti územního plánu, resp. jeho změny.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou uplatněny. Stanovení veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací je ponecháno na zvážení zpracovatele.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude obsahovat:

textová část – bude navazovat na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny bude zpracována formou změn tohoto textu. Další požadavky je možno zařadit jen v případě, že to pořizovatel nebo projektant budou považovat za účelné nebo pokud to bude stanoveno ve schváleném zadání

grafická část bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- výkres základního členění území nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

Odůvodnění změny bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500, vždy v té podobě v jaké je bude možno naplnit k datu předání jednotlivé etapy

grafická část – bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- koordinační výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Teprve dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Teprve dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Jak jsme již předeslali v předcházejících kapitolách:

- zůstává zachována základní koncepce rozvoje území a stejně tak urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury,
- jedná se o změnu způsobů využití, která není v rozporu s významem a funkcí obce ve struktuře osídlení, všechny požadavky vycházejí ze stávajícího územního plánu,
- není dotčena evropsky významná lokalita ani ptačí oblast,
- není dotčeno žádné zvláště chráněné území přírody, přírodní park,
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- požadavky na vymezení ploch a změnu způsobu využití jsou pouze místního významu.

Z uvedených důvodů a dalších skutečností v textu se pořizovatel domnívá, že není nutno stanovit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. že lze vyloučit významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.