

Zpráva o uplatňování územního plánu Želeč

Zpráva o uplatňování ÚP Želeč je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh zprávy zpracoval Městský úřad Tábor, Odbor rozvoje, jako pořizovatel ve spolupráci s obcí Želeč.

Územní plán Želeč nabył účinnosti dne 19.9.2008 a je platný ve změně č.1, která nabyła účinnosti 15.11.2012.

Řešené území je vymezeno správním územím obce a zahrnuje katastrální území: Želeč u Tábora a Bezděčín.

A) Vyhodnocení uplatňování ÚP

Rozvoj obce a nové zastavitelné plochy navržené územním plánem Želeč byly pro svůj účel ke dni projednání a schválení zprávy využity částečně. Výstavba v obci probíhá jednak v zastavitelných plochách a jednak jsou využívány proluky v zastavěném území. Téměř využita je rozvojová plocha pro

Vyhodnocení dle jednotlivých sídel obce a navržených zastavitelných ploch:

Želeč

funkční využití	vyhodnocení
Plochy bydlení venkovského charakteru (BV)	Využito částečně, několik jednotlivých rodinných domů (lokality Z7, Z8), pro výstavbu jsou zároveň využívány proluky v zastavěném území. Obec investuje vybudování veřejné infrastruktury v lokalitě Z4.
Plochy smíšené obytné (BS)	Využito z malé části, jednotlivé RD v lokalitě Z7, Z13
Rekreace individuální	Není využito
Plochy občanského vybavení	Nejsou navrženy rozvojové plochy,
Plochy občanského vybavení - sport	Nejsou navrženy rozvojové plochy,
Plochy veřejných prostranství	Jsou řešeny v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení. V lokalitě Z4 je určena plocha veřejného prostranství u rybníka Trubný
Plochy technické infrastruktury	Je využita část cca 2/3 I. etapy plochy pro skládku TKO, Ostatní plochy pro ČOV a trafostanice nejsou využity.
Plochy výroby a skladování (Vr)	Je využita téměř celá lokalita Z15 (fotovoltaická elektrárna)

funkční využití	vyhodnocení
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (Vz)	Nejsou navrženy rozvojové plochy
Plochy výroby a skladování – výroba el.energie (Ve)	Je využita plocha Z18 (fotovoltaická elektrárna)

Bezděčín

funkční využití	vyhodnocení
bydlení venkovské	Využit jeden pozemek vymezený ve změně č.1, zbývající tři lokality nejsou využity

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

V územně analytických podkladech byly identifikovány následující problémy k řešení:

- 1) brownfield - zemědělský areál Bezděčín, brownfield – zámek Želeč

Návrh řešení: problém je identifikován, nástroje územního plánování nemohou samostatně problém brownfieldů vyřešit.

- 2) Nesoulad s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (1. aktualizace ZÚR JčK) zákres regionálního biokoridoru RBK024 Černická obora – Vrchy a RBK009 Vrchy – RK457.

Návrh řešení: ve změně územního plánu bude řešeno uvedení do souladu prvků ÚSES se ZÚR JčK. Soulad bude posuzován v měřítku vydané dokumentace ZÚR (tj. 1:100 000). Zpřesnění je možné.

Střety zájmů na provedení změn ÚAP neidentifikovaly.

Územně analytické podklady evidují aktualizovaný zákres ochranného pásma produktovodu (300m), který bude zakreslen v právním stavu po vydání změny.

C) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Území správního obvodu obce Želeč se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose určené PÚR ČR. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plán Želeč respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.

Soulad se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JčK)

Dne 6.1.2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace ZÚR JčK. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose.

V území se nachází prvek ÚSES, regionální biokoridor - RBK 365- Černická obora – Vrchy, RBK 366, Vrchy-RK 457, regionální biocentrum RBC 777 - Vrchy . V územním plánu Želeč je zákres regionálního systému USES tak, aby byl v souladu s tehdy platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (VÚC Tábořsko). Změna č.1 územního plánu Želeč byla řešena před účinností Zásad

územního rozvoje Jihočeského kraje. Ve změně č.2 územního plánu bude řešen soulad regionálních prvků ÚSES a územního plánu.

Záměry nadmístního významu se řešeného území nedotýkají. Základní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR JČK územní plán Želeč respektuje, rozvíjí a aplikuje na řešené území a chrání přírodní hodnoty pro zachování příznivého životního prostředí.

D) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 3 stavebního zákona

Rozvojové plochy pro bydlení a podnikání ve správním území obce jsou navrženy v dostatečné míře a splňují požadavky na přiměřený rozvoj. Nové zastavitelné plochy pro bydlení v sídle Želeč není nutno vymezovat, případně jen zcela malého rozsahu (1 RD) při zachování všech omezení (ochrana zemědělské půdy) a urbanistických zásad (návaznost na zastavěné území apod.). V sídle Bezděčín vývoj zástavby směřuje východním směrem, kde ve změně č.1 územního plánu Želeč byla v návaznosti na zastavěné území vymezena zastavitelná plocha pro 1 RD, kde stavba již započala. Návrh nové zastavitelné plochy spojuje dvě zastavěná území, přístup do lokality je po stávající obecní komunikaci. Zastavitelné plochy vymezené na západním okraji sídla dosud nejsou využity.

Další požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení se týká pozemku na hranici se správním územním městyse Malšice, sídlo Obora. Jedná se pozemek p.č. 363 k.ú. Bezděčín, druh pozemku zahrada, který je oplocen a užíván v současné době pro rekreační účely. Pozemek souvisí se zastavitelnou plochou pro bydlení vymezenou v ÚP Malšice.

V souvislosti s aktualizací zákresu ochranného pásma produktovodu bude prověřena možnost upravit zastavitelnou plochu Z8 pro bydlení venkovského charakteru do optimálního tvaru v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci. Úpravou dojde ke zvětšení zastavitelné plochy o pozemek na cca 1 RD a bude umožněno lepší využití pozemků i s ohledem na vlastnické vztahy. Zastavitelná plocha Z8 je využita částečně – 1 RD.

E) Pokyny pro zpracování návrhu „Změny č.2 ÚP Želeč“ v rozsahu zadání změny

V návrhu změny budou jednotlivé lokality prověřeny a řešení bude řádně a důkladně odůvodněno. Výše uvedené záměry nemusí být komplexně přejaty do návrhu změny v celém rozsahu, řešení bude navrženo s ohledem na širší vztahy v území, respektování stávajících limitů a celkovou koncepci území.

Vymezení lokalit parcelními čísly je pouze orientační a slouží k identifikaci území.

Změna č.2 ÚP Želeč bude řešit následující požadavky:

- 1) Bude prověřeno a nově navrženo umístění a šíře ploch veřejného prostranství (VP) a veřejného prostranství – zeleň (VPz) v zastavitelné ploše pro bydlení Z7. Týká se zejména severní části plochy – napojení na komunikaci III/1359, posunutí do středu zastavitelné plochy z důvodu vhodnějšího využití zastavitelné plochy (pro umožnění optimálního tvaru stavebních pozemků).
- 2) Bude prověřeno vymezení ploch veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z5 s ohledem na stav v území (stavba RD na pozemku p.č.st.371) a v zastavitelné ploše Z12 (oplocená zahrada mateřské školy). Bude aktualizováno zastavěné území. S ohledem na velikost lokalit je možno prověřit vymezení bez veřejných prostranství a přehodnotit navrhované plochy dopravní infrastruktury.
- 3) Bude prověřena možnost vymezení novou zastavitelnou plochu pro bydlení v sídle Bezděčín (pozemky či jejich části p.č.54/1, 50/1, 55, 99/6, k.ú.Bezděčín, pozemky p.č.54/1 a 50/1 na hloubku cca 40m od stávající komunikace)
- 4) Bude prověřen návrh na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č.363 k.ú. Bezděčín (1 RD). Přístup je ze sídla Obora, městyse Malšice.
- 5) Bude prověřen návrh na změnu funkčního využití pozemku p.č. 20/1 k.ú. Želeč pro umístění sběrného dvora (např. plocha občanského vybavení - OV)

- 6) Budou respektovány, případně zpřesněny, regionální prvky ÚSES. (RBK 365- Černická obora – Vrchy, RBK 366, Vrchy-RK 457, regionální biocentrum RBC 777 – Vrchy)
- 7) Bude vypuštěno překupní právo pro veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny a opatření k založení prvku USES (kapitoly 8.2.1 a 8.2.2 textové části výroku územního plánu Želeč)
- 8) V souvislosti s aktualizací zákresu ochranného pásma produktovodu bude prověřena možnost upravit zastavitelnou plochu Z8 pro bydlení venkovského charakteru do optimálního tvaru, úpravou dojde ke zvětšení zastavitelné plochy o cca 1 stavební parcelu (část pozemků vedených ve zjednodušené evidenci PK1416 a PK 1429/1 k.ú. Želeč u Tábora).
- 9) V návaznosti na zastavěné území, plochu pro rekreaci bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro rekreaci (cca 1000 m²). Jedná se enklávu zahrádek mezi zastavitelnou plochou pro bydlení a lesem (část pozemku p.č.282/1 k.ú. Želeč u Tábora).
- 10) Ve změně územního plánu bude aktualizováno zastavěné území.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Urbanistická koncepce ani koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Není požadováno

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Není požadováno

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

Není požadováno

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 2 územního plánu Želeč bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s přechodným ustanovením stavebního zákona čl. II odst. 4, budou z územního plánu vypuštěny ty části, které nemohou být jeho součástí dle stavebního zákona v platném znění.

Změna č. 2 územního plánu Želeč bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Grafická část:

Výkres základního členění 1 : 5000

Hlavní výkres 1 :5000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000 - jen pokud bude měněn

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jako příloha odůvodnění bude zpracován v elektronické podobě (formát word) srovnávací text výroku pro společné i veřejné projednání.

Grafická část:

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres širších vztahů

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení změny územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

Po nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Želeč bude zpracován právní stav územního plánu (§55 odst.5 zák. č.183/2006 Sb. v platném znění – stavební zákon)

F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst.2 SZ), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Bude doplněno

G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, jeli zpracování variant vyžadováno

Nevyžaduje se

H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Neuplatňuje se

I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Při uplatňování ÚP Želeč nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.