

zadání územního plánu

VESELÍ NAD LUŽNICÍ

Pracovní návrh k projednání

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VESELÍ NAD LUŽNICÍ

Pořizovatel:

Městský úřad Veselí nad Lužnicí

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Jan Šíma

OBSAH

1	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	4
1.1	požadavky na urbanistickou koncepci	4
1.2	požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	5
1.3	požadavky na koncepci uspořádání krajiny	6
2	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	6
3	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	6
4	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	7
5	POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	7
6	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	7
7	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	7

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- Definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobňovat.
- Definice rozvoje obce by měla vycházet z úvahy o fungování města, analýzy, srovnání míst, staveb, událostí a ambic.
- Provéřit zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci města Veselí nad Lužnicí. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Zvážit vyřazení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch, popř. zvážit možnost etapizace.
- V případě potřeby prověřit vymezení nových zastavitelných ploch.
- Při zpracování návrhu respektovat priority územního plánování Jihočeského kraje stanovených v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje a taktéž respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
- Navrhované záměry v územním plánu Veselí nad Lužnicí i celkovou koncepci rozvoje území koordinovat s ohledem na návaznosti na sousední katastry a územně plánovací dokumentaci sousedních obcí (popř. navrhnout řešení případných nesrovnalostí daných různou dobou vzniku územně plánovacích dokumentací jednotlivých obcí a nadřazené územně plánovací dokumentace či dalšími okolnostmi).

1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Urbanistická koncepce by měla na město Veselí nad Lužnicí nahlížet jako na celek – ve všech souvislostech, které je územním plánem možné řešit.
- Definice směrů rozvoje by měla vycházet z analýzy fungování města Veselí nad Lužnicí.
- Provéřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji.
- Pro město Veselí nad Lužnicí navrhnout vhodný charakter a strukturu zástavby, tento charakter a strukturu definovat dle jednotlivých lokalit nacházejících se ve městě (tj. neurčovat jednotný charakter a strukturu pro celé město).
- Hlavní rozvoj města by měl být soustředěn do těsné návaznosti na město, a to v takové míře, která je slučitelná s reálným vývojem města (zejména demografickým a ekonomickým). Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra města a případně

dalších subcenter. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech města. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity.

- Omezit rozpínání města a sídel do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv města a proluk. Najít identitu města Veselí nad Lužnicí, identifikovat jeho jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Veřejná prostranství

- Provéřit stav veřejných prostranství v obci a případně navrhnout jejich doplnění, zaměřit se na jejich vzájemné propojení a taktéž propojení těchto veřejných prostranství do krajiny.
- Provéřit stávající stav veřejných prostranství a navrhnout jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře města a jednotlivých sídel. Pro jednotlivé typy následovně formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře města a sídel. Platí to zejména pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářená.

Dopravní infrastruktura

- Respektovat záměry dopravní infrastruktury vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, zejména:
 - koridor pro záměr dálnice D3 (s ohledem na realizaci dálnice D3 nemusí být vymežován),
 - koridor pro záměr IV. tranzitní železniční koridor (s ohledem na realizaci železničního koridoru nemusí být vymežován),
 - koridor D15 pro záměr železnice Veselí nad Lužnicí - Třeboň – České Velenice,
 - koridor D37/3 pro záměr silnice II/147 - úsek Dolní Bukovsko - křiž.s doprovodnou silnicí k dálnici D3 (s ohledem na realizaci ve správním území města Veselí nad Lužnicí nemusí být vymežován).
- V případě potřeby navrhnout vhodná opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů plynoucích z dopravních staveb.
- Provéřit možné doplnění komunikací v nezastavěném území ve vazbě na možné rekreační využívání krajiny nebo její obhospodařování.
- Provéřit potřebu vymezení nových komunikací, případně jejich homogenizace v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Respektovat stávající cyklotrasy nebo cyklostezky a pěší propojení v krajině a sídlech a případně navrhnout nové.

Technická infrastruktura

- Provéřit stav a záměry veřejné technické infrastruktury, zejména zásobování vodou a odkanalizování a navrhnout v případě potřeby vhodné změny.

Občanské vybavení

- Respektovat stávající občanskou vybavenost, v případě potřeby prověřit možnosti jejího doplnění nebo návrhu nových ploch.

1.3 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

- Prověřit možnosti rekreačního využívání krajiny, provázání města a sídel s krajinou pěšími stezkami, cyklostezkami.
- V zájmu města je žádoucí systematická podpora její atraktivity pro volnočasové aktivity místních obyvatel. Návrh územního plánu proto prověří vedení stávajících i nových cyklistických nebo pěších stezek a taktéž vhodné formy volnočasových aktivit.
- Prověřit územní systém ekologické stability a případně navrhnout jeho vhodné úpravy.
- Respektovat stávající přírodní hodnoty.
- Respektovat územní systém ekologické stability vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, zejména:
 - nadregionální biocentrum 2006 Rašeliniště Ruda-Horusický rybník
 - regionální biokoridor 372 Kozohludky-Rašeliniště Ruda, Horusický rybník
 - regionální biocentrum 0 U Blažků
 - regionální biokoridor 460 Pod Řípcem-Rašeliniště Ruda
 - regionální biocentrum 1908 Pod Řípcem
 - regionální biocentrum 782 Kozohludky

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- Územní rezervy je možné navrhnout v případě, prokáže-li projektant územního plánu jejich nezbytnost.

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- Záměry dopravní infrastruktury vymezené v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezit jako veřejně prospěšné stavby.
- Požadavek na návrh dalších konkrétních veřejně prospěšných staveb, opatření nebo asanací není uplatněn. Veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace je možné navrhnout v případě, prokáže-li projektant územního plánu jejich nezbytnost. Přednostně by se mělo jednat o záměry veřejné infrastruktury.

4 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

- Požadavek na návrh konkrétních ploch, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci uplatněn není. Nicméně obecně je stanoven požadavek, že podmínky pořízení územní studie nebo regulačního plánu by měly být stanoveny pro plošně větší zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, ve kterých bude nutné dořešit v podrobnějším měřítku vedení dopravní a technické infrastruktury, napojení ploch na stávající komunikace, řešit umístění veřejných prostranství a jejich vzájemné propojení včetně napojení na stávající apod.

5 POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Variantní řešení není požadováno.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

- Územní plán Veselí nad Lužnicí bude zpracován v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- V rámci záborů zemědělského půdního fondu uvést u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace původní funkční využití a výměry ploch.

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Nepředpokládá se uplatnění požadavku na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Územní plán je koncepčním materiálem a jeho náplní není řešit konkrétní stavby a zařízení, ale vymezovat plochy a koridory pro jejich umístění

Hlavní rozvoj města by měl být soustředěn do těsné návaznosti na sídla, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem města. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní

urbanizační osy a ctít premisu posílení centra města. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch, vyjma ploch vymezených ve stávající územně plánovací dokumentaci města. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity. Tomuto odpovídá i následující teze rozvoje stanovená pro město Veselí nad Lužnicí, a to omezit rozpínání města a sídel do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk. Najít identitu města Veselí nad Lužnicí, identifikovat jeho jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.