

Příloha k zadání územního plánu Soběslav:

A.2 Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území

Město Soběslav má platný územní plán. Rozvojové plochy z tohoto ÚP ještě nebyly zcela naplněny. Na základě projednání z představiteli města a shromážděných podnětů ke změně územního plánu byly předběžně stanoveny tyto rozvojové plochy:

Plochy převzaté ze stávajícího územního plánu:

- Z 1 – „Ke klenovským hranicím“ rozvojová plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu RD vymezená komunikacemi I/3 a III/ 13510 a současnou trasou železniční tratě. Vzhledem k velikosti plochy bude nutné provést návrh etapizace, doplnit plochy pro veřejná prostranství a občanské vybavení, realizaci vázat na dokončení dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru v okolí Soběslavi z důvodu odvedení tranzitní dopravy z blízkosti lokality. Zvážit vymezení části plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
- Z 2 – „U kotelny 1“ – rozvojová plocha pro bytovou zástavbu a občanskou vybavenost vymezená zrušenou kotelnou a garážemi ze severu, z východu stávajícími bytovými domy, z jihu zástavbou u Mrázkovy ulice. Na plochu byla v minulosti vypracována urbanistická studie.
- Z 4 – plocha u napojení Slovenské ulice na silnici I/3. V územním plánu je určena pro bydlení. Bude nutno zvážit vhodnost navrženého funkčního využití ve vazbě na hluk a znečištění ovzduší od dopravy.
- Z 5 – plocha u křižovatky Mrázkovy ulice s I/3. V územním plánu je určena pro bydlení. Bude nutno zvážit vhodnost navrženého funkčního využití ve vazbě na hluk a znečištění ovzduší od dopravy.
- Z 7 – plocha u silnice I/3 při mostě přes Černovický potok. V územním plánu je určena pro bydlení. Bude nutno zvážit vhodnost navrženého funkčního využití ve vazbě na hluk a znečištění ovzduší od dopravy.
- Z 8 – „U letiště“ – plocha určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu.
- Z 9 – „Na Brabci“ – plocha určená pro výrobu a skladování. Součástí bylo i nové komunikační napojení stávající výrobní zóny podjezdem pod tratí.
- Z 11 – Dálnice D3 – plocha komunikace s již schváleným územním rozhodnutím, pro větší část trasy vydáno stavební povolení a zahájena výstavba
- Z 12 – „Pod Račí horou“ – plocha ve stávajícím územním plánu určená pro výrobu a občanskou vybavenost.
- Z 14 – „Na Ohradách“ – plocha v původním ÚP obsahovala novou komunikaci mezi ulicemi Petra Bezruče a přeložkou II/135, ve změně 1 byla přidána návrhová plocha pro bydlení, vzhledem k výstavbě železničního koridoru a dálničního přívaděče zvážit další existenci této návrhové plochy bydlení vzhledem k předpokládanému hluku z dopravy.
- Z 15 – přeložka silnice II/135 II. etapa – propojení Tyršovy ulice přes trasu IV. železničního koridoru k D3.
- Z 16 – „Na Lázních“ – lokalita určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu u přeložky silnice II/135
- Z 17 – přeložka IV. tranzitního železničního koridoru mimo stávající trasu dle platného územního rozhodnutí.
- Z 18 – „Na Douskách I“ – plocha pro výrobu mezi přeložkou II/135 a IV. železničním koridorem.
- Z 19 – „Na Douskách II“ – plocha pro výrobu severně od ulice Petra Bezruče.
- Z 21 – „Babí vrchy – Záhumenice“ – plocha pro bydlení v k.ú. Chlebov
- Z 24 – „U Přehořova“ - návrhová plocha pro bydlení specifikovaná ve změně 1 je v konfliktu s ochranným a bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu – trasa plynovodu prochází skrz lokalitu, ve změně 1 je vyznačeno bezpečnostní pásmo 20 m místo správných 200 m platných pro VVTL DN 700. Plochu bude pravděpodobně nutné vyřadit ze zastavitelného území.

- Z 25 – ČOV Chlebov – Plocha na jihu obce určená pro výstavbu ČOV.
- Z 26 – „U kamene“ – plocha pro bydlení specifikovaná ve změně 1.
- Z 31 – „Na cihelně“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci
- Z 35 – „Na Petříně I“ – plocha určená pro bydlení. Na pozemku nutno respektovat stávající trafostanici včetně vzdušné VN přípojky.
- Z 39 – „Na Petříně II“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci s již zahájenou parcelací a výstavbou chat.
- Z 40 – „Na Petříně III“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci.
- Z 41 – „Na Petříně IV“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci.
- Z 42 – „Na Petříně V“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci.
- Z 45 – „K Svákovu“ – k.ú. Nedvědice – plocha určená pro výrobu na východním okraji obce.
- Z 46 – Nedvědice východ I – plocha pro bydlení
- Z 47 – Nedvědice východ II – plocha pro bydlení
- Z 48 – ČOV Nedvědice
- Z 49 – Nedvědice sever – plocha pro bydlení
- Z 50 – Nedvědice západ – plocha pro bydlení
- Nově navržené lokality:*
- Z 3 – U Špačků – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu. Bude nutné respektovat ochranné pásmo ČOV. Vzhledem k velikosti lokality bude nutné navrhnout etapizaci, vymežit plochy pro veřejná prostranství a plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
- Z 6 – plocha zahrady na jihu areálu bývalých jatek určená pro nízkopodlažní popř. smíšenou zástavbu.
- Z 10 – U Potočného – Plocha pro výrobu u stávající komunikace I/3. Pokud bude požadavek na propojení výrobních zón severně od Dilenského potoka s zónou Strabag, bude nutné vzhledem k velikosti území navrhnout etapizaci, respektovat ochranné pásmo IV. železničního koridoru, VTL Plynovod.
- Z 13 – ulice Petra Bezruče – v ploše byl na místě stávajícího RD záměr na přeměnu na dopravní plochu – přemístění autobusové nádraží. V souvislosti s úbytkem spojů veřejné dopravy je žádoucí zachovat stávající provázanost autobusové a železniční dopravy a případné rozšíření provést na úkor nevyužívaných budov u železniční stanice.
- Z 20 – „Na Douskách III“ – rozvoj průmyslové zóny severovýchodně směrem k dálnici.
- Z 22 – „U vršku“ – k.ú. Chlebov – plocha pro výstavbu RD v SV části obce.
- Z 23 – „U kříže“ – k.ú. Chlebov – plocha pro bydlení vymezená stávajícím zastavěným územím a bezpečnostním pásmem plynovodu
- Z 27 – „Pod Českou ulicí“ – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu v návaznosti na stávající RD
- Z 28 – „Pod hřbitovem“ – plocha pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chaty.
- Z 29 – „Pod Svákovem“ - plocha pro rodinnou rekreaci je celá v ochranném pásmu lesa.
- Z 30 – „Na cihelně II“ – záměr přeměnit stávající plochu pro rodinnou rekreaci na plochu pro nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Z 32 - „V mokerských struhách“ – záměr rozšířit stávající plochu pro rodinnou rekreaci

Z 33 – „V proklatých“ – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu či rodinnou rekreaci.

Stávající komunikace III/13514 má nevyhovující šířkové parametry, lemována oboustranně alejí – spolu s přilehlým Nedědickým potokem tvoří interakční prvek ÚSES. Plocha je v generelu ÚSES JČK – (Fridrich 2009) součástí lokálního biocentra vnořeného do regionálního biokoridoru. V případě akceptace rozvojové plochy bude nutné provést vyvolané investice – prostorové oddělení pěší a cyklistické dopravy od automobilové, patrně nebude možné přímé napojení jednotlivých parcel na silnici III. třídy samostatnými sjezdy.

Z 34 – „Na Petříně VI“ – zástavba proluky mezi stávající rekreační a nízkopodlažní bytovou zástavbou.

Z 36 – Na Petříně VII – změna funkčního využití z plochy pro rodinnou rekreaci na nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Z 37 – Na Petříně VIII – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu , popř. rodinnou rekreaci, vzhledem k velikosti lokality bude nutné vymezit plochu veřejného prostranství, dále plochy technické a dopravní infrastruktury

Z 38 – Na Petříně IX – přeměna funkčního využití z rekreace na nízkopodlažní bytovou zástavbu

Z 43 – Na Petříně X – plocha pro rodinnou rekreaci

Z 51 – „Na jitrech“ – izolovaná plocha pro nízkopodlažní bydlení v k.ú. Nedvědice při silnici z Nedvědic na Mokrou a Vesce mimo návaznosti na zastavěné území

Z 52 – „Pod hřbitovem“ – plocha pro nízkopodlažní bydlení v k.ú. Soběslav východně od stávající zástavby RD

Z 53 – „Nad Novým rybníkem“ – plochy pro nízkopodlažní bydlení v konfliktu s ochranným pásmem přírodní památky Nový rybník, bez přímého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.