

návrh

ZADÁNÍ

Územního plánu

SOBĚSLAV

Projektant územního plánu : Ing. arch. Jan Stach

Pořizovatel : MěÚ Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje

Pověřený zastupitel: Zdeněk Vránek

duben 2010

Schváleno Zastupitelstvem města Soběslav dne:

Obsah

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů..... 3
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů 4
- c) Požadavky na rozvoj území obce..... 4
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) 5
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury 6
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území 6
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace..... 7
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 8
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 9
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose 9
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 9
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem 10
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast 10
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant 10
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 10

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z politiky územního rozvoje vyplývá následující - Soběslav:

Soběslav leží v rozvojové ose celorepublikového významu OS6

Dále se nachází:

- v prostoru pro TEMMK M1 (X.)
- se nachází v prostoru koridoru konvekční železnice C-E551,
- územím prochází koridor dálnice D3
- územím prochází koridor E7 el. vedení VVN 400kV
- územím prochází plynovod VVTL

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Správní území obce náleží do území řešeného územním plánem velkého územního celku (ÚP VÚC) Tábořsko schváleným dne 20.2.2001 (Obecně závazná vyhláška JČK (OZV) nabyla účinnosti 20.3.2001) a ve změně č. 1 ze dne 15.11.2005 (OZV nabyla účinnosti 20.12.2005) a vydané ve změně č. 2 dne 26.6.2007 s nabytím účinnosti Opatření obecné povahy dne 19.7.2007, a rozpracovaných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. ÚP Soběslav musí respektovat zásadní návaznosti vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací. Z toho vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- hlavní cíl zachování harmonie osídlení a krajiny, chránit kulturní a přírodní hodnoty jako hlavní prostorové aktivity území

respektovat:

- návrh dálnice D3 stavba 0307 Tábor - Soběslav a stavba 0308 Soběslav - Bošilec
- přeložku silnice II/135
- dopravní trasy – silnice I. II. a III. třídy
- přestavba železniční tratě č.220, která je součástí IV. žel. koridoru
- veřejné vnitrostátní letiště Soběslav s vyhlášenými ochrannými pásmy
- vodní zdroje a jejich OP, vodojemy
- dálkový kabel spojů,
- vedení VVTL a VTL plyn
- regionální prvky USES - RBC Dráčovský luh, EVL Lužnice, Nežárka
- městskou památkovou zónu Soběslav, vesnickou památkovou zónu Nedvědice
- záplavové území Lužnice

jako veřejně prospěšné stavby zařadit:

- dálnice D3 stavba 0307 Tábor - Soběslav a stavba 0308 Soběslav - Bošilec
- přeložka silnice II/135 II. etapa (I etapa již byla realizována)
- optimalizace železniční tratě č. 220 s přeložkami mimo obvod dráhy v prostoru Soběslav - sever, přeložka
- propojení hlavních vodovodních přivaděčů v Soběslavi
- stavby technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj území

Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů:

Město Soběslav se rozkládá cca 20 km jižně od Tábora, který je jeho spádovým centrem v oblasti vyšší občanské vybavenosti a cca 40 km severně od Českých

Budějovic. Soběslav se rozkládá v třech katastrálních územích Soběslav, Nedvědice a Chlebov. Soběslav tvoří 5 městských částí. 3 části Soběslavi mají charakter města, které plní všechny základní funkce - bydlení, občanské vybavenosti, pracovních příležitostí. Části Nedvědice a Chlebov mají vesnický charakter. Na ploše 1999 ha žije celkem cca 7 300 obyvatel.

Město je svou polohou rozvojová osa OS6, hodnotným krajinným rázem a zabezpečenými základními funkcemi sídla předurčeno k rozvoji.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Rozsah území řešného územním plánem je dán správním územím města Soběslav, které se rozkládá na 3 katastrálních území: Soběslav, Nedvědice, Chlebov s celkovou výměrou 1 999 ha.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Při řízení územního rozvoje a koordinaci záměrů v řešeném území je třeba respektovat u návrhu způsobu využití území zejména vzájemné vazby hlavních funkcí, stabilizovat funkci sídelní a rozvíjet ji s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro danou oblast.

Navrhnout nové rozvojové plochy pro bydlení, výrobu a skladování. Dle potřeby navrhnout plochy pro výrobu, občanskou vybavenost, a technickou infrastrukturu, případně plochy vodní a vodohospodářské, doplnění USES.

Požadavky na zapracování zastavitelných ploch

- Převzít zastavitelné plochy z platného územního plánu sídelního útvaru Soběslav, přehodnotit vhodnost navrženého způsobu využití jednotlivých ploch v souvislosti s měnicími se potřebami města.
- Navrhnout nové rozvojové plochy pro nízkopodlažní bydlení především v severozápadní části Soběslavi, v Chlebově, v Nedvědicích. Nové rozvojové plochy pro bydlení by měly navazovat na zastavěné území obce.
- Zhodnotit vhodnost změny způsobu využití pozemků v západní části katastrálního území Soběslav z ploch pro rekreaci pro plochy pro bydlení. Zvážit možnost nové zástavby v dané lokalitě a navrhnout způsob využití pozemků (rekreace, bydlení)
- Zvážit vhodnost rozšíření ploch pro rekreaci v oblasti okolo Lužnice a v západní části k.ú. Soběslav.
- Navrhnout nové plochy pro výrobu navazující na stávající plochy výroby ve východní a jižní části k.ú. Soběslav.

- Přehodnotit vhodnost navržených ploch pro občanskou vybavenost navazujících na průmyslovou zónu ve východní části k.ú. Soběslav, prověřit, vhodnost těchto ploch pro výrobu.
- Provéřit skutečný rozsah a vhodnost stávající plochy bydlení v průmyslové zóně - východní část k. ú. Soběslav.
- Provéřit vhodnost navržené přeložky silnice II/135 západně od silnice I/3. Zabývat se otázkou dopravy komplexně.
- Posoudit vhodnost návrhu nových ploch pro občanskou vybavenost.
- Posoudit vhodnost návrhu nových vodních a vodohospodářských ploch. vybavenost.
- Navrhnout plochy, kde je nutno výstavbu prověřit územní studií, případně regulačním plánem.
- Posoudit podněty občanů ke změně územního plánu, uvedené v příloze tohoto zadání, odůvodnit návrh řešení jednotlivých podnětů.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- Stanovit základní prostorové a objemové regulativy pro jednotlivé plochy zastavitelného území s respektováním daných přírodních a kulturních hodnot v území. V návrhu regulativů u rozvojových ploch požadujeme zohlednit hodnoty území, respektovat výškovou hladinu, hmotu a proporce původní zástavby.
- Do regulativů pro nezastavitelné plochy v k. ú. Soběslav navazujících na souvislou bytovou zástavbu uvést jako nepřipustné využití chov velkých hospodářských zvířat (krávy, koně, ovce, kozy, prasata a pod).
- Regulativy budou řešit uspořádání ploch pro dopravu v pohybu i v klidu včetně pěších propojení a v návaznosti k bydlení, občanské vybavenosti. V případě potřeby bude navržena etapizace zástavby apod.
- Z hlediska ochrany přírody a životního prostředí zachovat přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině. Je bezpodmínečně nutné dodržet krajinný ráz území.
- Důraz bude kladen na dobré dopravní propojení se sousedními katastry.
- Budou vymezeny prvky ekologické stability a řešena návaznost ÚSES na okolní katastry (obce).
- Respektovat všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území, která budou dle potřeby vyznačena v koordinačním výkrese.
- Plochy bydlení situovat mimo dosah negativních vlivů výroby a zemědělské výroby.
- Budou vytvořeny předpoklady rozvoje orientovaného především na stabilizaci bydlení a vytvoření pracovních příležitostí.

V textové části bude uvedena charakteristika ploch s popisem funkčního využití ploch a jejich podmínky rozlišené na

1. hlavní činnosti
2. přípustné činnosti
3. podmíněně přípustné činnosti
4. nepřípustné činnosti

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Převzít

- návrh dálnice D3 stavba 0307 Tábor - Soběslav a stavba 0308 Soběslav - Bošilec
- přeložku silnice II/135
- dopravní trasy – silnice I., II. a III. třídy
- přestavba železniční tratě č.220, která je součástí IV. žel. koridoru

Řešit trasování přeložky silnice II/135 v Soběslavi.

Realizace rozvojových ploch vyžádá doplnění veřejné infrastruktury – dopravní, technické, veřejných prostranství.

Při odkanalizování napojit objekty v obci v max. míře na kanalizaci s ČOV.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V koordinačním výkresu budou označeny a návrhem řešení územního plánu respektovány hodnotné architektonicky cenné stavby a soubory.

Nemovitě kulturní památky :

- k.ú. Soběslav: hradby, areál hradu, kostel sv. Petra a Pavla, kostel sv. Víta, kašna sv. Floriána, 2 brány v parku u kostela sv. Marka, Mariánský sloup na náměstí, socha sv. Jana Nepomuského u Hlásky, sochy sv. Jana Nepomuského a sv. Josefa na náměstí, most přes Černovický potok, městská věž, domy č.p. 1, 107, 167, 168, 169, 170, 171, na náměstí Republiky, dům č.p. 152 (Rožmberský dům), domy č.p. 42, 43 na Dolním nábřeží, č.p. 29/I Jirsíkova ul., kaple sv. Anny v Palackého ul, pomník a hrob Rudé armády na hřbitově, výklenková kaplička směr Chlebov, výklenková kaplička - stará silnice na Tábor, silniční most přes Černovický potok, hradiště Svákov
- k.ú. Nedvědice: kostel sv. Mikuláše, venkovské usedlosti č.p. 1, 2, 7, 8, 9, 14, 16, 19, 22, 33
- k.ú. Chlebov - venkovská usedlost č.p. 9

území s archeologickými nálezy:

- k.ú. Soběslav: tvrziště Svákov, histor. jádro města, samota Ovčín, Pod Svákovem, sídliště Svákov, Nad Novým rybníkem, u Veselského kopce, poloha u Starého rybníka
- k.ú. Nedvědice: historický intravilán obce
- k.ú. Chlebov: Tvrziště - Na Hrádku, historický intravilán obce

Urbanisticky cenné prostory: Městská památková zóna Soběslav, Vesnická památková zóna Nedvědice.

Je nutné respektovat původní výškovou hladinu zástavby. V návrhu urbanistické koncepce a návrhu ochrany hodnot území je nutné respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu.

Ochrana přírody a krajiny

V ÚP respektovat VKP ze zákona (lesní plochy, vodní toky a plochy a pod.) , regionální biokoridory RBK 029, RBK 208, přírodní památka Nový rybník v k.ú Soběslav, evropsky významná lokalita Lužnice - Nežárka. Bude respektována kvalita krajinného rázu. Budou stanoveny zásady a omezení činností v těchto územích.

ÚSES

Do textové a grafické části bude zapracován návrh územního systému ekologické stability.

Omezení lesními celky,

- v ÚP plně respektovat zájmy chráněné lesním zákonem
- textová část bude obsahovat bilanci záboru PUPFL

Ochrana zemědělského půdního fondu

- co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
 - navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
 - vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení těchto BPEJ do tříd ochrany ZPF (Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOLP /1067/96)
 - provést plošné vyhodnocení navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v současně zastavěném území obce
 - ve stádiu rozpracovanosti projednat dokumentaci s KÚ Odborem životního prostředí.
- budou vytipovány plochy ohrožené erozí a budou stanoveny vhodné regulativy

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby: jako veřejně prospěšné stavby budou uvedeny:

- dálnice D3 stavba 0307 Tábor - Soběslav a stavba 0308 Soběslav - Bošilec
- přeložka silnice II/135 II. etapa
- optimalizace železniční tratě č. 220 s přeložkami mimo obvod dráhy v prostoru Soběslav - sever, přeložka
- propojení hlavních vodovodních přivaděčů v Soběslavi
- protipovodňová opatření na řece Lužnici a Černovickém potoce
- v souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami budou na základě potřeb stanoveny případné plochy pro technickou infrastrukturu.

Dle potřeby budou navržena veřejně prospěšná opatření : prvky ÚSES, návrh prvků ÚSES jako veřejně prospěšné opatření bude konzultován s Městem Soběslav. Všechny navrhované VPS a opatření budou v textové části krátce zdůvodněny.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší.

Zvážit postupnou záměnu spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu,

Vojenské účelové objekty se nevyskytují.

- bude respektován objekt (bod) důležitý pro obranu státu v k.ú. Chlebov
- územní plán bude řešen z hlediska požadavků CO na územní plány dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin.

Bude respektováno poddolované území Soběslav - paliva.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- bude respektováno záplavové území Lužnice a Černovického potoka.
- podél vodotečí bude zachován přístupných pruh pozemků v š. 6 m od břehové hrany
- zapracovat do územního plánu návrh protipovodňových opáření na řece Lužnici a na Černovickém potoce jako veřejně prospěšnou stavbu.
- doporučit vhodná krajinná revitalizační opatření, ke zvýšení záchyty vody v krajině, např. plochy s travním porostem, plochy se zalesněním
- maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy (minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály).

Ochrana vod

Bude řešena otázka starých zátěží a kontaminovaných ploch: Jihočeské dřevařské závody, bývalý areál Lada, NEL, bývalá skládka Soběslav u řeky Lužnice.

Neumísťovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou, rekreaci apod.

Ochrana prostředí z hlediska hluku

Hluk z provozu případných nových objektů pro podnikání nesmí překračovat hygienické limity v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb, musí být vymezena hranice negativních vlivů z těchto zařízení do okolí.

Musí být řešen střet ploch pro bydlení a komunikací a dalších možných zdrojů hluku.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Navrhnout nové rozvojové plochy pro bydlení, plochy pro výrobu a skladování, rekreaci, občanskou vybavenost, plochy veřejných prostranství (na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nepočítají pozemní komunikace.), plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury.

- Zvážit navržené plochy, kde je nutno výstavbu prověřit územní studií či regulačním plánem.

Stanovit plošné i prostorové regulativy pro zastavitelné plochy. Stanovit regulativy pro nezastavitelné plochy (Plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní..)

- Stanovit takové stavební formy rozvoje, které zachovají a ochrání zjištěné hodnoty území, zachovají charakter a hmotové formy stávající zástavby.

- Řešit problém střetu navrhovaných ploch pro zástavbu se všemi ochrannými pásmy (např. železnice, dálnice, silnicemi I., II. a III. tř., el. vedení, VVTL, VTL plynu..) a střet ZPF – třída ochrany I. a II.

- Respektovat stávající kvalitní prostory

- Návrh případných nových vodních ploch

- Návrh případných nových lesních ploch

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Je vyjádřeno v požadavcích na rozvoj obce.

Rozvojové plochy by měly navazovat na zastavěné území obce, umožňující využití stávajících komunikací a infrastruktury. Zároveň je ale nutné respektovat hodnoty území a zachovávat krajinný ráz území.

Zastavitelná území budou vymezena v grafické části územního plánu barevnou grafikou a budou dle potřeby rozděleny do etap. K zástavbě budou upřednostněny pozemky se sítěmi.

Požadavky na nutné asanační zásahy: nejsou

Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území – areál bývalé kotelny Soběslav

Staré zátěže území a kontaminované plochy – Bude řešena otázka starých zátěží a kontaminovaných ploch : Jihočeské dřevařské závody, bývalý areál Lada, NEL, bývalá skládka Soběslav u řeky Lužnice.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Budou vymezeny případné plochy pro prověření územní studií (např. ty plochy, kde je nezbytné řešit nové místní komunikace)

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Budou vymezeny případné plochy pro zpracování regulačního plánu (např. ty rozvojové plochy, které mohou negativně ovlivnit chráněná území – vesnická památková zóna Nedvědice)

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptací oblast

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání zadání vyplyne požadavek zda je nutné:

- požadovat zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Soběslav na životní prostředí.
- provést komplexní posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)
- provést hodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k zpracovanému územnímu plánu sídelního útvaru Soběslav je možno pokládat problematiku územního rozvoje za dostatečně známou.

Případný požadavek na zpracování konceptu se doplní až po projednání zadání.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP Soběslav bude zpracován v rozsahu ustanovení stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a navazujících vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006 Sb. v platném znění.

Regulativy s popisem jejich přípustné, nepřípustné, popřípadě podmíněné funkce využití budou navrženy tak, aby dostatečně určovaly parametry, které je nutné respektovat při využití území, především pak při návrhu, realizaci a užívání staveb.

Územní plán bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část) ve vazbě na vydání návrhu ÚP jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Součástí bude i návrh územního systému ekologické stability (viz obsah ÚP příloha č.7 vyhl.č.500/2006 Sb.)

Rámcově bude obsahovat :

Grafická část územního plánu:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Grafická část odůvodnění územního plánu :	
Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 25 000
Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu dle zvláštních předpisů	1 : 5 000
Čistopis bude odevzdán ve 4 vyhotoveních, v digitální formě (textová část ve formátu *.doc a *.pdf, výkresová část ve formátu *.shp, *.dgn a ve formátu *.pdf)	