

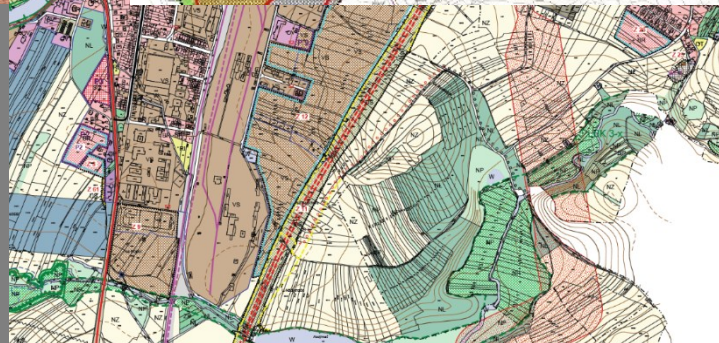
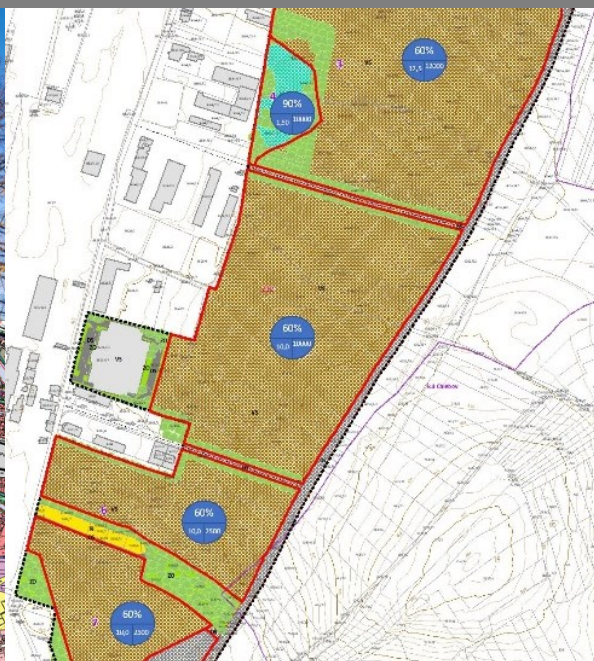
2023

Návrh pro projednání
územní studie



Územní studie Průmyslová zóna Soběslav – lokality Z12 a Z20

Pořizovaná územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území



Zhotovitel: Ing. arch. Radek Boček, autorizovaný architekt, č. autorizace: 03094

Pořizovatel: Městský úřad Soběslav, Odbor výstavby a regionální rozvoje

30.7.2023



Obsah:

VÝKLAD POJMŮ

N | NÁVRHOVÁ ČÁST:

- Popis vymezení řešené plochy a souvislosti s plochami okolními, a to zejména s ohledem na dopravní obslužnost řešených lokalit s dopadem na okolní zástavbu
 - Zohlednění požadavků vyplývajících z platného územního plánu Soběslav
 - Podmínky pro vymezení a využití pozemků, druh a účel umísťovaných staveb, podmínky pro umístění staveb
 - Prostorová regulace, architektonické podmínky a podmínky ochrany krajinného rázu (intenzity využití pozemků, výšky zástavby, max. půdorys staveb)
 - Podmínky pro napojení staveb na veřejnou, respektive dopravní a technickou infrastrukturu
 - Podmínky pro ochranu hodnot území – stanovení limitů způsobu využití území a prostorových limitů z hlediska ochrany krajinného rázu.
- N1 | Hlavní výkres – Urbanistická koncepce v M 1: 1 500
 - N2 | Výkres dopravy a technické infrastruktury v M 1: 1 500

O | ODŮVODNĚNÍ:

- Důvody pro pořízení územní studie
 - Vymezení řešené plochy (prostorové souvislosti, požadavky a podmínky atd.)
 - Rozbor stávajícího stavu lokality, fotodokumentace, místní šetření, vyhodnocení záměrů územního plánu
 - Přehled majetkoprávních vztahů v území
 - Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů
 - Vyhodnocení souladu s územním plánem
 - Zdůvodnění navržené koncepce řešení
- O1 | Řešená plocha v kontextu města v M 1: 5 000
 - O2 | Vlastnické vztahy v M 1: 1 500
 - O3 | Výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000

VÝKLAD POJMŮ:

Zastavitelnost stavebního pozemku = podíl zastavěné plochy pozemku ku celkové velikosti stavebního pozemku, tj. při velikosti stavebního pozemku 1 000 m² a při stanovené zastavitelnosti stavebního pozemku 60% může být max. půdorys všech staveb na pozemku 600 m².

Stavební pozemek = viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tj. stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), anebo regulačním plánem.

Zastavěná plocha pozemku = viz ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona, tj. zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Stavba = viz ust. § 2 odst. 3 a 4 stavebního zákona, tj. stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se ve stavebním zákoně a zde používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

Soubor staveb = viz ust. § 2 odst. 8 stavebního zákona, tj. souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

Stavba hlavní = viz ust. § 2 odst. 9 stavebního zákona, tj. stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Stavební objekty = pro potřeby této územní studie se tím myslí soubor staveb nebo stavba jako taková, a to včetně zpevněných ploch, naopak se mezi stavební objekty nezapočítávají terénní úpravy.

Terénní úpravy = viz ust. § 3 odst. 1 stavebního zákona, tj. terénní úpravou se pro účely tohoto zákona a této studie rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, závážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

Maximální výška zástavby = je stanovení maximální výšky všech staveb v dané ploše, kdy výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy).

Maximální půdorys stavebního objektu = stanovuje maximální zastavěnou plochu jednotlivé stavby na dané ploše, kdy zastavěnou plochou stavby se rozumí dle ust. § 2 odst. 2 písm. 7 stavebního zákona plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo

jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. V případě stavby hlavní na dané ploše je možné se ve výjimečných případech odchýlit od stanoveného maximální půdorysu stavebního objektu **o max. +10%**, pokud to bude v navazujících dokumentacích pro územní a stavební řízení důkladně odůvodněno a příslušné orgány (úřad územního plánování a stavební úřad) toto zdůvodnění v individuálních případech akceptují.

Výška terénu = je ekvivalentem termínu nadmořská výška, tj. jedná se svislou vzdálenost (výškový rozdíl) určitého místa na Zemi ke střední hladině některého moře, kdy nadmořské výšky v České republice jsou udávány vůči hladině Baltu po vyrovnání.

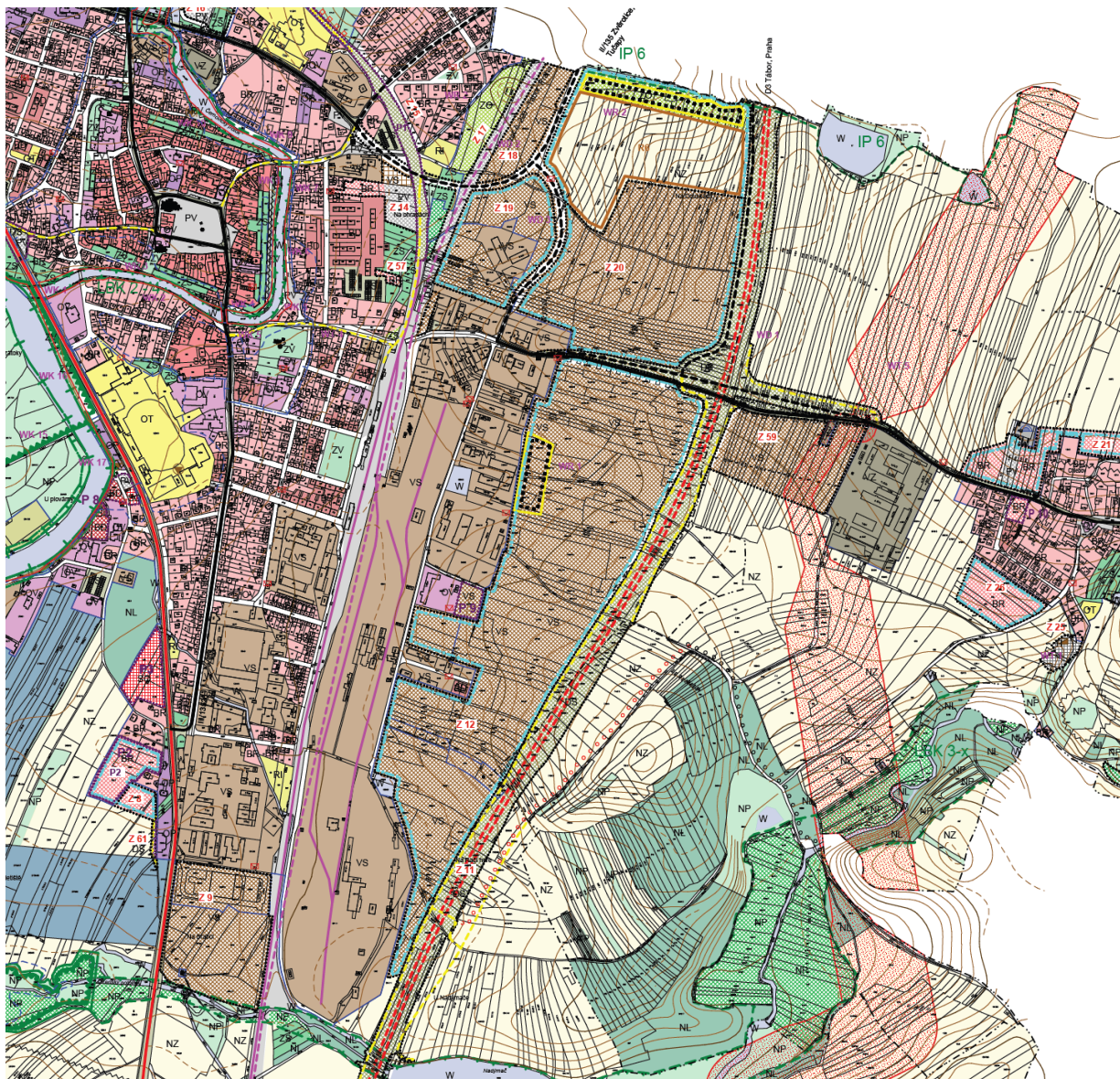
Odpočívka = je stavebně a provozně vymezená plocha na pozemní komunikaci (typicky zejména na dálnici nebo rychlostní silnici), která slouží ke stání vozidel během odpočinku jejich osádek. Součástí odpočívek bývá i obchodní vybavení (občerstvení, restaurace), hygienické zázemí (WC) a někdy také čerpací stanice pohonných hmot.

Malá odpočívka = odpočívka s nejnižším standardem nabízených služeb, kdy v rámci rozdělení jednotlivých typů odpočívek je základem pro jejich klasifikaci rozdílné vybavení pro zajištění sociálního zázemí a odpočinku řidičů. Na všech typech odpočívek však bude toaleta zdarma, fakultativně pro zajištění většího komfortu uživatelů dálnice je na vybraných odpočívkách uvažováno se zřizováním zpoplatněných sprch, cvičebních prvků pro dospělé, dětských hřišť či automatů s občerstvením a nápoji. ŘSD svým metodickým materiálu (Koncepte dálničních odpočívek 2018-2033 (aktualizace 01/2020), zpracovatel: ŘSD, Úsek provozní Ředitelství silnic a dálnic, ČR Oddělení odpočívek) definuje toto základní vybavení dle typů: „Malá odpočívka“ – obsahuje vždy minimálně toalety a potřebný mobiliář, „Střední odpočívka“ – obsahuje vždy čerpací stanice a/nebo restaurační zařízení vč. toalet, mobiliář, „Velká odpočívka“ – obsahuje vždy čerpací stanice a restaurační zařízení vč. toalet, samostatné toalety a sprchy určené zejména pro řidiče nákladních automobilů.

N | NÁVRHOVÁ ČÁST:

1 POPIS VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY A SOUVISLOSTI S PLOCHAMI OKOLNÍMI, A TO ZEJMÉNA S OHLEDEM NA DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST ŘEŠENÝCH LOKALIT S DOPADEM NA OKOLNÍ ZÁSTAVBU

1. V horní třetině řešeného území je plocha řešeného území této studie dělena na plocha „zeleně ochranné a izolační“, ve které je navržen územním plánem interakční prvek „IP6“. Územní studie zde nepředpokládá žádnou výstavbu, naopak je zde žádoucí výsadba autochtonních rychle a středně rychle rostoucích dřevin spolu s patrem keřů tak, aby vegetace v tomto prostoru byla svojí výškou i hustotou diverzifikována. Poté navazuje plocha č. 1 územní rezervy dle platného a účinného územního plánu Soběslav. Na tuto plochu dále směrem jižním již navazuje plocha smíšená výrobní návrhová, s kódem dle platného územního plánu Soběslav „Z20“. Poté je zde předěl pro vedení komunikace III. třídy směrem na sídlo Chlebov. Jižně od této komunikace III/13521 navazuje opět návrhová plocha smíšená výrobní s kódem „Z12“.



2 ZOHLEDNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBĚSLAV

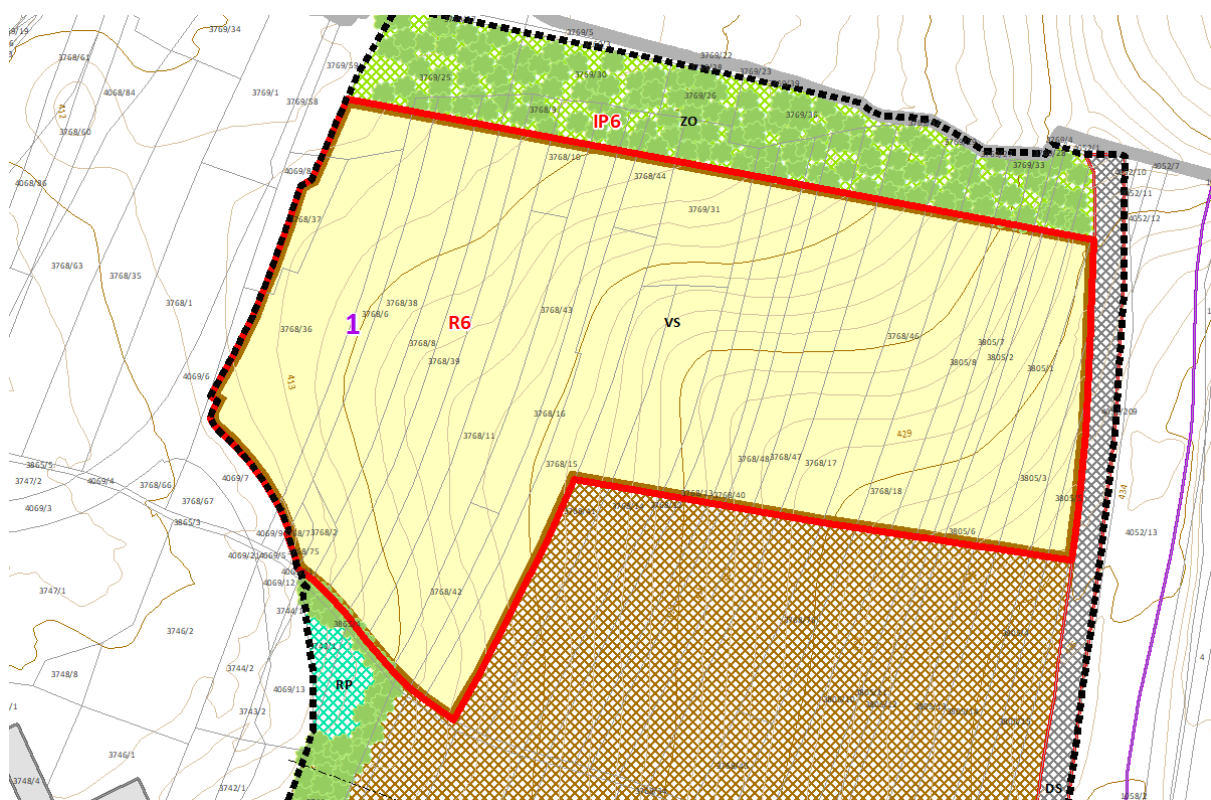
2. Návrh územní studie plně respektuje stávající podobu územního plánu Soběslav, v platném změně, akcentuje i řešení dle doposud neschválené změny č. 2, která předpokládá, že pro průmyslovou výrobu bude primárně využita jižní část řešené lokality v rozsahu plochy s kódem „Z12“.

3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB, PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

3. Nad rámec podrobnosti stávajícího územního plánu Soběslav ve znění platných a účinných změn ukládá tato územní studie následující:
- V případě plochy č. 1 územní studie neřeší budoucí využití této plochy a ponechává tuto plochu pouze jako územní rezervu bez stanovování dalších parametrů.
 - V případě plochy č. 2 územní studie ponechává rovnocenné využití pro plochy skladových areálů a pro plochy smíšené výrobní (průmyslové), s mírnou preferencí skladových areálů.
 - V případě plochy č. 3 územní studie ponechává využití pro plochy skladových areálů a pro plochy smíšené výrobní (průmyslové) s preferencí výrobních areálů.
 - V případě plochy č. 4 územní studie stanoví, že zde budou umístěny retenční plochy, částečně vodní, částečně suchá retence, pro sousední plochy výrobní a skladové, plocha jsou navrženy pod výškovou kótou 415 m.n.m.
 - V případě plochy č. 5 územní studie ponechává využití pro plochy skladových areálů a pro plochy smíšené výrobní (průmyslové) s preferencí výrobních areálů.
 - V případě plochy č. 6 územní studie vyžaduje využití této plochy coby plochy smíšené výrobní a s ohledem na prostorové parametry této plochy a stanovenou prostorou regulaci staveb již nedoporučuje možnost využití této plochy pro umísťování skladových areálů.
 - V případě plochy č. 7 územní studie vyžaduje využití této plochy coby plochy smíšené výrobní a s ohledem na prostorové parametry této plochy a stanovenou prostorou regulaci staveb již nedoporučuje možnost využití této plochy pro umísťování skladových areálů.
 - V případě plochy č. 8 územní studie preferuje využití této plochy coby plochy smíšené výrobní pro dopravní služby, konkrétně pro umístění odpočívky vozidel dálkové, osobní a nákladní kamionové dopravy, včetně sociálního zázemí a občerstvení (jednalo by se o tzv. malou odpočívku bez čerpací stanice PHM).

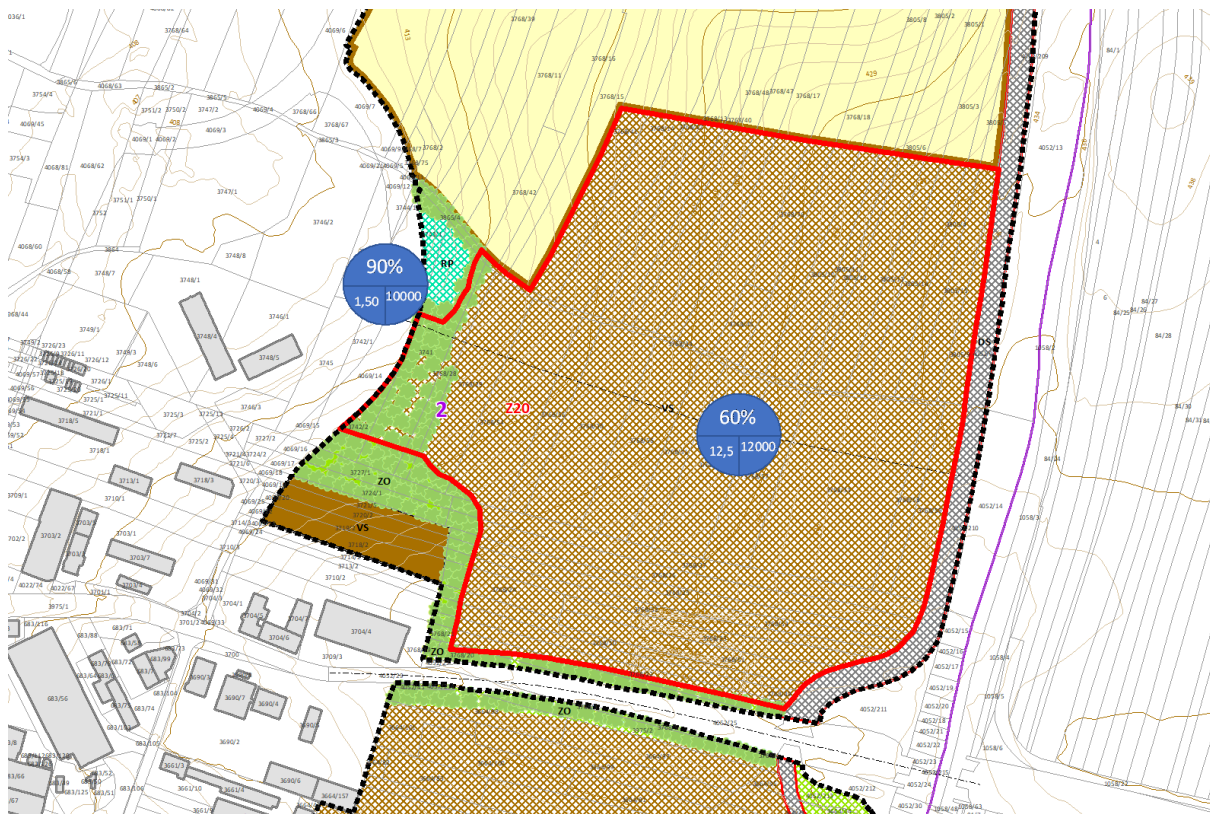
4 PROSTOROVÁ REGULACE, ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY A PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ, VÝŠKY ZÁSTAVBY, MAX. PŮDORYS STAVEB)

4. **PLOCHA Č. 1** územní rezervy „R6“, která by měla být stavebně konzumována, čerpána, teprve po vyčerpání ploch návrhových a také teprve poté, co bude provedena některá další změna územního plánu Soběslav. Plocha v současné době, bez změny dnes platného a účinného územního plánu, nemůže být zastavěna.



5. **PLOCHA Č. 2**, návrhová plocha smíšená výrobní s kódem „Z20“ dle platného územního plánu Soběslav. Plocha má navrženo tuto prostorovou regulaci:

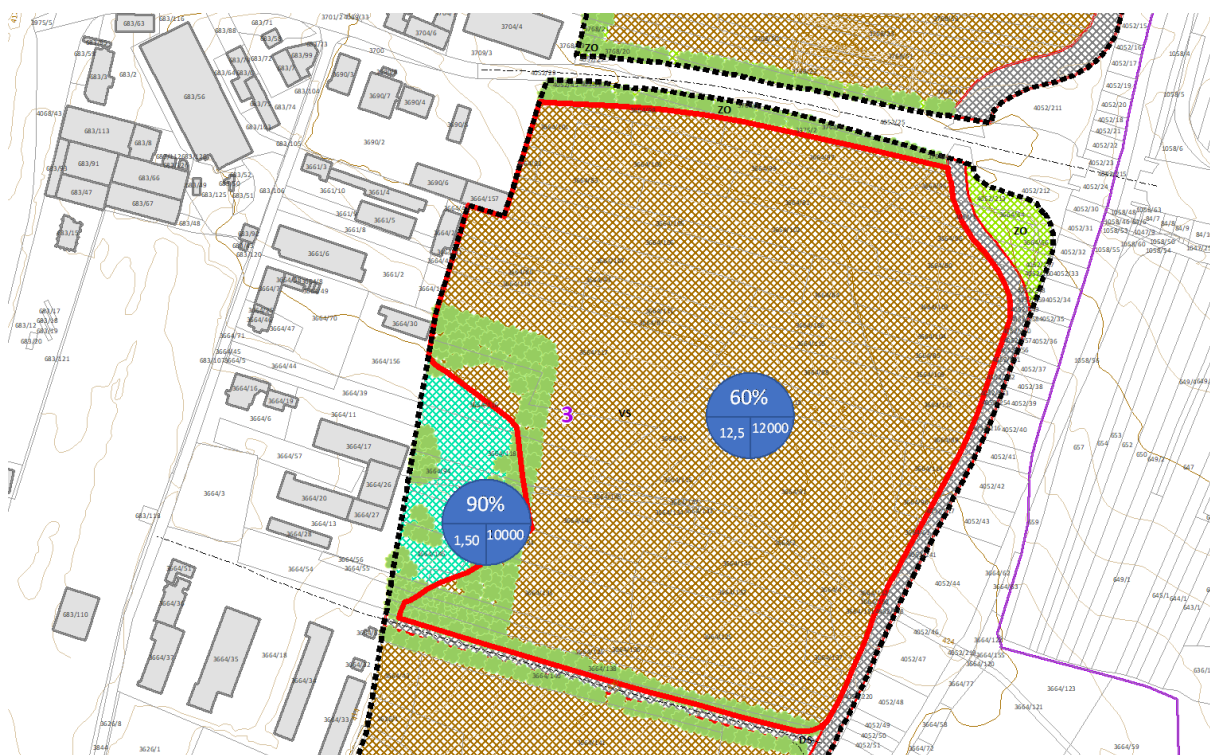
- Zastavitelnost stavebního pozemku: 60%
- Maximální výška zástavby: 12,5 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 12 000 m²
- Výška terénu: 415-435 m.n.m, střed 425 m.n.m, max. výška staveb: 443 m.n.m. dle ÚP, ale musí být dodržena max. výška zástavby 12,5 m



- Na východním okraji musí být zachován prostor pro retenční nádrž, je popsáno jako plocha č. 4.
- Na jihozápadním kraji je plocha č. 2 ohraničena pásem ochranné a izolační zeleně bez možnosti výstavby. Také zde se navrhuje výsadba lokálních listnáčů. Plocha je vyžadována z důvodu vizuálního i funkčního odstínění stávající zástavby.
- Plocha zeleně je protažena taktéž jižně, kde poté navazuje stávající komunikace, silnice III/13521 spojující Soběslav a sídlo Chlebov, která je vyjmuta z řešeného území této územní studie. Také na jižním okraji plochy č. 3 je navržen pás ochranné a izolační zeleně bez možnosti výstavby a také zde se navrhuje výsadba lokálních listnáčů. Plocha je navržena podél stávající komunikačního propojení do sídla Chlebov a dále na Kvasejovice.
- Obecně platí v rámci této studie, že na ploše č. 2 lze umístit provozy generující větší objem dopravy než na jižněji položených plochách č. 3-8.

6. **PLOCHA Č. 3**, rovněž návrhová plocha smíšená výrobní, zde již ale pod jiným kódem „Z12“ dle platného územního plánu Soběslav. Plocha je na severním okraji odcloněna od stávající komunikace III/13521 spojující Soběslav a sídlo Chlebov pásem izolační zeleně. Budou zde vysázeny autochtonní listnaté dřeviny. Plocha má navrženo tuto prostorovou regulaci:

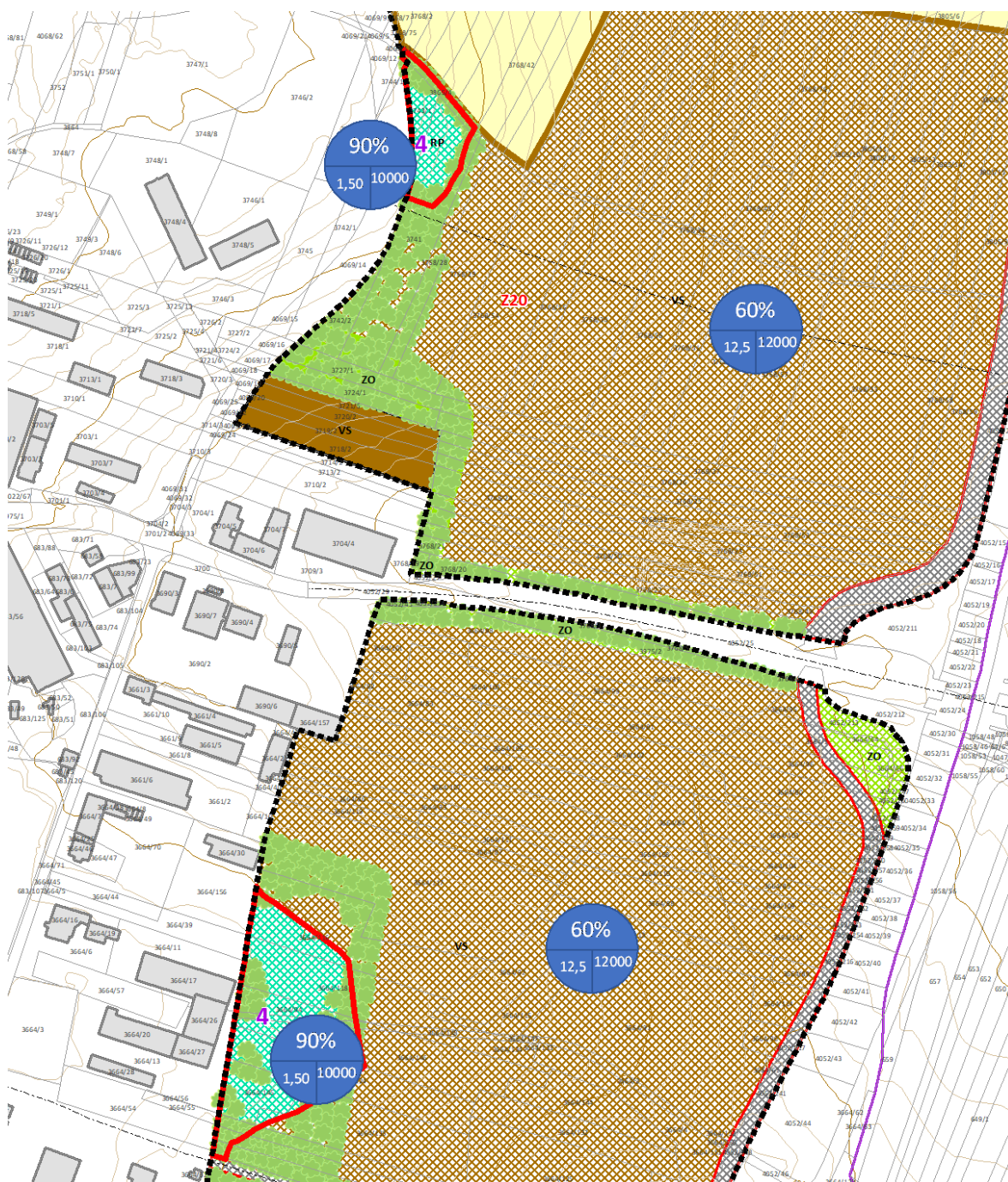
- Zastavitelnost stavebního pozemku: 60%
- Maximální výška zástavby: 12,5 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 12 000 m² (v odůvodněných případech plus tolerance 10 %)
- Výška terénu: 414-435 m.n.m, střed 424,5 m.n.m, max, výška staveb: 437,0 m.n.m.



- V rámci této plochy musí být zajištěno technické řešení (podzemní vedení kanalizace) pro odvedení vody z retenční nádrže, která je umístěna na západním okraji této plochy. Jak vlastní retenční plocha „RT“, tak tato plocha ochranné a izolační zeleně jsou bez možnosti výstavby.
- Poté je navržena místní komunikace IV. třídy jako příčné rozdělení celé této lokality tak, aby na okraji města nevznikaly, byť u dálnice a za tělesem IV. tranzitního železničního koridoru, extrémně rozsáhlé výrobní a skladové areály a plocha průmyslové zóny byla alespoň trochu fragmentována.
- Také zde u této plochy jsou na severním i na jižním okraji navrženy pásy ochranné a izolační zeleně, navrhuje výsadba lokálních listnáčů. Na severu je pás zeleně navržen podél stávající komunikačního propojení do sídla Chlebov a dále na Kvasejovice, na jihu podél nově navržené místní komunikace IV. třídy.

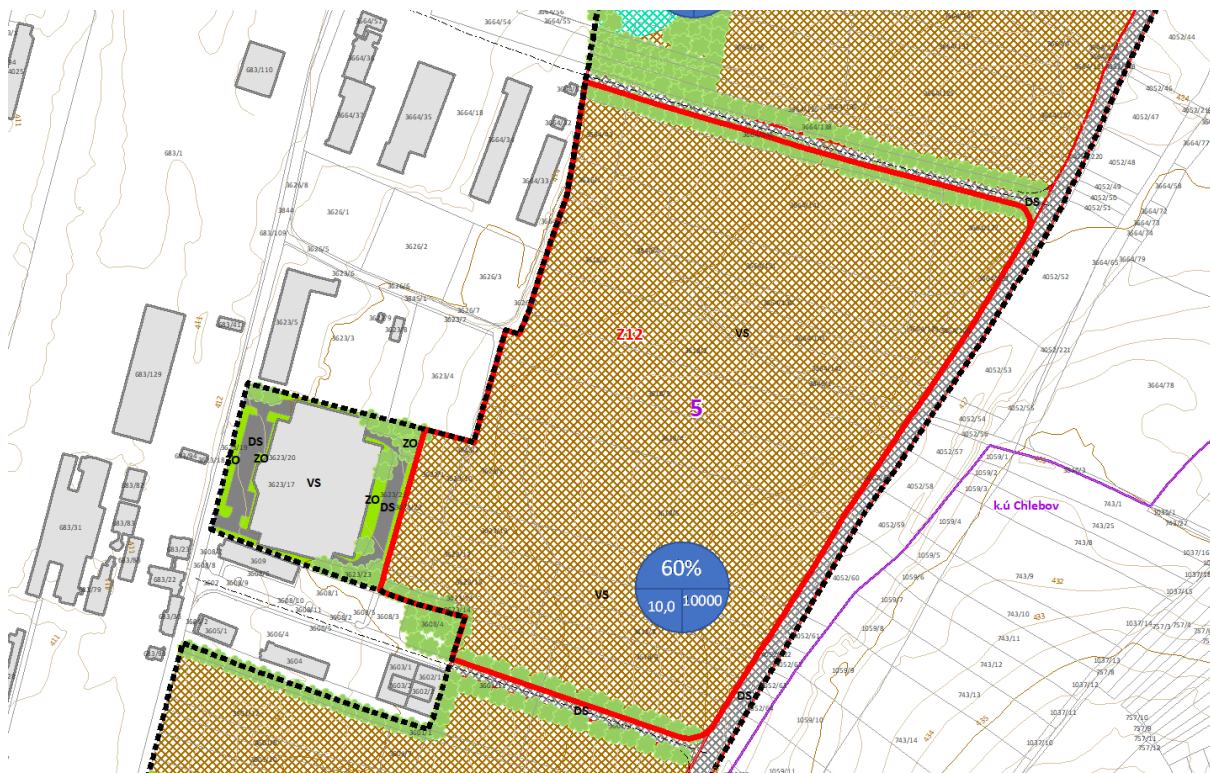
7. **PLOCHA Č. 4** je samostatně navržena ve dvou oddělených polygonech jako plocha retenční. Budou v ní umístěny retenční nádrže pro odvedení dešťových vod ze sousedních ploch výrobních a skladových. Severní polygon je určen pro plochy č. 2 (do budoucna případně i pro č. 1, která je dnes v územní rezervě) a jižněji situovaný polygon je určen pro plochy č. 3 a 4. Návrh ploch je omezen výškovou kótou 415 m.n.m., plochy pro retenční nádrže jsou umístěny pod tuto kótu.

- Zastavitelnost stavebního pozemku: 90%
- Maximální výška zástavby: 1,5 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 10 000 m²
- Výška terénu: pod 415 m.n.m.



8. **PLOCHA Č. 5**, rovněž návrhová plocha smíšená výrobní, zde pod jiným kódem „Z12“ dle platného územního plánu Soběslav. Plocha má navrženo tuto prostorovou regulaci:

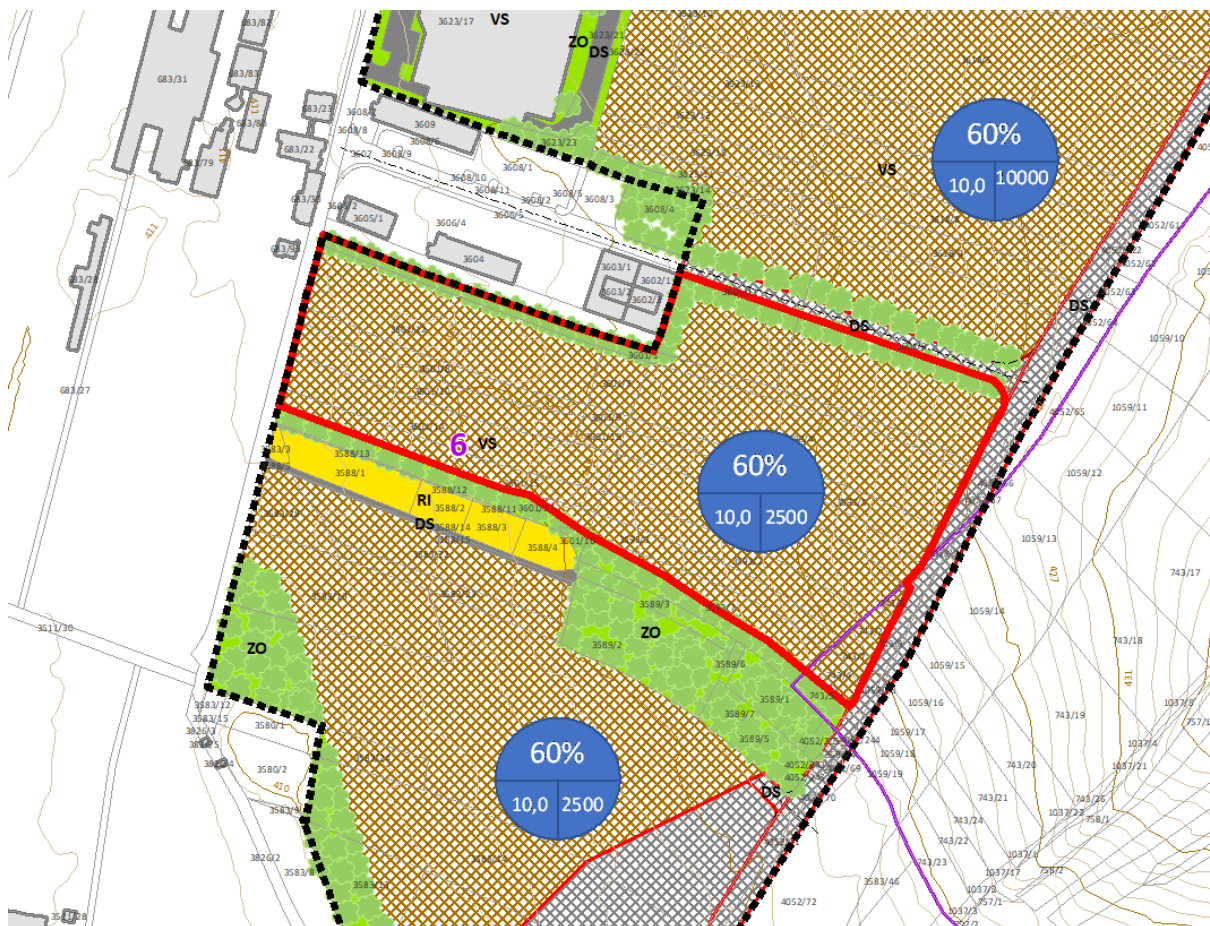
- Zastavitelnost stavebního pozemku: 60%
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 10 000 m²
- Výška terénu: 415-435 m.n.m, střed 425 m.n.m, max, výška staveb: 437,0 m.n.m. dle ÚP, ale musí být dodržena max. výška zástavby 10,0m



- Také zde je navržen pás ochranné a izolační na severním i jižním okraji této plochy. navrhuje výsadba lokálních listnáčů.

9. **PLOCHA Č. 6**, rovněž návrhová plocha smíšená výrobní, zde již ale pod jiným kódem „Z12“ dle platného územního plánu Soběslav. Plocha má navrženo tuto prostorovou regulaci:

- Zastavitelnost stavebního pozemku: 60%
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 2 500 m²
- Výška terénu: 410-425 m.n.m, střed 415 m.n.m, max, výška staveb: 425 m.n.m.

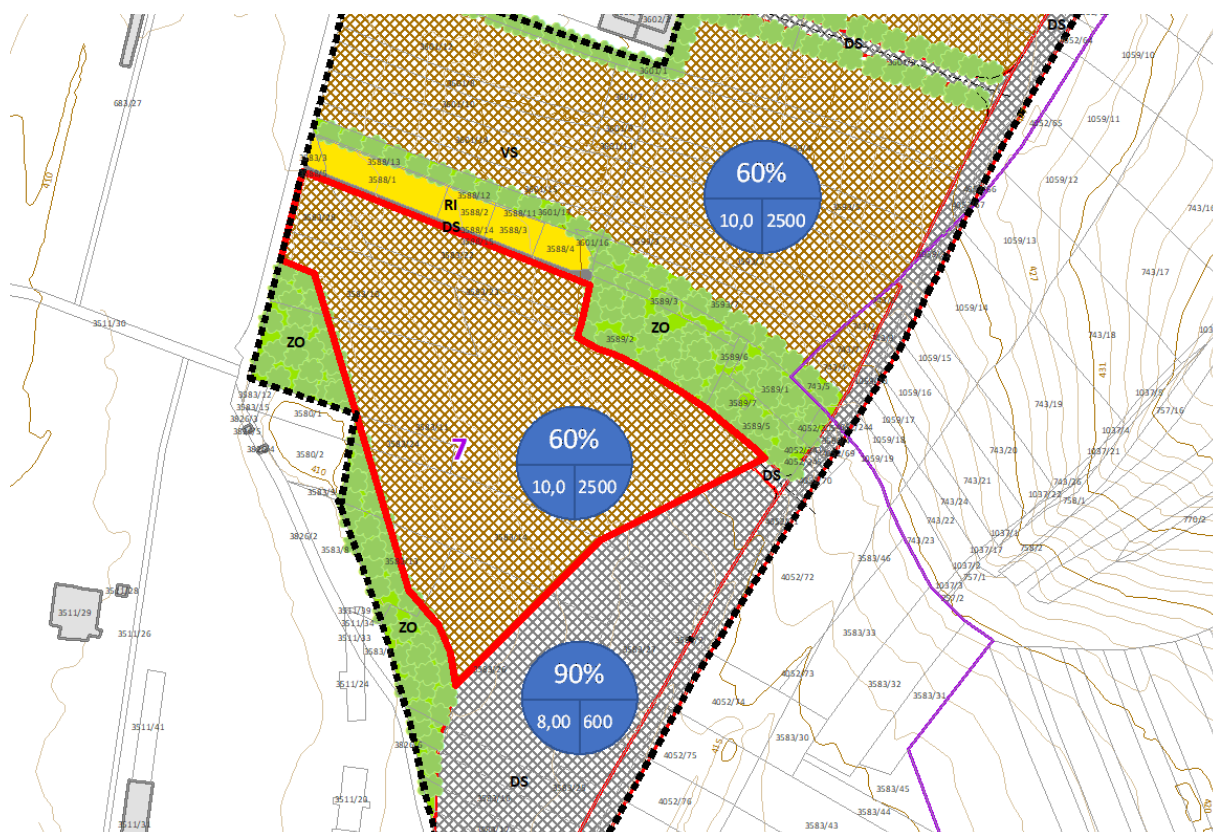


- Na jižním okraji této plochy je navržen pás ochranné a izolační zeleně a zachování stávajících objektů individuální rekreace pro rozčlenění této jižní části plochy smíšené výrobní do více menších celků.
- Na jižním okraji lokality pro individuální rekreace se rovněž zachovává stávající příjezdová komunikace pro tyto chatové objekty.

10. **PLOCHA Č. 7**, rovněž návrhová plocha smíšená výrobní, pod kódem „Z12“ dle platného územního plánu Soběslav. Plocha má navrženo tuto prostorovou regulaci:

- Zastavitelnost stavebního pozemku: 60%
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Maximální půdorys stavebního objektu: 2 500 m²
- Plocha bude dopravně napojena z obslužné komunikace

- Výška terénu: 410-415 m.n.m, střed 412,5 m.n.m, max, výška staveb: 425 m.n.m.

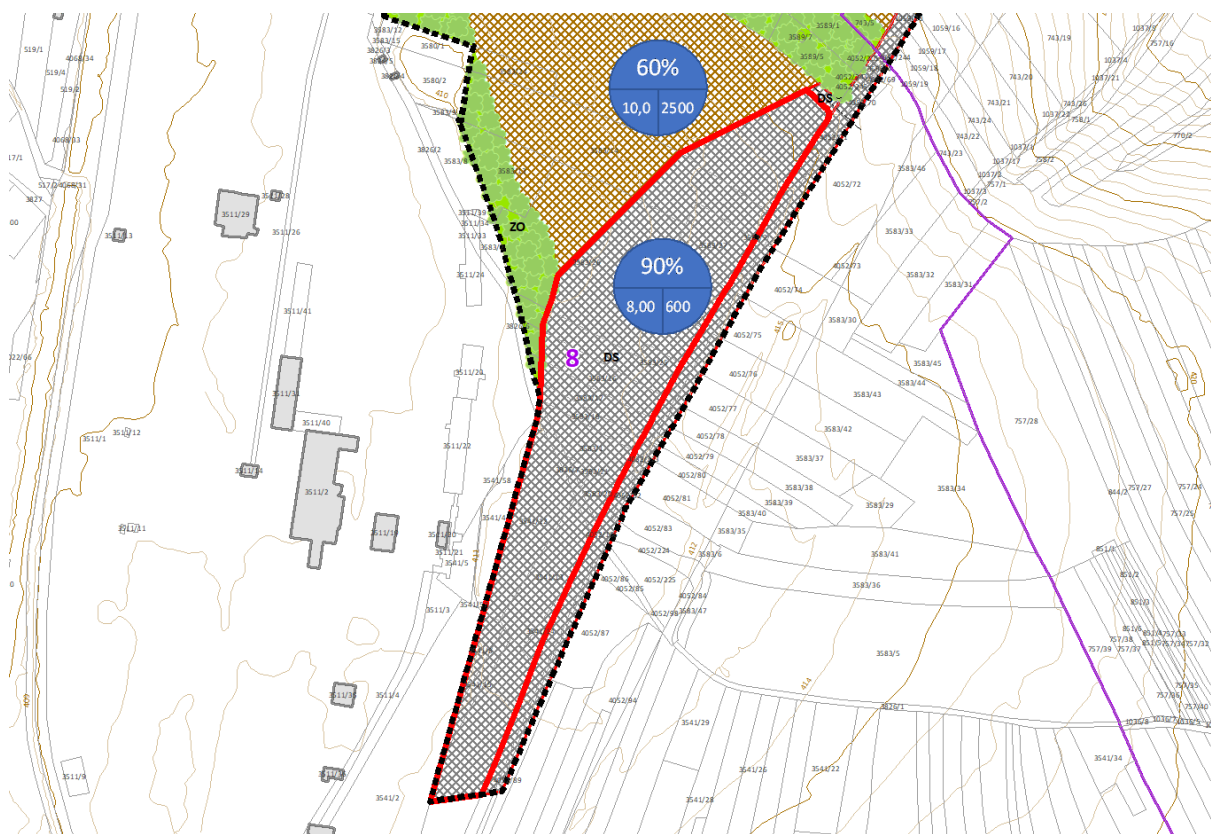


- Na jihozápadním okraji této plochy je vyžadováno zachování stávající vzrostlé zeleně coby pásu ochranné a izolační zeleně. Stávající zeleň je zde doplněna malou vodní plochou a odděluje tuto lokalitu od již vybudovaného areálu společnosti Impregnace Soběslav s.r.o., Na Pískách 420, Soběslav II, 39201 Soběslav.

11. **PLOCHA Č. 8**, která je určena jako plocha dopravní infrastruktury pro tzv. „malou odpočívku“ dálkové dopravy s možnou realizací čerpací stanice, občerstvení, sprch, základního sociálního vybavení. Napojení z dálnice D3.

- Zastavitelnost stavebního pozemku: 90%
- Maximální výška zástavby: 8 m

- Maximální půdorys stavebního objektu: 600 m²
- Výška terénu: 413-415 m.n.m, střed 412 m.n.m, max, výška staveb: 420 m.n.m.



- Plocha bude samostatně napojena z dálnice D3 jižně od řešeného této územní studie.

5 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU, RESPEKTIVE DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

12. Nad rámec podrobnosti stávajícího územního plánu Soběslav ve znění platných a účinných změn ukládá tato územní studie následující:

- V případě plochy č. 1 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude mít samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na centrální vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 1, 2 a 3 umístěné na západním okraji plochy č. 2. Plocha č. 1 je plocha rezervy její využití je podmíněno změnou územního plánu, nelze ji v současné době využít pro zástavbu, nicméně je součástí řešeného území této studie a proto jsou i pro tuto plochu stanoveny výše uvedené podmínky a požadavky na její řešení pro případ změny územního plánu a převedení této plochy mezi návrhové plochy.
- V případě plochy č. 2 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude mít samostatnou TS, předpokládá se i možnost vysoce energeticky náročného provozu. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na centrální vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 1, 2 umístěné na západním okraji plochy č. 2.
- V případě plochy č. 3 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude mít samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na centrální vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 3 a 4 umístěné na západním okraji plochy č. 3.
- Plocha č. 4 tvořící dva samostatné polygony pro retenční nádrže bude sloužit jako plocha pro odvedení srážkových vod pro sousední plochy skladové a výrobní. Podrobné podmínky pro napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se oproti platnému územnímu plánu nestanovují.
- V případě plochy č. 5 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude mít společnou TS s plochou č. 6, pouze v případě vysoce energetických náročných provozů nebo z důvodů jiných (např. majetkových, smluvních) může mít plocha samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na centrální vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 5, 6 a 7 umístění pásu zeleně ochranné a izolační umístěné jihovýchodně od plochy č. 5.
- V případě plochy č. 6 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude společnou TS s plochou č. 6, pouze v případě vysoce energetických náročných provozů nebo z důvodů jiných (např. majetkových, smluvních) může mít plocha samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na centrální vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 5, 6 a 7 umístění pásu zeleně

ochranné a izolační umístěné severovýchodně od plochy č. 6.

- V případě plochy č. 7 územní studie jednoznačně preferuje napojení této plochy na obslužnou komunikaci vedoucí souběžně s dálnicí D3 po jejím západním okraji. Plocha bude společnou TS s plochou č. 6, pouze v případě vysoce energetických náročných provozů nebo z důvodů jiných (např. majetkových, smluvních) může mít plocha samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na veřejný vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 6, 7 a 8 umístění pásu zeleně ochranné a izolační umístěné severovýchodně od plochy č. 7.
- V případě plochy č. 8 územní studie vyžaduje napojení této plochy samostatných dálničních sjezdem v prostoru jižně od této plochy. Plocha bude mít samostatné dopravní napojení na dálnici D3 ve směru Praha – České Budějovice, pro směr opačný může být využito území na této straně dálnice. Umístění dálniční odpočívky na této straně dálnice bude vyžadovat novou změnu územního plánu Soběslav. Plocha bude mít samostatnou TS. Plocha bude odkanalizována a bude zásobování pitnou vodou napojením na veřejný vodovod. Z plochy budou odváděny dešťové vody do navrhované společné retenční nádrže pro plochy č. 5, 6 a 7 umístění pásu zeleně ochranné a izolační umístěné severovýchodně od plochy č. 7.
- Dopravně technické podmínky budou zpracovány v dalších stupních projektové dokumentace osobou oprávněnou k projektování v oboru pozemních komunikací.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT ÚZEMÍ – STANOVENÍ LIMITŮ ZPŮSOBU VYUŽITÍ ÚZEMÍ A PROSTOROVÝCH LIMITŮ Z HLEDISKA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

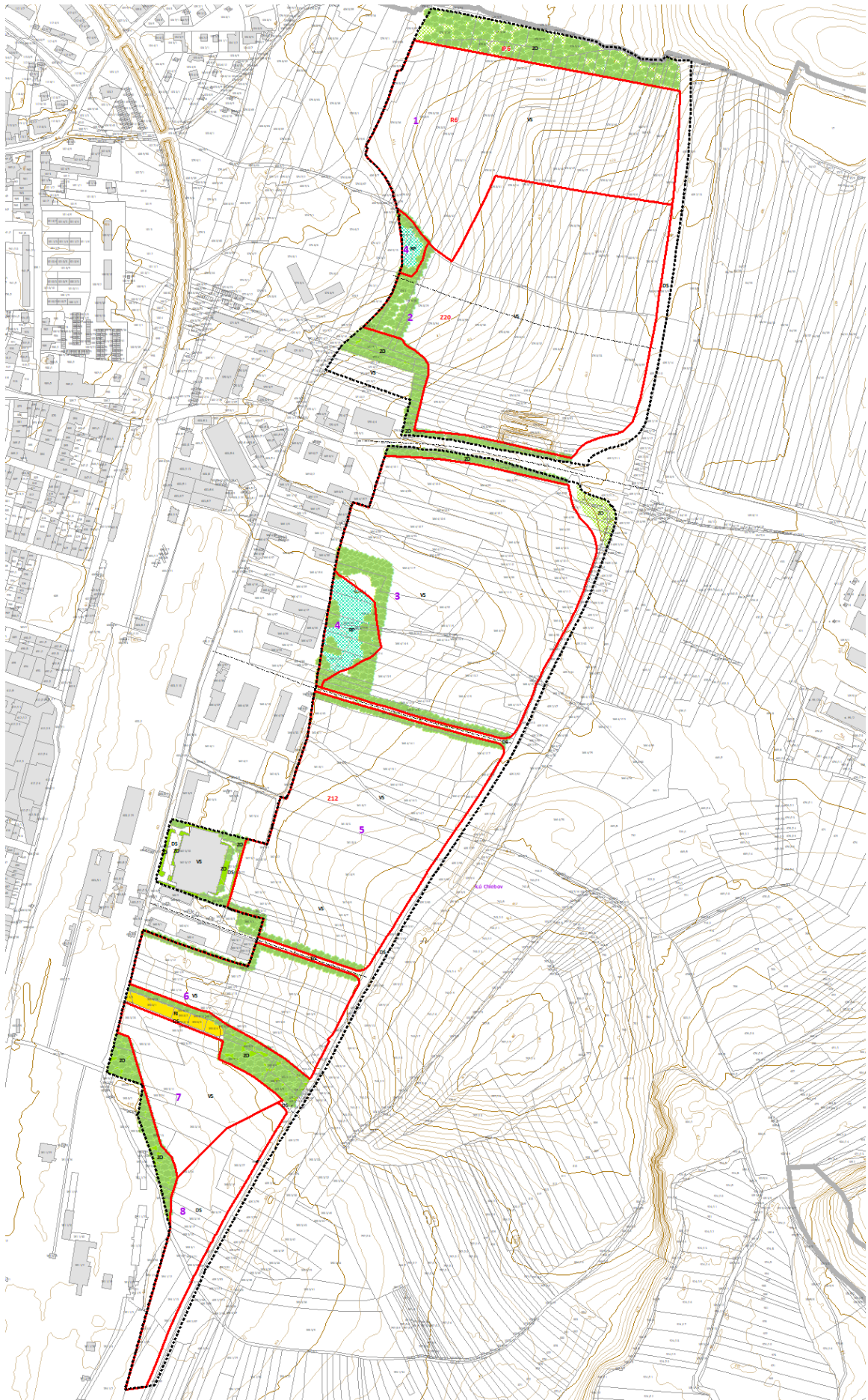
13. Nad rámec podrobnosti stávajícího územního plánu Soběslav ve znění platných a účinných změn ukládá tato územní studie následující:

- V rámci všech ploch budou stěny hal orientované západně směrem a tvořící poslední stěnu směrem na západním okraji dané plochy povinně ozeleněny, budou osazeny kovovou konstrukcí (tzv. treláží) a doplněny vhodnými rostlinami, viz příkladný obrázek pod textem:



- Ve směru západ – východ budou plochy řešené územní studií děleny pásy komunikací s oboustranně osázenými listnatými dřevinami, kdy koruny použitých listnatých dřev se předpokládají o min. průměru 6 m.
- Součástí řešení pro zvýšení fragmentace území bude zachování objektů individuální rekreace mezi plochami č. 6 a 7 a dále prvků ochranné a izolační zeleně dle grafické části této územní studie.
- Součástí ploch budou výsadby autochtonních listnáčů dle orientačního zákresu v rámci výkresové části územní studie, budou vhodné a již alespoň částečně vzrostlé kultivary.

- **Součástí ploch budou plochy ochranné a izolační zeleně dle obr. pod textem:**



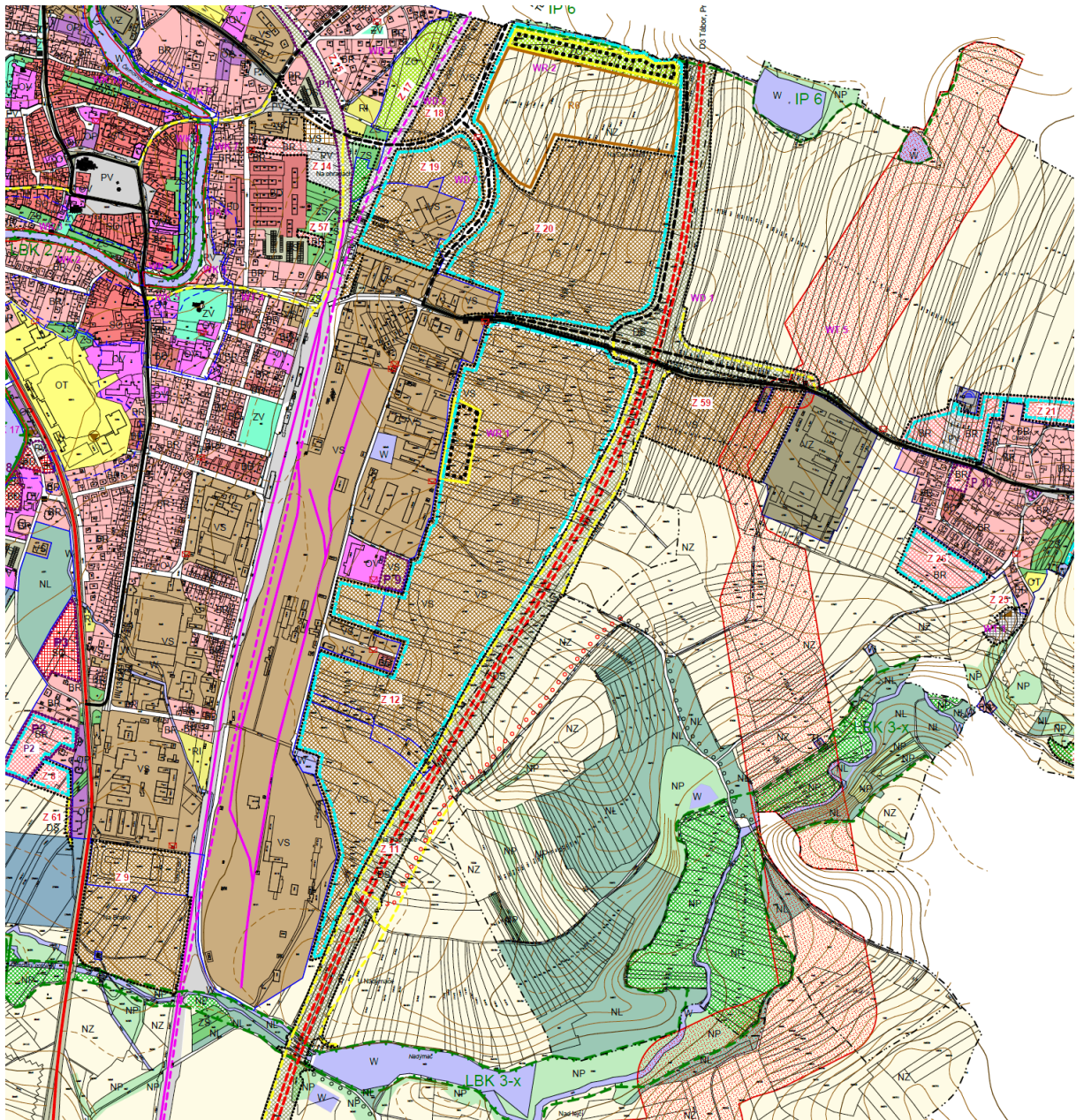
O | ODŮVODNĚNÍ:

7 DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

14. Platným územním plánem jsou určeny k zastavění rozsáhlé lokality Z12 a Z20 jako návrhové plochy smíšené výrobní. Na tyto lokality byla v roce 2014 zpracována územní studie Průmyslová zóna – U dálnice v Soběslavi. Tato studie nepokrývá celé zastavitelné území plochy Z20. (V roce 2017 nabyla účinnosti změna č. 1 ÚP Soběslav, která zastavitelnou plochu Z20 mírně rozšířila.) Od roku 2014 došlo ke změnám v území, objevily se nové požadavky, byla zkolaudována dálnice, v letošním roce byla dokončena stavba IV. železničního koridoru včetně navazující silniční sítě, je proto vhodné prověření daného území novou územní studií.

8 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY (PROSTOROVÉ SOUVISLOSTI, POŽADAVKY A PODMÍNKY ATD.)

15. Vymezení řešené plochy je dáno závazným územním plánem Soběslav v platném znění. V něm je daná plocha vymezena jako plocha s podmínkou pořízení územní studie. Vzhledem k tomu, že územní studie má sloužit jako podklad pro rozhodování území, je vymezení řešeného území územní studie dle závazného územního plánu striktně respektováno. Na severu je ohraničeno plochou interakčního prvku „IP6“, který je v územním plánu vymezen jako plocha „ZO“, tedy „zeleň ochranná a izolační“, poté následuje plocha územní rezervy „R6“, která je navrhována s funkčním využitím „VS“, tedy plochy smíšené výrobní. Dále navazuje zastavitelná plocha Z20, která je územním plánem rovněž určena pro plochy smíšené výrobní. Poté navazuje předěl ve smyslu vymezené plochy „DS“, tedy „dopravní infrastruktura – silniční“. Dále navazuje další zastavitelná plocha „Z12“ vymezená územním plánem jako plocha s funkčním využitím „VS“, tedy plochy smíšené výrobní.



9 ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU LOKALITY

16. Platným územním plánem jsou určeny k zastavění rozsáhlé lokality zastavitelných ploch s kódy „Z12“ a „Z20“ a to jako návrhové plochy, s funkčním využitím „plochy smíšené výrobní“. Na tyto lokality byla v roce 2014 zpracována územní studie Průmyslová zóna – U dálnice v Soběslavi. Tato studie nicméně nepokrývá celé zastavitelné území plochy Z20. Následně, od roku 2014, kdy byla výše zmíněná územní studie pořízena, došlo v řešeném územím této územní studie ke změnám v území a objevily se nové požadavky. Pokud jde o závažné externality, je nutné zmínit, že byla zkolaudována dálnice, v roce 2022 byla dokončena stavba IV. železničního koridoru včetně navazující silniční sítě. Na základě tohoto je vhodné prověření daného území novou územní studií.

10 PŘEHLED MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

17. Přehled majitelů dotčených pozemků je součástí výkresu „Vlastnické vztahy“, který je součástí grafické části analytické části územní studie.

Číslo parcelní | majitelé

Katastrální území: Soběslav [751707]

3769/25 | Hubert Jindřich, Hubert Karel, Zajícová Miloslava
3769/30 | Černý Luděk RNDr, Černý Pavel Mgr., Duchoň Josef, Duchoňová Vladislava
3769/36 | REPROGEN, a.s.
3768/10 | Vencel Jiří Bc. DiS., Vencel Michal
3769/26 | Červenková Irena Ing., Malenická Marta, Výborná Eva, Výborný Pa
3769/31 | Wortner Milan
3768/43 | Stránský Radomír
3768/9 | Hron Vladimír MUDr.
3768/16 | Město Soběslav
3768/44 | Mašek Karel, Mašek Milan, Mašek Miroslav, Vančata Miloslav
3768/38 | Římskokatolická farnost Soběslav
3768/41 | Barwik Edmund, Guretzká Markéta
3768/39 | Drs Miroslav
3768/13 | SJM Němec Petr Ing. a Němcová Martina
768/42 | Stránský Radomír
3768/34 | PZ Soběslav 1. s.r.o.
3743/1 | Česká republika
3741 | Sejk Petr MUDr.
3768/28 | Červenková Irena Ing., Výborná Eva Ing., Výborný Pavel Ing.arch
3724/1 | Wortner Jaroslav
3718/2 | Autopneu M s.r.o
3768/40 | Nečas Jiří, Nečas Leopold, Přichystal Ivo, Přichystal Zdeněk
3768/47 | Šimšíková Helena
3768/17 | Mazura Jaroslav
3768/46 | Motejzík Čestmír
805/7 | Kleeová Věra
3805/3 | Cvach Zdeněk
3805/9 | Koldanová Jana Ing, Pánková Jana, Tůmová Miloslava
3664/91 | PZ Soběslav 2. s.r.o.
3975/2 | Jihočeský kraj
3664/135 | Bendl Antonín, Bendl Oldřich, Hofman Jan, Houdková Zdeňka a další
3664/137 | Jirousová Taťána MUDr, Smrčková Květuše
3664/132 | Beranová Monika, Jindra Pavel, Jindrová Ivana a další
3664/144 | Syrovátka Pavel doc., Ing. Ph.D.
3664/140 | Rašelina a.s.
3664/127 | Nollová Marie, Šenová Marta
3618/2 | BANES, spol. s r.o.
3601/1 | Impregnace Soběslav s.r.o.
3593/4 | Impregnace Soběslav s.r.o., Píchová Alena
3588/4 | Pospíšilová Blanka
3588/1 | Lukucová Alena
3588/2 | Lukucz Jan

3588/3 | SJM Skůpa Stanislav a Skůpová Hana
3589/2 | Král Zdeněk, Veselý Miloslav
3589/3 | Král Zdeněk, MaximP s.r.o, Rodová Anna, Veselý Miloslav
3589/6 | MaximP s.r.o., Rodová Anna
3589/1 | Rodová Anna
3541/11 | Kouřilová Lenka, Cichoňová Iva PaedDr.
3541/12 | Špaček Ondřej, Špaček Přemysl Bc.
3541/14 | SJM Němejc Petr Ing. a Němejcová Martina
3541/15 | Turková Marie
3583/11 | Bartošková Eva, Štouračová Kateřina Ing., Václavíková Marie I
3583/10 | Brázdová Daniela Ing.
3583/24 | Pokorný Jan
3583/14 | Čertík Lukáš, Čertíková Karolína Blanka
3583/25 | Novotný Pavel
3583/16 | Benešová Renata, Kaiserová Jana, Pokorná Lenka
3583/17 | Benedikt Jaromír Ing., Benediktová Helena, Houser Jiří
3583/21 | Špaček Ondřej, Špaček Přemysl Bc
3583/20 | Hos Michal
3588/14 | Lukuczová Alena, Strejčková Miluška

Katastrální území: Chlebov [751804]

743/5 | Prchlík Tomáš
743/4 | Máté Petr
743/7 | Čáp Jan, Čáp Jiří
743/2 | Strouhová Jiřina
743/6 | Melichar František

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

18. S ohledem na to, že se jedná o plochy smíšené výrobní v prostoru mezi dálnicí a stávající výrobní zónou za železniční tratí, která tento prostor dále odděluje od intravilánu města Soběslav, lze to akceptovat. Nicméně z hlediska krajinotvorného i městotvorného by bylo vhodné, kdyby obrovské plochy Z12 a Z20 byly dále územní studií urbanisticky rozčleněny např. zelenými pásy, se vzrostlou zelení, například ve formě stromořadí a doplněny vodními plochami, a to i z hlediska zachycování dešťové vod v krajině a zlepšení mikroklimatu v dané lokalitě.
19. Pokud jde o územní studii „Územní studie Průmyslová zóna Soběslav – lokality Z12 a Z20“, je zpracováno velmi podrobně a velmi zevrubně stanovuje podmínky pro dopravní řešení, pro napojení staveb na technickou infrastrukturu, pro výškovou a prostorovou regulaci staveb. Což je na jednu stranu žádoucí, na druhou stranu to podstatně omezuje možnosti konkrétních stavebníků v rámci navazujících územních a stavebních řízení. Územní studie svým charakterem a podrobností spíše odpovídá regulačnímu plánu, který byl mohl sloužit pro ekvivalent územního rozhodnutí pro stavby dopravní a technické infrastruktury. Domníváme se, že nová územní studie by měla být daleko méně striktní a pouze stanovit rámcové regulativy pro umísťování staveb a pro jejich prostorové, zejména objemové, parametry.
20. Územní studie řeší zastavitelné plochy označené územním plánem jako lokality Z12 a Z20, které na sebe přes silnici III/13521 navazují Řešené plochy se nachází na východním okraji Soběslavi, mezi stávající průmyslovou zónou, železnicí a dálnicí. Převážná většina plochy je nyní zemědělsky obhospodařovaná jako pole. Část zastavitelné plochy Z12 je již zastavěna (areál firmy Rašelina a.s., Banes spol. s r.o.). Územní vymezení řešené plochy je zobrazeno v příloze zadání, je zobrazen výřez z platné územně plánovací dokumentace (koordinační výkres).

12 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

21. Stávající územní plán Soběslav v platném znění (změna č. 2 je rozpracována) definuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřipustného využití pro plochy smíšené výrobní takto:

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury. Nutná přímá návaznost na dopravní infrastrukturu a přístupnost z ní.

Přípustné využití:

- objekty pro opravárenství, strojírenství
- provozy lehkého průmyslu – textilního, potravinářského, elektrotechnického, kožedělného, dřevozpracujícího apod.
- výroba a zpracování stavebních hmot
- doprovodná technická zařízení a provozy
- odstavná místa a garáže
- zeleň ochranná a izolační

Podmínečně přípustné jsou:

- byt správce a pohotovostní ubytování, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- zemědělská výroba rostlinná, potravinářský průmysl, pokud svou činností není v rozporu s funkcí hlavní a stávajícími aktivitami
- logistická centra, pokud budou mít zajištěné napojení na dálnici mimo obytnou část města
- dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci
- malé vodní plochy a vodoteče, za podmínky, že významně neovlivní vodní poměry v území

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- Řešení navržené územní studie tedy respektuje výše uvedené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřipustného využití pro typ plochy s rozdílným způsobem využití „VS – plochy smíšené výrobní“ dle stávajícího územního plánu Soběslav v platném znění. Pouze jej upřesňuje. Na ploše územní rezervy doporučuje preferovat využití pro objekty skladování, pokud budou mít zajištěné napojení na dálnici mimo obytnou část města. Na severně umístěných plochách č. 2-3 doporučuje rovnocenné využití pro plochy skladových areálů a pro plochy smíšené výrobní (průmyslové). Ve středu lokality situovaných plochách č. 4 a 5 návrh územní studie preferuje využití této plochy coby plochy smíšené výrobní a teprve sekundárně lze doporučit akceptovat též plochy skladových areálů. Na jižních, již drobnějších plochách č. 6 a 8 návrh územní studie oproti platnému územnímu plánu již vyžaduje umístění výhradně ploch dle přípustného využití, tedy ploch smíšených výrobních, umožňujících umístění objektů pro opravárenství, strojírenství, provozy lehkého průmyslu – textilního, potravinářského, elektrotechnického, kožedělného, dřevozpracujícího apod., dále též objekty pro výrobu a zpracování stavebních hmot, doprovodná technická zařízení a provozy, odstavná místa a garáže a v neposlední řadě též, a s velkým akcentem, plochy zeleně ochranné a izolační. Konečně ve zcela jižní lokalitě č. 8 územní studie oproti platnému územnímu plánu možný funkční rozsah ploch omezuje na plochy dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci, tj. zde pro

odpočívku vozidel dálkové kamionové dopravy, včetně sociálního zázemí a občerstvení.

13 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

22. Územní studie škáluje plochy s možným využitím plochy smíšené výrobní takto

- Na severním okraji, kde je vymezena územní rezerva s kódem „R6“ dle platného územního plánu.
- Ve střední části severně od příčné osy lokality je navržena plocha č. 2, která je určena bez preference pro skladové haly nebo pro výrobu. Z hlediska celé ČR je dnes po skladových areálech podstatně větší poptávka než po výrobních halách. ČR přestává být, s ohledem na cenu práce, dílnou Evropy, stále více dovozu k nám proudí ze zemí mimo EU nebo ze zemí, kde je cena práce a energií nižší než v ČR. Z tohoto hlediska je racionálnější počítat spíše s využitím pro skladové haly než pro výrobní areál. Nicméně studie připouští obě. Je zde proto navržena poměrně velkorysá prostorová regulace, umožňující jak realizaci výrobních hal, tak i skladovacích areálů.
- Samostatně je vymezena plocha č. 4, která je určena pro umístění retenčních nádrží pro sousední plochy výroby a skladování. Plocha je převzata z polygonu dle územního plánu. Severní polygon bude složit pro retenční nádrže pro plochu č. 2, jižní polygon pro retenční nádrže pro plochy č. 3 a 5. V obou případech je hranice omezena výškově kótou 415 m.n.m. Jedná se vždy o maximální rozsah dané plochy určené pro vybudování retenčních nádrží, ty mohou, a budou, samozřejmě, menší, dle skutečné potřeby pro související plochy výroby a skladování a rozsah navrhovaných budov a zpevněných ploch s nimi souvisejících.
- Ve střední části na plochách č. 3 a 5 jsou navrženy plochy, kde se ponechává možnost využití daných ploch coby plochy smíšené výrobní (průmyslové) nebo plochy pro umístění skladových areálů s preferencí výrobních areálů. Plochy jsou dostatečně velké a dostatečně prostorově dimenzované pro oba druhy funkčního využití. Severní polygon, plocha č. 3, umožňuje umístění haly až o půdorysu $240 \times 50\text{m} = 12\,000\text{m}^2$ (tedy necelých 5 modulů $50 \times 50\text{m}$ vedle sebe). Naopak jižní část, plocha č. 5, omezuje půdorysnou plochu na 4 moduly $50 \times 50\text{m}$ vedle sebe, tedy na výsledný půdorys $200 \times 50\text{m} = 10\,000\text{m}^2$.
- V jižní části na plochách č. 6-7 jsou navrženy plochy, kde se územní studie jednoznačně přepokládá možnost využití dané plochy coby plochy smíšené výrobní, nedoporučuje se zde umístění skladových areálů. Plochy již nejsou dostatečně velké a také nejsou účelově dostatečně prostorově dimenzované pro tento typ funkčního využití, tedy pro skladová centra. Důvodem je snaha o variabilitu a různorodost využití těchto ploch smíšených výrobních, územní plán jistě nepředpokládal, že celá plocha budou jen sklady bez jakékoliv výroby a bez vzniku dalších pracovních míst (i s rizikem negativních projevů zaměstnávání agenturních pracovníků). Prostorová regulace umožňuje jen 1 modul hal $50 \times 50\text{m} = 2\,500\text{m}^2$, což účinně omezuje využití dané plochy pro skladové areály velkého rozsahu. Naopak umožňuje realizaci výrobních areálů malého a středního rozsahu. Řemeslník, pekárna, malá strojní výroba, pila nebo obrábění kovů se do tohoto modulu vejde, v případě zájmu skutečně velkého investora vyžadující obří haly by taková předpokládaná a plánovaná investice jistě vzedmula diskusi, v jejímž rámci by nebylo časovým ani finančním omezením v případě jejího kladného výsledku udělat revizi této územní studie.

Lokalita č. 7 je určena pro odpočívku, je nejjižněji, je nejbližší již vybudovanému dálničnímu mostu nad pozemkem parc. č. 4052/126 v k.ú. Soběslav. Plocha bude mít, dle návrhu této územní studie, ale mimo její řešené území, samostatné dopravní napojení na

dálnici D3 ve směru Praha – České Budějovice. Plocha je prostorově dimenzována tak, aby se zde mohla realizovat na 90% povrchu zpevněná plocha pro parkoviště nebo pro stavby a pro objekty sociálního zařízení a občerstvení bez čerpací stanice.



14 VYHODNOCENÍ REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU, ÚZEMNÍ STUDIE PRŮMYSL OVÁ ZÓNA SOBĚSLAV A DALŠÍCH PODKLADŮ

23. Územní plán Soběslav obsahuje pro plochy smíšené výrobní velmi stručnou a liberální prostorovou regulaci ve znění:

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

- zastavěnost stavebních parcel doporučená maximálně 60 %
- v případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod

24. Řešení územní studie se odchyluje od výše uvedeného pouze v případě lokality č. 8, kde navrhuje zastavitelnost až 90%, protože se jedná o plochu určenou pro dálniční odpočívku pro dálkovou kamionovou dopravu, kde lze předpokládat majoritu zpevněných vyasfaltovaných ploch (parkoviště pro osobní automobily a kamiony) a objektů staveb (sociální zázemí, bistro).

Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR 2008 – Politika územního rozvoje České republiky z roku 2008,
- ZÚR JČK – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje,
- ÚP – územní plán,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míněno zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míní se Jihočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbor, myslí se doplňující průzkumy a rozbor dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.