

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚSLAV

Právní stav po změně 1, platnost k 11.7.2017

Změna č. 3 - Srovnávací text



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



Záznam o účinnosti

UP vydal	:	Zastupitelstvo města Soběslav, č. usn. M14/103/2017
Číslo jednací	:	
Datum vydání	:	21.6. 2017
Datum nabytí účinnosti	:	11.7. 2017
Pořizovatel	:	MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR
Oprávněná osoba pořizovatele	:	Ing. arch. Dagmar Buzu vedoucí oddělení územního plánování, památkové péče a investic města, odboru výstavby a RR
Podpis, otisk razítka	:
Projektant územního plánu	:	
Jméno, číslo autorizace	:	Ing. arch. Jan Stach 00259
Podpis, otisk razítka	:

Obsah UP

Textová část

- a) vymezení zastavěného území,
str. 4
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
str. 4 – 5
- c) urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
str. 5 – 15
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
str. 15 – 21
- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
str. 21 – 32
- f) podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
str. 32 – 45
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
str. 45 – 46
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
str. 46
- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
str. 46
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
str. 46
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu
str. 46
- l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
str. 47

Výkresová část

01	Výkres základního členění území	1:5 000
02	Hlavní výkres	1:5 000
03	Koncepci veřejné infrastruktury	1:5 000
04	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Základní údaje zpracovatele

Název zakázky	:	Územní plán Soběslav
Fáze zpracování	:	Návrh
Místo zakázky	:	Soběslav
Kraj	:	Jihočeský
Objednatel	:	Město Soběslav
Pořizovatel	:	MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR
Oprávněná osoba pořizovatele	:	Ing. arch. Dagmar Buzu
Zpracovatel	:	Ing.arch. Jan Stach ČKA 00259 ASKA architektonické studio Tábor
Spolupráce	:	Ing. Bohuslav Jiřinec ČKAIT 0101851 Ing. Jiří Fišer – ZTV ČKAIT 0100122 Ing. František Bobek – Energetika ČKAIT 0100215 Mgr.Václav Novák – ochrana přírody ČKA 02332 Ing. Jiří Lagner – dopravní řešení ČKAIT 0100109 RNDr. Zuzana Řízková – geologie č.a. 1683/2003
Č.zakázky	:	225 UP / 0110
Datum zpracování	:	březen 2010 – březen 2012

Seznam použitých zkratk:

BPEJ – bonitované půdně ekonomické jednotky
 ČOV – čistírna odpadních vod
 k.ú. – katastrální území
 MPZ – městská památková zóna
 OP – ochranné pásmo
 PRVKUK – plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje
 PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa
 PÚR ČR – politika územního rozvoje České republiky
 RD – rodinné domy
 RS – regulační stanice
 RURÚ – rozbor udržitelného rozvoje území
 SLDB – sčítání lidu, domů a bytů
 TS – trafostanice
 ÚPD – územně plánovací dokumentace
 ÚP – územní plán
 ÚPP – územně plánovací podklady
 ÚSES – územní systém ekologické stability
 VPZ – vesnická památková zóna
 VÚC – velký územní celek
 ZPF – zemědělský půdní fond
 ZÚR JČK – zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

A) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo upraveno dle skutečného stavu k 1.6.2015 ve smyslu dle § 58,59 stav.zákona č.183/2006 Sb. To platí rovněž v sídlech Chlebov a Nedvědice, jakož i odloučené lokalitě Švadlačky. Zastavitelné území bylo vyznačeno rozšířením současného stavu o jednotlivé rozvojové plochy

B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vyplývá ze současných trendů vývoje měst a jejich okolí. Město Soběslav je obcí s rozšířenou působností, plní spádovou funkci pro své správní území.

Hlavní cíle rozvoje je vytvořit předpoklady pro kvalitní rozvoj města, zajistit ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci. Územní plán musí zajistit předpoklady pro stabilitu města, uspokojení požadavků na bydlení a uspokojení požadavků na pracovní příležitosti, zajištění zázemí požadovaných sfér občanské vybavenosti a zlepšení sociálně společenského klimatu, zajištění rekreačního potenciálu ve městě a volné krajině. .

Ochrana a rozvoj hodnot území:

Mezi přírodní hodnoty území patří zejména niva řeky Lužnice a její ohraničení svahy na západě. Území by mělo i nadále zůstat převážně nezastavitelné. Při úpravách toku, dopravní a technické infrastruktury respektovat dochovaný charakter přírodního prostředí. Šetřit veškeré dřeviny rostoucí mimo les, pro nové výsadby používat geograficky původní druhy dřevin. Rozvíjet aktivní formy rekreace (pěší cesty, cyklostezky, mobiliář) s vyloučením dalších objektů individuální pobytové rekreace ve volné krajině (chaty, zahrádkářské osady). U stávající rekreační zástavby ve volné krajině (chatová osada navazující na RBC Dráčovský Luh, chaty mezi letištěm a Lužnicí) nezvětšovat stávající rozsah zastavěné plochy.

V údolí Černovického potoka je nejvýznamnější lokalitou přírodní památka „Nový rybník“. Ochrana spočívá v respektování schváleného plánu péče.

Dále zemědělská krajina v okolí města Soběslavi a Nedvědic. Ochrana území by měla spočívat v podpoře členění zemědělských pozemků na menší plochy, vytváření nových protierozních mezí, zakládání vegetačních doprovodů komunikací a vodních toků a ochraně stávající zeleně v zemědělské krajině (doprovodná zeleň vodních toků a komunikací, trvalé travní porosty, mokřady, vodní plochy apod.). Výstavbu nových objektů bytové výstavby směřovat do intravilánu obcí a podporovat vytváření svěbytných venkovských sídelních útvarů; v rámci zastavěného a zastavitelného území obce podporovat vytváření zón pro stavby individuální rekreace (rekreační chalupy), penziony, atd. Nepodporovat další zahušťování a doplňování chatových kolonií a zahrádkářských osad.

Ke kulturním hodnotám území patří městská památková zóna Soběslav. s pravidelnou, lokací vzniklou uliční sítí a centrálním náměstím se zástavbou území řadovými měšťanskými domy, urbanisticky atypickou orientací kostela sv. Víta a kostela sv. Petra a Pavla presbytáři do náměstí. Navazující novější bytová zástavba je nízkopodlažní, převážně respektující výškovou hladinu. Vesnická památková zóna Nedvědice je charakteristická rozptýlenou zástavbou uzavřených zemědělských usedlostí. Nemovité kulturní památky jsou povětšinou objekty tvořící podstatu památkových zón.

Správní území obce Soběslavi je územím s archeologickými nálezy. V rámci správního území obce se nacházejí archeologické lokality: Soběslav - historické jádro města, Nad Novým rybníkem, Pod Svákovem, U Veselského kopce, U Starého rybníka, Svákov – hradiště, Nedvědice – obec, Chlebov – jádro vsi a tvrziště Na Hrádku jižně od vsi. Ochrana nálezů je dána dodržováním příslušných zákonných norem během povolování a realizace záměrů v těchto lokalitách.

Dále je zde řada drobných staveb sakrální architektury vyznačených ve výkresové části, které nejsou dosud památkově chráněny, jejich zachování a citlivá obnova přispívá k zvyšování kulturních hodnot území.

Urbanistické hodnoty sídla tvoří zejména zástavba historického středu města, dále centrum Nedvědic. Tyto lokality jsou chráněny v rámci památkových zón.

- Dále panoramatické pohledy na město s uplatněním dominanty věže kostela sv. Petra a Pavla.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou návrhem respektovány. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí vytvářet k okolní zástavbě a panoramatickým pohledům nevhodně a rušivě se uplatňující dominanty. Je nutné respektovat identitu a jedinečnost urbanistických prostorů sídel.

C) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrhem zůstává zachována koncepce z předcházející ÚPD. Jsou převzaty nerealizované záměry z předcházející ÚPD, které jsou doplněny o vhodné nové rozvojové záměry.

Hlavní rozvojové plochy pro bydlení jsou v severní a západní části města – lokality Pod Klenovicemi a U kotelny. Výroba a služby by měly být soustředěny v plochách mezi železničním koridorem a dálnicí D3. Plochy pro rozvoj individuální rekreace jsou v návaznosti na stávající zástavbu Na Petříně a Na Pilátě. Je navrženo doplnění ploch veřejné zeleně.

Zastavitelné plochy

Jsou vyznačeny postupně od severní části k jižní a nejprve k východu a pak na západ.

Z 1 - bydlení, občanské vybavení, výroba

Z 2 – bydlení a dopravní infrastruktura

Z 8, Z 16, Z 21, Z 23, Z 26, Z 27, Z34, Z 35, Z 46, Z 47, Z 49, Z50, Z57 bydlení

Z 14 – bydlení a výroba

Z 4, Z 5, Z 6, – smíšené obytné

Z 28, Z 31, Z 37, Z 39, Z 40, Z 41, Z 42, Z 43, Z 55, Z60, - rekreace

Z 9, Z 12, Z 18, Z 19, Z 20, Z 45, Z58, Z59 – výroba

Z 61 – občanské vybavení a dopravní infrastruktura

Z- 62, Z1/3 – občanské vybavení

Z 11, Z 15, Z 17 – dopravní infrastruktura

Z 25, Z 48 – technická infrastruktura

Z 54 – sport a rekreace

Z 24, Z 56 – zeleň soukromá a vyhrazená

Popis lokalit

Z 1, Z64 – „ Pod Klenovicemi“

Je vymezena stávající železniční tratí, silnicí I/3 a III/13510. Je navržena nízkopodlažní obytná zástavba v návaznosti na sousední obec Klenovice. Zástavba v stávajícím ochranném pásmu dráhy je podmíněně možná po přeložení trasy železniční trati, či po prokázání splnění limitů maximálního hluku z dopravy. Podél silnice I/3 navržena plocha pro výrobu a služby a občanské vybavení s expozicí k frekventované silnici – hlukové důvody a ochranné pásmo komunikace. Dále uvnitř lokality je vymezena plocha pro umístění zařízení pro předškolní děti. U ploch občanského vybavení je nutné zajistit dodržení hygienických limitů hluku na rozhraní s bytovou zástavbou. Součástí plochy by mělo být i zařízení pro předškolní děti.

Na část plochy byla v minulosti vypracována územní studie, na další etapy bude nutné zpracování další územní studie.

V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací od ploch výroby a služeb a eliminaci negativního vlivu dopravy, včetně případných podmiňujících technických opatření, etapizaci výstavby, koncepci dopravní obsluhy lokality, trasy inženýrských sítí.

Z 2, Z 65 – „U kotelny“ – rozvojová plocha pro bytovou zástavbu vymezená zrušenou kotelnou a garážemi ze severu, z východu stávajícími bytovými domy, z jihu zástavbou u Mrázkovy ulice. **Na lokalitu jsou zpracovány územní studie.** Část lokality v stávajícím ochranném pásmu dráhy je určena na rozvoj dopravní infrastruktury silniční

Na plochu bydlení navazuje plocha územní rezervy pro zeleň na veřejných prostranstvích s velikostí splňující požadavky na plochu veřejného prostranství (podle § 2 vyhlášky 269/2009 Sb.) – navržená velikost 2,1 ha. Tato územní rezerva je vymezena mezi stávající účelovou komunikací na hranici návrhové plochy bydlení, stávající zástavbou domova důchodců a Rolničky, hřbitova a Mrázkovou ulicí.

V rámci navržené plochy bydlení nebylo možné specifikovat nové plochy veřejných prostranství, protože je již vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení pro výstavbu technické a dopravní infrastruktury, byly zahájeny práce na její výstavbě a provedena parcelace a rozprodej pozemků.

Z 4 – „Slovenská ulice“ - plocha u napojení Slovenské ulice na silnici I/3 určená pro nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu. Umístování staveb pro bydlení je podmíněně možné pouze na základě doloženého splnění požadavků na ochranu před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření. Dopravní napojení bude ze Slovenské ulice. Napojení lokality na inženýrské sítě je předpokládáno ze stávajících tras v okolí.

Z 5 – „Svákovská ulice“ - plocha je určena pro nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu. Pro řízení o umístění stavby bude nutné zpracovat posouzení ochrany objektu a chráněných venkovních ploch před nepříznivými účinky hluku a vibrací vzhledem k přilehlé komunikaci I/3. Napojení lokality na inženýrské sítě je předpokládáno ze stávajících tras v okolí. Dopravní napojení bude ze Svákovské ulice.

Z 6 – „U Jatek“ – plocha zahrady na jihu areálu bývalých jatek určená pro nízkopodlažní smíšenou zástavbu. Dopravní napojení bude z přilehlé komunikace, napojení na inženýrské sítě vedené v místní komunikaci. Pro řízení o umístění stavby bude nutné v případě staveb pro bydlení zpracovat posouzení ochrany objektu a chráněných venkovních ploch před nepříznivými účinky hluku a vibrací vzhledem k navazujícímu výrobnímu a skladovému areálu. Napojení lokality na inženýrské sítě je předpokládáno ze stávajících tras v okolí.

Z 8 – „U letiště“ Plocha určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu . **Pro lokalitu je zpracována územní studie.**

Při umístování objektů pro bydlení je nutné doložit splnění požadavků z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací od vlivů z dopravy, včetně případných podmiňujících technických opatření.

Z 9 – „Na Brabci“ Plocha určená pro výrobu a skladování.

Lokalita bude napojena nově budovanou komunikací na silnici I/3. Při umístování staveb nutno respektovat stávající ochranné pásmo silnice I/3, IV. železničního koridoru, VN elektrického vedení, dále ochranné a bezpečnostní pásmo VTL a STL plynovodu a regulační stanice.

Z 11 – Dálnice D3 – Plocha již postavené komunikace, která je provozována v režimu předčasného užívání

Z 12 – „Pod Račí horou“

Na lokalitu je zpracována územní studie

Plocha určená pro výrobu. Lokalita bude obsluhována z připravované komunikace napojené na stávající silnici III. třídy a místní komunikaci v areálu dřevařských závodů. Zástavba v ochranném pásmu dálnice D3 bude možná až po dokončení přilehlého úseku dálnice.

Z 14 – „Na Ohradách I“

Plocha je určena pro veřejné prostranství, případné rozšíření stávajícího výrobního areálu a omezeně v části plochy méně ovlivněné hlukem z dopravy pro nízkopodlažní bydlení. Část lokality

se nachází v OP železnice. Součástí plochy Z14 je i nová komunikace mezi ulicí Petra Bezruče a přeložkou silnice II/135 jako náhrada rušeného železničního přejezdu.

Z 15 – přeložka silnice II/135 II. etapa – propojení Tyršovy ulice přes trasu IV. železničního koridoru k D3. Pro záměr je vydáno územní rozhodnutí. Stavba je zařazena v ZÚR JČK mezi VPS s označením D28.

Z 16 – „Na Lázních“

Lokalita určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu BR a veřejné prostranství PV u přeložky silnice II/135. Přípojky inženýrských sítí se předpokládají ze stávající technické infrastruktury při okraji lokality.

Z 17 – přeložka IV. tranzitního železničního koridoru mimo stávající trasu dle platného územního rozhodnutí.

Z 18 – „Na Douskách I“ – plocha pro výrobu vymezená z jihu a východu přeložkou II/135, ze západu IV. železničním koridorem a ze severu vodotečí na hranici s k.ú. Zvěrotice.

Plocha je podmíněně vhodná k zástavbě, leží v ochranném pásmu dráhy a silnice. Umísťování staveb je možné jen se souhlasem správců příslušných komunikací, na udělení výjimky není právní nárok.

Z 19 – „Na Douskách II“ – plocha pro výrobu severně od ulice Petra Bezruče vymezená ze severu přeložkou silnice II/135, ze západu IV. železničním koridorem a stávající výrobně skladovou zástavbou při ulici Petra Bezruče.

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, případná opatření pro zmírnění následků přívalových dešťů.

Z 20 – „Na Douskách III“ – plocha pro výrobu vymezená z jihu silnicí III/13521, z východu dálnicí D3, ze severu vodotečí na hranici s k.ú. Zvěrotice, ze západu přeložkou silnice III/13521. Část lokality leží v ochranném pásmu dálnice D3, zástavba v ochranném pásmu je možná po povolení stavby v ochranném pásmu komunikace, které vydává příslušný silniční správní úřad (pro dálnice Ministerstvo dopravy ČR). Na udělení souhlasu není právní nárok.

Na lokalitu je zpracována územní studie.

Plochu je možno připojit na dálnici pouze v místě již realizovaných mimoúrovňových křižovatek, plocha nebude přímo napojena na dálnici D3.

Z 21 – „Babí vrchy – Záhumenice“ – plocha pro nízkopodlažní bydlení v k.ú. Chlebov navazující na severní okraj zastavěného území sídla, vzhledem k velikosti lokality je v území vymezena plocha veřejného prostranství o ploše minimálně 1000 m².

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do bezejmenného přítoku Černovického potoka.

Z 23 – U Kříže – plocha pro nízkopodlažní bydlení v k.ú. Chlebov navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území sídla. Část lokality je v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu. Zástavba bude situována mimo bezpečnostní pásmo plynovodu. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.**

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, napojení lokality na dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do Dřenského potoka.

- Z 24 – „U Přehořova“** - návrhová plocha pro soukromou a vyhrazenou zeleň namísto plochy pro bydlení specifikované ve změně 1 předchozího územního plánu, která byla v konfliktu s ochranným a bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu – trasa plynovodu prochází skrz lokalitu
- Z 25 – ČOV Chlebov** – Plocha na jihu sídla určená pro výstavbu ČOV s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby.
- Z 26 – „U kamene“** – plocha pro nízkopodlažní bydlení na jihovýchodě sídla Chlebov. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci územní studie bude nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, napojení lokality na dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do bezejmenného přítoku Dírenského potoka.
- Z 27 – „Pod Českou ulicí“** – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu v návaznosti na stávající rodinné domy. Dopravní napojení bude z místních komunikací v okolí lokality. Přípojky inženýrských sítí se předpokládají ze sítí v okolí pozemku. Předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním.
- Z 28 – „Pod hřbitovem“** – plocha pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chaty. Nutno respektovat ochranné pásmo kanalizačního sběrače a vedení VN. Zásobování vodou z individuálních zdrojů, předpokládá se oddílná kanalizace, dešťové vody zasakovány či odváděny do Lužnice. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.
- Z 31 – „Na cihelně“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci. Zásobování vodou z individuálních zdrojů, splaškové vody budou jímány v bezodtokých jímkách, dešťové vody zasakovány či odváděny do Svákovského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN. Nutno respektovat ochranné pásmo komunikace III/13514 a ochranné pásmo lesa. Dopravní napojení bude novými místními komunikacemi napojenými na III/13514, pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m.
- Z 34 – Na Petříně VI** – proluka mezi stávající rekreační zástavbou a novostavbami RD je určena pro rozšíření ploch nízkopodlažního bydlení. Dopravní napojení bude z přilehlé místní komunikace, zásobování vodou z individuálního zdroje, splaškové vody budou jímány v bezodtokých jímce, dešťové vody zasakovány či odváděny do Mokerského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.
- Z 35 – „U Vodičků“** – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu v návaznosti na již realizované stavby RD. Na pozemku nutno respektovat stávající trafostanici včetně vzdušné VN přípojky a jejich ochranná pásma. Dále respektovat ochranné pásmo komunikace III/13519. Dopravní napojení bude z přilehlé III/13519, zásobování vodou z individuálního zdroje, splaškové vody budou jímány v bezodtoké jímce, dešťové vody zasakovány či odváděny do Mokerského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.
- Z 37 – Na Petříně VIII** – plocha pro rodinnou rekreaci. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do Mokerského potoka, případně řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN. Dopravní napojení bude novými místními komunikacemi napojenými z přilehlé III/13519. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5

resp. 11 m. Vzhledem k velikosti plochy nad 2 ha je v lokalitě vymezeno veřejné prostranství o ploše minimálně 1000 m².

Z 39 – „Na Petříně II“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci s již zahájenou parcelací a výstavbou chat. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Předpokládá se lokální oddílný kanalizační systém s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

Z 40 – „Na Petříně III“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Předpokládá se lokální oddílný kanalizační systém s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

Z 41 – „Na Petříně IV“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chatovou kolonii. Dopravní napojení bude novou komunikací napojenou na nedalekou účelovou komunikaci. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Předpokládá se lokální oddílný kanalizační systém s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

Z 42 – „Na Petříně V“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chatovou kolonii. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Předpokládá se lokální oddílný kanalizační systém s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

Z 43 – „Na Petříně X“ - plocha určená pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chatovou kolonii. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Předpokládá se lokální oddílný kanalizační systém s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

Z 45 – „K Svákovu“ – k.ú. Nedvědice – plocha určená pro výrobu na jihovýchodním okraji obce při silnici III/13514. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska sousedství s Vesnickou památkovou zónou Nedvědice, dále ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací sousední obytné zástavby, včetně případných podmiňujících technických opatření, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, případná opatření pro zmírnění následků přívalových dešťů.

Z 46 – Nedvědice východ I – plocha pro bydlení na východním okraji obce. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii**

V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany proti hluku u styku s výrobními plochami a polohy části lokality ve Vesnické památkové zóně Nedvědice, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě.

Z 47 – Nedvědice východ II – plocha pro bydlení na východním okraji obce. Zásobování vodou bude z individuálního zdroje. Splaškové vody budou jímány v bezodtoké jímce, s výhledovým přepojením na připravovanou ČOV Nedvědice. Alternativně je možné využití domovní ČOV s vypouštěním přečištěných vod do Nedvědickeho potoka. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace.

Z 48 – ČOV Nedvědice – plocha v severovýchodní části obce určená pro výstavbu ČOV.

Z 49 – Nedvědice sever – plocha pro bydlení zahrnutá v současně zastavěném území obce. Zásobování vodou bude z individuálního zdroje. Splaškové vody budou jímány v bezodtoké jímce, s výhledovým přepojením na připravovanou ČOV Nedvědice. Alternativně je možné využití domovní ČOV s vypouštěním přečištěných vod do Nedvědickeho potoka. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace.

Z 50 – Nedvědice západ – plocha pro bydlení. Vzhledem k velikosti je součástí lokality i vymezená plocha veřejného prostranství o ploše minimálně 1000m². **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska sousedství s Vesnickou památkovou zónou Nedvědice, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do Nedvědickeho potoka.

Z 54 – Pilát. Navržena konverze bývalého lomu a posléze již sanované skládky nebezpečného odpadu na sportovně rekreační areál. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci Územní studie je nutné upřesnit funkční využití jednotlivých ploch s prostorovým uspořádáním případné zástavby, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace - dešťová kanalizace bude zaústěna do Lužnice. Při umísťování aktivit je nutné respektovat stávající kompostárnu.

Z 55 – Na Cihelně II. Plocha pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chatovou osadu. Zásobování vodou z individuálních zdrojů, splaškové vody budou jímány v bezodtokých jímkách, dešťové vody zasakovány či odváděny do Svákovského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace, pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m.

Z 56 – „U Hřbitova“

Plocha je určena jako zeleň soukromá a vyhrazená. Je nutné respektovat volný manipulační pruh podél břehu řeky Lužnice.

Z 57 – „Na Ohradách II“

Plocha je určena smíšenou obytnou funkcí, Část lokality se nachází v OP železnice. Plocha SO je podmíněně vhodná k zástavbě po prokázání splnění hygienických limitů z hlediska hluku z dopravy a dořešení přístupu z místní komunikace.

Z 58 - „U Kotelny západ“

Plocha výroby a služeb určená pro rozšíření stávající výrobního areálu. Je nutné respektovat stávající vedení VN, trafostanici a jejich ochranná pásma. Pro eliminaci negativních vlivů na navazující plochy určené k obytné zástavbě je navrženo odclonění plochy pásem veřejné zeleně.

Z 59 – Chlebov „Západ“

Plocha výroby a skladování navazující na stávající zemědělský areál, pro umožnění využití odpadního tepla z bioplynové stanice a rozvoj průmyslové zóny.

Plochu je možno připojit na dálnici pouze v místě již realizovaných mimoúrovňových křižovatek, plocha nebude přímo napojena na dálnici D3.

Dopravní napojení bude z komunikace III/13521 popř. z účelových komunikací v zemědělském areálu. Je nutno respektovat stávající vedení VN a VVN včetně ochranných pásem, ochranné pásmo dálnice D3, zástavba v ochranném pásmu je možná po udělení výjimky od správce komunikace. Na udělení výjimky není právní nárok. Dále je nutné respektovat koridor pro VTL plynovod Planá nad Lužnicí – Soběslav, rozsah koridoru byl v řešené lokalitě upřesněn na šířku 60m.

Z 60 – „Na Petříně XI“

Plocha pro individuální rekreaci navazující z východu na rozsáhlou chatovou kolonii. Lokalita bude dopravně napojena na přilehlou místní komunikaci. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m.

Z61 „ U letišť II“

Plocha určená pro rozšíření stávající plochy občanské vybavenosti komerční, jejíž součástí bude přeložení stávající účelové komunikace.

Z 62 „U Klenovic“

Plocha určená pro rozšíření stávající plochy občanské vybavenosti komerční s podmínkou zachování rozhledových poměrů a umožnění stavebních úprav stávající křižovatky.

Z 64 „Pod Klenovicemi“

Část návrhové lokality Z 1 podél komunikace I/3 (po kolaudaci dálnice D3 bude přeznačeno na II/603), původně určená pro plochu občanského vybavení, jižní část lokality u železniční trati je navržena pro smíšenou výrobu, v severní části je ponechána funkce občanského vybavení. Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii. V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací od ploch výroby a služeb a eliminaci negativního vlivu dopravy, včetně případných podmiňujících technických opatření, koncepci dopravní obsluhy lokality, trasy inženýrských sítí.

Z 65 „U kotelny“

Změna části využití návrhové lokality Z2 „U kotelny“ plocha podél železniční trati je určena pro dopravní infrastrukturu silniční místo plochy nízkopodlažního bydlení.

Z 1/3 „Na Lázních“

Plocha pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.

Plochy přestavby

P1 – rušená železniční trať

Je navržena přestavba stávající železniční tratě na cyklostezku a veřejnou zeleň s napojením na stávající park Zadražilka. Nová trasa IV. železničního koridoru se v úseku Doubí – Soběslav odklání ze stávající stopy a je vedena zcela mimo při trase dálnice D3.

P2 – zahrádkářská kolonie u letiště - jih

Plocha zahrádkářské kolonie je situována mezi stávající bytovou zástavbou a zemědělsky využívanými pozemky u letiště, v souladu s předchozí ÚPD je navrhována její konverze na plochy nízkopodlažního bydlení. Na plochu bude nutné zpracovat územní studii, která bude řešit i sousední plochu Z8. V Územní studii bude upřesněno prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících

technických opatření. Dále napojení na inženýrské sítě, dopravní napojení na silnici I/3, způsob likvidace dešťových vod.

P3 – zahrádkářská kolonie u letiště - sever

Plocha zahrádkářské kolonie je situována mezi stávající bytovou zástavbou, lesní porost a silnici I/3. Je navržena pro smíšenou obytnou zástavbu. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa a komunikace I/3, rovněž ochranné pásmo letiště Soběslav. Umístování staveb pro bydlení je podmíněně možné pouze na základě doloženého splnění požadavků na ochranu před nepříznivými účinku hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření. **Na lokalitu je zpracována územní studie.**

P4 – pozemek parc. č. 1348 v Bechyňské ulici

Plocha bývalé SÚS je podmíněně vhodná k- zástavbě , lokalita je s výjimkou několika vyvýšenin v záplavovém území řeky Lužnice, v sousedství stávající komunikace II/135. V rámci územního řízení je možné umísťovat stavby pro bydlení pouze za předpokladu souhlasu příslušného správce vodního toku a po doložení splnění požadavků na ochranu chráněného prostředí staveb a venkovních prostor před účinky škodlivého hluku a vibrací včetně případných podmiňujících technických opatření. Napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu se předpokládá z Bechyňské ulice.

P5 – „Křižovatka Obchodní“

Plocha dopravní infrastruktury určená pro přestavbu stávající stykové křižovatky silnic I/3 a II/135 na malou kruhovou křižovatku. Na záměr je zpracována projektová dokumentace pro územní řízení

P6- „Jitona jih“

Plocha části bývalého výrobního areálu firmy Jitona. Je navržena konverze na plochu komerčního občanského vybavení. Lokalita bude dopravně napojena do Wilsonovy ulice. Je nutno respektovat stávající alej.

P7 – „Křižovatka Bechyňská“

Plocha dopravní infrastruktury určená pro přestavbu stávající nevyhovující stykové křižovatky s ostrým úhlem křížení na odsazenou křižovatku. Na záměr je zpracována projektová dokumentace pro územní řízení Součástí lokality jsou i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství.

P8 – „U učiliště“

Konverze nevyužívaného výrobního areálu na plochu vícepodlažního bydlení . Severní část lokality leží v nebezpečné zóně záplavové oblasti. Západní část je v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru. Dále je nutné respektovat stávající alej na pozemku parc.č. 3922, ochranná pásma inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro), včetně objektu trafostanice a čerpací stanice odpadních vod Paluba.

Součástí lokality je i změna plochy veřejné zeleně na plochu veřejného prostranství na pozemku parc.č. 390/2 a přeměna na návrhovou plochu smíšenou obytnou na pozemku parc.č. 390/3.

P9 – „Pod Račí horou II“

Plocha výroby a skladování mezi učilištěm a rozvojovou průmyslovou zónou. Dopravní napojení bude z přilehlé komunikace

P10 – Chlebov „U bytovky“

Plocha nízkopodlažní bytové zástavby na nevyužívané ploše mezi bytovým domem a komunikací III/13521. Dopravní napojení bude z přilehlých komunikací.

Sídelní zeleň

Jsou navrženy nové plochy zeleně podél rušené železniční tratě.

Návrhové plochy pro bydlení

Hlavní návrhové plochy jsou v severovýchodní části města v lokalitách Pod Klenovicemi – Z1 a U Kotelny – Z2, na jižním okraji města lokalita U Letiště částečně jako přestavba stávající zahrádkářské kolonie – P2 a P3 a dílem jako rozšíření stávajícího zastavěného území – Z8. Dále severní okraj Chlebova – Babí vrchy – Záhumenice – Z 21, v Nedvědicích západní okraj sídla Z50. Na tyto lokality je navrženo zpracovat Územní studie.

Dále jde o několik malých lokalit nebo proluk podél stávající silnice I/3 – lokality Z 4, Z 5 a Z 7, doplnění zástavby v oblasti Hvíždalka lokality Z 6 – u Jatek, Z 27 – Pod Českou ulicí.

Návrhové plochy výroby

Hlavními plochami jsou pozemky mezi stávajícím areálem dřevařských závodů a Rašeliny a navrženou trasou D3, - Z12, plocha mezi plánovanými komunikacemi severně od ulice Petra Bezruče - Z18, Z 19 a Z20. Dalšími plochami pro výrobu a služby je plocha mezi IV. železničním koridorem a silnicí I/3 na jihu města - Z 9.

Jižně od Tyršovy ulice ulice je plocha Z 14.

Plochy občanského vybavení

Návrhové plochy pro rozšíření občanského vybavení jsou v lokalitách Z 1 Pod Klenovicemi.

Sportovní vybavení:

Rozvoj sportovně rekreační plochy je navržen v lokalitě Z 54 Pilát.

Eliminování hlukové zátěže

Nová zástavba

Eliminace hlukové zátěže v nových větších lokalitách bude dále upřesněna v Územních studiích pro tyto lokality.

Při umístování staveb s možnými zdroji hluku je nutné doložit dodržení přípustných maximálních limitů hluku na hranicích výrobní zóny resp. na hranici sousedních obytných zón. Ochranná pásma zdrojů hluku z výrobní zóny nesmí zasahovat do chráněných venkovních ploch (plochy pro bydlení)

U staveb pro bydlení v plochách dotčených nadměrným hlukem z dopravy je v rámci řízení o umístování staveb nutné doložit splnění požadavků z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací od vlivů z dopravy, včetně realizace případných podmiňujících technických opatření.

Zastavitelné plochy jsou značeny

Plochy bydlení – BR, BD

Plochy rekreace – RI, RV

Plochy občanského vybavení – OP, OT, OV,

Plocha smíšené obytné – SO,

Plochy dopravní infrastruktury – DL, DS, DZ

Plochy technické infrastruktury -TI

Plocha smíšené výrobní - VS

Plocha výroby a skladování zemědělská – VZ

Pro bydlení

Z 2 – U kotelny

Z 8 – U letiště

Z- 16 – U Lázní

Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice

Z 23 – U kříže

Z 26 – U kamene

Z 27 – Pod Českou ulicí
Z 34 – Na Petříně VI
Z 35 – U Vodičků
Z 46 – Nedvědice východ I
Z 47 – Nedvědice východ II
Z 49 – Nedvědice sever
Z 50 – Nedvědice západ
Z 57 – Na Ohradách II

Pro rekreaci

Z 28 – Pod hřbitovem
Z 31 – Na Cihelně I
Z 37 – Na Petříně VIII
Z 39 – Na Petříně II
Z 40 – Na Petříně III
Z 41 – Na Petříně IV
Z 42 – Na Petříně V
Z 43 – Na Petříně X
Z 55 – Na Cihelně II
Z 60 – Na Petříně XI

Pro smíšenou funkci bydlení a občanského vybavení

Z 1 – Pod Klenovicemi

Pro smíšenou funkci bydlení a výroby

Z 14 – Na Ohradách I

Pro smíšené obytné

Z 4 – Slovenská ulice
Z 5 – Svákovská ulice
Z 6 – U Jatek

Pro občanské vybavení

Z61 – letiště II
Z62 – U Klenovic
Z1/3 – Na Lázních

Pro výrobu

Z 9 – Na Brabci
Z 12 – Pod Račí horou
Z 18 – Na Douskách I
Z 19 – Na Douskách II
Z 20 – Na Douskách III
Z 45 – K Svákovu
Z 58 – U Kotelny západ
Z 59 – Chlebov západ

Pro dopravní zařízení

Z 11 – dálnice D3
Z 15 – přeložka II/135 v SV části města
Z 17 – IV. železniční koridor

Plochy v nezastavěném území jsou značeny

Z 24 – Plocha soukromé a vyhrazené zeleně – U Přehořova

Z 56 – Plocha soukromé a vyhrazené zeleně – U hřbitova
Plochy zeleně – ZV, ZO, ZS
Plochy lesní – NL
Plochy vodní – W
Plochy přírodní – NP

Umístování zástavby v plochách biocenter a biokoridorů není možné. Přípustné jsou pouze drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti. Veškerá možná činnost v těchto plochách je popsána v tabulkové části bodu **E** textové části.

D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODP. VOD

I. NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝM VODAMI

Nová koncepce preferuje vedení dešťových podpovrchově v otevřených profilech. Tento požadavek je nutno samozřejmě přizpůsobit stávajícím možnostem území. To lze z pohledu koncepčního nakládání se srážkovými vodami členit do tří kategorií:

- stávající zastavěné plochy
- plochy rozvojové s plánovanou zástavbou
- lokality, jimž se v územním plánu zachovává přírodní charakter, tedy zóny bez zastavění

1.1.) Odvádění dešťových ploch ze stávajících zastavěných území:

V místech stávající husté zástavby se předpokládá klasická dešťová/jednotná kanalizace. Nicméně více bude aplikován časově posunutý odtok po povrchu zpevněných ploch s retardovaným vyústěním do trubního systému. Dešťové kanalizace jsou vedeny do recipientů buď přímo, případně přes retenční objekty, je-li kapacita recipientů omezená. Pro jejich ochranu se dále navrhuje před vyústěním osadit na trasu kanalizační šoupě pro možnost uzavření odtoku v případě havárie.

1.2.) Odvádění dešťových ploch z rozvojových zón:

Zde se předpokládá s maximální mírou odvádění dešťových vod povrchovými odvodňovacími zařízeními - silniční příkopy, rigoly, průlehy. Návrh tras pak využívá plochy, určené územním plánem jako izolační zeleň, přírodní plochy, parkové plochy apod. Ve všech rozvojových plochách se vyžaduje snížení intenzity odtoku na úroveň odtoku přirozeného. V plochách výstavby rodinných domků se připouští existence jednotné kanalizace, nicméně s tím, že cca 80% dešťových vod spadlých mimo komunikace bude technickými opatřeními zadržena na pozemcích investorů.

II. ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odpadní vody z města budou i nadále likvidovány na ČOV.-Soběslav. Součástí kanalizačního systému jsou čtyři stávající přečerpací stanice splaškových vod – Hvíždalka, Stadion, Paluba, Dolní Příkopy.

V místní části Chlebov je navržena výstavba mechanicko – biologické ČOV. V místní části Nedvědice je navržena mechanicko – biologická ČOV pro 150 EO.

III. HLAVNÍ ZMĚNY A DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SÍTĚ:

V rámci úprav železničního koridoru bude vybudována nová dešťová kanalizace-z kameninových trub profilu DN 300, 500, 600 v celkové délce 816 m. Kanalizace bude sloužit k odvedení balastních vod z povodí cca 50 ha, bude napojena na výustní objekt stávající malé vodní nádrže společnosti Rašelina a.s. Soběslav a ukončena výustním objektem do Černovického potoka.

Nová kanalizace bude doplňována v rozvojových zónách a k dosud neodkanalizovaným stávajícím objektům. Uvnitř stávající zástavby jde většinou o soustavu jednotnou, v případě nově zastavěných zón půjde většinou o soustavu oddílnou.

IV. DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH

1. Bydlení

Z 2 - U kotelny – Postupné převedení započatého systému jednotné kanalizace na systém oddílný v návaznosti na strategii odkanalizování rozvojové zóny Pod Klenovicemi“

Z 4 - Slovenská ulice - napojení na stávající jednotnou kanalizaci ve Slovenské ulici

Z 5 – Svákovská ulice – napojení na stávající jednotnou kanalizaci v Svákovské ulici

Z 6 – U Jatek – napojení na stávající jednotnou kanalizaci v ulici U Jatek.

Z- 14 – Na Ohradách I – napojení na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Na ohradách.

Z 16 – U lázní – napojení na stávající jednotnou kanalizaci v nábřeží Otakara Ostrčila

Z- 21 – Babí vrchy – Záhumenice – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov

Z 22 – U vršku – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov

Z 23 – U kříže – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov

Z 26 – U kamene – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov

Z 27 – Pod Českou ulicí – napojení na stávající jednotnou kanalizaci při jižním okraji lokality

Z 28 – Pod hřbitovem – oddílná kanalizace. Splaškové vody budou napojeny na sběrač A Hvíždalka.

Z 34 – Na Petříně VI – lokální kanalizační systém

Z 35 - U Vodičků – lokální kanalizační systém

Z 46, Z 47 – Nedvědice východ – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Nedvědice

Z 49 – Nedvědice sever – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Nedvědice

Z 50 – Nedvědice západ – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Nedvědice

Z 57 – Na Ohradách II – napojení na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Na ohradách.

P 8 – U učiliště – oddílná kanalizace, splaškové vody budou svedeny na čerpací stanici „Paluba“, dešťové vody zasakovány či odváděny dešťovou kanalizací do přílehlého recipientu – řeky Lužnice

P 10 – Chlebov – U bytovky – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov

2. Rekreační zóny

Z 31 - lokalita Na Cihelně - lokální kanalizační systém

Z 37, Z 39 – Z 43, Z- 60 – Na Petříně - lokální kanalizační systém

3. Smíšená funkce bydlení a občanského vybavení

Z 1 – Pod Klenovicemi – Pro vedení dešťové vody se doporučuje využít přírodní průlehy, vodu vést co nejvíce po povrchu. Nová oddílná kanalizační soustava, směřovaná do prostoru garáží a páteřního sběrače zóny rodinných domků „U centrální kotelny I. etapa“, napojení splaškových vod do stávající betonové stoky jednotné kanalizace a prodloužení souběžné dešťové stoky k ČOV s vyústěním do řeky Lužnice. Tím budou zároveň vytvořeny podmínky pro oddílné odkanalizování dalších etap zóny „U centrální kotelny – Svákov“

Z 8 – U letiště – oddílná kanalizace. Recipientem dešťových vod bude Andělská stoka na severním okraji lokality. Splašková kanalizace napojení na stávající stoku pokračující do ulice E. Beneše.

4. Výrobní plochy

Z 9 – Na Brabci – oddílná kanalizace. Finálním recipientem dešťových vod bude Dešťenský potok. Splašková kanalizace bude podle charakteru provozu a množství odpadních vod buď zaústěna do bezodtokých jímky s vyvážením na ČOV Soběslav, nebo vybudování vlastní ČOV, alternativně je možné přečerpávání splašků do stoky v ulici E. Beneše.

Z 12 – Pod Račí horou – oddílná kanalizace, retardace odtoku srážkových vod, splašková kanalizace bude napojena na stoku přes areál dřevařských závodů a Rašeliny.

Z 18 – Z 20 – Na Douskách - nová oddílná kanalizační soustava, retardace odtoku srážkových vod, finální napojení splaškové kanalizace bude na stoku v ulici Petra Bezruče

Z 45 – K Svákovu - nová oddílná kanalizační soustava, finální napojení splašk. vod na připravovanou ČOV Nedvědice, retardace odtoku srážkových vod

P 9 – Pod Račí horou - oddílná kanalizace, retardace odtoku srážkových vod, splašková kanalizace bude napojena na stoku přes areál dřevařských závodů a Rašeliny.

5. Plochy občanského vybavení

Z 61 – U letiště II – napojení na stávající kanalizaci

Z 62 – U Klenovic – napojení na stávající jednotnou kanalizaci

Z 1/3 – Na Lázních - napojení na stávající kanalizaci v ulici nábř. Otakara Ostrčila

V. ŘEŠENÍ ODKANALIZOVÁNÍ V ODLOUČENÝCH PŘÍMĚST. ČÁSTECH

1. Švadlačky

Místní část obce Soběslav – Švadlačky nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Část splaškových vod je čištěna na ČOV Strabag s odvodem odpadní vody do řeky Lužnice, zbytek je zachycován v bezodtokých jímkách vyvážených na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní bezejmenné vodoteče.

S ohledem na počet trvale bydlících obyvatel není investičně ani provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Proto bude provedena rekonstrukce stávajících akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod. Veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách budou pak přepouštěny do městské stokové sítě a likvidovány na ČOV Soběslav.

VI. NEZBYTNÁ PROVOZNĚ-TECHNICKÁ OPATŘENÍ STOKOVÉ SÍTI

1. úprava čerpací stanice Hvížd'alka

- vybudování nátokového objektu na vlastní ČSOV s automatickými česlemi se sedimentačním pravidelně čištěným prostorem.

2. dokončení rekonstrukce Wilsonova

- celková rekonstrukce stokové sítě v délce cca 900 m

3. posílení kapacity stoky mezi koncem štoly a OK3

- zkapacitnění stoky pro odstranění špatných odtokových poměrů.

4. ulice Jirsíkova

- úprava sklonových poměrů pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

5. ulice Komenského

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

6. ulice Mrázkova

- úprava sklonových poměrů a posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

7. ulice Okružní

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

8. ulice Protifašistických Bojovníků

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

9. ulice Petra Bezruče

- výstavba nové dešťové stoky pro odvedení dešťových vod včetně odvodnění komunikace, úprava sklonových poměrů pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky

10. posílení sběrače před OK6

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů stoky, snížení přepadové hrany na OK 11.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

I. DOPLNĚNÍ VODÁRENSKÉ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH

1. Bydlení

Z 2 - U Kotelny - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 4 – Slovenská ulice - využití stávajícího městského řadu

Z 5 – Svákovská ulice - využití stávajícího městského řadu

Z 6– U Jatek - využití stávajícího městského řadu

Z 14 – Na Ohradách I- využití stávajícího městského řadu

Z 16 – U lázní - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 22 – U vršku – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 23 – U kříže – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 26 – U kamene – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

Z 27 – Pod Českou ulicí – napojení na městský vodovod

Z 28 – Pod hřbitovem – napojení na městský vodovod

Z 34 – Na Petříně VI – lokální zdroj

Z 35 - U Vodičků – lokální zdroj

Z 46, Z 47 – Nedvědice východ – lokální zdroj

Z 49 – Nedvědice sever – lokální zdroj

Z 50 – Nedvědice západ – lokální zdroj

Z 57 – Na Ohradách II - využití stávajícího městského řadu

P 8 – U učiliště – využití stávajícího městského řadu

P 10 – Chlebov U bytovky – využití stávajícího městského řadu

2. Rekreační zóny

Z 31 - lokalita Na Cihelně - lokální zdroj

Z 37, Z 39 – Z 43, Z 60 – Na Petříně - lokální zdroj

3. Smíšená funkce bydlení a občanského vybavení

Z 1 - Pod Klenovicemi - založení vodovodní sítě z řadu u garáží za stávající železniční tratí

Z 8 – U letiště - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

4. Výrobní plochy

- Z 9 – Na Brabci** – založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v průmyslové zóně
- Z 12 – Pod Račí horou** – založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v průmyslové zóně
- Z 18 – Z 20 – Na Douskách** - založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v oblasti
- Z 45 – K Svákovu** - lokální zdroj
- Z 58, P9** – napojení na stávající rozvody
- Z 59** – napojení na stávající rozvod v zemědělském areálu

5. Plochy občanského vybavení

- Z 61 – U Letiště II** – napojení na stávající rozvody v areálu
- Z 62 – U Klenovic** – napojení na stávající rozvody v areálu
- Z 63 - Na dráčovském kopci** – napojení na stávající řad v blízkosti lokality
- Z 1/3 – Na Lázních** – napojení na stávající řad v blízkosti lokality

II. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU V ODLOUČENÝCH ZÓNÁCH

Švadlačky

Dodávka vody pro Švadlačky je zajištěna z městské vodovodní sítě a tento systém zůstane zachován.

PLYNOFIKACE

Další plynofikace Soběslavi závisí na koncepčních úvahách a dokumentech distributora. Jako zdroj připadá v úvahu VTL/STL regulační stanice na jižní hranici zastavěného území. V jednotlivých rozvojových zónách je možné pokračovat v plynofikaci v návaznosti na stávající STL rozvody. Východní částí správního území prochází navržený koridor VTL plynovodu Planá nad Lužnicí – Soběslav. Jeho trasa může kolidovat s poddolovaným územím po těžbě lignitu č. 2258 Soběslav. Na poddolovaném území doporučujeme umisťovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných k zakládání staveb v těchto oblastech.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

U stávajících transformačních stanic v sídlech bude dle nárůstu spotřeby el. energie nutná výměna transformátoru. V nově navrhovaných lokalitách bude nutné vybudovat nové transformační stanice a přípojky 22 kV.

Pro zajištění příkonu bude nutné vybudovat nové trafostanice v následujících lokalitách:

Pro navrhovanou lokalitu Z 1 – Pod Klenovicemi bude nutné provést přeložení stávajícího venkovního vedení VN do podzemního kabelového vedení v úseku od stávající železniční tratě po křížení s I/3. Trasa kabelového vedení bude určena v dalších stupních projektové dokumentace v závislosti na navržené komunikační osnově. Na kabelovém vedení budou zřízeny nové kioskové transformační stanice 22/0,4 kV. Plochy pro umístění trafostanic budou vymezeny v územní studii lokality. Součástí přeložky vedení VN budou i podzemní kabelové přípojky pro napojení k.ú. Klenovice a TS Jitona

Pro lokality Z 12 - Pod Račí horou a Z 20 – Na Douskách budou z kmenové linky 22 kV procházející podélně lokalitami vyvedeny vzdušné přípojky VN pro nové trafostanice, jejichž počet a poloha bude upřesněn v územní studii v návaznosti na specifikaci požadavků investorů.

Pro rozšiřující se chatovou zástavbu v oblasti Na Pilátě – Na Petříně – bude v lokalitě Z 39 zřízena nové trafostanice u stávající komunikace, která pokryje i nárůst příkonu v lokalitách Z 37, Z40 – Z43.

Pro vyvedení výkonu z těchto trafostanic bude nutné vybudovat nové kabelové vedení NN. Rozsah, průřez a provedení kabelového vedení NN bude určen v prováděcím projektu a bude záviset na výši požadovaného příkonu

Pro ostatní lokality bude využito stávajících trafostanic.

U stávajících transformačních stanic v jednotlivých sídlech bude dle nárůstu spotřeby el. energie nutná výměna transformátoru.

Koridor pro vedení VVN 400 kV

Severní částí k.ú. Nedvědice prochází koridor pro připravované dvojité vedení 400 kV Kočín – Mírovka.

Veřejné osvětlení

je provedeno kabelovým vedením a část veřejného osvětlení je též na podpěrných bodech vzdušného vedení NN. Pro nové lokality bude nutné vybudovat nové veřejné osvětlení. Rozsah a provedení vedení veřejného osvětlení bude určen v prováděcím projektu.

Výroba elektrické energie, centrální zásobování teplem

Původní kotelna na sídlišti Pod Svákovem byla nahrazena novým plynovým zdrojem.

Využití obnovitelných zdrojů energie

V rámci nahrazování stávajících lokálních zdrojů vytápění na fosilní paliva je žádoucí zvyšovat podíl spalování dřeva a dřevních hmot (štěpky, pelety).

Doprava

Hlavní návrhová koncepce silniční sítě souvisí s vybudováním dálnice D3 a úpravou trasy IV. železničního koridoru na východním okraji města. Po vybudování dálnice D3 se předpokládá zatřídění úseku stávající silnice I.tř. č.3 mezi silnice II.třídy (II/603). Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, bude napojení návrhových lokalit na silniční síť přednostně řešeno pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na silnici I/3.

Na dálnici budou silnice napojeny prostřednictvím II. etapy přeložky silnice II/135 (Bechyně – Soběslav – Tučapy ...), která je navržena od již vybudovaného úseku od napojení na stávající silnici I/3 u Tesca východním směrem podjezdem pod železničním koridorem na severovýchod města Soběslavi na mimoúrovňovou křižovatku s dálnicí (v sousedním k.ú. Zvěrotice) a dále pak na stávající silnici II/135. Součástí je i odbočující větev na Chlebov v souběhu s dálnicí.

V rámci úprav IV. železničního koridoru bude zrušen úrovněvý přejezd v ulici Petra Bezruče, pro napojení průmyslové zóny je navržena nová komunikace navázaná na přeložku II/135.

V stávajících místech napojení silnice II/135 na I/3 jsou vymezeny plochy územních rezerv pro výhledové úpravy křižovatek směřující k zajištění větší přehlednosti a bezpečnosti – návrh kruhové křižovatky na křížení Tyršova × I/3 a rozdělení stávající křižovatky Bechyňská × I/3 na dvě odsazené křižovatky.

Pro výhledové propojení přeložky silnice II/135 se stávající trasou II/135 (Tyršova – Bechyňská) je dle ZÚR JčK vymezen koridor o šířce 200 m.

Silnice II/135 je v rámci přeložky vyvolané IV. železničním koridorem navržena v kategorii S 9,5/50 a silnice III. třídy se navrhuje minimálně v kategorii S 7,5/50.

Místní komunikace navržené v návrhových plochách výroby jsou převážně dopravně napojeny ze silnic II. a III. třídy. Tyto místní komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C – obslužné (dle ČSN 736110) a předpokládají se v typu příčného uspořádání MO2k 7,5/30.

Místní komunikace navržené v návrhových plochách pro bydlení jsou dopravně napojeny ze silnic III. třídy a ze stávajících místních obslužných komunikací. Jsou rovněž zařazeny do funkční skupiny C – obslužné (dle ČSN 736110) a obousměrné komunikace se předpokládají v typu příčného uspořádání MO2 7/30 (s šířkou mezi obrubníky 6,0m).

Cyklostezky jsou navrženy pro smíšený provoz pěších a cyklistů. Návrhová cyklostezka Veselí nad Lužnicí – Soběslav je vedena v souběhu se stávající komunikací I/3. Pro cyklostezku Soběslav – Doubravka je navrženo využití rušené železniční trati. Cyklotrasy mohou být vedeny i po méně zatížených silnicích III. třídy.

Veřejná hromadná doprava:

Předpokládá se zachování stávajícího sousedství autobusového a vlakového nádraží.

E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systémy ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Přírodní hodnoty

Mezi nejvýznamnější přírodní hodnoty řešeného území náleží:

- tok řeky Lužnice, dosud nezastavěná říční niva;
- údolí Černovického potoka – se zachovanou luční nivou a navazujícími zalesněnými svahy
- Přírodní památka **Nový rybník u Soběslavi**.
- Dráčovský luh – zasahující do území pouze svým severovýchodním okrajem.

Ochrana přírodních hodnot:

NATURA 2000:

Vyhlášené evropsky významné lokality:

Název: Lužnice a Nežárka, kód lokality: CZ0313106

V řešeném území zahrnuje evropsky významná lokalita tok a říční nivu řeky Lužnice. Lokalita má liniový charakter a je vymezena svahy říční terasy. Hlavním předmětem ochrany jsou živočišné druhy, které se v řece Nežárce a Lužnici zachovaly s ohledem na specifické přírodní podmínky.

Zvláště chráněná území:

Přírodní památka **Nový rybník u Soběslavi** (vyhlášeno v roce 1949)

Předmětem ochrany je vodní a mokřadní vegetace se slatinnou mokřadní olšinou ve výtopě rybníka a navazujícími loukami s hnízdišti vodních a mokřadních ptáků. Významná je i mokřadní entomofauna.

Památné a významné stromy

- nejsou vyhlášeny

Významné krajinné prvky

- VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. (Tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. V řešeném území nejsou registrované významné krajinné prvky.

Soubor opatření obecné povahy

- rozvíjet aktivní formy rekreace, ale vyloučit výstavbu dalších objektů individuální pobytové rekreace ve volné krajině (chaty, zahrádkářské osady), šetřit veškeré dřeviny rostoucí mimo les, úpravy toků realizovat přírodě blízkými způsoby, vyloučit aplikaci anorganických hnojiv a biocidů, ostatní formy jen na základě souhlasu orgánů hygienické služby a vodního hospodářství, nezbytné úpravy tras komunikací a technické infrastruktury realizovat s respektem k dochovanému charakteru přírodního prostředí.

- pro výsadby dřevin by měly být používány geograficky původní druhy dřevin, sazenice nebo semena získané nejlépe z místních zdrojů, a to i přesto, že si realizace vyžádá často delší dobu, nežli při využití běžného školkařského materiálu;

- realizovat revitalizační opatření u řeky Lužnice, která je součástí regionálního biokoridoru a evropsky významné lokality, nepůsobovat nevhodnou činností ohrožení čistoty vody a napomáhat obnovení přirozené dynamiky vodních toků s přirozeným vývojem dna a břehů, plně stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy organismů přirozeného druhového složení.

- Přírodní památka Nový rybník – ochrana: chránit celý ekosystém a stabilizovat území kolem Nového rybníka – viz příslušný statut zvláště chráněného území.

Skladebné části územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory ÚSES) – viz regulativy.

– evropsky významná lokalita Lužnice a Nežárka – ochrana: chránit a stabilizovat navazující území, zejména ochranné pásmo kolem hranic lokality – viz příslušný statut.

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a krajínotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. Plochy zastavitelného území, nebudou rušit krajinný ráz, stromořadí či biokoridory.

Regionálně a lokálně významné krajinné celky

Údolí Lužnice, levostranné a pravostranné přítoky Lužnice a jejich povodí je třeba respektovat pro zachování krajinného rázu řešeného území.

Vymezení kostry ekologické stability krajiny

V rámci hodnocení kostry ekologické stability krajiny řešeného území byly vymezeny ekologicky významné krajinné segmenty, které relativně nižším narušením potenciálních ekosystémů a relativně přirozeným charakterem reliéfu předurčují vedení hlavních migračních cest (biokoridorů).

Návrh opatření pro zemědělskou krajinu v okolí města Soběslavi a Nedvědic

- podporovat členění zemědělských pozemků na menší plochy, vytvářet nové protieroční meze, zakládat vegetační doprovody komunikací a vodních toků a chránit stávající zeleň v zemědělské krajině (doprovodnou zeleň vodních toků a komunikací, trvalé travní porosty, mokřady, vodní plochy apod.);
- výstavbu nových objektů bytové výstavby směřovat do zastavěného a zastavitelného území
- nepovolovat stavby individuální rekreace (chaty, zahradní domky, chatové a zahrádkářské kolonie) ve volné krajině, nepodporovat další zahušťování a doplňování chatových kolonií a zahrádkářských osad.

Vymezení skladebných částí ÚSES Soběslav

Podle biogeografického významu skladebných prvků jsou územní systémy ekologické stability v řešeném území rozděleny do dvou úrovní - regionální a lokální.

Regionální úroveň ÚSES tvoří:

1) Regionální biokoridor (RBK 458 dle ÚTP MŽP ČR a ZÚR JČK, ve výkresové části jsou jednotlivé úseky značeny RBK 1-2, RBK 2-3, součástí jsou rovněž vložena biocentra LBC 1 a LBC 2) v údolí Lužnice je navržen jako reprezentativní pro přirozené a náhradní biotopy biochory širších převážně hlinitých niv ve 4. vegetačním stupni (4Nh) a jako takový by měl zajišťovat dostatečnou plochu pro migrace bioty zastoupených reprezentativních skupin typů geobiocénů. Jedná se zejména o biotu vodních a mokřadních ekosystémů a biotu přirozených lesních společenstev nivy a zachovaných na údolních svazích řeky - dubohabrových hájů, suťových lipových javořin a bučin.

2) Regionální biocentrum Dráčovský luh (RBC 699 dle ÚTP MŽP ČR a ZÚR JČK) vymezené v nivě řeky Lužnice mezi Dráčovem a Soběslaví je navrženo jako reprezentativní biocentrum pro jihočeskou variantu potenciální přirozené vegetace širších převážně hlinitých niv ve 4. vegetačním stupni, kterou tvoří mozaika stěmchových doubrav (spol. Quercus robur – Padus avium), v zamokřených depresích stěmchových olšin (spol. Alnus glutinosa-Padus avium), na sušších místech jedlových doubrav (Abieti-Quercetum) a náhradních přirozených společenstev, která jsou vázána na systém slepých a odstavených ramen Lužnice, nivních tůň s charakteristickou vodní a mokřadní vegetací a extenzivně využívaných nivních luk.

Lokální úroveň ÚSES tvoří:

Biocentra - zahrnující ekologicky relativně nejstabilnější a nejcennější plochy v řešeném území. Lokální biocentra na nelesních půdách byla vymezena na nejhodnotnějších nelesních krajinných segmentech vybraných na základě analýzy provedené terénním průzkumem. Navržený ÚSES respektuje zachování minimálně přípustných prostorových parametrů ekologicky významných segmentů. Limity intenzivně využívané krajiny ztěžují výběr trasy pro vedení lokálních biokoridorů ÚSES. Biocentra na lesní půdě byla vybrána na podkladě podrobných rozborů zaměřených na reprezentativní výběr stanovištních jednotek potenciální lesní vegetace a na aktuální stav lesních porostů, zejména na zastoupení druhů lesních dřevin, stabilitu vůči vnějšímu prostředí a pokud možno nejméně náročnou realizaci opatření

směřujících k obnovení funkce biocentra. Terénním průzkumem vybraná biocentra byla upřesněna podle vnitřního členění lesních porostů, popsána a přesně zakreslena do map. Návrh opatření byl porovnán se stávajícím předpisem a podle potřeby upraven.

Biokoridory - přirozený ekologický potenciál vegetačních komplexů vodních toků a na ně vázaných ploch a mokřin byl využit pro vedení lokálních biokoridorů pouze v údolí Podvesního potoka na severní hranici řešeného území. Další lokálně a regionálně významné vodní toky s příznivými ekostabilizačními a interakčními funkcemi - pravostranné přítoky řeky Lužnice Černovický, Dírenský a Doňovský potok leží mimo řešené území. Lokální biokoridory vymezené v údolí těchto vodních toků pak fungují jako významná refugia přirozeně a volně žijících společenství organismů většiny v území zastoupených biotopů.

Interakční prvky

Zároveň s vymezením biocenter a biokoridorů jsou v řešeném území vymezovány tři interakční prvky, převzaté ze stávající ÚPD.

(a) Skladebné části územního systému ekologické stability

V územním plánu se vymezují skladebné části ÚSES. Při rozhodování o funkčním využití ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany, skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

1. Pro využití ploch biocenter

a) hlavní využití:

- současné využití
- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy),

b) přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES.

c) podmíněně přípustné využití :

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

c) nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

2. Pro využití ploch biokoridorů

a) hlavní využití:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

b) přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

c. podmíněně přípustné využití :

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

d) nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

Číslo: 1	Název: Pod Svákovem (číslo biocentra v ÚTP MŽP ČR – reg. biok. 458)
-----------------	--

Katastrální území: Klenovice, Soběslav Mapový list: 23-31-11

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	Rozloha: cca 12 ha
--	---------------------------

Kultura: vodní tok, louky, les

Geobiocenologická typizace: 3B3, 3BC4-5,

Charakteristika ekotopu a bioty: Část údolí řeky Lužnice. Osu biocentra tvoří říční tok, jeho břehové porosty a část potoční nivy a přilehlé svahy potočního údolí. Jedná se o tok s provedenou směrovou úpravou, s úpravou příčného profilu, před Špačkovým mlýnem je koryto rozdělené na původní meandrovitou část a náhon k mlýnu.

Číslo: 2	Název: Zátoky - Valcha (číslo v ÚTP MŽP ČR – reg. biok. 458)
-----------------	---

Katastrální území: Soběslav Mapový list: 23-31-16
--

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	Rozloha: 10,5 ha
--	-------------------------

Kultura: vodní tok, louky

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3B5

Charakteristika ekotopu a bioty: Osu biocentra tvoří říční tok, jeho břehové porosty a část nivy. Jedná se o koryto vodního toku s provedenou směrovou úpravou, s úpravou příčného profilu. Říční tok, jeho břehové porosty a část nivy jsou součástí **evropsky významné lokality Lužnice a Nežárka**.

Číslo: RBC 699	Název: Dráčovský luh (číslo v ÚTP MŽP ČR – 699)
-----------------------	--

Katastrální území: Dráčov, Řípec, Soběslav
Mapový list: 23-31-16

ekologicky významný segment REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM	Plocha: 126 ha
---	-----------------------

Kultura: vodní tok, vodní plocha, louka, les, ostatní plocha

Geobiocenologická typizace: 3A3, 3AB3, 3BC3, 3BC4-5

Charakteristika ekotopu a bioty: Regionální biocentrum vymezené v nivě řeky Lužnice severovýchodně od Dráchova. Tok řeky Lužnice byl směrově a spádově upraven ve 30.- 40. letech 20. století, včetně úpravy příčného profilu a opevnění břehů. Součástí biocentra je přírodní rezervace Dráčovské tůně, výměra 39,57 ha; vyhlášena 1996 a EVL Lužnice a Nežárka, která zahrnuje tok řeky Lužnice, břehové pásmo a území PR Dráčovské tůně.

Číslo: 4	Název: Nový rybník u Soběslavi (přírodní památka)
-----------------	--

Katastrální území: Soběslav	
Mapový list: 23-31-11	
ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	Rozloha: 23 ha

Kultura: vodní tok, les, louka

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3BC3, 3B5
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Biocentrum je vymezeno v nivě Černovického potoka na severním okraji města Soběslavi.

Číslo: 1-2	Název: Řeka Lužnice (číslo v ÚTP MŽP ČR RK 458)
-------------------	--

Katastrální území: Soběslav	
Mapový list: 23-31-11, 23-31-12	

ekologicky významný segment REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR	Délka: 1400 m
---	----------------------

Kultura: vodní tok, louka, ostatní plochy, les

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B5, 3B3,
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Část údolí řeky Lužnice od Špačkova Mlýna k Valše. Osu biokoridoru tvoří říční tok, jeho břehové porosty. Součástí plochy biokoridoru je navazující luční niva a přilehlé svahy potočního údolí. Řeka Lužnice je v celé délce biokoridoru tok s provedenou směrovou úpravou a úpravou příčného profilu. Koryto je stabilizované výsadbou dřevin. Součástí biokoridoru jsou i zastavěné plochy a stavby kolem břehu řeky (komunikace, mlýny, zdrže, jezy a rekreační stavby). Říční tok, jeho břehové porosty a část nivy jsou součástí evropsky významné lokality Lužnice a Nežárka .
--

Číslo: 2-3	Název: Řeka Lužnice (číslo v ÚTP MŽP ČR RK 458)
-------------------	--

Katastrální území: Soběslav
Mapový list: 23-31-11

ekologicky významný segment REGIONÁLNÍ BOKORIDOR	Délka: 1000 m
--	----------------------

Kultura: vodní tok, les, louka

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3BC3, 3B3, 3B5

<p>Charakteristika ekotopu a bioty: Část údolí řeky Lužnice od Soběslavi k okraji regionálního biocentra Dráčovský luh. . Osu biokoridoru tvoří říční tok, jeho břehové porosty. Součástí plochy biokoridoru je navazující luční niva a přilehlé svahy potočního údolí. Řeka Lužnice je v celé délce biokoridoru tok s provedenou směrovou úpravou a úpravou příčného profilu. Koryto je stabilizované výsadbou dřevin.</p> <p>Součástí biokoridoru jsou i zastavěné plochy a stavby kolem břehu řeky (komunikace, tábory, zdrže, jezy, technická zařízení a rekreační stavby).</p> <p>Říční tok, jeho břehové porosty a část nivy jsou součástí evropsky významné lokality Lužnice a Nežárka.</p>
--

Číslo: 2-4	Název: Černovický potok I.
-------------------	-----------------------------------

Katastrální území: Soběslav
Mapový list: 23-31-11, 23-31-16

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka: 1500 m
---	----------------------

Kultura: vodní tok, ostatní plochy, zeleň
--

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5

<p>Charakteristika ekotopu a bioty: Částečně funkční biokoridor vymezený v zastavěném území Soběslavi od Nového rybníka k ústí do řeky Lužnice. Osu biokoridoru tvoří koryto vodního toku. Koryto vodního toku směrově a spádově upravené, příčný profil koryta je upravený a opevněný.</p>
--

Číslo: 3-x	Oddíl 1.02 Oddíl 1.03 Název: Dírenský potok
-------------------	--

Katastrální území: Soběslav, Chlebov, Zářičí, Třebějice
Mapový list: 23-31-16, 23-31-17

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka: 1550 m
---	----------------------

Kultura: les, vodní plochy, vodní tok louka, ostatní plochy

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3B5

Charakteristika ekotopu a bioty: Lokální biokoridor vymezený v nivě Dírenského potoka. Osou biokoridoru je koryto Dírenského potoka mezi rybníkem Vydymač a ústím potoka do řeky Lužnice. Dírenský potok je v této krátké části svého průběhu tokem s provedenou směrové úpravou a úpravou příčného profilu. Koryto je stabilizované výsadbou dřevin.

Číslo: 3-y	Oddíl 1.04 Oddíl 1.05 Název: Doňovský potok
-------------------	--

Katastrální území: Soběslav
Mapový list: 23-31-16 23-31-17

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka : 2000 m
---	-----------------------

Kultura: les (odd. porosty), vodní plochy, louka

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B5, 4AB4, 3AB3

Charakteristika ekotopu a bioty: Lokální biokoridor vymezený v nivě Doňovského potoka. Osou biokoridoru je koryto Doňovského potoka, které mezi rybníkem Starý u Soběslavi a ústím potoka do řeky Lužnice protéká převážně lesními porosty.

Číslo: 4-x	Název: Černovický potok II.
-------------------	------------------------------------

Katastrální území: Soběslav, Klenovice u Soběslavi, Zvěrotice, Sedlčcko u Soběslavě
Mapový list: 23-31-12,

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka: 2000 m
---	----------------------

Kultura: vodní tok, louky, les

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B5, 3AB3, 3BC3, 3B3

Charakteristika ekotopu a bioty: Lokální biokoridor vymezený v údolí Černovického potoka od ústí do rybníka Nový u Soběslavi k Sedlčcku u Soběslavě. Biokoridor zahrnuje částečně upravené koryto Černovického potoka, širokou potoční nivu a navazující zalesněné svahy.

Číslo: IP 4	Název: Nedvědicový potok
--------------------	---------------------------------

Katastrální území: Nedvědice, Rybova Lhota Mapový list: 23-31-11

ekologicky významný segment INTERAKČNÍ PRVEK	Délka: 1200 m
--	----------------------

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy
--

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3AB3, 3BC3
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Interakční prvek je vymezen v údolí Nedvědicového potoka, východně od Nedvědic. Koryto vodního toku má v horní části a v nivě řeky Lužnice před soutokem provedenou směrovou a spádovou úpravu, úpravu příčného profilu..

Číslo: IP 5	Název: Bezejmenný přítok Radimovského potoka
--------------------	---

Katastrální území: Nedvědice u Soběslavi, Rybova Lhota Mapový list: 23-31-11

ekologicky významný segment INTERAKČNÍ PRVEK	Délka: 1000 m
--	----------------------

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy
--

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3AB3, 3BC3
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Interakční prvek je vymezen v údolí bezejmenného potoka severně od Nedvědic. Potok pramení severně od Nedvědic a ústí v Rybově Lhotě do Radimovského potoka. Koryto vodního toku má provedenou směrovou a spádovou úpravu, úpravu příčného profilu.

Číslo: IP 6	Název: Bezejmenný přítok Černovického potoka – lokalita V klínech
--------------------	--

Katastrální území: Chlebov, Soběslav, Zvěrotice Mapový list: 23-31-11, 23-31-12
--

ekologicky významný segment INTERAKČNÍ PRVEK	Délka: 1250 m
--	----------------------

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy
--

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3AB3, 3BC3
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Interakční prvek je vymezen v údolí bezejmenného potoka na hranicích katastru Zvěrotic, Chlebova a Soběslavi. Potok pramení pod zemědělským areálem jižně od Zvěrotic a severně od Chlebova a ústí v Soběslavi do Černovického potoka. Koryto vodního toku má provedenou směrovou a spádovou úpravu, úpravu příčného profilu.

Číslo: IP 7	Název: Mokerský potok
--------------------	------------------------------

Katastrální území: Soběslav Mapový list: 23-31-16
--

ekologicky významný segment INTERAKČNÍ PRVEK	Délka: 1850 m
--	----------------------

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy
--

Geobiocenologická typizace: 3BC4-5, 3B3, 3AB3, 3BC3
--

Charakteristika ekotopu a bioty: Interakční prvek je vymezen v údolí Mokerského potoka. Potok pramení východně od vesnice Mokrá. Koryto vodního toku má provedenou směrovou a spádovou úpravu, úpravu příčného profilu.

Číslo: 8	Název: K Debrníku
-----------------	--------------------------

Katastrální území: Rybova Lhota, Nedvědice u Soběslavi Mapový list: 22-42-15, 22-42-20

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka : 1600 m (v řešeném území 900 m)
---	--

Kultura: les

Geobiocenologická typizace: 4AB3, 4B3, 4A3

Charakteristika ekotopu a bioty: Biokoridor je vymezen převážně v lesních porostech mezi Radimovem a Nedvědicemi a na orné půdě.

Číslo: 9	Název: Pod Bártovky
-----------------	----------------------------

Katastrální území: Vlastiboř, Nedvědice u Soběslavi, Mokrá u Soběslavi Mapový list: 22-42-20, 23-31-16

ekologicky významný segment LOKÁLNÍ BOKORIDOR	Délka : 1000 m (v řešeném území 600 m)
---	--

Kultura: les, orná půda

Geobiocenologická typizace: 4AB3, 4B3, 4A3

Charakteristika ekotopu a bioty: Trasa biokoridoru navazuje na biokoridor ve schváleném Plánu ÚSES obce Vlastiboř. Biokoridor je vymezen na orné půdě a v lesních porostech západně od Nedvědic.

Památný strom včetně ochranného pásma

V zájmovém území se nenacházejí památné stromy.

Prostupnost krajiny

Propojení jednotlivých ekosystémů v krajině zajišťuje návrh prvků ÚSES. Jsou navrženy nové cyklostezky (Soběslav – Veselí nad Lužnicí a Soběslav – Doubí využívající uvolněných koridorů: Soběslav – Veselí nad Lužnicí podél komunikace I/3, u níž se v souvislosti s uvedením do provozu dálnice D3 předpokládá pokles intenzity tranzitní dopravy a Soběslav – Doubí na trase opouštěné železniční trati. Ve východní části k.ú. Soběslav a v k.ú Chlebov jsou navrženy nové pěší turistické trasy jako náhrada za přehrazení území dopravními koridory (hlavně těleso dálnice D3), dále doplnění sítě cyklotras po stávajících komunikacích. Stávající cyklostezky a pěší turistické trasy jsou respektovány. Je navrženo doplnění místních a účelových komunikací, jejichž další rozvoj je umožněn regulativy jednotlivých funkčních ploch.

Vodní nádrže

V území jsou v rámci lokality Z 12 navrženy dvě retenční nádrže v prostoru mezi Rašelinou a připravovanou komunikací v průmyslové zóně a dále jižně od učiliště. Stávající vodní nádrže jsou respektovány.

Povodí vodního toku, rozvodnice

Rozvodí v řešeném území není stanoveno. Všechny vodoteče spadají do povodí řeky Lužnice.

Revitalizace vodních toků

Není navržena

Plochy pro dobývání nerostů

V řešeném území není specifikováno

Poddolované území, staré důlní dílo

Mezi Soběslaví a Chlebovem je evidováno poddolované území č. 2258 Soběslav, těžba paliv.

Záplavové území

Je vyhlášeno záplavové území podél řeky Lužnice a Černovického potoka. Ve výkresové části je zakresleno záplavové území a aktivní zóna záplavového území pro Q100.

Plochy a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi

Jsou navržena následující opatření označená jako WK 1 – WK 17:

Protipovodňová opatření na Černovickém potoce

- WK 1 – zemní hrázka při ústí Černovického potoka do řeky Lužnice
- WK 2 – zvýšení nábrežní zdi (levý břeh od dřevěné lávky k mostu u polikliniky)
- WK 3 – dtto ve stejném úseku na pravém břehu
- WK 4 – úhelníková zeď s mobilním hrazením (pravý břeh za mostem u polikliniky)
- WK 5 – úhelníková zeď (levý břeh za mostem u polikliniky)
- WK 6 – Zemní hrázka se zdí a mobilním hrazením (levý břeh u hřbitova)
- WK 7 – Zvýšení nábrežní zdi (pravý břeh pod mostem Tyršova)
- WK 8 – Zvýšení nábrežní zdi (levý břeh pod mostem Tyršova)
- WK 9 – Zvýšení nábrežní zdi (levý břeh – nábreží O.Ostrčila)
- WK 10 – Zvýšení nábrežní zdi (pravý břeh pod jezem „U sádek“)

Protipovodňová opatření na řece Lužnici

- WK 11 – zemní hrázka (pravý břeh most Bechyňská – jez Steiniger)
- WK 12 – ochranná zeď s mobilním hrazením (u jezu Steiniger)
- WK 14 – Mobilní hrazení

- WK 15 – snížení nivelety a zprůtočnění inundace – inundační most na stávající cestě od Paluby k Pilátu
- WK 16 – Zemní hrázka, ochranná zeď
- WK 17 – Nábřežní zeď s náplavkou a mobilním hrazením

Plochy a opatření pro zajištění retence v území

Zajištění retenčních ploch pro zachycení přívalových vod v rozvojové průmyslové zóně

Retenční plocha je vymezena veřejně prospěšnou stavbou WR 1 v prostoru mezi Rašelinou a připravovanou komunikací v průmyslové zóně. Dále WR 3 jižně od učiliště.

Obnova stávající meliorační strouhy na hranicích s k.ú. Zvěrotice

Pro tyto účely byly vymezeny plochy ochranné a izolační zeleně ZO v rozvojových plochách, dále byly v údolích vodotečí vymezeny nezastavitelné přírodní plochy NP, pro zajištění průchodu a dílčí retence přívalových vod. Součástí je i veřejně prospěšná stavba WR 2.

Všechna tato opatření jsou zahrnuta jako veřejně prospěšné stavby.

F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

F.1) Vymezení pojmů funkční regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání

1. Funkční podmínky plošné a prostorové jsou vyjádřeny výčtem staveb a zařízení, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím (účelu využití pozemku). Využití funkčních ploch je definováno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.
2. Hlavnímu využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
3. Přípustnému využití odpovídají stavby a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
4. Stavbou se rozumí pro potřeby funkčních podmínek samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
5. Stavbou hlavní se rozumí vždy stavba charakterizující hlavní využití a ostatní stavby na stavebním pozemku jsou považovány za doplňkové
6. Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
- 7.
8. V rámci všech funkčních ploch jsou přípustným využitím plochy okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň, drobné vodní prvky (přirozené i umělé vodní toky a plochy s břehovými porosty, fontány, jezírka, kašny, vodní kaskády atp.), městský mobiliář (lavičky, informační panely, altány atp.), drobná zahradní architektura (plastiky)
- 9.
10. V rámci všech funkčních ploch mimo území městské památkové zóny Soběslav a vesnické památkové zóny Nedvědice je podmíněně přípustným využitím umístování slunečních termálních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní funkční ploše uvedeno jinak.
11. V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu.
12. V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím větrné elektrárny s výškou stožárů nad 24m.
13. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru s ohledem na charakter lokality, jsou v dané funkční ploše nepřípustné, není-li jmenovitě stanoveno jinak.

14. Na veškeré zemní práce a změny historických objektů musí investor vždy zajistit podle zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění archeologický dozor a záchranný archeologický výzkum.

F.2) Prostorové podmínky

Veškeré změny staveb a dostavby ve stabilizovaných územích musí respektovat dosavadní charakter zástavby, zejména:

- přestavby a dostavby objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická
- při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy
- stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb

Prostorové zásady pro nové stavby

- - obecně platí: pro novostavby navrhované v přímé vazbě na historicky cenný stavební fond (přirozené proluky i proluky po původních stavbách) zachovat základní prostorové a objemové proporce původního stavebního fondu

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Předem budou s MO ČR, s odborem ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Pardubice, projednány níže uvedené stavby:

- stavby vyšší než 30 m nad terénem, pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany
- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (základnové stanice radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.)
- elektrárny
- stavby a rekonstrukce dálkových podzemních a nadzemních vedení 110 kV a výše, dálkové trasy všech telefonních kabelů
- výstavba jaderných energetických zdrojů a souvisejících zařízení
- produktovody, ropovody a související objekty
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změny jejich kapacity
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky)
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodních toků a ostatní stavby, jejichž realizací dojde ke změnám poměrů vodní hladiny
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.

F.3) Přehled navržených typů ploch s rozdílným způsobem využití :

V rámci návrhu územního plánu jsou navrženy a specifikovány následující plochy:

BD – Plochy bydlení –vícepodlažní bytová zástavba

Hlavní využití:

Území s převažujícím charakterem obytným, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

Přípustné využití:

- pozemky a stavby pro bydlení - bytové domy,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení, nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území,
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně,
- dětská hřiště,
- zahrady včetně oplocení a jiných staveb a zařízení souvisejících s bydlením (altány, bazény...).

Podmínečně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení služeb, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nebudou narušovat užívání staveb a zařízení hlavního způsobu využití, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území (dopad případných negativních vlivů (hluk, prašnost, apod.) bude vyřešen maximálně na hranici pozemku náležejícího k provozovně,
- stavby a zařízení pro výrobní činnost, jejíž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nebudou zasahovat za hranice vlastního pozemku provozovatele,
- hromadné garáže (ne řadové), pokud budou součástí bloku nebo objektu a budou určeny pro obsluhu tohoto území,
- související dopravní a technická infrastruktura nenaplnující atributy nadmístního významu, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci
- parkovací stání i krytá pokud vzhledově a prostorově nenaruší ráz území
- sportovní hřiště, stavby a zařízení za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

-Objekty solitérní i řadové, výšková hladina bude navazovat na stávající zástavbu

-Charakter střešních ploch u nových objektů v centrální části města bude u hlavních staveb sedlový, valbový či polovalbový.

U plochy P8 přípustná výšková hladina zástavby 4NP.

Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit maximálně 50% výměry stavebních parcel.

BR - Plochy bydlení - nízkopodlažní bytová zástavba

Hlavní využití:

Území s převažujícím charakterem individuálně obytným umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití:

- rodinné domy izolované, řadové, skupinové, v VPZ Nedvědice pouze RD izolované
- umístění objektů občanské vybavenosti a nerušivých živností lokálního významu
- malá sportovní zařízení
- umístění odstavných stání a garáží sloužících potřebám funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň plošná, liniiová a ochranná

Podmínečně přípustné využití:

- děje a zařízení poskytující nevýrobní služby, ubytovací, stravovací a sportovní, nepřekračující svým významem místní dosah.
- činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných pěstitelských činností, nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou.

- nízkopodlažní bytové domy za předpokladu návaznosti na stávající vícepodlažní zástavbu
- zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.
- Přístavby, dostavby a stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáže, přístřešky...) s ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty území
- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

-Objekty solitérní i skupinové, podlažnost 1 – 2,5; mimo VPZ Nedvědice

- v VPZ Nedvědice nejsou přípustné sdružené garáže od 3 stání výše

V k.ú. Soběslav mohou zastavěné a zpevněné plochy tvořit maximálně 50 % výměry stavebních parcel, v k.ú. Nedvědice a Chlebov maximálně 40% výměry stavebních parcel.

Pro VPZ Nedvědice uchovat rozvolněnou zástavbu, minimální výměra nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m², souhrn výměr stávajících stavebního pozemků pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m². Zástavba bude mít charakter zemědělské usedlosti. Obytné stavení obdélný půdorys o poměrech stran min. 2/3.

RV- Rekreační plochy - hromadná rekreace

Hlavní využití:

Zahrnují plochy staveb pro hromadnou rekreaci a plochy související dopravní a technické infrastruktury. Jde o plochy staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, např. ubytovací zařízení a stravovací služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci – např. kempy, penziony, hotely
- objekty stravovací
- odstavná místa a parkoviště
- zařízení sportovní a krátkodobé rekreace
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter. pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

Šířka veřejného prostranství musí být mezi protějšími hranicemi pozemků minimálně 8,5 m.

RI - Rekreační plochy - individuální rekreace

Hlavní využití:

Zahrnují plochy staveb pro rodinnou rekreaci a plochy související dopravní a technické infrastruktury.

Jde o plochy staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci-chaty
- odstavná místa a parkoviště
- zařízení sportovní a krátkodobé rekreace
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

- maximální zastavěná plocha bude přizpůsobena okolní zástavbě a velikosti pozemku, zastavěná plocha hlavní stavby nesmí překročit 80 m².
- stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb

Šířka veřejného prostranství mezi hranicemi parcel bude minimálně 8 m.

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

Zahrnují plochy staveb pro občanského vybavení a veřejných prostranství a dále plochy související dopravní a technické infrastruktury.

Jde o plochy staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, např. nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální péče, kulturní a církevní
- zařízení obchodu, prodeje a služeb
- zařízení ubytování a stravování
- zařízení zájmové činnosti
- administrativní a správní objekty
- objekty doprovodné a zabezpečující provoz a potřeby území, klubovny, šatny a sociální zařízení
- odstavná místa a parkoviště s vazbou na dominantní funkci
- inženýrské sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné:

- bydlení, pokud není v kolizi s funkcí hlavní (např. byt správce)
- dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci
- pro plochu **Z1/3** je podmíněně přípustnou funkcí bydlení, pokud není v kolizi s hlavní funkcí

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

OP - občanské vybavení - zařízení pro komerční využití

Hlavní využití:

Plochy občanského vybavení zahrnující plochy a stavby pro obchod, služby, navazující bezprostředně na dostatečné plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití:

- Obchodní zařízení a zařízení služeb (smíšený sortiment potravin, textilu, sportovních potřeb, apod.)
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití
- zeleň plošná, liniová a ochranná
- inženýrské sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití:

- zařízení přechodného ubytování, stravování, pokud budou splněny obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- čerpací stanice PHM, pokud budou splněny obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

OT- občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

Plochy občanského vybavení zahrnující plochy a stavby pro tělovýchovu a sport, navazující bezprostředně na dostatečné plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby pro tělovýchovu a sport, otevřená sportovní zařízení (univerzální hřiště, hřiště pro fotbal, tenis, odbíjenou, házenou, apod)
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmínečně přípustné využití:

- sociální zařízení sportovišť, občanská vybavenost - pokud svým umístěním doplňují a neomezuje hlavní funkci (viz přípustné využití)
- bydlení, pokud není v kolizi s funkcí hlavní (např. byt správce)
- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

OH- občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

Plochy občanského vybavení zahrnující plochy hřbitovů a stavby pro pohřebnictví, navazující bezprostředně na dostatečné plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití:

- Plochy hřbitovů včetně smutečních obřadních sání, márníc, krematorií, hrobů a hrobových míst, cestní sítě, náhrobky, památníky a sepulkrální umění
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití
- zeleň plošná, liniová a vysoká
- nezbytná související technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- sociální zařízení pro návštěvníky hřbitova
- prodej květin, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci (viz přípustné využití)
- provozovny kamenických a pohřebních firem, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

SO - smíšené obytné

Hlavní využití:

Plochy zejména staveb pro bydlení a občanského vybavení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící prodej a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Jde převážně o plochy v centrální části města a jeho nejbližším okolí.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení, za podmínky dodržení hygienických limitů hluku dle příslušné legislativy, dokladované v navazující dokumentaci staveb.
- stavby pro občanské vybavení a podnikání nesnižující kvalitu prostředí
- zařízení drobných nerušících služeb a řemesel
- odstavná místa a parkoviště
- veřejná prostranství včetně související technické infrastruktury
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmínečně přípustné jsou :

- hřiště, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení, pokud budou splněny obecně závazné předpisy o ochraně veřejného zdraví pro tento typ staveb
- v MPZ nové hlavní stavby přístavby a dostavby s ohledem na historickou na parcelaci a stávající zástavbu
- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné jsou :

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

-Objekty výškově navazující na okolní zástavbu

-Charakter střešních ploch v centrální části obce bude u hlavních staveb šikmý (střechy sedlové, valbové, polovalbové).

-Zajištění parkování na vlastním pozemku, či jinak v dostupné vzdálenosti.

- **V MPZ** je sdružování jednotlivých stavebních objektů a pozemků pro jeden účel využití jen výjimečně přípustné při zachování specifického charakteru jednotlivých objektů (např. vnitřním propojením domů pro kancelářské účely)

U plochy P8 bude výšková hladina nové zástavby dle přímo navazující okolní zástavby.

VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

Plochy staveb a zařízení zemědělských staveb a plochy související veřejné infrastruktury, **mající negativní vliv** za hranicí těchto ploch.

Přímá návaznosti na dopravní infrastrukturu a přístupné z ní.

Přípustné využití:

- objekty pro výrobu a zemědělství, sklady, služby
- doprovodná technická zařízení a provozy
- odstavná místa a garáže
- zeleň ochranná a izolační
- pěstební plochy zemědělských a lesních plodin

Podmínečně přípustné využití:

- byt správce a pohotovostní ubytování, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- služby a výroba nezemědělského charakteru, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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.

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

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu
Zastavenost stavebních parcel doporučena 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.

DL –dopravní infrastruktura - letiště

Hlavní využití:

Plochy letišť a souvisejících objektů

Přípustné využití:

- vzletové a přistávací dráhy
- hangáry a zařízení pro servis letadel
- provozní a správní budovy
- garáže, parkoviště a odstavná stání
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

Objekty technické a dopravní infrastruktury, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

DS - dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

Plochy komunikací a dopravních zařízení včetně souvisejících terénních úprav– odstavná stání, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití:

- dálnice
- silnice I. II. a III. třídy
- místní komunikace, chodníky, cyklostezky, účelové komunikace
- terénní úpravy a stavby (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- odstavná stání, parkoviště
- hromadné a řadové garáže
- čerpací stanice pohonných hmot
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

Objekty technické infrastruktury, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

DZ - dopravní infrastruktura - železniční

Hlavní využití:

Plochy železničních tras a koridorů včetně zařízení, stavebních objektů a souvisejících terénních úprav– nádražní objekty, protihlukové opatření

Přípustné využití:

- plochy uvnitř obvodu dráhy tj. kolejiště, násypy, zářezy, opěrné zdi a mosty
- plochy zařízení pro drážní dopravu (např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a depa, opravny, vozovny, překladiště, správní budovy)
- odstavná stání a parkoviště
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

Objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Stavby a zařízení občanského vybavení a výroby a skladování, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

TI - technická infrastruktura

Hlavní využití:

Plochy vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení. Součástí ploch jsou i plochy související dopravní infrastruktury.

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení technického vybavení
- příjezdová komunikace
- zeleň plošná a izolační

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PV –veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Přípustné využití:

- plochy dopravní a technické infrastruktury,
- plochy občanského vybavení (např. dětská hřiště, drobné sakrální stavby, hasičské zbrojnice, pomníky a památníky, informační tabule)
- zeleň plošná, liniiová, parková

Podmíněně přípustné využití:

- malé vodní plochy
- odstavná stání, parkoviště, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství (např. prodejní stánky, veřejná WC apod.)

Nepřípustné využití

- objekty funkčně nesouvisející s určením zóny

ZV- zeleň na veřejných prostranstvích

Hlavní využití:

Parky a parkově upravená veřejná prostranství

Přípustné jsou:

- zeleň plošná, liniiová, parková
- pěší cesty, lávky, cyklostezky
- kašny a vodní plochy, umělecká díla
- altány, loubí, pavilony, pergoly a drobný městský mobiliář
- v centrální části města zbytky opevnění města

Podmíněně přípustné:

- stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství (např. prodejní stánky, veřejná WC apod.)
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s funkcí veřejných prostranství
- protipovodňová opatření
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití:

- Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max 40 % plochy.

ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

Sady a zahrady.

Přípustné jsou:

- zeleň plošná, liniiová, vysoká
- stávající prvky městského opevnění v centrální části města

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s určením zóny
- objekty pro bydlení, za podmínky, že pozemek stavby rodinného domu musí být přímo napojen na místní komunikaci.

Nepřípustné využití:

- Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max 40 % plochy.

ZO- zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

Souvislé porosty střední a vysoké zeleně sloužící jako hluková a optická clona.

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká
- keřové podsady
- protierozní výsadby

Podmíněně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury , pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

W – plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

Plochy vodních nádrží, koryt vodních toků a jiné plochy určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- technologická vybavení a opatření vodních nádrží

Podmíněně přípustné využití:

- drobné skladové objekty související s vodohospodářským využitím či chovem ryb
- objekty dopravní a technické infrastruktury , pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci a přípustné využití
- zařízení vodácké turistiky
- zeleň plošná, liniová, parková

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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.

NZ - plochy zemědělské

Hlavní využití:

Plochy zemědělského půdního fondu, plochy staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství

a plochy související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné jsou:

- zemědělská výroba

Podmíněně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- změny kultury pozemků, pokud zůstanou součástí ZPF, popř. PUPFL.
- drobné skladové objekty pro zemědělství – maximální zastavěná plocha 100 m² neobsahující obytné místnosti
- malé vodní nádrže, pokud budou funkčně souviset se zemědělskou výrobou, péčí o krajinu nebo půjde o retenční plochy pro prevenci přívalových vod

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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.

NL – plochy lesní

Hlavní využití:

Plochy určené k plnění funkce lesa, plochy staveb a zařízení lesního hospodářství a plochy související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné jsou:

- hospodářská lesní činnost
- umístění drobných zařízení a staveb lesního hospodářství

Podmíněně přípustné využití

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- vodní plochy a suché retenční nádrže
- umístění drobných zařízení a staveb lesního hospodářství do 30 m²

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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.

NP – plochy přírodní

Hlavní využití:

Plochy skladebných částí ÚSES, zvláště chráněných území, plochy evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, plochy přírodě blízkých ekosystémů a výjimečně plochy dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné jsou:

- zemědělská hospodářská činnost dle popisu ÚSES
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti do 25m² a 5 m výšky

- malé vodní plochy

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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.

Podmínky prostorového uspořádání :

Výšková regulace zástavby a intenzita využití ploch

Výšková hladina bude navazovat na stávající zástavbu. Navržené rozvojové plochy Z 1, Z 2, Z 4, Z 5, Z 8, Z 16, Z 42, Z 43, Z 54, Z 62, P 2, P 3, P 5 – P 8 jsou plně či částečně v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Soběslav.

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

WD 1 – Stavba 0307 Tábor – Soběslav a 0308 AB Soběslav – Veselí nad Lužnicí dálnice D3. Stavba byla již zahájena, většina pozemků v řešených k.ú. Chlebov a Soběslav je ve vlastnictví investora.

WD 2 – Stavba IV. železničního koridoru v úseku Doubí – Veselí nad Lužnicí. Pro stavbu je vydáno územní rozhodnutí. Součástí stavby je změna trasování trati v úseku Doubí – Soběslav.

WD 3 – SV část stavby přeložky silnice II/135 včetně napojení průmyslové zóny a Chlebova.

WT 1 – ČOV Chlebov včetně napojení kanalizačních stok.

WT 2 – ČOV Nedvědice včetně napojení kanalizačních stok.

WT 3 – koridor vedení VVN 400 kV Kočín – Mírovka.

WT 4 – Kanalizační stoka v úseku Rašelina – Černovický potok.

WT 5 – koridor VTL Plynovod Planá nad Lužnicí – Soběslav.

WT 6 – Kanalizační sběrač Svákov.

Protipovodňová opatření na Černovickém potoce

WK 1 – Zemní hrázka při ústí Černovického potoka do řeky Lužnice.

WK 2 – Zvýšení nábrežní zdi (levý břeh od dřevěné lávky k mostu u polikliniky)

WK 3 – Zvýšení nábrežní zdi (pravý břeh od dřevěné lávky k mostu u polikliniky).

WK 4 – Úhelníková zeď s mobilním hrazením (pravý břeh za mostem u polikliniky).

WK 5 – Úhelníková zeď (levý břeh za mostem u polikliniky).

WK 6 – Zemní hrázka se zdi a mobilním hrazením (levý břeh u hřbitova).

WK 7 – Zvýšení nábrežní zdi (pravý břeh pod mostem Tyršova).

WK 8 – Zvýšení nábrežní zdi (levý břeh pod mostem Tyršova).

WK 9 – Zvýšení nábrežní zdi (levý břeh – nábreží O. Ostrčila).

WK 10 – Zvýšení nábrežní zdi (pravý břeh pod jezem „U sádek“).

Protipovodňová opatření na řece Lužnici:

WK 11 – Zemní hrázka (pravý břeh most Bechyňská – jez Steiniger).

WK 12 – Ochranná zeď s mobilním hrazením (u jezu Steiniger).

WK 14 – Mobilní hrazení.

WK 15 – Snížení nivelety a zprůtočnění inundace – inundační most na stávající cestě od Paluby k Pilátu.

WK 16 – Zemní hrázka, ochranná zeď.

WK 17 – Nábrežní zeď s náplavkou a mobilním hrazením.

WR 1 – Stavba pro zajištění retenčních schopností a retardaci přívalových vod v území v rozvojové části průmyslové zóny na vodoteči východně od firmy Rašelina.

WR 2 – Stavba pro zajištění retenčních schopností v území v lokalitě podél hranic s k.ú. Zvěrotice.

H) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

Nejsou vymezeny.

I) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Severně od areálu Rolničky a domova důchodců je navržena územní rezerva R4 pro veřejnou zeleň (plnicí zároveň funkci veřejného prostranství pro lokalitu Z2). V severovýchodní části k.ú. Soběslav a v k.ú. Chlebov mezi IV. železničním koridorem a dálnicí D3 je vymezena územní rezerva R6 pro smíšenou výrobní funkci.

J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Prověření územní studii bude provedeno pro rozvojovou plochu **Z 1, Z 2, Z 8, Z 12, Z 14, Z 19, Z 20, Z 21, Z 37, Z 45, Z 46, Z 50, Z 54, Z 59, Z 64** dále plochu **přestavby P2**.

Lhůta pro pořízení územní studii pro plochy Z 1 – Z64 a P2 se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.

K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Není stanoveno pořízení regulačního plánu

L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Tento územní plán obsahuje :

Návrhová část :

- Textovou část o **47** listech.
- Výkresovou část o **4** výkresech, každý z výkresů je dvoudílný (sestává z východního a západního dílu).