

1. Návrh úprav pro plochy smíšené výrobní SV

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

Z 12 – „Pod Račí horou“

Na lokalitu je zpracována územní studie

Plocha určená pro výrobu. **Skladování je přípustné, pokud nepředstavuje převažující využití a pokud souvisí s výrobní činností v místě. Výstavba logistických center v této lokalitě je nepřipustná.** Lokalita bude obsluhována z připravované komunikace napojené na stávající silnici III. třídy a místní komunikaci v areálu dřevařských závodů. **Areály výrobní či skladovací činnosti musí mít zajištěno kapacitně vyhovující dopravní napojení na dálnici, významně nezatěžující silnici č. III/13521 (spojnice Soběslav – Chlebov).** Zástavba v ochranném pásmu dálnice D3 bude možná až po dokončení přilehlého úseku dálnice. **Parkování a odstavování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku. Při větším využití dopravy nákladními automobily, musí být zajištěn dostatek parkovacích stání pro nákladní automobily na vlastním pozemku, aby nezatěžovala veřejné komunikace. Srážkové vody (ze střech objektů, komunikací apod.) musí být likvidovány na vlastním pozemku majitele nemovitosti, bez zatížení veřejné kanalizace.**

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. **Skladování je přípustné, pokud nepředstavuje převažující využití a pokud souvisí s výrobní činností v místě.** 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. **Parkování a odstavování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku. Při větším využití dopravy nákladními automobily, musí být zajištěn dostatek parkovacích stání pro nákladní automobily na vlastním pozemku, aby nezatěžovala veřejné komunikace. Srážkové vody (ze střech objektů, komunikací apod.) musí být likvidovány na vlastním pozemku majitele nemovitosti, bez zatížení veřejné kanalizace.**

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.

Odůvodnění:

Dle stávajícího textu územního plánu jsou zastavitelné plochy Z 12 a Z 20 určeny pro výrobu. S ohledem na skutečnost, že řada výrobních činností potřebuje ke svému provozu i skladování, navrhuje se rozšíření určení těchto ploch i pro skladování. Skladování by však nemělo být převládajícím využitím, ale pouze souvisejícím využitím s výrobou v daném místě. Důvodem je zejména omezená možnost dopravního napojení této zastavitelné plochy. Zejména totiž chybí dostatečné kapacitní napojení na dálnici D3. Z tohoto důvodu se také navrhuje v ploše Z 12 výslovně vyloučit výstavbu logistických center. Vyloučení výstavby logistických center v této zastavitelné ploše nepředstavuje zásadní rozdíl oproti stávajícímu územnímu plánu, neboť zastavitelná plocha Z12 byla původně určena výhradně jako plocha výrobní, nikoliv skladovací a také pro plochy VS – plochy smíšené výrobní byla stanovena podmínka logistických center mít přímé napojení na dálnici D3, což zastavitelná plocha Z 12 neumožňuje. Případnou výstavbou logistického centra v zastavitelné ploše Z 12 bez napojení na dálnici D3 by také došlo k nepřiměřenému zatížení silnice č. III/13521 představující jedinou komunikační spojnicí mezi městem Soběslav a její městskou částí Chlebov.

Pro obě zastavitelné plochy je pak navrhován požadavek na zajištění dostatku parkovacích stání na vlastním pozemku. Tento požadavek vychází přímo z Územní studie „Průmyslová zóna – U dálnice “ v Soběslavi“ zpracované Ing. arch. Janem Stachem v červnu 2014 č. zak. 264 US / 0213 (dále jen „**Územní studie**“). Při větším využití nákladní dopravy, kterou lze s ohledem na využití pozemků předpokládat, je doplněn tento požadavek o povinnost zajistit i dostatek parkovacích stání pro nákladní vozidla. S ohledem na různorodost výrobní a skladovací činnosti je stanoven pouze obecný požadavek bez konkrétního číselného vyjádření. Zajištění dostatečného vymezení parkovacích stání pak musí být posouzeno v navazujícím řízení s ohledem na skutečné využití ploch.

Dále pro obě plochy navrhováno stanovit povinnost likvidovat srážkové vody na vlastním pozemku bez zatížení veřejné kanalizace. Tento regulativ vychází rovněž z Územní studie.

D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODP. VOD

I. NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝM VODAMI

I.2.) Odvádění dešťových vod z 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. **V rozsáhlejších plochách výroby a skladování budou dešťové vody likvidovány vsakem, případně budou vybudovány vlastní retenční či akumulační nádrže na srážkovou vodu.**

Odůvodnění: Navrhuje se doplnit územní plán o obecný požadavek likvidovat srážkové vody výhradně na vlastním pozemku bez zatížení stávající stokové sítě pro rozsáhlé areály výrobní a skladovací činnosti. Takové areály jsou totiž zpravidla tvořeny velkými zpevněnými plochami obslužných komunikací a rozsáhlými plochami střech. Takové plochy pak zachycují velké množství srážek, které by mohlo nepřiměřeně zatěžovat veřejné kanalizace.

Tento obecný požadavek vychází z Územní studie. Ta se pak týkala největších zastavitelných ploch výroby a skladování, které územní plán Soběslav nabízí, tj. plochy Z20 a Z12. V případě těchto zastavitelných ploch se pak navrhuje tuto povinnost zopakovat.

Lze také v tomto směru odkázat na ustanovení § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, dle kterého se stavební pozemky mají vymezovat tak, aby byla zajištěna likvidace dešťových vod výhradně na pozemku. Teprve není-li to možné, má být využito jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace. Navrhovaný požadavek tak ve svém důsledku pouze posiluje zákonem stanovený předpoklad.

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

i) Maximální přípustnou výškou stavby se rozumí výška od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu předmětné stavby po vršek atiky či římsy (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Maximální výšková hladina se pak vztahuje k nejvyšší úrovni celého stavebního objektu (u šikmých střech hřeben, u plochých střech výška atiky, či římsy). Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně)

Odůvodnění:

S ohledem na skutečnost, že stávající územní plán neobsahuje definici regulativu stanovující maximální přípustnou výšku stavby, navrhuje se doplnění příslušné definice. Dle navržené definice se pak výška stavby počítá od nejnižšího bodu rostlého terénu přiléhajícího k předmětné stavbě až po vršek atiky či římsy.

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

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 **kapacitně vyhovující přímé** napojení na dálnici mimo **zastavěnou část města a plochy bydlení obytnou, nezátěžující veřejné pozemní komunikace spojující Soběslav s ostatními místními částmi**
- 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

- **Velikost staveb musí svým celkovým objemem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území**
- Zastavěnost stavebních parcel doporučená maximálně 60 %.
- **pro plochy Z20 a Z12**
- **zastavěnost stavebních parcel (včetně zpevněných ploch) maximálně 60 %**
- **výška staveb vzhledem k rostlému terénu maximálně 10 metrů a současně nesmí výška žádného stavebního objektu převyšovat v ploše Z12 nadmořskou výšku 437 m. n. m. a v ploše Z20 nadmořskou výšku 443 m. n. m.**

Odůvodnění:

V podmíněném využití ploch VS – plochy smíšené výrobní je navrhováno zesílení požadavku dopravního napojení při umístování logistických center oproti stávajícímu znění obsaženému v územním plánu Soběslav. Logistická centra totiž využívají převážně dálkovou dopravu a mají tak vysoké nároky na dopravní obslužnost. Proto je zcela nezbytné, aby logistická centra měla zajištěna přímé napojení na dálnici mimo zastavěné plochy či plochy bydlení.

Pro plochy Z20 a Z12 navrhováno převzetí regulace, která byla navržena a prověřena v rámci Územní studie. Předně se jedná o stanovení maximální zastavěnosti na 60 %. Dále se z Územní studie navrhuje i převzetí výškové regulace, byť v mírnější a ucelenější podobě. S ohledem na situování těchto zastavitelných ploch v otevřeném prostranství se vzhledem k ochraně krajinného rázu jeví výšková regulace jako žádoucí. Územní studie navrhuje výšku na většině území ploch Z12 a Z20 výšku 7 metrů a pouze v části těchto ploch přímo navazujících na zastavěnou část města Soběslav navrhuje maximální výšku 10 metrů. Jako kompromisní řešení se navrhuje stanovit maximální výšku staveb od rostlého terénu na 10 metrů pro celé zastavitelné plochy. Maximální nepřekročitelná výška staveb 7 metrů od rostlého terénu je navrhována pouze na nejvyšších místech obou zastavitelných ploch, a to na horizontu přiléhajícího k dálnici D3. V těchto místech je stanovena nejvyšší výška zástavby odvozeně od nadmořské výšky lokálně nejvyšších bodů přičtením čísla 7.

S ohledem na významnou expozici případné zástavby na plochách Z 12 a Z 20 a významný její vliv z hlediska krajinného rázu, jsou navrženy obecné podmínky prostorové regulace staveb, dle kterých by objem nové zástavby měl respektovat stávající měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Tento obecný požadavek vychází zejména z odborného posudku „*Průmyslový park v Soběslavi, posouzení potenciálního vlivu záměru na krajinný ráz*“ vypracovaného Mgr. et Ing. Romanem Bukáčkem, Studio B&M, Žďár nad Sázavou dne 30. 10. 2020. Z tohoto odborného posudku vztahujícího se k potenciální zástavbě ploch Z12 a Z20 pak vyplývá doporučení *respektovat převažující měřítko zástavby města a zamezit výstavbě cizorodých velkoplošných několikahektarových hal a logistických center určených výhradně ke skladování a převážení zboží a produktů bez vazby na potřeby města*. Lze pak ještě doplnit, že pod pojmem charakter území se rozumí především intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení veřejných prostranství a způsob využití území.