

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

## ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚSLAV

Úplné znění po změně č. 2



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



### Záznam o účinnosti

UP vydal: Zastupitelstvo města Soběslav, č. usn. 11/061/2024

Pořadové číslo poslední změny: 2

Datum nabytí účinnosti posl. změny: 6.10.2024

Pořizovatel: MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu

Podpis: .....

Starosta města: Ing. Jindřich Bláha

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 koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,  
str. 5 – 15
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,  
str. 15 – 22
- 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. 22 – 31
- 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. 31 – 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. 46

### **Výkresová část**

<b>01</b>	<b>Výkres základního členění území</b>	<b>1:5 000</b>
<b>02</b>	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1:5 000</b>
<b>03</b>	<b>Koncepci veřejné infrastruktury</b>	<b>1:5 000</b>
<b>04</b>	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1:5 000</b>
<b>05</b>	<b>Koordinační výkres</b>	<b>1:5 000</b>

### **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 + změna 1 – 11. července 2017 + změna 3 – 9.března 2023

### **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 1.4.2020 ve smyslu dle § 58,59 stav.zákona č.183/2006 Sb. To platí rovněž v sídlech Chlebov a Nedvědice, jakož i odloučené lokality Švadlačky. Zastavitelné území bylo vyznačeno rozšířením současného stavu o jednotlivé rozvojové plochy

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

### **B.1) Hlavní cíle rozvoje města**

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. Směřovat k vyváženosti ekonomického, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

### **Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot města**

#### **Přírodní hodnoty**

Mezi přírodní hodnoty území patří zejména niva řeky Lužnice a její ohrazení 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.

V údolí Černovického potoka je nejvýznamnější lokalitou přírodní památka „Nový rybník“.

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.). Nepodporovat další zahušťování a doplňování chatových kolonií a zahrádkářských osad.

#### **Kulturní hodnoty území**

Ke kulturním hodnotám území patří městská památková zóna Soběslav. Bude respektována pravidelná, lokací vzniklá uliční síť s 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 převážně nízkopodlažní bytová zástavba bude respektovat okolní výškovou hladinu zástavby. 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.

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 území**

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

Panoramatické pohledy na město s uplatněním dominanty věže kostela sv. Petra a Pavla. Nová zástavba musí být navržena tak, že budou zachovány rozhledy a průhledy, na pohledově exponovaných místech nenavrhovat kompaktní a řadovou zástavbu.

V sídle Chlebov je urbanisticky hodnotná ulicová zástavba zemědělských usedlostí. Nová zástavba proluk či dostavby a modernizace musí respektovat stávající průčelí staveb vycházející z blatské a kozácké lidové architektury.

Urbanisticky hodnotná je i převážně dvoupodlažní zástavba podél ulice E. Beneše a navazujících ulic k vlakovému nádraží. Bude respektována identita prostoru, nové přestavby, přístavby a modernizace musí respektovat tvarosloví hmot, materiálovou skladbu a barevnost, v maximální míře zachovat zdobné fasádní štukové prvky, zachovat výškovou hladinu

Civilizační hodnoty území

Budou respektovány civilizační hodnoty

- centrální zdroj tepla
- vodovod pro veřejnou potřebu
- čistírny odpadních vod
- dálnice D3 a síť silnic I. – III. třídy
- železniční infrastruktura
- turistické a cykloturistické trasy

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.

Bude respektován a zachován stávající charakter zástavby jednotlivých obytných bloků, např. zástavba s pevnou uliční čarou, s volnou uliční čarou, respektována převažující zastavenost v území. Není žádoucí umístování rodinných domů ve 2. pořadí na zahradách stávajících rodinných domů. Takové řešení může být výjimečné, pokud zůstanou zachovány výše uvedené urbanistické a architektonické hodnoty v území – především charakter a hustota zástavby.

Nová zástavba nebude nepříznivě ovlivňovat krajinný ráz.

Bude respektován hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná neprůhledná oplocení. Taktéž dbát na to, aby do veřejných prostor zástavba včetně oplocení nevytvářily nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky, s výjimkou oplocení tvořícího protihlukovou bariéru od značné hlukové zátěže.

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

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, Z64 - bydlení, občanské vybavení, výroba

Z- 2, Z 17/2 – bydlení, dopravní infrastruktura a veřejná zeleň

Z 8, Z 16, Z 21, Z 23, Z 26, Z 27, Z34, Z 35, Z 46, Z 47, Z 49, Z50, Z57, Z3/2 bydlení

Z 14 – bydlení

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, Z14/2 – sport a tělovýchova  
Z 24, Z- 56, Z10/2 – 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 **BR** 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 smíšená výrobní **VS** a občanské vybavení **OP** a **OV** s expozicí k frekventované silnici – hlukové důvody a ochranné pásmo komunikace. U ploch občanského vybavení je nutné zajistit dodržení hygienických limitů hluku na rozhraní s bytovou zástavbou.

**Rozhodování v území je podmíněně zpracováním 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 nízkopodlažní bytovou zástavbu BR vymezená zrušenou kotelnou a garážemi ze severu, z východu stávajícími bytovými domy, z jihu zástavbou u Mrázkovy ulice. Rozhodování v území je podmíněně zpracováním územní studie. Část lokality v stávajícím ochranném pásmu dráhy je určena na rozvoj dopravní infrastruktury silniční DS

Na plochu bydlení navazuje plocha územní rezervy pro zeleň na veřejných prostranstvích ZV s velikostí splňující požadavky na plochu veřejného prostranství (podle § 2 vyhlášky 269/2009 Sb.) – navržena 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.

**Z 4 – „Slovenská ulice“** - plocha u napojení Slovenské ulice na silnici I/3 určená pro nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu SO. Umístění 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 SO. 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 SO. 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 BR. **Rozhodování v území je podmíněně zpracováním územní studie**

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

**Z 9 – „Na Brabci“** Plocha smíšená výrobní VS.

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 pro dopravní infrastrukturu silniční DS

**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, Z 15a/2, Z15b/2, Z15c/2 – „Na Ohradách I“**

Plocha je určena pro veřejné prostranství PV, omezeně v části plochy méně ovlivněné hlukem z dopravy pro nízkopodlažní bydlení BR a bytové domy BD. Část lokality se nachází v ochranném pásmu železnice. Součástí plochy Z14 je i nová komunikace mezi ulicí Petra Bezruče a přeložkou silnice II/135 jako náhrada rušeného železničního přejezdu.

Při umístování staveb s chráněnými prostory je zapotřebí prokázat splnění podmínek pro ochranu před negativními účinky hluku a vibrací.

**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. Plocha dopravní infrastruktury silniční DS

**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. Plocha dopravní infrastruktury železniční DZ.

**Z 18 – „Na Douskách I“** – plocha smíšená výrobní VS 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.

**Z 19 – „Na Douskách II“** – plocha smíšená výrobní VS 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.

**Rozhodování v území je podmíněně zpracováním územní studie**

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky 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 BR v k.ú. Chlebov navazující na severní okraj zastavěného území sídla, vzhledem k velikosti lokality je v území vymezena plocha veřejného prostranství PV o ploše minimálně 1000 m<sup>2</sup>.

**Rozhodování v západní části území je podmíněno zpracováním územní studie.**

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 BR v k.ú. Chlebov navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území sídla. Část lokality je v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů. Zástavba bude situována mimo bezpečnostní pásmo plynovodu. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

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 Dírského potoka.

**Z 24 – „U Přehořova“** - návrhová plocha pro soukromou a vyhrazenou zeleň ZS

**Z 25 – ČOV Chlebov** – Plocha technické infrastruktury TI na jihu sídla určená pro výstavbu ČOV

**Z 26 – „ U kamene“** – plocha pro nízkopodlažní bydlení BR na jihovýchodě sídla Chlebov. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.** 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 Dírského potoka.

**Z 27 – „Pod Českou ulicí“** – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu BR 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 RI 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.

**Z 31 – „Na cihelně“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci RI. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. 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. 8,0m.

**Z 34 – Na Petříně VI** – proluka mezi stávající rekreační zástavbou a novostavbami RD je určena pro rozšíření ploch nízkopodlažního bydlení BR. Dopravní napojení bude z přilehlé místní komunikace, Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

**Z 35 – „U Vodičků“** – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu BR 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, Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou

**Z 37 – Na Petříně VIII** – plocha pro rodinnou rekreaci RI. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

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. 8,0m. Vzhledem k velikosti plochy nad 2 ha je v lokalitě vymezeno veřejné prostranství o ploše minimálně 1000 m<sup>2</sup>.

**Z 39 – „Na Petříně II“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci RI s již zahájenou parcelací a výstavbou chat. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,0m. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

**Z 40 – „Na Petříně III“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci RI. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,0m. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

**Z 41 – „Na Petříně IV“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci RI 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. 8,0m. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

**Z 42 – „Na Petříně V“** – plocha určená pro rodinnou rekreaci RI v návaznosti na stávající chatovou kolonii. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,0m. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

**Z 43 – „Na Petříně X“** - plocha určená pro rodinnou rekreaci RI v návaznosti na stávající chatovou kolonii. Dopravní napojení bude z přilehlé účelové komunikace. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,0m. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

**Z 45 – „K Svákovu“** – k.ú. Nedvědice – plocha určená pro zemědělskou výrobu VZ na jihovýchodním okraji obce při silnici III/13514. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

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 účinky 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 BR na východním okraji obce. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

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.

Při umísťování staveb je nutné respektovat vesnickou památkovou zónu Nedvědice, trasu vedení 22 kV a vzdálenost 50 m od ploch PUPFL. Dále je nutné zajistit ochranu chráněného prostředí staveb proti hluku a vibracím na styku s výrobními plochami.

Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace.

**Z 47 – Nedvědice východ II** – plocha pro bydlení BR na východním okraji obce. Zásobování vodou bude z individuálního zdroje. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace.

**Z 48 – ČOV Nedvědice** – plocha technické infrastruktury TI v severovýchodní části obce určená pro výstavbu ČOV.

**Z 49 – Nedvědice sever** – plocha pro bydlení BR zahrnutá v současně zastavěném území obce. Nutno respektovat prostředí kulturní památky a přiléhající vesnickou památkovou zónu Nedvědice. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace.

**Z 50 – Nedvědice západ** – plocha pro bydlení BR. Vzhledem k velikosti je součástí lokality i vymezená plocha veřejného prostranství o ploše minimálně 1000m<sup>2</sup>. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska sousedství s Vesnickou památkovou zónou Nedvědice, nutno respektovat prostředí kulturní památky. Dále je nutné upřesnit dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do Nedvědicického potoka.

**Z 54 – Pilát.** Navržena konverze bývalého lomu a posléze již sanované skládky nebezpečného odpadu na sportovně rekreační areál OT a plochu zeleně soukromé a vyhrazené ZS. Při umísťování aktivit je nutné respektovat stávající kompostárnu.

**Z 55 – Na Cihelně II.** Plocha pro rodinnou rekreaci RI v návaznosti na stávající chatovou osadu. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. 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.

**Z 56 – „U Hřbitova“**

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

**Z 57 – „Na Ohradách II“**

Plocha je určena pro bydlení BR. Část lokality se nachází v OP železnice. Plocha 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 smíšená výrobní VS 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 smíšená výrobní VS 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. 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 RI navazující z východu na rozsáhlou chatovou kolonii. Lokalita bude dopravně napojena na přílehlou místní komunikaci. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,0

### **Z 61 „ U letiště II“**

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

### **Z 62 „U Klenovic“**

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

### **Z 64 „Pod Klenovicemi“**

Jižní část lokality u železniční trati je navržena pro smíšenou výrobu VS, v severní části je ponechána funkce občanského vybavení OP a OV. 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 účinky 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 DS.

### **Z 3/2 „Přehořov“**

Plocha pro nízkopodlažní bydlení BR v jižní části katastrálního území Chlebov u silnice III/13522 v proluce mezi stávající zástavbou. Nutno respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů zasahující do severního cípu pozemku, kabel sítě elektronických komunikací, lokalita je ve vzdálenosti 50 m od hranic PUPFL. Stavby pro bydlení je možné umísťovat pouze za podmínky splnění limitů hluku z dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb od přílehlé silnice III/13522. Dopravní napojení bude z přílehlé silnice III/13522, odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Část pozemku ležící v nebezpečné zóně záplavovém území Q100 je vymezena jako zezeň soukromá ZS.

### **Z 10/2 „U kotelny II“**

Plocha zezeň soukromé ZS navazující na již realizovanou zástavbu rodinných domů v lokalitě u kotelny. Plocha bude sloužit jako zahrada k sousednímu rodinnému domu.

### **Z 13/2 „Švadlačky“**

Plocha pro rodinnou rekreaci RI na jihu katastrálního území Soběslav mezi silnicí I/3 a plochou PUPFL. Plocha je součástí vymezeného zastavěného území v odloučené lokalitě Švadlačky. Při umísťování staveb nutno respektovat vzdálenost 50 m od okraje PUPFL. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

### **Z 14/2 „Špačkův mlýn“**

Plocha pro sport a tělovýchovu OT východně od stávajícího areálu mlýna a ČOV.

### **Z 19/2 „Nový rybník“**

Plocha zeleně soukromé ZS vklíněna mezi stávající obytnou zástavbu a Černovický potok.

### **Z 32/2 „Nový rybník – Zadražilka**

Plocha občanské vybavení veřejné OV na JV okraji parku Zadražilka

### **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 BR. Rozhodování v území je podmíněné zpracováním územní studie. V Územní studii bude upřesněno prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky 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 silnicí I/3. Je navržena pro smíšenou obytnou zástavbu SO. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa a komunikace I/3, rovněž ochranné pásmo letiště Soběslav. Umístování staveb pro bydlení je podmíněné možné pouze na základě doloženého splnění požadavků na ochranu před nepříznivými účinky hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření. **Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.**

### **P4 – pozemek parc. č. 1348 v Bechyňské ulici**

Plocha bývalé SÚS je podmíněně vhodná k zástavbě pro nízkopodlažní bydlení BR, lokalita je s výjimkou několika vyvýšenin v záplavovém území řeky Lužnice, v sousedství stávající komunikace II/135. V rámci územního řízení je možné umístit 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 DS určená pro přestavbu stávající stykové křižovatky silnic I/3 a II/135 na malou kruhovou křižovatku.

### **P6- „Jitona jih“**

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

### **P7 – „Křižovatka Bechyňská“**

Plocha dopravní infrastruktury DS určená pro přestavbu stávající nevyhovující stykové křižovatky s ostrým úhlem křížení na odsazenou křižovatku.

### **P8 – „U učiliště“**

Konverze nevyužívaného výrobního areálu na plochu vícepodlažního bydlení BD. Lokalita částečně leží v nebezpečné zóně záplavové oblasti. 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.

### **P9 – „Pod Račí horou II“**

Plocha smíšená výrobní VS mezi učilištěm a rozvojovou průmyslovou zónou. Dopravní napojení bude z přílehlé komunikace

### **P10 – Chlebov „U bytovky“**

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

### **P1/2 – „Sídliště Svákov“**

Plocha smíšená obytná SO a vícepodlažního bydlení BD na převážně nevyužívaných plochách u hřiště a podél Mrázkovy ulice. Dopravní napojení bude z přílehlých komunikací, součástí plochy je i vymezení nového veřejného prostranství v návaznosti na existující hřiště.

### **P2/2 – „Nedvědice východ III“**

Plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu BR na východě zastavěného území Nedvědic. Plocha částečně zasahuje do vesnické památkové zóny Nedvědice. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Dopravní napojení bude z přílehlé účelové komunikace.

### **P3/2 – „Nedvědice jih“**

Konverze stávající travnaté sportovní plochy u příjezdu do sídla na plochu nízkopodlažního bydlení BR. Při umístění staveb nutno doložit splnění limitů hluku z dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb – plocha je u křižovatky silnic III/13514, III/13517 a místní komunikace napojující sídlo Nedvědice. Nutno respektovat prostředí kulturní památky, přiléhající vesnickou památkovou zónu Nedvědice, stávající kabel sítě elektronických komunikací procházející lokalitou. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Dopravní napojení bude z přílehlé místní komunikace.

### **P4/2 – „Na Ohradách“**

Plocha občanského vybavení – zařízení pro komerční využití OP na místě bývalého výrobního areálu a jeho rozvojové ploše v Tyršově ulici. Napojení na inženýrské sítě bude využívat stávajících napojovacích míst. Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

### **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 je plocha Z 14.

### **Plochy občanského vybavení**

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

### **Sportovní vybavení:**

Rozvoj sportovní rekreace 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 účinky 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 14 – Na Ohradách I

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

Z 15a/2, Z15b/2, Z15c/2 – Na Ohradách

**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  
Z 13/2 – Švadlačky

**Pro smíšenou funkci bydlení a občanského vybavení**

Z 1 – Pod Klenovicemi

**Pro smíšené obytné**

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

**Pro občanské vybavení**

Z61 – letiště II  
Z62 – U Klenovic  
Z 14/2 Špačkův mlýn  
Z32/3 – Nový rybník - Zadražilka  
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. Na nově vytvořených zastavitelných plochách upřednostnit retenci srážkových vod, pokud možno vsakováním, popřípadě jímáním. Ve všech rozvojových plochách se vyžaduje snížení intenzity odtoku na úroveň odtoku přirozeného. Likvidace dešťových vod bude prováděna v souladu s platnou legislativou.

V rozsáhlejších plochách výroby a skladování budou dešťové vody likvidovány vsakem, případně budou vybudovány vlastní retenční či akumulární nádrže na srážkovou vodu.

#### **II. ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Odpadní vody z města budou i nadále likvidovány na centrální ČOV v Soběslavi a v příměstských částech (Nedvědice a Chlebov) biologickým způsobem ve stabilizačních nádržích. Likvidace odpadních vod z nových staveb bude v souladu s platnou legislativou.

#### **III. HLAVNÍ ZMĚNY A DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SÍTĚ:**

V rámci úprav železničního koridoru bude vybudována nová dešťová kanalizace-, která 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, Z 15a/2, Z15b/2, Z15c/2 – 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 ČOV Chlebov

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

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

**Z 26 – U kamene** – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na 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 Hvízdalka.

**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 ČOV Nedvědice

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

**Z 50 – Nedvědice západ** – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na 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 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 bezodtoké jímky s vyvážením na ČOV Soběslav, nebo vybudování vlastní ČOV, alternativně je možné přečerpávání splašků do stoku 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 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 32/2 – Nový rybník – Zdražilka** – napojení na stávající kanalizaci.

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

### **V. ŘEŠENÍ ODKANALIZOVÁNÍ V ODLOUČENÝCH PŘÍMĚST. ČÁSTECH**

#### ***1. Švadlačky***

Odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

### **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 přeřadové 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** – do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

**Z 49 – Nedvědice sever** – do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

**Z 50 – Nedvědice západ** – do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

**Z 57 – Na Ohradách II** - využití stávajícího městského řadu

**Z 3/2 – Přehořov** – do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

**P 8 – U učiliště** – využití stávajícího městského řadu

**P 10 – Chlebov U bytovky** – využití stávajícího městského řadu

**P 1/2 – Sídliště Svákov** – využití stávajícího městského řadu

**P 2/2 – Nedvědice východ III** - do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

**P 3/2 – Nedvědice jih** – do případného vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu lokální zdroj

#### **2. Rekreační zóny**

**Z 31 - lokalita Na Cihelně** - lokální zdroj

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

**Z 13/2** – 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 32/2 - Nový rybník – Zadražilka** – 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 lokálních zdrojů 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.

## **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 úrovnový 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.

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.

Bude respektováno ochranné pásmo dálnice. Do 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice nebudou umístěny stavby trvalého charakteru. Podmíněně přípustné jsou terénní úpravy, stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, pokud neomezí provoz a údržbu dálnice.

U navrhovaných lokalit, určených k zástavbě, nebude docházet k nadměrnému zatěžování dopravy stávajících místních či účelových komunikací.

**Místní komunikace navržené v návrhových plochách výroby** budou dopravně napojeny ze silnic II. a III. třídy. Tyto místní komunikace budou 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** budou dopravně napojeny ze silnic III. třídy a ze stávajících místních obslužných komunikací. Budou 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. Město Soběslav a městská část Chlebov budou propojeny cyklostezkou včetně cyklotrasy, která spojuje část cyklostezky mezi Soběslaví a mostem nad dálnicí D3 a městskou částí Chlebov.

### **Veřejná hromadná doprava:**

Předpokládá se zachování stávajícího sousedství autobusového a vlakového nádraží.

## **Infrastruktura pro zajištění bezpečnosti a obrany státu:**

Celé správní území města se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: LK TRA – Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách

## **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, nezpůsobovat nevhodnou činností ohrožení čistoty vody a napomáhat obnově 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 krajnotvornou 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 protierozní 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 Dráchovem a Soběslaví je navrženo jako reprezentativní biocentrum pro jihočeskou variantu potenciální přirozené vegetace širších převážně hlinitých niv ve 4. vegetačním stupni, kterou tvoří mozaika střeškových doubrav (spol. *Quercus robur* – *Padus avium*), v zamokřených depresích střeškových 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.

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

**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.

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

**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**.

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

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

ekologicky významný segment <b>REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM</b>	<b>Plocha: 126 ha</b>
---	-----------------------

**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.

<b>Číslo: 4</b>	<b>Název: Nový rybník u Soběslavi (přírodní památka)</b>
-----------------	--

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

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BIOCENTRUM</b>	<b>Rozloha: 23 ha</b>
--	-----------------------

**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.

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

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

ekologicky významný segment <b>REGIONÁLNÍ BIODOR</b>	<b>Délka: 1400 m</b>
---	----------------------

**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 směrrové 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**.

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

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

ekologicky významný segment <b>REGIONÁLNÍ BOKORIDOR</b>	<b>Délka:</b> 1000 m
--	----------------------

**Kultura:** vodní tok, les, louka

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

**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 směrrové úpravou a úpravou příčného profilu. Koryto je stabilizované výsadbou dřevin. Součástí biokoridoru jsou i zastavěné plochy a stavby kolem břehu řeky (komunikace, tábory, zdrže, jezy, technická zařízení a rekreační stavby).  
Říční tok, jeho břehové porosty a část nivy jsou součástí **evropsky významné lokality Lužnice a Nežárka**.

<b>Číslo:</b> 2-4	<b>Název:</b> Černovický potok I.
-------------------	-----------------------------------

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

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR</b>	<b>Délka:</b> 1500 m
---	----------------------

**Kultura:** vodní tok, ostatní plochy, zeleň

**Geobiocenologická typizace:** 3BC4-5

**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 směrrové a spádově upravené, příčný profil koryta je upravený a opevněný.

<b>Číslo: 3-x</b>	<b>Oddíl 1.02</b> <b>Oddíl 1.03</b> <b>Název: Dírenský potok</b>
-------------------	---

<b>Katastrální území: Soběslav, Chlebov, Záříč, Třebějice</b> <b>Mapový list: 23-31-16, 23-31-17</b>
---

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR</b>	<b>Délka: 1550 m</b>
---	----------------------

<b>Kultura:</b> les, vodní plochy, vodní tok louka, ostatní plochy
--

<b>Geobiocenologická typizace:</b> 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.

<b>Číslo: 3-y</b>	<b>Oddíl 1.04</b> <b>Oddíl 1.05</b> <b>Název: Doňovský potok</b>
-------------------	---

<b>Katastrální území: Soběslav</b> <b>Mapový list: 23-31-16 23-31-17</b>
---

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR</b>	<b>Délka : 2000 m</b>
---	-----------------------

<b>Kultura:</b> les (odd. porosty ), vodní plochy, louka
--

<b>Geobiocenologická typizace:</b> 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.

<b>Číslo: 4-x</b>	<b>Název: Černovický potok II.</b>
-------------------	------------------------------------

<b>Katastrální území: Soběslav, Klenovice u Soběslavi, Zvěrotice, Sedléčko u Soběslavě</b> <b>Mapový list: 23-31-12,</b>
---

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR</b>	<b>Délka: 2000 m</b>
---	----------------------

<b>Kultura:</b> vodní tok, louky, les
---------------------------------------

<b>Geobiocenologická typizace:</b> 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 Sedlčku u Soběslavě. Biokoridor zahrnuje částečně upravené koryto Černovického potoka, širokou potoční nivu a navazující zalesněné svahy.

<b>Číslo:</b> IP 4	<b>Název:</b> Nedvědický potok
--------------------	--------------------------------

**Katastrální území:** Nedvědice, Rybova Lhota

**Mapový list:** 23-31-11

ekologicky významný segment <b>INTERAKČNÍ PRVEK</b>	<b>Délka:</b> 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 Nedvědického 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..

<b>Číslo:</b> IP 5	<b>Název:</b> Bezejmenný přítok Radimovského potoka
--------------------	---

**Katastrální území:** Nedvědice u Soběslavi, Rybova Lhota

**Mapový list:** 23-31-11

ekologicky významný segment <b>INTERAKČNÍ PRVEK</b>	<b>Délka:</b> 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.

<b>Číslo:</b> IP 6	<b>Název:</b> Bezejmenný přítok Černovického potoka – lokalita V klínech
--------------------	--

**Katastrální území:** Chlebov, Soběslav, Zvěrotice

**Mapový list:** 23-31-11, 23-31-12

ekologicky významný segment <b>INTERAKČNÍ PRVEK</b>	<b>Délka:</b> 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.

<b>Číslo:</b> IP 7	<b>Název:</b> Mokerský potok
--------------------	------------------------------

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

ekologicky významný segment <b>INTERAKČNÍ PRVEK</b>	<b>Délka:</b> 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.

<b>Číslo:</b> 8	<b>Název:</b> K Debrníku
-----------------	--------------------------

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

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BIODORIDOR</b>	<b>Délka :</b> 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.

<b>Číslo:</b> 9	<b>Název:</b> Pod Bártovky
-----------------	----------------------------

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

ekologicky významný segment <b>LOKÁLNÍ BIODORIDOR</b>	<b>Délka :</b> 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**

Byla provedena opatření označená jako WK 1 – WK 17.

### **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) 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.
- b) Hlavnímu využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
- c) Přípustnému využití odpovídají stavby a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
- d) Stavbou se rozumí pro potřeby funkčních podmínek samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
- e) Stavbou hlavní se rozumí vždy stavba charakterizující hlavní využití a ostatní stavby na stavebním pozemku jsou považovány za doplňkové
- f) Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
- g) Pohotovostní ubytování – ubytování pracovníků při zajišťování pracovní pohotovosti na pracovišti nařízené zaměstnavatelem
- h) Podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy
- i) Maximální výšková hladina se vztahuje k nejvyšší úrovni stavebního objektu (u šikmých střech hřeben, u plochých střech výška atiky, či římsy). Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatnou součástí funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.
- j) Krátkodobá rekreace – rekreační využití zahrnující časový úsek části jednoho dne (např. koupaliště, hřiště ..)

**F.2 Stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání**

- a) 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)
- b) V rámci všech funkčních ploch, mimo plochy VS - smíšené výrobní a plochy VZ - výroby a skladování - zemědělská výroba, jsou vždy nepřípustným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu.
- c) V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím větrné elektrárny s výškou stožáru nad 24m.
- d) 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.
- e) V rámci všech funkčních ploch je podmíněně přípustným využitím umístování slunečních termálních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, architektonické a kulturní hodnoty v území, především pohledové vnímání kulturních památek a památkově chráněných území. (Na území Městské památkové zóny Soběslav a Vesnické památkové zóny Nedvědice bude každé umístění zařízení obnovitelných zdrojů energie (OZE) individuálně posuzováno dotčeným orgánem památkové péče.)“

### F.3) Prostorové podmínky

1. 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, v VPZ Nedvědice a přiléhajících plochách nová zástavba bude navazovat na nepravidelnou urbanistickou strukturu a respektovat hmotovou skladbu a architektonické tvarosloví stávající zástavby (měřítko a proporce staveb včetně jejich osazení do terénu). Nepřípustné jsou netradiční půdorysy, sklony střech a další pro venkovské prostředí cizorodé prvky.
  - 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
2. 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

Správní území města se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### 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 nenaplňující 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, liniová a ochranná

Podmíněně 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.
- 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 mohou 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 m<sup>2</sup>, souhrn výměr stávajících stavebního pozemků pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m<sup>2</sup>. 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 95 m<sup>2</sup>.
- stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb
- doplňkové stavby na zastavěném stavebním pozemku nesmí přesahovat zastavěnou plochu 70 m<sup>2</sup> a výšku 5m. Zastavěná plocha je stanovena jako celkový limit pro součet zastavěných ploch doplňkových staveb na zastavěném stavebním pozemku stavby pro rodinnou rekreaci.
- zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max. 30 % výměry stavebních parcel
- 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, liniiová 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 neomezují 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 síní, 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 neomezují hlavní funkci (viz přípustné využití)

- provozovny kamenických a pohřebních firem, pokud svým umístěním neomezuji 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 hranicemi 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

### **Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu**

Bude zohledněna výšková zonace okolní zástavby, u staveb vyšších než okolní zástavba bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech. Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

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**

**Zastavěnost 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. násypy, 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. kolejistiště, 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 sloučitelné s účelem veřejných prostranství

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- malé vodní plochy
- odstavná stání, parkoviště, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- stavby občanského vybavení sloučitelné 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, liniová, 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, liniová, 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

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
- protieroční výsadby

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky
- velkoplošné stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nejsou vymezeny koridorem v ÚP Soběslav a nejedná se o překryvnou funkci v tomto územním plánu

## **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:

- objekty související s vodohospodářským využitím či chovem ryb bez pobytových prostor
- objekty dopravní a technické infrastruktury místního významu, 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
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky
- velkoplošné stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nejsou vymezeny koridorem v ÚP Soběslav a nejedná se o překryvnou funkci v tomto územním plánu

### **Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu**

V blízkosti toků (do 8m od břehové čáry Lužnice a 6 m od břehové čáry u ostatních toků) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků.

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 místního významu, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- změny kultury pozemků, pokud zůstanou součástí ZPF, popř. PUPFL.
- -skladové objekty pro zemědělství – maximální zastavěná plocha 100 m<sup>2</sup> neobsahující pobytové místnosti, za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích.
- 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
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- velkoplošné stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nejsou vymezeny koridorem v ÚP Soběslav a nejedná se o překryvnou funkci v tomto územním plánu

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 místního významu, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- vodní plochy a suché retenční nádrže
- umístění drobných zařízení a staveb lesního hospodářství do 30 m<sup>2</sup>

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky
- velkoplošné stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nejsou vymezeny koridorem v ÚP Soběslav a nejedná se o překryvnou funkci v tomto územním plánu

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 25m<sup>2</sup> a 5 m výšky za podmínky nesdružování více staveb v jeden celek na jednotlivých pozemcích.
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- stavby pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi
- stavby pro zemědělství nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky
- velkoplošné stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nejsou vymezeny koridorem v ÚP Soběslav a nejedná se o překryvnou funkci v tomto územním plánu

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, Z 3/2, Z 10/2, Z 13/2, Z 14/2, Z 20/2, P 2, P 3, P 5 – P 7 a P 1/2 jsou plně či částečně v ochranném pásmu vzletového a přibližovacího prostoru letiště Soběslav.

Bude respektováno ochranné pásmo dálnice. Do 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice nebudou umístovány stavby trvalého charakteru. Podmíněně přípustné jsou terénní úpravy, stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, pokud neomezí provoz a údržbu dálnice. U navrhovaných lokalit, určených k zástavbě, nebude docházet k nadměrnému zatěžování dopravy stávajících místních či účelových komunikací.

### **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 2 – Stavba IV. železničního koridoru v úseku Doubí – Veselí nad Lužnicí. 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.

WD 4 – Úprava křižovatky – I/3 – Obchodní

WD 5 – Úprava křižovatky – I/3 – Bechyňská

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

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

WT 6 – Kanalizační sběrač Svákov.

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 rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro 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 – západní část, Z 37, Z 45, Z 46, Z 50, , Z 59, Z 64 a dále plochy přestavby P2, P3.**

Územní studie pro jednotlivé lokality budou obsahovat řešení dopravní obsluhy jednotlivých ploch, řešení technické infrastruktury a vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné infrastruktury.

Lhůta pro pořízení územní studie pro plochy Z 1 – Z64 a P2 se stanovuje do 31.12.2030

#### **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.**

Toto úplné znění územní49 plán obsahuje :

##### **Návrhová část :**

- Textovou část o **46** listech.
- Výkresovou část o **5** výkresech, každý z výkresů je dvoudílný ( sestává z východního a západního dílu).