

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚSLAV



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



Záznam o účinnosti

| | | |
|------------------------------|---|---|
| UP vydal | : | Zastupitelstvo města Soběslav, č. usn. 9/069/2012 |
| Číslo jednací | : | MS/07820/2012 |
| Datum vydání | : | 12. 4. 2012 |
| Datum nabytí účinnosti | : | 27. 4. 2012 |
| Pořizovatel | : | MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR |
| Oprávněná osoba pořizovatele | : | Ing. arch. Dagmar Buzu vedoucí oddělení územního plánování, památkové péče a investic města, odboru výstavby a RR |
| Podpis, otisk razítka | : | |
| Projektant územního plánu | : | |
| Jméno, číslo autorizace | : | Ing. arch. Jan Stach 00259 |
| Podpis, otisk razítka | : | |

Obsah UP

Textová část

- a) vymezení zastavěného území,
str. 4
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
str. 4
- c) urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
str. 5 – 13
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
str. 14 – 19
- 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. 19 – 30
- 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. 30 – 40
- 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. 40 – 41
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
str. 42
- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
str. 42
- 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. 42
- 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. 42 – 45
- l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
str. 45

Výkresová část

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

Odůvodnění územního plánu

Textová část

str. 46

Výkresová část

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 05 | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 06 | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| 07 | Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu | 1 : 5 000 |
| 08 | Koncepce cyklistické dopravy | 1 : 10 000 |

Základní údaje zpracovatele

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

Seznam použitých zkratk:

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

A) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo předáno digitálně pořizovatelem a upraveno dle skutečného průběhu v době zpracování průzkumů a rozborů, t.j. k datu 31.3.2010 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

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

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

Ochrana a rozvoj hodnot území:

Mezi přírodní hodnoty území patří zejména niva řeky Lužnice a její ohraničení svahy na západě.

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

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

Dále zemědělská krajina v okolí města Soběslavi a Nedvědic. Ochrana území by měla spočívat v podpoře členění zemědělských pozemků na menší plochy, vytváření nových protierozních mezí, zakládání vegetačních doprovodů komunikací a vodních toků a ochraně stávající zeleně v zemědělské krajině (doprovodná zeleň vodních toků a komunikací, trvalé travní porosty, mokřady, vodní plochy apod.). Výstavbu nových objektů bytové výstavby směřovat do intravilánu obcí a podporovat vytváření svébytných venkovských sídelních útvarů; v rámci zastavěného a zastavitelného území obce podporovat vytváření zón pro stavby individuální rekreace (rekreační chalupy), penziony, atd. Nepovolovat stavby individuální rekreace (chaty, zahradní domky, chatové a zahrádkářské kolonie) ve volné krajině, nepodporovat další zahušťování a doplňování chatových kolonií a zahrádkářských osad. Ke kulturním hodnotám území patří městská památková zóna Soběslav, vesnická památková zóna Nedvědice a nemovitě kulturní památky.

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

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

Urbanistické hodnoty sídla tvoří zejména zástavba historického středu města, dále centrum Nedvědic. Tyto lokality jsou chráněny v rámci památkových zón. Dále panoramatické pohledy na město s uplatněním dominanty věže kostela sv. Petra a Pavla.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou návrhem respektovány. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí vytvářet k okolní

zástavbě a panoramatickým pohledům nevhodně a rušivě se uplatňující dominanty. Je nutné respektovat identitu a jedinečnost urbanistických prostorů sídel.

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

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

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

Zastavitelné plochy

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

Z 1 - bydlení a občanské vybavení

Z 2, Z 8, Z 16, Z 21, Z 23, Z 26, Z 27, Z 35, Z 46, Z 47, Z 49, Z50, P4 bydlení

Z 14 – bydlení a výroba

Z 4, Z 5, Z 6, P 2, P 3, Z57 – smíšené obytné

Z 28, Z 31, Z 34, Z 37, Z 39, Z 40, Z 41, Z 42, Z 43, Z 55 - rekreace

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

Z 11, Z 15, Z 17 - doprava

Z 25, Z 48 – technická infrastruktura

Z 54 – sport a rekreace

Z 24, Z 56 – zeleň soukromá a vyhrazená

Popis lokalit

Z 1 – „Pod Klenovicemi“

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

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

V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací ve vztahu k budoucímu využití objektu nevyužívané kotelny, včetně případných podmiňujících technických opatření, etapizaci výstavby, koncepci dopravní obsluhy lokality, trasy inženýrských sítí.

Z 2 – „U kotelny“ – rozvojová plocha pro bytovou zástavbu vymezená zrušenou kotelnou a garážemi ze severu, z východu stávajícími bytovými domy, z jihu zástavbou u Mrázkovy ulice. Plocha převzata ze stávajícího územního plánu s mírným navýšením velikosti (o cca 1,3 ha) **Na část plochy byla v minulosti vypracována urbanistická studie, na další etapy bude nutné zpracování další územní studie.** Zástavba v stávajícím ochranném pásmu dráhy je podmíněně možná po přeložení trasy železniční trati, či po prokázání splnění limitů maximálního hluku z dopravy.

V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve vztahu k budoucímu využití objektu nevyužívané kotelny, včetně případných podmiňujících technických opatření, etapizaci výstavby, koncepci dopravní obsluhy lokality, trasy inženýrských sítí.

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

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

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

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

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

Z 8 – „U letiště“ Plocha určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu. **Pro lokalitu bude nutné zpracovat územní studii.**

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

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, dále způsob dopravního napojení na současnou komunikaci I/3 a dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě.

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

Lokalita bude napojena nově budovanou komunikací na silnici I/3. Při umíst'ování 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 komunikace s již schváleným územním rozhodnutím, pro větší část trasy vydáno stavební povolení a zahájena výstavba.

Z 12 – „Pod Račí horou“

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

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.

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové hladiny zástavby, etapizaci výstavby, napojení lokality na inženýrské sítě, řešení nakládání s dešťovými vodami, způsob likvidace dešťových vod včetně ověření rozsahu retenčních ploch a technických opatření pro zmírnění následků přívalových dešťů včetně vlivů z odvodnění dálnice D3.

Z 14 – „Na Ohradách I“

Plocha je určena pro veřejné prostranství, případné rozšíření stávajícího výrobního areálu a omezeně v části plochy méně ovlivněné hlukem z dopravy pro nízkopodlažní bydlení. Část lokality se nachází v OP železnice. Součástí plochy Z14 je i nová komunikace mezi ulicí Petra Bezruče a přeložkou silnice II/135 jako náhrada rušeného železničního přejezdu.

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

Z 16 – „Na Lázních“

Lokalita určená pro nízkopodlažní bytovou zástavbu u přeložky silnice II/135. Plocha je podmíněně vhodná k zástavbě, leží v nebezpečné zóně záplavového území. 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 II/135, dále stanovit způsob ochrany proti povodním (v souvislosti s výstavbou přeložky II/135 došlo k úpravám koryta Černovického potoka, jejich vliv na rozsah záplavového území není dosud stanoven), včetně vyhodnocení vlivu protipovodňových úprav dolní části toku Černovického potoka (v již zastavěném území). Přípojky inženýrských sítí se předpokládají ze stávající technické infrastruktury při okraji lokality.

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

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

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

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

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými 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.

V lokalitě je vymezena územní rezerva pro smíšenou výrobní funkci se specifikací, **jde o plochu podmíněně zastavitelnou, využití plochy bude možné až po dokončení úseku dálnice D3 Tábor – Soběslav**

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

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

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

Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.

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

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

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky 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 Dírenského potoka.

Z 24 – „U Přehořova“ - návrhová plocha pro soukromou a vyhrazenou zeleň namísto plochy pro bydlení specifikované ve změně 1 předchozího územního plánu, která byla v konfliktu s ochranným a bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu – trasa plynovodu prochází skrz lokalitu

Z 25 – ČOV Chlebov – Plocha na jihu sídla určená pro výstavbu ČOV s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby.

Z 26 – „U kamene“ – plocha pro nízkopodlažní bydlení na jihovýchodě sídla Chlebov. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.** V rámci územní studie bude nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, napojení lokality na dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do bezejmenného přítoku Dírenského potoka.

Z 27 – „Pod Českou ulicí“ – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu v návaznosti na stávající rodinné domy. Dopravní napojení bude z místních komunikací v okolí lokality. Přípojky inženýrských sítí se předpokládají ze sítí v okolí pozemku. Předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním.

Z 28 – „Pod hřbitovem“ – plocha pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající chaty. Nutno respektovat ochranné pásmo kanalizačního sběrače a vedení VN. Zásobování vodou z individuálních zdrojů, předpokládá se oddílná kanalizace, dešťové vody zasakovány či odváděny do Lužnice. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.

Z 31 – „Na cihelně“ – plocha určená pro rodinnou rekreaci. Zásobování vodou z individuálních zdrojů, splaškové vody budou jímány v bezodtokých jímkách, dešťové vody zasakovány či odváděny do Svákovského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN. Nutno respektovat ochranné pásmo komunikace III/13514 a ochranné pásmo lesa. Dopravní napojení bude novými místními komunikacemi napojenými na III/13514, pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m.

Z 34 – Na Petříně VI – proluka mezi stávající rekreační zástavbou a novostavbami RD je určena pro rozšíření rekreačních ploch. Dopravní napojení bude z přilehlé místní komunikace, zásobování vodou z individuálního zdroje, splaškové vody budou jímány v bezodtokých jímce, dešťové vody

zasakovány či odváděny do Mokerského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.

Z 35 – „U Vodičků“ – plocha pro nízkopodlažní bytovou zástavbu v návaznosti na již realizované stavby RD. Na pozemku nutno respektovat stávající trafostanici včetně vzdušné VN přípojky a jejich ochranná pásma. Dále respektovat ochranné pásmo komunikace III/13519. Dopravní napojení bude z přílehlé III/13519, zásobování vodou z individuálního zdroje, splaškové vody budou jímány v bezodtoké jímce, dešťové vody zasakovány či odváděny do Mokerského potoka. Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.

Z 37 – Na Petříně VIII – plocha pro rodinnou rekreaci. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.**

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, předpokládá se oddílná kanalizace s preferovanou likvidací dešťových vod zasakováním, případná dešťová kanalizace bude zaústěna do Mokerského potoka, případně řeky Lužnice, splaškové vody budou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Soběslav, zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN. Dopravní napojení bude novými místními komunikacemi napojenými z přílehlé III/13519. Pro zachování možnosti výhledové přeměny na plochu bydlení je nutné dodržet šířku koridorů mezi oplocenými pozemky min. 8,5 resp. 11 m. Vzhledem k velikosti plochy nad 2 ha je v lokalitě vymezeno veřejné prostranství o ploše minimálně 1000 m².

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

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

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

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

zásobování vodou z individuálního zdroje. Pro zásobování el. energií bude nutné vybudovat novou trafostanici s přípojkou VN.

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

Z 45 – „K Svákovu“ – k.ú. Nedvědice – plocha určená pro výrobu na jihovýchodním okraji obce při silnici III/13514. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.**

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

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

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

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

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

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

Z 50 – Nedvědice západ – plocha pro bydlení. Vzhledem k velikosti je součástí lokality i vymezená plocha veřejného prostranství o ploše minimálně 1000m². **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.**

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

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

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

Z 56 – „U Hřbitova“

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

Z 57 – „Na Ohradách II“

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

Plochy přestavby

P1 – rušená železniční trať

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

P2 – zahrádkářská kolonie u letiště - jih

Plocha zahrádkářské kolonie je situována mezi stávající bytovou zástavbou a zemědělsky využívanými pozemky u letiště, v souladu s předchozí ÚPD je navrhována její konverze na plochy nízkopodlažního bydlení. Na plochu bude nutné zpracovat územní studii, která bude řešit i sousední plochu Z8. V Územní studii bude upřesněno prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými 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 silnici I/3. Je navržena pro smíšenou obytnou zástavbu. Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa a komunikace I/3, rovněž ochranné pásmo letiště Soběslav. Umístování staveb pro bydlení je podmíněně možné pouze na základě doloženého splnění požadavků na ochranu před nepříznivými účinky hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření. **Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.**

V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky 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 Andělské stoky.

P4 – pozemek parc. č. 1348 v Bechyňské ulici

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

Sídelní zeleň

Jsou navrženy nové plochy zeleně podél rušené železniční tratě.

Návrhové plochy pro bydlení

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

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

Návrhové plochy výroby

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

Jižně od Tyršovy ulice ulice je plocha Z 14.

Plochy občanského vybavení

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

Sportovní vybavení:

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

Eliminování hlukové zátěže

Nová zástavba

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

Při umísťování 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 umísťování staveb nutné doložit splnění požadavků z hlediska ochrany před nepříznivými účinku hluku a vibrací od vlivů z dopravy, včetně realizace případných podmiňujících technických opatření.

Zastavitelné plochy jsou značeny

Plochy bydlení – BR, BD

Plochy rekreace – RI, RV

Plochy občanského vybavení – OP, OT, OV

Plocha smíšené obytné – SO,

Plochy dopravní infrastruktury – DL, DS, DZ

Plochy technické infrastruktury -TI

Plocha smíšené výrobní - VS

Plocha výroby a skladování zemědělská – VZ

Pro bydlení

Z 2 – U kotelny

Z 8 – U letiště

Z 16 – U Lázní

Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice
Z 23 – U kříže
Z 26 – U kamene
Z 27 – Pod Českou ulicí
Z 35 – U Vodičků
Z 46 – Nedvědice východ I
Z 47 – Nedvědice východ II
Z 49 – Nedvědice sever
Z 50 – Nedvědice západ
Z 57 – Na Ohradách II

Pro rekreaci

Z 28 – Pod hřbitovem
Z 31 – Na Cihelně I
Z 34 – Na Petříně VI
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

Pro smíšenou funkci bydlení a občanského vybavení

Z 1 – Pod Klenovicemi

Pro smíšenou funkci bydlení a výroby

Z 14 – Na Ohradách I

Pro smíšené obytné

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

Pro 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

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

I.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.

I.2.) Odvádění dešťových ploch z rozvojových zón:

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

II. ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odpadní vody z města budou i nadále likvidovány na ČOV Soběslav. Součástí kanalizačního systému jsou čtyři stávající přečerpací stanice splaškových vod – Hvízdalka, Stadion, Paluba, Dolní Příkopy. V místní části Chlebov je navržena výstavba mechanicko – biologické ČOV. V místní části Nedvědice je navržena mechanicko – biologická ČOV pro 150 EO.

III. HLAVNÍ ZMĚNY A DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SÍTĚ:

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

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

IV. DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH

1. Bydlení

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Z 35 - U Vodičků – lokální kanalizační systém

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

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

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

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

2. Rekreační zóny

Z 31 - lokalita Na Cihelně - lokální kanalizační systém

Z 34, Z 37, Z 39 – Z 43 – Na Petříně - lokální kanalizační systém

3. Smíšená funkce bydlení a občanského vybavení

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

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

4. Výrobní plochy

Z 9 – Na Brabci – oddílná kanalizace. Finálním recipientem dešťových vod bude Dešťenský potok. Splašková kanalizace bude podle charakteru provozu a množství odpadních vod buď zaústěna do

bezodtokých jímky s vyvážením na ČOV Soběslav, nebo vybudování vlastní ČOV, alternativně je možné přečerpávání splašků do stoky v ulici E. Beneše.

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

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

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

V. ŘEŠENÍ ODKANALIZOVÁNÍ V ODLOUČENÝCH PŘÍMĚST. ČÁSTECH

1. Švadlačky

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

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

VI. NEZBYTNÁ PROVOZNĚ-TECHNICKÁ OPATŘENÍ STOKOVÉ SÍTĚ

1. úprava čerpací stanice *Hvízd'alka*

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

2. dokončení rekonstrukce *Wilsonova*

- celková rekonstrukce stokové sítě v délce cca 900 m

3. posílení kapacity stoky mezi koncem štoly a OK3

- zkapacitnění stoky pro odstranění špatných odtokových poměrů.

4. ulice *Jirsíkova*

- úprava sklonových poměrů pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

5. ulice *Komenského*

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

6. ulice *Mrázkova*

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

7. ulice *Okružní*

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

8. ulice *Protifašistických Bojovníků*

- posílení průtočného profilu pro odstranění kapacitních problémů uliční stoky.

9. ulice *Petra Bezruče*

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

10. posílení sběrače před OK6

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

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

I. DOPLNĚNÍ VODÁRENSKÉ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH

1. Bydlení

- Z 2 - U Kotelny - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 4 – Slovenská ulice - využití stávajícího městského řadu
- Z 5 – Svákovská ulice - využití stávajícího městského řadu
- Z 6– U Jatek - využití stávajícího městského řadu
- Z 14 – Na Ohradách I- využití stávajícího městského řadu
- Z 16 – U lázní - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 22 – U vršku – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 23 – U kříže – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 26 – U kamene – doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů
- Z 27 – Pod Českou ulicí – napojení na městský vodovod
- Z 28 – Pod hřbitovem – napojení na městský vodovod
- Z 35 - U Vodičků – lokální zdroj
- Z 46, Z 47 – Nedvědice východ – lokální zdroj
- Z 49 – Nedvědice sever – lokální zdroj
- Z 50 – Nedvědice západ – lokální zdroj
- Z 57 – Na Ohradách II - využití stávajícího městského řadu

2. Rekreační zóny

- Z 31 - lokalita Na Cihelně - lokální zdroj
- Z 34, Z 37, Z 39 – Z 43 – Na Petříně - lokální zdroj

3. Smíšená funkce bydlení a občanského vybavení

- Z 1 - Pod Klenovicemi - založení vodovodní sítě z řadu u garáží za stávající železniční tratí
- Z 8 – U letiště - doplnění městské vodovodní sítě z okolních řadů

4. Výrobní plochy

- Z 9 – Na Brabci – založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v průmyslové zóně
- Z 12 – Pod Račí horou – založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v průmyslové zóně
- Z 18 – Z 20 – Na Douskách - založení vodovodní sítě v návaznosti na stávající rozvody v oblasti
- Z 45 – K Svákovu - lokální zdroj

II. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU V ODLOUČENÝCH ZÓNÁCH

Švadlačky

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

PLYNOFIKACE

Další plynofikace Soběslavi závisí na koncepčních úvahách a dokumentech distributora. Jako zdroj připadá v úvahu VTL/STL regulační stanice na jižní hranici zastavěného území. V jednotlivých rozvojových zónách je možné pokračovat v plynofikaci v návaznosti na stávající STL rozvody.

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 silnicí II.třídy (II/603).

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.

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

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

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

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

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

Veřejná hromadná doprava:

Předpokládá se zachování stávajícího sousedství autobusového a vlakového nádraží.

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

Přírodní hodnoty

Mezi nejvýznamnější přírodní hodnoty řešeného území náleží:

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

Ochrana přírodních hodnot:

NATURA 2000:

Vyhlášené evropsky významné lokality:

Název: Lužnice a Nežárka, kód lokality: CZ0313106

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

Zvláště chráněná území:

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

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

Památné a významné stromy

- nejsou vyhlášeny

Významné krajinné prvky

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

Soubor opatření obecné povahy

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

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

- realizovat revitalizační opatření u řeky Lužnice, která je součástí regionálního biokoridoru a evropsky významné lokality, 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 vložená biocentra LBC 1 a LBC 2) v údolí Lužnice je navržen jako reprezentativní pro přirozené a náhradní biotopy biochory širších převážně hlinitých niv ve 4. vegetačním stupni (4Nh) a jako takový by měl zajišťovat dostatečnou plochu pro migrace bioty zastoupených reprezentativních skupin typů geobiocénů. Jedná se zejména o

biotu vodních a mokřadních ekosystémů a biotu přirozených lesních společenstev nivy a zachovaných na údolních svazích řeky - dubohabrových hájů, suťových lipových javořin a bučin.

2. **Regionální biocentrum Dráčovský luh (RBC 699 dle ÚTP MŽP ČR a ZÚR JČK)** vymezené v nivě řeky Lužnice mezi Dráčovem a Soběslaví je navrženo jako reprezentativní biocentrum pro jihočeskou variantu potenciální přirozené vegetace širších převážně hlinitých niv ve 4. vegetačním stupni, kterou tvoří mozaika střemchových doubrav (spol. *Quercus robur* – *Padus avium*), v zamokřených depresích střemchových 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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

2. Pro využití ploch biokoridorů

a) hlavní využití:

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

b) přípustné využití:

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

c. podmíněně přípustné využití :

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

d) nepřípustné činnosti:

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

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

Katastrální území: Klenovice, Soběslav

Mapový list: 23-31-11

ekologicky významný segment
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

Rozloha: cca 12 ha

Kultura: vodní tok, louky, les

Geobiocenologická typizace: 3B3, 3BC4-5,

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

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

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

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

| |
|----------------------------------|
| Kultura: vodní tok, louky |
|----------------------------------|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kultura: vodní tok, les, louka

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

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

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

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

| | |
|--|----------------------|
| ekologicky významný segment REGIONÁLNÍ BOKORIDOR | Délka: 1400 m |
|--|----------------------|

Kultura: vodní tok, louka, ostatní plochy, les

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

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

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

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

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

| |
|---------------------------------------|
| Kultura: vodní tok, les, louka |
|---------------------------------------|

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

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 směrové 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**.

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

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

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

| |
|--|
| Kultura: vodní tok, ostatní plochy, zeleň |
|--|

| |
|---|
| Geobiocenologická typizace: 3BC4-5 |
|---|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kultura: vodní tok, louky, les

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

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

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

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

ekologicky významný segment

INTERAKČNÍ PRVEK

Délka: 1200 m

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy

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

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

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

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

ekologicky významný segment

INTERAKČNÍ PRVEK

Délka: 1000 m

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy

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

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

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

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

ekologicky významný segment

INTERAKČNÍ PRVEK

Délka: 1250 m

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy

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

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

Číslo: IP 7

Název: Mokerský potok

Katastrální území: Soběslav

Mapový list: 23-31-16

ekologicky významný segment
INTERAKČNÍ PRVEK

Délka: 1850 m

Kultura: vodní tok, louky, ostatní plochy

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

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

Číslo: 8

Název: K Debrníku

Katastrální území: Rybova Lhota, Nedvědice u Soběslavi

Mapový list: 22-42-15, 22-42-20

ekologicky významný segment
LOKÁLNÍ BOKORIDOR

Délka : 1600 m
(v řešeném území 900 m)

Kultura: les

Geobiocenologická typizace: 4AB3, 4B3, 4A3

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

Číslo: 9

Název: Pod Bártovky

Katastrální území: Vlastiboř, Nedvědice u Soběslavi, Mokrá u Soběslavi

Mapový list: 22-42-20, 23-31-16

ekologicky významný segment
LOKÁLNÍ BOKORIDOR

Délka : 1000 m
(v řešeném území 600 m)

Kultura: les, orná půda

Geobiocenologická typizace: 4AB3, 4B3, 4A3

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

Památný strom včetně ochranného pásma

V zájmovém území se nenacházejí památné stromy.

Prostupnost krajiny

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

Vodní nádrže

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

Povodí vodního toku, rozvodnice

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

Revitalizace vodních toků

Není navržena

Plochy pro dobývání nerostů

V řešeném území není specifikováno

Poddolované území, staré důlní dílo

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

Záplavové území

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

Plochy a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi

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

Protipovodňová opatření na Černovickém potoce

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

Protipovodňová opatření na řece Lužnici

- WK 11 – zemní hrázka (pravý břeh most Bechyňská – jez Steiniger)
- WK 12 – ochranná zeď s mobilním hrazením (u jezu Steiniger)
- WK 14 – Mobilní hrazení
- WK 15 – snížení nivelety a zprůtočnění inundace – inundační most na stávající cestě od Paluby k Pilátu
- WK 16 – Zemní hrázka, ochranná zeď
- WK 17 – Nábřežní zeď s náplavkou a mobilním hrazením

Plochy a opatření pro zajištění retence v území

Zajištění retenčních ploch pro zachycení přívalových vod v rozvojové průmyslové zóně

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

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

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

Všechna tato opatření jsou zahrnuta jako veřejně prospěšné stavby.

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

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:

- bytové domy
- související občanské vybavení, nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla - s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m² podlahové plochy
- inženýrské sítě a zařízení technické infrastruktury, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací.
- malá sportovní zařízení
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (technické zázemí obyvatel)

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.

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
- malá ubytovací zařízení do 20 lůžek a tzv. pronajímání letních bytů
- 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.
- nízkopodlažní bytové domy za předpokladu návaznosti na stávající vícepodlažní zástavbu
- zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.
- Přístavby, dostavby a stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáže, přístřešky...) s ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty území

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

Zastavěnost stavebních parcel doporučena 30 %.

Pro VPZ Nedvědice uchovat rozvolněnou zástavbu, minimální výměra nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m², souhrn výměr stávajících stavebního pozemků pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m². Zástavba bude mít charakter zemědělské usedlosti.

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

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

Komunikace musí mít mezi protějšími hranicemi pozemků šíři minimálně 8m.

RI - Rekreační plochy - individuální rekreace

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

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
- Šířka příjezdové komunikace mezi hranicemi parcel bude minimálně 8m.

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

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

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné:

Bydlení, pokud není v kolizi s funkcí hlavní (např. byt správce)

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

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:

- 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)
- do doby realizace občanského vybavení - tělovýchovného a sportovního zařízení realizace zařízení k využívání bioodpadů (kompostárna) na pozemcích parc. č. 2675/2, 2678/1-3, 2682/1-17, pokud neomezí hlavní způsob využití sousedních pozemků

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

OH- občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

SO - smíšené obytné

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

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)

VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

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

Přímá návaznosti na dopravní infrastrukturu a přístupné z ní.

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

- byt správce a pohotovostní ubytování, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- služby a výroba nezemědělského charakteru, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

VS – plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- objekty pro opravárenství, strojírenství
- provozy lehkého průmyslu – textilního, potravinářského, elektrotechnického, kožedělného, dřevozpracujícího apod.
- výroba a zpracování stavebních hmot
- logistická centra
- 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

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

**Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu
Zastavěnost stavebních parcel doporučena maximálně 60 %.**

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

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

TI - technická infrastruktura

Hlavní využití:

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

Přípustné jsou:

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

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PV –veřejná prostranství

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- malé vodní plochy

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
- protierozní výsadby

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

W – plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- technologická vybavení a opatření vodních nádrží

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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

Podmínečně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- změny kultury pozemků, pokud zůstanou součástí ZPF, popř. PUPFL.
- drobné skladové objekty pro zemědělství
- 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

NL – plochy lesní

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

Přípustné jsou:

- hospodářská lesní činnost

- umístění drobných zařízení a staveb lesního hospodářství

Podmíněně přípustné využití

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)
- vodní plochy a suché retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

NP – plochy přírodní

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 USES
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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, P 2, P 3 jsou plně či částečně v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Soběslav.

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

V řešeném území jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

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

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

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

WT 1 – ČOV Chlebov včetně napojení kanalizačních stok.

WT 2 – ČOV Nedvědice včetně napojení kanalizačních stok.

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

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

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

WT 6 – Kanalizační sběrač Svákov.

Protipovodňová opatření na Černovickém potoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protipovodňová opatření na řece Lužnici:

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

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

WK 14 – Mobilní hrazení.

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

WK 16 – Zemní hrázka, ochranná zeď.

WK 17 – Nábrežní zeď s náplavkou a mobilním hrazením.

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

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

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

Nejsou vymezeny.

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

Na křižovatce Bechyňské ulice se silnicí I/3 je navržena územní rezerva R1 pro úpravu tvaru křižovatky. Na křižovatce Tyršovy ulice se silnicí I/3 je navržena územní rezerva R2 pro úpravu tvaru křižovatky. Mezi mostem přes řeku v Bechyňské ulici a křižovatkou Tyršovy ulice se silnicí I/3 je navržena územní rezerva R3 pro výhledové přeložení komunikace II/135. Severně od areálu Rolničky a domova důchodců je navržena územní rezerva R4 pro veřejnou zeleň (plnící 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 R5 a R6 pro smíšenou výrobní funkci, rezerva R5 zahrnuje plochy v ochranném pásmu dálnice, rezerva R6 pak zbylou plochu.

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

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

Lhůta pro pořízení pro plochy Z 1 – Z54 se lhůta pro pořízení stanovuje na 10 let od nabytí účinnosti územního plánu.

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

Lokalita, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území **regulačním plánem:**
Z 46 Nedvědice východ I – plocha bydlení.

Lhůta pro vydání regulačního plánu Nedvědice je stanovena na 10 let od vydání územního plánu Soběslavi.

Pořizovatelem regulačního plánu je Městský úřad Soběslav – odbor výstavby a regionálního rozvoje

Zadání

Regulační plán Nedvědice východ I

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v grafické části územního plánu Soběslav. Jedná se o plochu na východě vesnické památkové zóny Nedvědice. Celková výměra řešeného území je 1,9 ha. Pozemky leží zčásti v zastavěném území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Cílem regulačního plánu je dořešení regulativů pro výstavbu a vymezení tras technické a dopravní infrastruktury. Budou stanoveny přípustné, podmíněné a nepřípustné činnosti pro jednotlivé pozemky. Návrh regulačního plánu bude respektovat vazbu řešeného území na vesnickou památkovou zónu Nedvědice a sousedící kostel sv. Mikuláše.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Jde o součást urbanisticky a architektonicky cenné zástavby vesnické architektury tzv. selského baroka, kde je nutné respektovat tradiční prostorové a hmotové uspořádání zástavby.

Město má zájem zajistit optimální podmínky pro doplnění funkce bydlení s možností situování drobných nerušících provozoven.

Budou stanoveny stavebně architektonické regulativy pro novou výstavbu.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Musí být dodrženy a respektovány stávající urbanistické a architektonické hodnoty území – tj. především dodržení vysoké kvality stylu zástavby. Hlavní hodnoty jsou – Vesnická památková zóna Nedvědice a nemovité kulturní památky.

Navržené stavby nebudou hmotově přesahovat okolní zástavbu, aby nedošlo k narušení přirozených průhledů do okolní krajiny.

Dále do řešeného území zasahuje archeologická lokalita Nedvědice – obec s doloženými archeologickými nálezy.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravy :

Regulační plán bude respektovat koncepci dopravy dle územního plánu.

Požadavky na řešení technického vybavení :

Budou navrženy chybějící prvky veřejné technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, rozvodná síť elektro NN včetně veřejného osvětlení).

Veškeré odpadní vody ze zájmového území budou napojeny na kanalizační síť a odvedeny na ČOV. Je nutno se vypořádat s požadavky na vsak dešťových vod.

Pro zásobování elektrickou energií bude zpracována bilance na předpokládaný soudobý příkon na transformaci 22/0,4 kV, navrženo rozmístění a kapacita transformačních stanic 22/0,4 kV a tras zemních kabelů 22 kV.

Respektovány budou stávající telekomunikační kabely a zařízení AČR, veřejné komunikační sítě Telekomu, veřejné osvětlení, plynovod, kabel VN 22 kV

Řešit napojení nových objektů na stávající komunikaci a inženýrské sítě. Při navrhování umístění objektů je nutno respektovat vyhlášená a zákonem stanovená ochranná pásma.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

V řešeném území nejsou územním plánem vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

g) požadavky na asanace

Nejsou specifikovány požadavky na asanační zásahy.

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

Nepředpokládá se nové negativní ovlivnění životního prostředí. Ochrana veřejného zdraví bude v rámci regulačního plánu řešena základním zapracováním požadavků eliminace hluku z výstavby a z následně umístěných stacionárních zdrojů hluku s vlivem na okolní zástavbu.

Prostorové a funkční uspořádání staveb bude respektovat obecné požadavky na ochranu veřejného zdraví a související legislativní rámec.

Regulační plán nemění a nezasahuje do zájmů obrany státu, nemění koncepci civilní ochrany.

V řešeném území nebudou skladovány ani manipulovány či vyráběny nebezpečné látky.

Regulační plán nezasahuje do ploch určených pro ochranu ložisek nerostných surovin a jejich těžby.

V řešeném území se nenachází žádné chráněné ložisko nerostných surovin.

Na řešeném území se nenachází vyhlášené záplavové území, není třeba stanovovat podmínky ochrany proti povodním.

Návrh bude obsahovat vyhodnocení záboru ZPF.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Záměry RP nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí:

· na záměr se nevztahuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ani § 45h a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb.,

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V řešeném území tyto požadavky nejsou zatím známy. Návrh RP prověří požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Po projednaném a schváleném zadání RP bude vypracován návrh regulačního plánu.

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s vyhláškami č. 500, 501/2006 Sb. v platném znění:

I. Obsah regulačního plánu

Textová část regulačního plánu :

- vymezení řešené plochy
- podmínky pro vymezení a využití pozemků
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)
- podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Grafická část regulačního plánu :

1) hlavní výkres (bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury) 1 : 1000

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

- údaje o způsobu pořízení RP
- vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, souladu s ÚP Soběslav
- údaje o splnění zadání RP
- komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce
- informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li RP posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

2) koordinační výkres 1 : 1000

3) koordinační výkres - dopravní řešení 1 : 1000

- 4) koordinační výkres - technická infrastruktura 1 : 1000
- 5) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území 1 : 5 000
- 6) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výstupní digitální soubory budou předány ve formátech DGN, DWG, nebo SHP.

Textové části pak ve formátu doc. Dále bude dokumentace předána i ve formátu .pdf. Kromě tištěných verzí bude odevzdána i forma digitální na CD nosičích.

Počet vyhotovení – k projednání – 2 paré, čistopis – 4 paré

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

Tento územní plán obsahuje :

Návrhová část :

- Textovou část o **45** listech.
- Výkresovou část o **4** výkresech, každý z výkresů je dvoudílný (sestává z východního a západního dílu).

Odůvodnění :

- Textovou část o **36** listech.
- Výkresovou část o **4** výkresech, z toho **2** výkresy jsou dvoudílné (sestává z východního a západního dílu).

Odůvodnění územního plánu

Textová část

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- e) vyhodnocení souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů
- f) údaje o splnění zadání
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- k) vyhodnocení připomínek

Výkresová část

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 05 | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 06 | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| 07 | Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu | 1 : 5 000 |
| 08 | Koncepce cyklistické dopravy | 1 : 10 000 |

A) Postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva města Soběslav č. 13/150/2009 dne 24.06.2009.

Pořizovatelem je Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a RR. Jako projektant byla vybrána architektonická kancelář ASKA, autorizovaný projektant pro obor územní plánování Ing. arch. Jan Stach.

Projednání zadání bylo zahájeno 21.05.2010 a zadání bylo schváleno zastupitelstvem města usnesením ZM č. 18/204/2010 dne 22.09.2010.

Při projednání zadání nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na ŽP (SEA), byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti (soustava Natura 2000) a nebylo požadováno se zpracování ověřující variantní řešení. Z ohledem na toto se upustilo od zpracování konceptu ÚP a přistoupilo se ke zpracování návrhu.

Dne 24.03.2011 se konalo společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Oznámení obdržely 15 dnů předem, dotčené orgány, Krajský úřad JČ město Soběslav a sousední obce. Uvedené orgány mohly nahlížet u pořizovatele do návrhu územního plánu po dobu 30 dnů ode dne jednání. Stanoviska dotčených orgánů bylo možno uplatnit do 30 dnů ode dne jednání. Ze stanovisek DO vzešel požadavek na vypuštění lokality č. 7 (Odbor památkové péče JČ kraje) k bytové zástavbě a k omezení ploch pro výrobu v blízkosti dálnice v návrhovém období a převedení těchto ploch do rezervy (Ministerstvo dopravy). Oba tyto požadavky byly splněny. Upravený návrh byl s těmito dotčenými orgány dohodnut. Vzhledem k tomu, že snížení záboru zemědělské půdy bylo většího rozsahu, dal orgán ochrany zemědělské půdy – odbor životního prostředí negativní stanovisko k původnímu návrhu územního plánu a vnesl požadavek předložení upraveného návrhu územního plánu. Ostatních dotčených orgánů se změny netýkaly. Souhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF č.j. KUJCK 11555/2011 OZZZL/6/Se bylo vydáno dne 22.08.2011. Dne 29.9.2011 pod č.j. KUJCK/2011 OREG/4 bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje - nadřízenému orgánu územního plánování.

Řízení o vydání dle § 52 až 54 stavebního zákona a § 171 až § 174 zákona č.500/2004 Sb. o správním řízení, v platném znění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a vyvěšeno na úřední desce MěÚ Soběslav od 12.10.2011 do 01.12.2011. Návrh ÚP byl v souladu se stavebním zákonem a správním řádem vystaven k nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky na odboru výstavby a regionálního rozvoje MěÚ Soběslav a na web. stránkách www.musobeslav.cz.

Dne 30.11.2011 proběhlo veřejné projednání návrhu ÚP Soběslav. V rámci veřejného projednání bylo uplatněno 13 námitek a 4 připomínky.

Upravený návrh byl předložen ke schválení Zastupitelstvu města Soběslav.

Územní plán je vydán opatřením obecné povahy, účinnosti nabývá 15tým dnem po dni vyvěšení na úřední desce.

Při veřejném projednání byla k návrhu územního plánu a k námitkám a připomínkám k návrhu územního plánu vydána následující stanoviska dotčených orgánů:

1) Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, silniční hospodářství, jako příslušný silniční správní úřad podle § 40, odst. 4, písm. c), zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, má k návrhu ÚP města Soběslav a přidružených obcí následující :

Soběslav

- 1) Na lokalitu pod označením P3 požadujeme zpracovat územní studii. V této lokalitě prochází v blízkosti silnice I/3 a dopravní obslužnost bude nutné zajistit z této komunikace. Bude nutné zohlednit stávající křižovatky a připojení. Blízká veřejně přístupná komunikace nemá dostatečné šířkové parametry.

- 2) Lokalitu pod označením Z16 určenou k bydlení požadujeme zařadit jako podmíněně vhodnou po dořešení problémů s hlukem z nedaleké přeložky silnice II/135.
- 3) Nesouhlasíme se změnou využití pozemků 2476 a 2477 ze zemědělské půdy na plochu pro rekreaci. Plochy se nacházejí zcela mimo intravilán. Upozorňujeme na ochranné pásmo silnice III/13519, které je 15m. Pokud bychom měli možnost zamezit i přeměně sousedního pozemku ve vlastnictví manželů Borkovcových, učinili bychom tak. Územní plán přebíral skutečný způsob využití, do kterého jsme neměli možnost zasáhnout.
- 4) Na pozemky parc. č. dle KN 1018/1 a 1021/1 ve vlastnictví paní Zdeňky Radostové není nutné dle našeho názoru zpracovávat územní studii. Pozemky sice nejsou (majetkově) přístupné z ulice Na Ohradě, ale prodloužením bezejmenné MK (není zaměřená samostatně) obsluhující bytové domy na pozemku parc.č. 1014/5 by z těchto pozemků vnikli dva (popř.4) stavební parcely.
- 5) Lokalita Z27 : tuto lokalitu požadujeme označit jako podmíněně vhodnou po dořešení přístupu. Obecný stavební úřad povolil územním rozhodnutím pod č.j. MS/16561/2010 ze dne 19.7.2010 umístění stavby „Komunikace, kabelové vedení NN a vodovod k pozemku par. č. 2207/12 Soběslav, Soběslav III, lokalita u Hvízdalky“(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2181/72, 2181/146, 2181/193, 2181/198, 2207/11, 2207/12, 2207/13, 3954/1 v katastrálním území Soběslav. V podmínce č. 10 tohoto územního rozhodnutí je mimo jiné napsáno :
Komunikace pro přístup na pozemek parc. č. 2207/12 pro tento způsob využití splňuje šířkové parametry. Z dokumentace je patrné, že v dané lokalitě se budou stavět RD. V případě, že by se měla v budoucnu komunikace prodlužovat a sloužit k obsluze RD, bude nutno, aby splňovala vyhlášku č. 501/2006 Sb. Konkrétně šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m (komunikace 6 m, chodník 1,5 m a zelený pás 0,5 m). Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. V případě, že nebude vyhláška č. 501/2006 Sb. dodržena, speciální stavební úřad pokračování obslužné komunikace nepovolí.
Dále speciální stavební úřad povolil stavbu „Komunikace k pozemku par. č. 2207/12 v k.ú. Soběslav“(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2181/146, 2181/193, 2181/198, 2207/11, 2207/12, 2207/13, 3954/1 v katastrálním území Soběslav. Stavba je dnes již hotová, pouze není zkolaudována. Tuto komunikaci by chtělo v ÚP označit žlutou barvou.
- 6) Pozemky ve vlastnictví pana Lubomíra Dvořáka
 - a) pro pozemek parc. č. 1001/1 souhlasíme, aby byl zařazen do ploch bydlení smíšených s využitím přístupu od garáží. Jako podmínku zde klademe vyřešení hluku ze stávající žel. tratě PHA – ČB. Upozorňujeme na ochranné pásmo dráhy, které zasahuje do poloviny řešeného pozemku. Toto by z lokality mohlo dělat lokalitu podmíněně vhodnou.
 - b) Nesouhlasíme, aby pozemky parc. č. 1009/1 a 1010/1 byly zařazeny do ploch smíšených obytných (SO). Komunikace na pozemku parc. č. dle KN 3863, která zpřístupňuje tyto pozemky nemá dostatečné šířkové parametry, není zpevněna. Není zde dodrženo ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. S přístupem mezi bytovými domy po pozemku parc. č. dle KN 1009/2 zásadně nesouhlasíme.

Chlebov

- 1) Na lokality pod označením Z23 a Z26 požadujeme zpracování územní studie v návaznosti na obsluhu ze silnice III/13521 a III/13522. Jednotlivá připojení pro obsluhu pozemků nebudou povolována. Obsluha bude zajištěna páteřními místními komunikacemi, které budou vyústěny na zmíněné komunikace III. třídy.

Požadujeme dodržení obecných ustanovení § 20 odst. 5 písm.a), § 21 odst.1, § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. Upozorňujeme, že uváděné šíře veřejného prostranství v §22 zmíněné vyhlášky jsou minimální. Pro zajištění dostatečného komfortu bydlení (šíře komunikací, chodníků, případ. parkovacích pruhů a zeleně) doporučujeme 9 – 12 metrů.

S ostatními návrhy a změnami týkající se dopravy souhlasíme dle návrhu ÚPD. Dále se ztotožňujeme s návrhy DI Policie ČR Tábor.

Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, jako místně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 11, odst. 1, písm. b) zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, vydává, dle ustanovení § 154 zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, a dle ustanovení § 28, odst. 2, písm. c) zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v přenesené působnosti ve smyslu ustanovení § 42a zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k námitkám a připomínkám Města Soběslav ze dne 29. listopadu 2011 k návrhu územního plánu Soběslav následující:

V námitce č. 2 Město Soběslav uvádí: „V návrhu územního plánu Soběslav je lokalita v Nedvědicích (Z46) podmíněna zpracováním regulačního plánu. Domníváme se, že urbanistické a architektonické hodnoty je možno stanovit a chránit i v územní studii. Považujeme, aby lokalita byly určena k prověření pouze územní studií.“ Krajský úřad je nucen trvat na svém požadavku. Předmětná lokalita se nachází ve Vesnické památkové zóně Nedvědice, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury číslo 249/1995 Sb. ze dne 22. září 1995 o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny, v platném znění. Účelem této vyhlášky je nepochybně zajistit zachování kulturně historických a urbanisticko-architektonických hodnot vybraného historického území. Předmětem ochrany je historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Urbanistická struktura vesnické památkové zóny Nedvědice je tvořena rozvolněnou zástavbou venkovských usedlostí s rozsáhlými plochami zahrad a sadů. Tato urbanistická struktura je v zásadních rysech doložena už na mapě stabilního katastru z roku 1828. Pro doplnění této urbanistické struktury při respektování památkových hodnot území je proto nezbytné stanovit podrobné regulativy, které zajistí prostorový, hmotový a architektonický soulad nově navržené zástavby se zástavbou původní. Tyto regulativy v náležitě podrobnosti a jako závazný dokument může stanovit pouze regulační plán, nikoliv však územní studie.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF a vyhlášce č. 48/2011 v platném znění, se orgán ochrany ZPF vyjadřuje na veřejném projednání ÚP Soběslav k předloženým námitkám a připomínkám:

- 1) Požadavky týkající se p.č. 1018/1, 1021/1 1019 a 1020 na vypuštění podmínky studie a zrušení veřejného prostranství (pí Radostová) – limity, regulativy přísluší měnit pořizovateli a doporučujeme zachovat veřejné prostranství než zástavbu.
- 2) Požadavek zařadit pozemky 1010/110001/1 a 1009/1 do bydlení (p. Dvořák) z dosavadního rekreačního využití do bydlení smíšeného - bez komentáře, převzaté z ÚPD a z hlediska ZPF řešeno.
- 3) Požadavek zařadit pozemek parc.č. PK 2192pro bydlení (pí Heřmanová) – nesouhlas – jedná se o protáhlý pozemek narušující organizaci ZPF, pokud by byl zařazen k bydlení, a nacházejí se zde zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany (II. tř.).
- 4) Požadavek zařadit pozemek parc.č. 2476 a 2477 v k.ú. Soběslav do ploch rekreace (pí Kopřivová) – nesouhlas, umístění izolovaně mimo zastavěné a zastavitelné území podobného charakteru ve volné krajině (dle KN), na kvalitních zemědělských půdách (tř. ochrany II), plocha je v současnosti zemědělsky využívána, v celém ÚP je pro rekreaci navrženo mnoho ploch.
- 5) Požadavek města Soběslav na změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1348 ze smíšené výrobní zóny na bydlení. Nejedná se o nový zábor – lze akceptovat změnu dle aktuálních potřeb města.
- 6) Požadavek pozemek parc. č. 2519/4 zařadit do ploch bydlení (Heřmánková) jako změnu funkčního využití - nesouhlas , zachovat stávající stav

- 7) Požadavek zařadit pozemek parc. č. PK 2198 do rekreace (Pokorný) – v návaznosti na rekreační plochu – lze akceptovat soukromou zeleň – jsou zde půdy s vyšším stupněm ochrany.
- 8) Požadavek Ing. Kouby - bez komentáře – netýká se ZPF
- 9) Pozemky parc. č. 3426/6 a 3424/7 v k.ú. Soběslav - zařadit stávající sádky jako plochy zemědělské výroby – souhlas.

B) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů

Řešené území dle PÚR ČR leží v trase rozvojové osy Praha – České Budějovice – hranice ČR OS 6, vázané na dálnici D3 a IV. tranzitní železniční koridor, dále na trase multimodálního koridoru TEMMK M1, charakterizovaného soustředěním více druhů dopravy (dálnice D3, IV. tranzitní železniční koridor). Dále územím prochází záměr dvojitého vedení VVN 400 kV – Kočín – Mírovka (v PÚR ČR označeno jako E7).

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem :

V návrhu UP města Soběslav byly ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje akceptovány: trasa dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru včetně souvisejících staveb a trasy silnice II/135 v severní části k.ú. Soběslav, upřesnění trasy koridoru VVN 400 kV Kočín – Mírovka v k.ú. Nedvědice (koridor Ee33 v ZÚR JčK), koridor pro VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí (Ep4 v ZÚR JčK) a územní rezerva – koridor pro přeložku silnice II/135 (D/D v ZÚR JčK). Byly respektovány regionální skladebné části územního systému ekologické stability a evropsky významné lokality Natura 2000. Bylo akceptováno stanovené záplavové území řeky Lužnice. Dále bylo akceptováno vyhlášené ochranné pásmo letiště Soběslav.

Ze ZÚR JčK byly převzata plocha nadmístního významu: Z12 - komerční a průmyslová plocha (v ZÚR JčK jako plocha KP17).

Návrh územního plánu vycházel ze skutečnosti, že se Soběslav nachází v rozvojové ose republikového významu OS6 především návrhem ploch rozvojem ploch pro socioekonomické aktivity., v místní části Nedvědice je chráněn venkovský ráz zástavby a krajiny.

Vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů:

Většina rozvojových ploch byla převzata ze stávajícího ÚPnSÚ Soběslav včetně změny 1.

Katastrálními územími Soběslav, Chlebov, Zvěrotice a Řípec prochází stavba dálnice D3 a IV. železniční koridor. V rámci k. ú. Soběslav a Chlebov byly jejich trasy převzaty ze schválené dokumentace pro územní řízení poskytnuté pořizovateli investory jednotlivých akcí.

Byl zakreslen koridor pro připravovaný VTL plynovod Planá nad Lužnicí –Soběslav. Jednotlivé skladebné části Územního systému ekologické stability byly koordinovány s již pořízenými či zpracovávanými ÚP Klenovice, Zvěrotice, Skalice, Přehořov, Řípec, Vlastiboř, Dráčov .

C) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Rozvoj města je v souladu s rozbohem udržitelného rozvoje území, jsou specifikovány podmínky pro příznivé životní prostředí (vyvedení části tranzitní dopravy na silnici I/3 z města na dálnici D3, ochrana přírodě blízkých ekosystémů). Pro hospodářský rozvoj města má význam kromě výstavby dálnice D3 rozšiřování stávající výrobní zóny na východě města.

V rámci územního plánu jsou definovány podmínky pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků dané prostorovou a funkční regulací návrhových ploch, vymezením nezastavitelných ploch. V problematických lokalitách, kde bude nutné dopracovat prostorovou regulaci v detailnějším měřítku, než je použitelné pro územní plán je předepsáno zpracování územních studií. Jsou respektovány vyhlášené památkové zóny Nedvědice a Soběslav. Rozvojové území, respektive jeho plocha je soustředěna kolem stávaného

zastavěného území. Rozvojové lokality jsou v převážné míře převzaty z předchozí ÚPD, nové lokality zaplňují stávající proluky mezi současnou zástavbou a zcelují rozsah zastavěného území. Jejich rozsah je přiměřený vzhledem k významu obce, rozlehlosti správního území a k současnému zájmu o stavební činnost. Pro návrhové období rozvojová území představují cca 490 parcel pro RD, což odpovídá nárůstu cca 1200 obyvatel v RD tj. cca 16 % nárůst. Současný stav je cca 629 trvale obydlených objektů, při počtu obyvatel 7285 (4. 31.12.2007). Počet obyvatel v současném období setrvalý, předpokládá se mírný nárůst.

Respektování stanovených záplavových území a navržená protipovodňová opatření snižují riziko ohrožení povodněmi. Rozvoj ploch pro výrobu a občanské vybavení umožní rozšíření nabídky pracovních příležitostí, její možnou diverzifikaci a zmírnění následků náhlých hospodářských změn. Stanovení ploch přestavby a funkční regulativy pro jednotlivé zastavěné a zastavitelné plochy vytvářejí předpoklady pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

D) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Územního plánu Soběslav je zpracován dle zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. Je řešeno celé správní území města Soběslav, které tvoří tři katastrální území Chlebov, Nedvědice u Soběslavi a Soběslav.

V souladu s § odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění jsou pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené obytní vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

E) Vyhodnocení souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů

Návrh Územního plánu Soběslav je řešen v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů uplatněných ve smyslu příslušných právních předpisů.

Na základě požadavku ve stanovisku Krajského úřadu odboru kultury a památkové péče č.j. KUJCK 11843/2011 OKPP/4 ze dne 24.5.2011 byla lokalita **Z 7 – „U Bechyňské ulice“** - plocha u silnice I/3 při mostě přes Černovický potok určená návrhem pro nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu vypuštěna a ponechán stávající stav – zeleň soukromá a vyhrazená. Lokalita se nachází v MPZ Soběslav. Z hlediska vodohospodářského se lokalita nachází částečně v aktivní zóně záplavového území Černovického potoka a v nebezpečné zóně záplavového území řeky Lužnice. Vodní zákon nepovoluje umisťovat stavby pro bydlení do aktivní zóny. V nebezpečné zóně se nedoporučuje umisťovat stavby pro bydlení. Ostatní požadavky ze stanoviska Krajského úřadu odboru kultury a památkové péče byly dohodnuty dne 20.7.2011 č.j. KUJCK 28498/2011 OKPP/2 a dokumentace podle dohody mezi pořizovatelem a KU odborem památkové péče byla upravena.

Stanovisko Ministerstva dopravy č.j. 232/2011-910-UPR/2 ze dne 25.05.2011 je respektováno. Lokalita Z 20 je upravena tak, aby v návrhovém období nezasahovala do ochranného pásma dálnice D3, v ochranném pásmu dálnice D3 je vymezena územní rezerva pro smíšenou výrobní funkci se specifikací, jde o plochu podmíněně zastavitelnou, využití plochy bude možné až po dokončení úseku dálnice D3 Tábor – Soběslav

Lokalita Z 12 je převzata z předchozí ÚPD, v rozsahu dle předloženého návrhu je také zakreslena v ZÚR JČK pod označením KP 17, je navržena etapizace, zástavba v ochranném pásmu dálnice D3 bude možná až po dokončení přílehlého úseku dálnice.

Rozvojové lokality podél dálnice D3 jsou koncipovány s vyloučením objektů s požadovanou ochranou proti účinkům vnějšího hluku a vibrací, tj. jedná se plochy výroby, přípustné jsou stavby pro výrobu a služby

- 1) Rozvojové lokality podél silnice I/3 – v jejich specifikaci je definována nutnost umisťovat případné stavby s požadavky na maximální úroveň hlukové zátěže pouze za prokázání splnění těchto limitů v rámci územního řízení
- 2) Projednání územních studií se vztahem k dálniční síti a silnicím I. třídy s příslušnými správci je záležitost pořizovatele

- 3) Územní rezervy R1 a R2 pro úpravu křižovatek jsou opravdu územní rezervy tj. plochy vymezené pro případnou úpravu těchto křižovatek – nezakládají povinnost tuto stavbu vybudovat, ani neurčují investora, jde pouze o ochranu území, které by mohlo být použito pro výhledovou úpravu stávajícího stavu. S jejich realizací před dokončením dálnice D3 se nepočítá.

Ad Železniční doprava:

- 1) Stavba železniční infrastruktury „Modernizace trati Veselí nad Lužnicí – Tábor II. část, úsek Veselí nad Lužnicí – Doubí u Tábora je v návrhu ÚP označena jako veřejně prospěšná stavba WD2 s možností vyvlastnění. Zákres v grafické části je proveden dle podkladu firmy METROPROJEKT Praha
- 2) V budoucím ochranném pásmu koridoru přeložené trati není navrhována nová zástavba s požadovanou ochranou proti účinkům vnějšího hluku. Jsou zde navrženy pouze objekty výroby a služeb, plocha v ochranném pásmu dráhy bude označena jako podmíněně zastavitelná s nutností doložit souhlas správce tratě s konkrétním záměrem.
- 3) U navržené zástavby v okolí stávající trati (lokality Z1, Z2, Z14) do popisu lokality bude doplněno, že zástavba v stávajícím ochranném pásmu dráhy je možná po přeložení trasy železniční trati, či po prokázání splnění limitů maximálního hluku z dopravy, přičemž případná opatření pro splnění těchto limitů budou realizována jednotlivými stavebníky na pozemcích mimo pozemky železniční trati

Ad Letecká doprava:

Ochranné pásmo letiště je zakresleno a respektováno, zástavba v jeho části je možná na základě dříve zpracované hlukové studie, odsouhlasené příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví – KHS České Budějovice.

F) Údaje o splnění zadání

Požadavky na zpracování návrhu uvedené ve schváleném zadání územního plánu byly v převážné míře splněny.

V návrhu je zpracován koridor dálnice D3 včetně souvisejících staveb, optimalizace tratě Praha – České Budějovice (součást IV. železničního koridoru) přeložka křížení komunikace II/135 s trasou IV. železničního koridoru, rezerva pro západní přeložku silnice II/135 v k.ú. Soběslav, koridor pro vedení VVN 400 kV Kočín – Mírovka, koridor VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí, protipovodňová opatření, jsou respektovány prvky stávající dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem, regionální skladebné části ÚSES a EVL, maloplošná zvláště chráněná území, vyhlášené památkové zóny. Stavby dopravní a technické infrastruktury specifikované v zadání byly zařazeny jako veřejně prospěšné stavby, výčet veřejně prospěšných staveb a opatření byl dále doplněn o další stavby a opatření vzešlá z jednotlivých podnětů. Byla respektována vyhlášená záplavová území. Bylo provedeno vyhodnocení navrženého způsobu využití zastavitelných ploch z územního plánu sídelního útvaru Soběslav včetně jeho změny č.1 v souvislosti s měnicími se potřebami města. Byly posouzeny v zadání vyjmenované požadavky rozvoj území města včetně záměrů jednotlivých majitelů pozemků, na základě tohoto posouzení byly vymezeny nové zastavitelné plochy.

U některých záměrů vzešlých z podnětů majitelů pozemků bylo nutné na základě posouzení záměr upravit či zcela vypustit:

Záměr Z3 – U Špačků parc.č. 2101/1, 2101/2 a 2102/1 v k.ú. Soběslav, kde z důvodu konfliktu s ochranou ZPF (celý záměr byl na půdách II. třídy ochrany, ochranným pásmem ČOV a negativnímu vlivu na krajinný ráz (zástavba velká částí nivy Lužnice), dále negativnímu vlivu na možnosti krátkodobé rekreace obyvatel a prostupnost krajiny bylo záměru možné vyhovět jen ve velmi omezeném rozsahu, který byl přiřčen k stávající lokalitě Z2.

Záměr Z 10 U Potočného parc.č. 3488 katastru PK v k.ú. Soběslav byl vypuštěn z důvodu konfliktu s ochranou ZPF (leží z větší části na ploše I. tř. ochrany ZPF, mimo stávající zastavěné území ve volné krajině).

Záměr Z 14 Na Ohradách – parc. č. 1018/1, 1019, 1020, 1021/1 požadavek na změnu navrhovaného funkčního využití z občanské vybavenosti na bydlení – požadavku bylo možno vyhovět jen částečně

v západní části lokality vzhledem k blízkosti IV, železničního koridoru, jehož stavba se zde bude odklánět od stávající trasy a přeložce silnice II/135 spolu s plánovanou komunikací spojující ulici Petra Bezruče s II/135 jako náhrada za zrušený přejezd v ulici Petra Bezruče.

Záměr Z 23 – U kříže v k.ú. Chlebov parc.č. 540 katastru PK - plocha na půdách I. třídy ochrany byla upravena vzhledem k technickým limitům území (trasa VN vzdušného vedení, bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu) a možnostem dopravní obsluhy pozemků v oblasti.

Záměr Z 29 – Pod Svákovem v k.ú. Soběslav parc.č. 2293 – plocha byla vypuštěna z důvodu konfliktu s krajinným rázem – narušuje dosud nezastavěný svah údolí Lužnice (stávající chatová zástavba na rozdíl od plochy záměru skryta za lesním porostem), přes lokalitu vede vzdušné vedení VN, plocha leží celá v ochranném pásmu lesa.

Záměr Z 30 – Na Cihelně parc. č. 2391 v k.ú. Soběslav – přeměnit stávající plochu pro rekreaci na plochu pro bydlení – nebylo vyhověno z důvodu nesouhlasného stanoviska města k dalšímu rozvoji bytové zástavby v oblasti z důvodu vysokých vyvolaných požadovaných investic do infrastruktury a provozních výdajů s údržbou. Totéž platí i pro záměry **Z36 Na Petříně VII** – parc.č. 2519/1, 2519/6, 2519/9 a **Z 38 – Na Petříně IX** – parc.č. 2554 a 2555.

Záměr Z 32 – V mokerských struhách – parc.č. 2434 v k.ú. Soběslav – přeměna stávajícího trvalého travnatého porostu na plochu rekreace – záměru nebylo vyhověno z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – plocha leží cele na půdách I. a II. třídy ochrany.

Záměr Z 33 – v proklatých – parc.č. 2267/1 a 2267/6 v k.ú. Soběslav - přeměna stávajícího trvalého travnatého porostu na plochu rekreace – záměru nebylo vyhověno z důvodu umístění v regionálním biokoridoru a konfliktu s ochranou ZPF - plocha leží cele na půdě II. třídy ochrany.

Záměr Z 44 – Čeraz – parc.č. 2476, 2477 – přeměna stávající plochy trvalého travnatého porostu na plochu rekreace – záměru nebylo vyhověno z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – plocha leží cele na půdě II. třídy ochrany.

Záměr Z 51 Na Jitrech – parc.č. 491 katastru PK v k.ú. Nedvědice – přeměna stávající orné půdy na plochu pro bydlení – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu případného vzniku izolované zástavby ve volné krajině bez jakékoliv vazby na stávající zastavěné území.

Záměr Z 52 Pod hřbitovem – parc.č. 2192 katastru PK v k.ú. Soběslav – záměr přeměny orné půdy na plochu pro bydlení – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu ochrany ZPF – plocha leží na půdách I. a II. třídy ochrany, jejím vynětím by došlo k rozbití dosud souvislého bloku orné půdy. Samotný pozemek nemá přímou návaznost na přístupovou komunikaci.

Záměr Z 53 – Nad Novým rybníkem – parc.č. 1871, 1884 katastru PK v k.ú. Soběslav – záměr přeměny orné půdy na plochu pro bydlení – záměru nebylo možné vyhovět z hlediska ochrany ZPF – část plochy leží na půdách II. třídy ochrany, jedná se o dva nesouvislé pozemky uprostřed souvislého bloku orné půdy, jejich vynětím by došlo k výraznému ztížení možnosti obhospodařování okolních ploch, dále z hlediska ochrany přírody a krajiny – pozemky leží v ochranném pásmu přírodní památky Nový rybník. Jsou bez přímé vazby na technickou infrastrukturu, přístupné pouze přes další pozemky ZPF.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2972/4 k.ú. Soběslav - Švadlačky z rekreační plochy na bydlení - nebylo vyhověno z důvodu nesouhlasného stanoviska města k dalšímu rozvoji bytové zástavby v oblasti z důvodu vysokých vyvolaných požadovaných investic do infrastruktury a provozních výdajů s údržbou. Lokalita má pro případný další rozvoj obytné zástavby nevyhovující dopravní napojení ze silnice I/3.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2894/1 k.ú. Soběslav z trvalého travnatého porostu na občanskou vybavenost a bydlení – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – leží na půdě II. třídy ochrany, bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu, v ochranném pásmu letiště Soběslav.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2756/16 k.ú. Soběslav z ostatní plochy na občanskou vybavenost a bydlení – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu konfliktu se stávajícím funkčním využitím okolních pozemků, které jsou součástí veřejného vnitrostátního letiště Soběslav – plochy letecké dopravní infrastruktury – které má význam pro rozvoj města. Plocha je bez přímého napojení na komunikaci, bez inženýrských sítí.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2719/1, 2718, 2721, 2722 k.ú. Soběslav z trvalého travnatého porostu na plochy rekreace – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – pozemky leží na půdách II. třídy ochrany, leží na půdě II. třídy ochrany, bez přímé návaznosti na

dopravní a technickou infrastrukturu, dále konfliktu s ochranou přírody a krajiny – část pozemků leží v regionálním biokoridoru, dále jsou pozemky v záplavovém území – nebezpečné zóně.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2940 katastru PK k.ú. Soběslav z trvalého travního porostu na průmyslovou výrobu, sklad eventuálně rekreaci – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – pozemek leží na půdě II. třídy ochrany, bez vazby na současně zastavěné území a technickou infrastrukturu uprostřed bloku orné půdy. Pozemek neleží v sousedství průmyslové zóny Na Douskách, jak je uvedeno v žádosti, ale mezi Dírenským potokem a Švadlačkami.

Záměr přeměny pozemku parc.č. 2803 a 2717 katastru PK k.ú. Soběslav z trvalého travnatého porostu na průmyslovou výrobu, sklad eventuálně rekreaci – záměru nebylo možné vyhovět z důvodu konfliktu s ochranou ZPF – pozemky leží na půdách II. třídy ochrany bez vazby na současně zastavěné území či technickou infrastrukturu.

Pro typy ploch s různým způsobem využití byly stanoveny regulativy funkčního využití, pro plochy zastavitelného území byly stanoveny základní prostorové a objemové regulativy.

Ve výkresové části jsou vyznačeny a návrhem respektovány nemovitě kulturní památky, území s archeologickými nálezy, vyhlášené památkové zóny, jednotlivé skladebné části ÚSES, EVL a ZCHÚ. Je provedeno vyhodnocení dopadů na pozemky ZPF a PUPFL. Jsou respektovány požadavky vyplývající z ochrany veřejného zdraví, civilní ochrany obrany a bezpečnosti státu, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.

G) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Správní území města Soběslavi sestává z vlastního města, ke kterému ze západu přiléhají Nedvědice a z východu Chlebov. Území je rozděleno severojižním směrem několika liniemi. Krajinně řekou Lužnicí, ale i technickou infrastrukturou silničního tahu I/3, železničním koridorem a nyní dálničním tělesem. Bydlení převládá v západní a severovýchodní části města, střed mezi silnicí I/3 a železnicí smíšený s prolínáním ploch bydlení, občanské vybavenosti, sportovních ploch a ploch výroby a služeb. ČOV a teplárna jsou v severozápadní části území.

Výroba a služby převládají ve východní části města u železnice a na jihu směrem k Veselí nad Lužnicí. V jihozápadní části území je plocha veřejného letiště. Sportovní plochy jsou soustředěny u „Paluby“. Rekreační zástavba je dominantní v lokalitách Švadlačky, Na Pilátě, Na Cihelně. Další rekreační území je pod vrchem Svákov.

Krajinný reliéf sestává z údolní nivy Lužnice, ke které přiléhá z východu historické jádro města. Přes řeku na západ se zvedá krajina směrem k Nedvědicím, mezi touto památkově hodnotnou vesnicí a řekou je rozsáhlé území se zástavbou hlavně rekreačního využití, bývalém zemědělském areálu je zřízena bioplynová stanice. Na východ od centra za železnicí se krajina opět zvedá a vlní směrem k Chlebovu. Toto sídlo má obytný charakter s minimem jiné zástavby.

Přírodní zázemí je kromě okolí Lužnice na severu a jihu území. Na severu kolem přírodní památky Nového rybníka, na jihu řešeného území kolem rybníka Starého.

Zastavitelné plochy v platném územním plánu sídelního útvaru z roku 1994 a jeho změny č. 1 z roku 2006 byly posouzeny. Plochy Z 1 – Z 5, Z 8 – Z 26, Z 31- Z 35, Z 39 – Z 50 jsou, s úpravami rozsahu u Z 1, Z 2, Z 20 a funkce u Z 24, převzaty z předchozí ÚPD. Nově vzniklé jsou plochy Z 6, Z 27, Z 28, Z 37, Z 54, Z 55.

U plochy Z 14 bylo vzhledem k doporučení KHS neumístovat v blízkosti železniční tratě a plánované přeložky komunikace II/135 další plochy bydlení upraven - zmenšen rozsah návrhové plochy bydlení ze Změny 1 ÚPnSÚ za hranici předpokládaných negativních vlivů.

V ploše Z21 bylo v souvislosti s požadavkem vyhlášky na vymezení ploch veřejného prostranství v obytných zónách nad 2 ha nově proti stavu v Změně 1 ÚPnSÚ vymezeno veřejné prostranství v sousedství stávající místní komunikace.

1) Plochy s jiným způsobem využití :

V rámci kapitoly „Podmínek pro využití ploch...“ byly jako nezastavitelné plochy v tomto ÚP vymezeny plochy odlišných názvů, než jsou stanoveny ve vyhl.č.501/2006 Sb. :

ZV-zeleň na veřejných prostranstvích - zahrnuje pozemky stávající zeleně, která je uvnitř vymezeného zastavěného území. Pro udržení a ochranu kvalitního životního prostředí v centrální části města je důležité pevně stanovit její vymezení a zachovat její určení.

ZO-zeleň ochranná a izolační - zahrnuje pozemky střední a vysoké zeleně, které vytvářejí izolační prostor mezi plochami bydlení a plochami s výrobní či dopravní činností. Vytváří základní filtr zejména hlukový a znečištění vzduchu exhalacemi. Pro udržení kvalitního životního prostředí je důležité pevně stanovit její vymezení a zachovat její určení.

ZS-zeleň soukromá a vyhrazená - zahrnuje pozemky zeleně, u staveb obytných – zahrady, ale i plochy rekreační zeleně k doplnění funkce relaxace a sportu. Její vymezení a její určení dotváří hodnotné životní prostředí pro bydlení a rekreaci.

2) Vyhodnocení účelnosti zastavěného území a potřeb vymezení zastavitelných ploch:

Hospodárnost využití zastavěného území

Stávající zastavěné plochy jsou centralizovány v třech sídlech – Soběslavi, Chlebově a Nedvědicích. Odloučenou lokalitou jsou pouze Švadlačky s vazbou na sousední k.ú. Dráčov a Řípec a samota v JV části k.ú. Soběslav. Většina plocha má kompaktní městské osídlení srostlé navíc se sousedními Zvěroticemi a Klenovicemi. Ostatní okolní plochy mají přírodní charakter. Rozvojové plochy bydlení se týkají doplnění nynějších zastavěných lokalit, respektive jejich plošného rozšíření.

Nové lokality zástavby v okolní krajině jsou doplněním rozvoje mezi liniovou stavbou D3 a stávajícími plochami města.

Touto formou rozvoje se využije ekonomicky napojení na započatou výstavbu dálnice a bezprostřední vazbu na sjezd z ní v oblasti Soběslavska. Sociodemografický vývoj v následujících letech umožní narůst obyvatel, zejména z důvodu vytvoření pracovních příležitostí rozšířením výrobní zóny atraktivitou snadného dopravního připojení.

3) Vyhodnocení důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

a) Sociální dopady

Bydlení rekreace :

Bydlení i rekreace jsou na dobré kvalitativní úrovni. Realizací D3 dojde ke zklidnění centrální části města. Rekreaci představují chatové kolonie podél Lužnice a zahrádkářská kolonie Na Petříně. Nové rekreační plochy se týkají jejího plošného rozšíření s uvážením vlivů na krajinný ráz.

Soudržnost společenství obyvatel :

Ve městě se sdružují obyvatelé v kulturních a sportovních sdruženích Funguje standardní sdružení – Sbor dobrovolných hasičů, Sportovní jednota Spartak Soběslav. Ve sportovním areálu je k dispozici zimní stadion. Realizuje se stavba relaxačního plaveckého areálu.

Sociodemografické podmínky

Nové rozvojové plochy pro bydlení vytvářejí předpoklad pro další snižování středního věku obyvatelstva a rozvoj obce. Je navržen dostatek ploch pro RD.

Demografický vývoj

Počet trvale bydlících obyvatel k 31.12.2006 byl 7285.

Údaje ze sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001:

Obyvatelstvo – 7290 osob trvale bydlících.

Celkem počet domů 1433, trvale obydlených 1280. Z toho 1110 RD.

Celkem počet bytů 3116, z toho trvale obydlených 2808.

Počet trv.obydl. bytů

od roku 1991 (2480) stoupl do roku 2001(2808) ...o 328,t.j..cca 13 %

Počet obyvatel na 1byt

19903,6
2000.....2,6

2020,2030 (předpoklad)..... 2,5

Počet obyvatel

od roku 1990 (8924) do roku 2000 (7 355) úbytek 1569, t.j.17 %
od roku 2000do roku 2006 (7 285)úbytek 70, t.j.cca 1 %
Rok 2010. (odhad)..... **7 300**

Výhled-návrhové období UP

2020.....nárůst 610 obyv (t.j. 8,3 %) na **7 910**
2030.....nárůst 610 obyv (t.j.7,7 %) na **8 520** obyv.

Nárůst BJ dle návrhu

2020.....+**245** bj (např.RD), t.j. 2,5 bj za rok
2030..... +**245** bj (např.RD), dtto

Návrhové plochy bydlení představují celkem 57 ha, z toho v Nedvědicích 7,5 ha (65 RD) a v Chlebově 7 ha.(60 RD)

Důsledek pro občanské vybavení-školy

Z pohledu využití či dostatečnosti školských zařízení lze konstatovat podle urbanistických ukazatelů :

Školní rok 2009/2010

| ZŠ, MŠ - Soběslav | Počet tříd | Počet dětí/žáků | Kapacita zařízení |
|--------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| MŠ DUHA, sídl. Míru 750 | 11 | 207 | 207 |
| MŠ Nerudova 278 | 6 | 150 | 150 |
| ZŠ Komenského 20 | 18 | 417 | 435 |
| ZŠ Dr.E.Beneše 50 | 19 | 450 | 640 |

Pro kapacity Základních škol nárůst 220 žáků, což je o 6 tříd navíc oproti současnému stavu. Stávající zařízení mají kapacitu s rezervou 210 míst, takže by mohla pro tento nárůst vyhovovat.

Pro kapacity mateřských škol to představuje nárůst 55 míst, což představuje **2 oddělení navíc**.

Kapacita stávajících zařízení je naplněna, takže pro výhledové období je třeba počítat s rekonstrukcí některé ze stávajících stávajících MŠ nebo výstavbou další.

(i) V oblasti odborných a středních škol plní současné vybavení města i nadměstskou-spádovou funkci. Gymnázium a odborné učňovské školství zajišťují pro město samé pouze cca 30-40 % svých kapacit.

Ve městě je Domov důchodců i pro okolní spádové území.

Jsou navrženy plochy pro rozvoj občanské vybavenosti.

b) Ekonomické dopady

Nové výrobní plochy nabízejí další možnosti zaměstnání v rámci správního území města.

Pro dojíždění do zaměstnání bude mít efekt rychlé napojení na dálniční trasu.

Vzhledem k navrženému nárůstu obyvatel lze očekávat i zvýšenou poptávku po službách a řemeslných živnostech, jejich provozování je příslušnými regulativy umožněno v plochách obytných smíšených, občanského vybavení.

c) Enviromentální dopady

Z pohledu širších vztahů byla respektována stávající ochranná pásma letiště Soběslav, dále ochranné pásmo železnice, silnic a dálnice, EVL Lužnice a Nežárka. Dále byl upřesněn návrh ÚSES, byla zohledněna záplavová území, hygienická ochranná pásma výroby - živočišné i hlukové, ochranná pásma tras vysokého napětí, vysokotlakého plynovodu.

Dopravní závadou je stávající průtah komunikace č.I/3 centrem města. Navrženou dálniční trasou dojde k zásadnímu odklonu tranzitní dopravy a zklidnění centra města

V návrhu UP je dořešeno zajištění protipovodňové ochrany. Tato problematika byla detailně zpracována v projektové dokumentaci zpracovávané Hydroprojektem – odštěpný závod České Budějovice. Z projektové dokumentace byly zpracovány do UP opatření označená jako WK 1 – WK 17 zaměřená na ochranu před rozlitím Lužnice a rozvodněním Černovického potoka.

Navržené zastavitelné plochy jsou ve většině případů situovány dostatečně vzdálena od vodotečí a řeky Lužnice, u plochy Z 16, u které je zástavba podmíněna přehodnocením stávajícího záplavového území daným v nedávné minulosti provedenou výstavbou nového koryta Černovického potoka.

Pro eliminaci dopadů přívalových dešťů jsou v ohrožené východní části území navrženy nové retenční nádrže a plochy pro retardaci odtoku dešťové vody.

Ochrana obytných ploch proti hluku - v území se vzhledem k nárůstu výrobních ploch mohou vyskytnout lokality, zatížené nadměrným hlukem, proto jsou odděleny pásem přírodních ploch a izolační zeleně.

Nová obytná zástavba je přednostně navrhována mimo sousedství výrobních ploch.

Stávající zástavba

V řešeném území jsou stávající plochy zástavby podél komunikace I/3 zatíženy nadměrným hlukem z dopravy. Po uvedení úseku dálnice D3 Tábor – Veselí n. l. do provozu lze očekávat snížení intenzity tranzitní dopravy. Příznivý dopad na eliminaci hlukové zátěže v stávajícím centru města by mělo mít rovněž vybudování nového příjezdu do průmyslové zóny a východní části přeložky silnice II/135 s novým napojením na Chlebov a Sedlečko čímž by mělo dojít k rozložení stávajícího objemu dopravy na širší síť komunikací.

Další problematickou oblastí je zástavba podél železniční tratě č. 220 Praha – České Budějovice. Zde lze očekávat změny stávajícího stavu v souvislosti s přestavbou IV. železničního koridoru a úpravou trasy.

Horninové prostředí a geologie :

V území je evidováno poddolované území po těžbě paliv č. 2258 Soběslav v k.ú. Soběslav.

Radonové riziko je v převážně většině klasifikováno dle prognózních map jako střední.

V území nejsou ložiska vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.

Ochrana přírody a krajiny :

Koncepce uspořádání krajiny

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a enviromentálním vývojem“. Návrh územního plánu vycházel z respektování krajinných typů - silně urbanizovaná krajina – k.ú. Soběslav lesoplní krajina – k.ú. Chlebov a k. ú. Nedvědice, zachoval sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, průhledy, dálkové pohledy, dominanty a pod.

Nejvýznamnější krajinné hodnoty se nacházejí v údolí řeky Lužnice. Územní plán vytvořil jednotný podklad pro posuzování zásahů do krajiny, k umístování a povolování staveb jakož i činnostem, které by mohly změnit krajinný ráz.

Z výše uvedených hledisek lze řešené území rozdělit na dvě zóny:

- **údolí řeky Lužnice** – v údolí je vymezený regionální ÚSES a evropsky významná lokalita Lužnice a Nežárka (kód lokality CZ0313106), s převahou opatření sledující udržení krajinného rázu a zvýšení péče o krajinu, která vyžadují kompromisní využívání ZPF v nivě a usměrnění rekreačního využívání směřující od individuálních pobytových forem (chaty, chatové kolonie, zahrádkářské kolonie) k využití jiných forem.

- **zemědělskou krajinu v okolí Soběslavi a Nedvědic** s převahou opatření směřujících k obnově venkovského sídelního prostoru, k vytváření svébytného venkovského sídelního útvaru Nedvědic, k podpoře zón pro stavby individuální rekreace (rekreační chalupy), penziony v intravilánu (zastavěném prostoru obce), atd.

Výběr ploch v údolí řeky Lužnice a navazujících přítocích byl ztížen stále se zvyšující degradací luční nivy a postupnou zástavbou břehů. Skladebné segmenty ÚSES mimo lesní půdu zahrnují z velké části ekosystémy se středním stupněm ekologické stability. Jejich funkce bude proto nutné podporovat revitalizačními programy. Současně jde o biocentra antropicky podmíněná, vznik některých společenstev byl přímo podmíněn lidskými zásahy, a jejichž existence je dosud na těchto zásazích stále závislá (druhová skladba lesních porostů, úpravy koryta vodního toku, pravidelné kosení luční nivy).

Návrh opatření v údolí Lužnice,

- 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,
- 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;
- konečným cílem revitalizačních opatření u řeky Lužnice, která je součástí regionálního biokoridoru a evropsky významné lokality, by mělo být obnovení čistoty vody a obnovení přirozené dynamiky vodních toků s přirozeným vývojem dna a břehů, plně stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy organismů přirozeného druhového složení. Uvedený cíl je nutné stanovit i přesto, že jeho postupná realizace bude předmětem revitalizačních opatření za horizontem návrhového období tohoto plánu ÚSES.

Návrh opatření pro zemědělskou krajinu v okolí města Soběslavi a Nedvědic

- podporuje členění zemědělských pozemků na menší plochy, vytváří nové protierozní meze, zakládá vegetační doprovodní komunikací a vodních toků a chrání stávající zeleň v zemědělské krajině (doprovodnou zeleň vodních toků a komunikací, trvalé travní porosty, mokřady, vodní plochy apod.);
- výstavba nových objektů bytové výstavby je směřována do intravilánu obcí, je chráněna volná krajina

Stávající sídelní zeleň je soustředěna v centrální části města – na bývalém hřbitově kolem kostela sv. Marka, po obvodě historické části města v místech zbytků městského opevnění. Dále plocha parku před vlakovým nádražím, park Zadražilka v SV části města navazující na Nový rybník.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu :

oblast krajinného rázu a její charakteristika

Správní území obce patří dle Generelu krajinného rázu jihočeského kraje, ing.arch Ivan Vorel do oblasti krajinného rázu ObKr 7 Tábořsko – Soběslavsko.

Řešené území leží v jižní části okresu Tábor jižně od aglomerace Tábor - Sezimovo Ústí - Planá nad Lužnicí. Krajinným typem je plochá pahorkatina s malým rozdílem nadmořských výšek 390 - 513 m. Přirozenou osou území je mělce zahluobené údolí Lužnice do kterého se svažuje mírně zvlněný reliéf okolní krajiny. Říční tok Lužnice je oboustranně lemován pleistocenními šterkopískovými říčními terasami. Partie krajiny jsou ve vazbě na dominanty Soběslavi a cenné sídlo Nedvědice s památkami lidové architektury.

Převážná část řešeného území je součástí rozsáhlého Třeboňského biogeografického regionu, západní okraj nivy Lužnice tvoří přirozenou hranici mezi Třeboňským biogeografickým regionem a Bechyňským biogeografickým regionem.

Zemědělské pozemky byly v minulosti upraveny pro potřeby velkovýrobních technologických postupů. Při těchto úpravách byly zničeny bez výjimky všechny horní části drobných vodních toků a odstraněny drobné bodové nebo liniové krajinné prvky (meze, skupiny dřevin, drobné vodní plochy, mokřady, suchopáry, polní cesty s liniovým stromořadím apod.) tvořící rámec harmonické krajiny.

Druhovú skladbu lesních porostů odpovídá výsledkům obecně zavedeného lesního hospodářství protěžujícího monokultury rychle rostoucích a univerzálně používaných jehličnanů - borovice a smrku. Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou se nezachovaly.

místo krajinného rázu a jeho charakteristika

Určujícím činitelem pro utváření reliéfu města Soběslavi a jeho správního je řeka Lužnice, jejíž údolí je charakteristickým krajinným fenoménem sousedícím s historickými centry měst Soběslav a Veselí nad Lužnicí na jihu. Správní území města Soběslav je rozděleno do řady malých povodí. Levostranné přítoky Lužnice jsou většinou krátké, jen 4-6 km a mají malá povodí. Pravostranné přítoky jsou zpravidla delší, mají velká povodí a výrazným způsobem se podílejí na utváření geomorfologie obcí v řešeném území (Dírenský potok, Černovický potok, Doňovský potok). Pravostranné přítoky řeky Lužnice a na ně (zpravidla) vázané fragmenty přirozených biotopů jsou lokálně významnými krajinnými celky nadprůměrně zvýšené krajinařské (ekologické a estetické) hodnoty.

Z hlediska krajinného rázu náleží celé řešené území s výjimkou údolí Lužnice ke krajinnému typu A - krajina plně antropogenizovaná se sníženou až devastovanou krajinnou hodnotou. Údolí řeky Lužnice (niva s korytem vodního toku a navazující k východu orientované svahy) je součástí krajinného typu B - krajina harmonická s narušenou krajinařskou hodnotou. Částečně dochovaný krajinný ráz v krajinných segmentech typických pro údolí vodních toků nížinného charakteru by bez další aktivní ochrany formou územně technických opatření a omezení negativních činností zcela zanikly.

Budou respektovány všechny požadavky navrženého ÚSES. Dále bude respektována přírodní památka Nový rybník včetně ochranného pásma a EVL Lužnice a Nežárka.

Zemědělský půdní fond :

Předmětné území je charakterizováno velkým podílem půd I. a II. třídy ochrany. Rozvojové plochy jsou navrženy na půdách všech třídy ochrany. Jsou také navrženy v návaznosti na stávající zastavěnou plochu s důrazem na scelení stávajících roztříštěných ploch zástavby, proto je možno klasifikovat jako rozvoj šetrný k ochraně ZPF.

Pozemky k plnění funkce lesa

Lesní porosty jsou většinou hospodářsky využívány. Spolu s plochami rybníků a potoky s částečně zamokřenými loukami jsou v dobrém stavu. Dominantní je masiv Svákov vyplňující severozápadní část k.ú. Soběslav. Lesní pozemky plní dobře svoji funkci ochrannou i hospodářskou. Rozvojové plochy jsou navrženy mimo ochranná pásma souvislých lesních porostů. Zábor PUPFL je určen pro stavbu dálnice D3.

Veřejná infrastruktura (dopravní a technická)

Město Soběslav je dobře napojeno na dopravní infrastrukturu.

1) Páteř **stávající silniční sítě** tvoří silnice I/3 Praha – České Budějovice procházející městem severojižním směrem, která je silně zatížena tranzitní i lokální dopravou, z ní odbočují silnice II. a III. třídy.

2) Ze silnice I/3 na severu s k.ú. Klenovice odbočují silnice III.třídy : III/13510 na Rybovu Lhotu, Želeč, původní příjezdová komunikace do centra města je silnicí III/13520, z které u Černovického potoka odbočuje III/13521 na Chlebov a Kvasejovice. Mezi železničním nadjezdem a centrem města odbočuje z I/3 silnice II/135 na Tučapy, s v ulici Tyršova odbočující silnicí III/13527 na Sedlečko, v centru města z I/3 odbočuje II/135 na Bechyni, ze které v chatové kolonii odbočuje III/13519 na Čeraz a III/13514 na Nedvědice, Debrník. V Nedvědicích odbočuje III/13517 jako propojení na Vesce a II/135.

Městem prochází severojižním směrem i železniční trať č. 220 – Praha - České Budějovice, která se v současnosti modernizuje na IV. železniční koridor.

Místní a účelové komunikace stávající – některé jsou v relativně dobrém stavu se zpevněným povrchem, avšak je zde řada úseků s uježděným mlatovým povrchem a ve stavu vyhovujícím pouze hospodářskému využívání .

Stávající průtahy dopravních tras – silnice I/3 a IV. TŽK způsobují dílčí rozdělení města na samostatné části s omezenou soudržností. Územím prochází rozvojová osa OS 6 TEMMK M1, výstavba IV. železničního koridoru je se připravuje, byla zahájena stavba dálnice D3. Součástí úprav silniční infrastruktury v rámci stavby koridorů je přeložka komunikace II/135 a III/13521 jako náhrady stávajícího úrovnového křížení s IV. železničním koridorem. Dále ÚP specifikuje další místní komunikace pro lepší dopravní obslužnost stávajícího zastavěného území i rozvojových lokalit.

Z hlediska technické infrastruktury je město dostatečně připojena na přenosovou síť VN/NN, STL a VTL rozvody zemního plynu. Předpokládá se zvýšení podílu získávání energie z obnovitelných zdrojů – hlavně využívání paliv na bázi dřevní hmoty.

Pro prevenci povodňových škod je navržena výstavba protipovodňových opatření na březích řeky a Černovického potoka.

Koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod je v soulad s aktualizovanou verzí PRVKUK Jihočeského kraje z roku 2010 a Generelem kanalizace města Soběslav. Pro odkanalizování je přednostně využíváno oddílné kanalizační soustavy, doplněné opatřeními pro retardaci srážkových vod. Je dořešeno čištění odpadních vod v městských částech Nedvědice a Chlebov.

Koncepce zásobování vodou je v souladu s PRVKUK jihočeského kraje.

Současný funkční systém vodovodní sítě je dostatečně perspektivní a provozuschopný do budoucna. Dokument PRVKUK předpokládá pro akumulaci a eliminaci přímých dopadů na městskou síť v případě poruchy na skupinovém vodovodu zřízení propojení s vodovodem Vlastiboř a vybudování VDJ Vesce s přívodním řadem DN 200 do Soběslavi. Tím by bylo zajištěno zásobení ze dvou nezávislých zdrojů a zvýšení provozní bezpečnosti. Dále by při zásobení ze dvou protilehlých míst došlo k zlepšení průtokových poměrů a zvýšení minimálního hydrostatického tlaku.

Město Soběslav a okolí je v současné době napájena kioskovými a venkovními transformačními stanicemi 22/0,4 kV. Uvedené transformační stanice jsou napájeny vedením 22 kV z rozvodny 110/22 kV Veselí n. L. a Planá n.L. Vyvedení výkonu z transformačních stanic do obce je provedeno zemním kabelovým vedením NN a částečně venkovním vedením na betonových stožárech. Při současném poměru trvale obydlených a rekreačních objektů a stávající podnikatelské činnosti jsou stávající transformační stanice osazeny transformátory , které jsou optimalizovány pro stávající odběry a zatížení. Ve všech transformačních stanicích je výkonová rezerva.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranné pásmo stávajících vedení 22 kV je 10 m na každou stranu od krajního vodiče, neboť se jedná o vedení budovaná před platností zákona 222/94 Sb resp. 458/2000 Sb.

Pro vedení budovaná po 1.1.1995 platí ochranná pásma podle zákona 222/94 Sb a od 1.1.2001 podle zákona č. 458/2000 Sb. Ochranné pásmo vzdušného vedení 22 kV podle tohoto zákona je 7 m na

každou stranu od krajního vodiče. Pro izolované vodiče VN je ochranné pásmo 2 m od krajního vodiče.

Stožárová transformační stanice je podle tohoto zákona součástí vedení VN.

Vzdálenost obytných objektů od transformační stanice je ovlivněna výkonem transformátoru, zejména pak hygienickými požadavky na hlučnost a činí např. u transformátoru 400 kVA 15 m.

Ochranné pásmo vedení 110 kV je 15 m pro vedení budovaná před platností zákona 222/94 Sb resp. 458/2000 Sb. a 12 m pro vedení budovaná podle zákona 222/94 Sb a od 1.1.2001 podle zákona č. 458/2000 Sb. U vedení 400 kV je ochranné pásmo 30 m.

Ochranné pásmo zemních kabelů do 110 kV je 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Jiná ochranná pásma

Ochranná pásma vyplývající ze silničního zákona, z ochrany inženýrských sítí, ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru letiště Soběslav, hygienická ochranná pásma živočišné výroby jsou zakreslena ve výkresové části.

Východní částí katastrálního území prochází VVTL plynovod s ochranným pásmem 4 m a bezpečnostním pásmem 200 m od osy potrubí ve správě RWE – Transgas net včetně anodového uzemnění. V bezpečnostním pásmu o šířce 200 m od osy potrubí jsou zakázány nebo souhlasem správce podmíněny činnosti specifikované v zákoně č. 458/2000 Sb.

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot :

ÚP respektuje Městskou památkovou zónu Soběslav, Vesnickou památkovou zónu Nedvědice, nemovitě kulturní památky, archeologické lokality a krajinné prvky – řeku Lužnici jako EVL Lužnice a Nežárka, přírodní památku Nový rybník.

Ochrana nezastavěného území a pozemků

Je vyjádřena regulativy ploch nezastavěného území a koncepcí USES z ZÚR JČK. Návrh ÚSES, v rámci návrhu tohoto ÚP, konkretizuje dále zásady ochrany.

Životní prostředí :

Negativní vlivy silniční dopravy budou částečně eliminovány zahájenou stavbou dálnice D3, další pozitivní vliv by mělo mít doplnění stávající sítě silnic II. a III. třídy a místních komunikací pro zajištění objízdných tras a rozptýlení stávající dopravní zátěže v centru města. Nové komunikace II. a III. třídy jsou situovány převážně mimo stávající obytnou zástavbu, u rozvojových lokalit budou přijata opatření pro snížení hlukové zátěže. Tato opatření budou specifikována na základě zpracování územních studií pro v ÚP specifikované lokality.

V areálu Jihočeských dřevařských závodů Soběslav a.s. se nachází oblast dříve silně postižená ekologickou zátěží. Ekologická zátěž byla způsobena v minulosti provozem impregnace dřeva dehtovými produkty a spočívala ve výskytu polutantů typu ropných uhlovodíků a polycyklických aromatických uhlovodíků v zeminách a podzemní vodě. Ekologická zátěž již byla sanována. Rovněž byla sanována skládka nebezpečných odpadů v bývalém lomu Pilát.

Stávající zemědělské areály nenarušují při dodržování stanovených podmínek provozu nad únosnou mez životní prostředí v jednotlivých lokalitách. V rozvojových plochách pro smíšenou výrobu by měly být přednostně umísťovány provozy s nízkým dopadem na okolí. Na konkrétní záměry by mělo být provedeno posouzení vlivu na životní prostředí.

Hospodářský rozvoj :

Podpora rozvoje služeb a výroby by pomohla vytvořit další pracovní příležitosti v městě.

H) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo zpracováno, zjišťovací řízení, vedené Krajským úřadem v rámci projednání zadání ÚP jej nepožaduje.

Tento územní plán řeší problematiku trvale udržitelného rozvoje dle rozboru vycházejícího z RURÚ ORP Soběslav:

Silné stránky :

-Město je přirozeným správním centrem oblasti je obcí s rozšířenou působností
-Záměry na rozvoj území jsou vyjádřeny v poptávce po stavebních parcelách v jednotlivých lokalitách,
-Jeho silnými stránkami jsou přítomnost velkých lesních masivů s množstvím rybníků.
-Město má dobrou vybavenost technickou infrastrukturou. Je dostatečně napojena na energetické sítě – zemní plyn, elektřina. Většina objektů je napojena na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. Dle RURÚ ORP Soběslav je hodnocení existence technické infrastruktury velmi dobré.
Městem prochází silnice I/3, II/135 a několik komunikací III. třídy, byla zahájena stavba dálnice D3 se sjezdem v sousedním k.ú. Zvěrotice.
Městem prochází IV. tranzitní železniční koridor, část průmyslové zástavby je napojena železniční vlečkou na koridor ve stanici Soběslav. Dle RURÚ ORP Soběslav je hodnocení existence dopravní infrastruktury velmi dobré.
Město má dobrou úroveň veřejné vybavenosti. Dle RURÚ ORP Soběslav by bylo vhodné posílit sociální oblast.
Hodnocení hospodářského prostředí dle RURÚ ORP Soběslav je spíše kladné – ve městě je velký počet ekonomicky aktivních subjektů včetně živnostníků,

Slabé stránky :

- Zatížení centra města tranzitní dopravou s doprovodnými negativními jevy – znečištěným ovzduším, zvýšenou hladinou hlukové zátěže, „rozdělení“ města stávajícími dopravními trasami snižuje soudržnost jednotlivých částí.
- Poloha města v nivě řeky zvyšuje riziko záplav
- Malá hospodářská rozvinutost regionu s v rámci kraje podprůměrnými příjmy obyvatel
- Nedostatečná nabídka pracovních příležitostí
- Nízké využití rekreačního potenciálu území
- Vysoká míra nezaměstnanosti s pokračujícím negativním trendem vývoje.

Územní plán vymezuje nové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a rekreaci. Návrhovými plochami by měl být zajištěn harmonický rozvoj města a rozšířena nabídka pracovních příležitostí. Podpora výrobní zóny mezi budovanými stavbami - IV. železničním koridorem a dálnicí D3 – by měla zvrátit negativní trend vývoje nezaměstnanosti a s tím souvisejícími podprůměrnými příjmy obyvatel, které vyvolávají malou poptávku po službách a spirálovitý vývoj hospodářské stagnace regionu. Jsou navržena technická opatření pro rozvoj rekreačního potenciálu území a eliminaci negativního vlivu liniových dopravních staveb. Jsou navržena protipovodňová opatření pro snížení rizika zaplavení zastavěného území a retenční plochy pro retardaci přívalových vod.

I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Navrhované řešení představuje zásahy na ZPF v následujících 40 prostorech :

- Z 1 – Pod Klenovicemi
- Z 2 – U kotelny
- Z 4 – Slovenská ulice

Z 5 – Svákovská ulice
Z 6 – U Jatek
Z 8 – U letiště
Z 9 – Na Brabci
Z 11 – dálnice D3
Z 12 – Pod Račí horou
Z 14 – Na Ohradách I
Z 15 – přeložka II/135 v SV části města
Z 16 – U Lázní
Z 17 – IV. železniční koridor
Z 18 – Na Douskách I
Z 19 – Na Douskách II
Z 20 – Na Douskách III
Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice
Z 23 – U kříže
Z 24 – U Přehořova
Z 26 – U kamene
Z 27 – Pod Českou ulicí
Z 28 – Pod hřbitovem
Z 31 – Na Cihelně I
Z 34 – Na Petříně VI
Z 35 – U Vodičků
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 45 – K Svákovu
Z 46 – Nedvědice východ I
Z 47 – Nedvědice východ II
Z 49 – Nedvědice sever
Z 50 – Nedvědice západ
Z 54 - Pilát
Z 55 – Na Cihelně II
Z56 – U hřbitova
Z57 – Na Ohradách II

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

V uplynulých cca 10 ti letech nebyla prováděna. V předchozím období byly položeny odvodňovací rozvody v rámci rozvojové plochy Z 1 – Pod Klenovicemi, Z9 – Na Brabci, Z 11– Dálnice D3, Z 12 – Pod Račí horou, Z 20 Na Douskách III, Z 21 Babí vrchy – Záhumenice, Z 26 U kamene, Z 46 – Nedvědice východ I, Z 47 – Nedvědice východ II a Z 50 – Nedvědice západ.

Zdůvodnění záboru

Navržené rozvojové plochy navazují na stávající zástavbu města, jsou koncentrovány v místech s rozvojovým potenciálem. Pro rozvojové plochy byly vybírány lokality převážně mimo záplavová území, s důrazem na dostupnost inženýrských sítí.

Lokalita Z 1 – Pod Klenovicemi – Plocha na orné půdě a trvalých travních porostech II. - |IV. třídy ochrany je určena pro bydlení s doplněnou občanskou vybaveností a plochami veřejné zeleně. Plocha je převzata ze předchozí ÚPD, došlo pouze k zvětšení rozsahu o část plochy při železniční trati určené původně jako rezerva pro zvětšení poloměru oblouku trati. Plocha je vymezena ze severu komunikací III. třídy, z východu komunikací I. třídy, ze západu a z jihu železnicí. Plocha nemá přímou vazbu na sousední zemědělské pozemky, nedojde ke snížení možnosti obhospodařovat okolní zemědělské pozemky.

Lokalita Z 2 – U Kotelny– plocha trvalého travního porostu vymezená ze severu stávající místní komunikací, železniční tratí a objektem centrální kotelny, z východu stávající zástavbou, ze jihu stávající zástavbou a místní komunikací. Plocha na půdách II. tř. ochrany převzata s mírným zvětšením na západě z předchozího ÚP Soběslav – Změna č.1 se zachováním funkčního využití pro bydlení. Plocha nemá přímou vazbu na sousední zemědělské pozemky, nedojde ke snížení možnosti obhospodařovat okolní zemědělské pozemky. Navrhované funkční využití lokality je bydlení v RD. V části plochy již probíhá výstavba ZTV pro rodinné domky.

Lokalita Z 4 – Slovenská ulice – plocha není součástí ZPF ani PUPFL, je určena pro smíšenou obytnou zástavbu, plocha převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 5 – Svákovská ulice – plocha izolované zahrady převzata z předchozí ÚPD se zmenšením rozsahu plochy pro smíšenou obytnou zástavbu, v jižní části ponechána územní rezerva pro případnou úpravu křižovatky I/3 a Tyršovy ulice.

Lokalita Z 6 – U Jatek – plocha není součástí ZPF ani PUPFL, je určena pro smíšenou obytnou zástavbu, plocha převzata z předchozí ÚPD se změněným funkčním využitím z výroby na smíšené obytné

Lokalita Z 8 – U letiště – Plocha trvalého travního porostu vklíněného do zahrádkářské kolonie a zástavby RD na půdách II. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD. Navrhované funkční využití je bydlení v RD. Součástí jsou i dvě plochy přestavby – změny funkčního využití stávající zahrádkářské kolonie na plochy bydlení označené P 2 – jižní část a P3 severní část. U P3 bylo v předchozí ÚPD území rozděleno na plochu bydlení a plochu občanské vybavenosti – v návrhu ÚP je toto nahrazeno funkcí smíšenou obytnou. Plochy přestaveb jsou zahrnuty v současně zastavěném území, převzatý rozvoj lokality zarovnává hranice zastavitelného území. V území jsou dostupné inženýrské sítě a možnost dopravního napojení.

Lokalita Z 9 – Na Brabci – plocha trvalých travních porostů na půdách II. třídy ochrany na jižním okraji města při komunikaci I/3 je převzata z předchozí ÚPD včetně funkčního využití – výroby. Lokalita navazuje na stávající průmyslovou zónu, v území již probíhá výstavba areálu pro pěstování hub.

Lokalita Z 11 – Dálnice D3 – plocha určená pro výstavbu dálnice s vydaným územním povolením. Jsou prováděny přípravné práce. Plocha je již částečně vyjmuta ze ZPF a PUPFL. Dokumentace zahrnuje stav k 10.11.2010.

Lokalita Z 12 – Pod Račí horou – plocha výroby na půdách I. – IV. třídy ochrany všech kultur je zařazena v ZÚR JčK jako plocha nadmístního významu KP 17, rozsah je převzat z předchozí ÚPD. Plocha je vymezena z východu budovanou dálnicí D3, ze západu stávající průmyslovou zónou a ze severu komunikací III/13521. Územím prochází kmenová linka vedení VN 22 kV, vodovod.

Lokalita Z 14 – Na ohradách I – plocha je převzata z předchozí ÚPD, došlo k úpravám vlivem připravované stavby IV. železničního koridoru a přeložky II/135. lokalita je vymezena z východu železniční tratí, ze severu plánovanou přeložkou II/135, ze západu zástavbou v ulici Na Ohradách. Navržené funkční využití je bydlení v RD, doplněné veřejným prostranstvím, navrhovanou komunikací mezi ulicemi Petra Bezruče a II/135, v severní části je možné malé rozšíření stávající výrobní zástavby.

Lokalita Z 15 – přeložka silnice II/135 – přeložka je součástí vyvolaných investic souvisejících se stavbou dálnice D3 a IV. železničního koridoru. Na stavbu je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí. Stavba je zahrnuta mezi veřejně prospěšné stavby ZÚR JčK.

Lokalita Z 16 – U Lázní – plocha trvalých travních porostů a zahrad na půdách II. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD s nezměněným funkčním využitím – bydlení v RD. Plocha je vymezena

z jihu vybudovanou přeložkou silnice II/135, z východu stávající obytnou zástavbou, ze západu nově vybudovaným korytem Černovického potoka. Při okraji lokality jsou vybudovány inženýrské sítě.

Lokalita Z 17 – IV. železniční koridor – stavba zařazená v PÚR ČR a ZÚR Jčk vede v převážné části správního území Soběslavi v stávající trase železnice, v severní části k.ú. Soběslav se od nádraží Soběslav odchyluje východním směrem k dálnici. Pro stavbu je vypracována dokumentace pro územní řízení, probíhá příprava dokumentace pro stavební povolení.

Lokalita Z 18 – plocha orné půdy a trvalých travních porostů na půdách IV. a V. třídy ochrany určená pro výrobu je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je vymezena přeložkami silnice II/135 a IV. železničním koridorem, bude oddělena od ostatních ploch ZPF.

Lokalita Z 19 – plocha na půdách IV. třídy ochrany s velkým podílem ploch vyjmutých ze ZPF určená pro výrobu je převzata ze stávající ÚPD. Plocha je vymezena přeložkami komunikací a stávající zástavbou při ulici Petra Bezruče. V území probíhá na části ploch výstavba skladového areálu.

Lokalita Z 20 – plocha pro výrobu na půdách I. – V. třídy ochrany je částečně – ve své západní části převzata z předchozí ÚPD. Nová východní hranice tvořená dálnicí D3, respektive v jejím souběhu vybudovanou komunikací třídy S 7,5 je určena po dohodě s představiteli města a jejich záměrem ucelit průmyslovou zónu s co nejkratšími vzdálenostmi od sjezdu z dálnice. Územím prochází trasy inženýrských sítí, je obklopeno nově budovanými komunikacemi s možností dopravního napojení. Vyjmutím lokality ze ZPF nedojde ke zhoršení možnosti hospodaření na okolních zemědělsky využívaných pozemcích ani k narušení cestní sítě účelových komunikací. V území nejsou stavby zemědělské prvovýroby.

Lokalita Z 21 – Babí vrchy – Záhumenice je v západní části převzata z předchozí ÚPD, nově byla na základě požadavku majitelů pozemků rozšířena o východní část zahrad a trvalého travního porostu okolo bezejmenného rybníčka na severu sídla Chlebov. Plocha je v přímé návaznosti na současně zastavěné území sídla Chlebov, s možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z 23 – U kříže – plocha na půdách I. třídy ochrany navazující z východu na současně zastavěné území sídla Chlebov s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezená z východu stávající komunikací III. třídy, z jihu trasou vedení VN. Vyjmutím lokality ze ZPF nedojde ke zhoršení možnosti hospodaření na okolních zemědělsky využívaných pozemcích ani k narušení cestní sítě účelových komunikací. V území nejsou stavby zemědělské prvovýroby.

Lokalita Z 24 – U Přehořova – plocha na půdě I. a V. třídy ochrany s převážným podílem V. třídy ochrany určená pro soukromou a vyhrazenou zeleň je převzata z předchozí ÚPD, proti níž bylo změněno funkční využití neboť v ochranném a bezpečnostním pásmu plynovodu do cca 100 m od líce potrubí nelze povolovat stavby pro bydlení. Plocha je vymezena ze severovýchodu komunikací III. třídy, z jihu a severozápadu účelovými komunikacemi.

Lokalita Z 25 – ČOV Chlebov – Plocha převážně na půdě V. třídy ochrany je určena pro výstavbu ČOV pro sídlo Chlebov – plocha je převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 26 – U Kamene - Plocha na půdách I. třídy ochrany určená pro bydlení je převzata z předchozí ÚPD v nezměněném rozsahu a funkci. Plocha navazuje na jihozápadní okraj současně zastavěného území s možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z 27 – Pod Českou ulicí – Plocha na půdě I. třídy ochrany je určena pro bydlení. Plocha je ze severu vymezena stávající obytnou zástavbou řadových RD, z jihu zarostlou mezí. Plocha vedená jako trvalý travní porost je již z části připlocena k sousednímu RD, zbytek plochy je vzhledem k terénní nerovnosti, oddělující jej od plochy nivy řeky neudržovaný s náletovým porostem. Plocha je nevhodná pro zemědělskou výrobu, jejím odnětím ze ZPF nedojde ke zhoršení možnosti zemědělského obhospodařování okolních pozemků.

Lokalita Z 28 – Pod hřbitovem – plocha zahrad na půdě I. a II. třídy ochrany navazuje na chatovou zástavbu v okolí, jsou zde zavedeny inženýrské sítě. Navrhované využití je rekreace. Plocha je oddělena od okolních zemědělských pozemků, samostatně využívaná pro rekreační účely.

Lokalita Z 31 – Na Cihelně I. – izolovaná plocha trvalých travních porostů a zahrad na půdách II. třídy ochrany určená pro rekreaci je převzata ze stávající ÚPD. Plocha je z východu a západu vymezena stávající rekreační zástavbou, ze severu silnicí III. třídy, z jihu zalesněnou stráň. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 34 – Na Petříně VI – Izolovaný úzký pruh orné půdy III. třídy ochrany vklíněný mezi stávající rekreační zástavbu a silnici II. třídy. Plocha určená pro rekreaci je převzata ze stávající ÚPD. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky, obtížně obhospodařovatelná.

Lokalita Z 35 – U Vodičků – Izolovaný pozemek trvalého travního porostu vymezený z jihu, severu a východu stávající obytnou zástavbou, ze západu silnicí III. třídy určený pro bydlení. Plocha je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky, obtížně obhospodařovatelná.

Lokalita Z 37 – Na Petříně VIII – Plocha na půdách II. a III. třídy ochrany s převažujícím podílem půd III. třídy ochrany určená pro rekreaci navazuje ze severu a jihovýchodu na stávající rekreační zástavbu, ze severozápadu je vymezena silnicí III. třídy a z jihozápadu účelovou komunikací. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 39 – Na Petříně II – Plocha na půdách II. a III. třídy ochrany určená pro rekreaci je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je ze severovýchodu, jihu a jihozápadu obklopena stávající rekreační zástavbou, ze severozápadu účelovou komunikací. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 40 – Na Petříně III – Plocha na půdě III. třídy ochrany určená pro rekreaci je převzata z předchozí ÚPD. Plocha je ze severu, východu a jihu obklopena stávající rekreační zástavbou, ze západu účelovou komunikací. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 41 – Na Petříně IV – Plocha na půdě III. třídy ochrany určená pro rekreaci je převzata z předchozí ÚPD. Plocha ze severovýchodu navazuje na stávající rekreační zástavbu, z jihu zalesněnou stání údolí Lužnice. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 42 – Na Petříně V – Plocha na půdě III. třídy ochrany určená pro rekreaci je převzata z předchozí ÚPD. Plocha zahrad a orné půdy z jihozápadu navazuje na stávající rekreační zástavbu, ze severu je vymezena účelovou komunikací. Z jihu a východu je vymezena náletovým porostem na svazích Lužnice. Plocha je bez návaznosti na další zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita Z 43 – Na Petříně X – Plocha na půdě III. třídy ochrany určená pro rekreaci navazuje ze západu na stávající rekreační zástavbu, z jihu účelovou komunikací. Odnětím plochy nedojde k zhoršení možnosti zemědělsky obhospodařovat okolní zemědělské pozemky.

Lokalita Z 45 – K Svákovu – plocha výroby na půdě III. a IV. třídy ochrany na jihovýchodním okraji sídla Nedvědice při silnici III. třídy v návaznosti na stávající bývalý zemědělský areál s vybudovanou infrastrukturou. Plocha je převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 46 – Nedvědice východ I. – plocha bydlení na půdě III. a IV. třídy ochrany částečně leží v současně zastavěném území a navazuje na něj. Plocha je převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 47 – Nedvědice východ II – plocha bydlení na půdě V. třídy ochrany v návaznosti na současně zastavěné území obce s možností napojení na technickou infrastrukturu.

Lokalita Z 48 – ČOV Nedvědice. Plocha na půdě V. třídy ochrany je převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 49 – Nedvědice sever – Plocha pro bydlení na plochách I. třídy ochrany v současně zastavěném území je převzata z předchozí ÚPD.

Lokalita Z 50 – Nedvědice západ - Plocha pro bydlení na plochách IV. a V. třídy ochrany v návaznosti na současně zastavěné území je převzata z předchozí ÚPD,

Lokalita Z 54 – Pilát – plocha pro sport a rekreaci je na ostatní ploše – není zábor ZPF

Lokalita Z 55 – Na Cihelně II – Lokalita pro rekreaci nevyžaduje zábor – pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha.

Lokalita Z 56 – U hřbitova. Plocha orné půdy určená pro soukromou a vyhrazenou zeleň na půdách I. a II. třídy ochrany přímo navazuje na sousední plochu rekreace, přes plochu je vedeno vzdušné vedení VN a kanalizační sběrač.

Lokalita Z 57 – Na ohradách II – plocha trvalých travních porostů na půdě II. třídy ochrany leží v současně zastavěném území mezi řadovými garážemi a zahrádkářskou kolonií. Plocha je převzata z předchozí ÚPD.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa

U rozvojových ploch je dodržena vzdálenost 50m, podle zák.289/1995 Sb. s výjimkou lokalit P 3 a Z 31 a Z41. V těchto lokalitách P 3 a Z 31 a Z 41 bude v ochranném pásmu lesa zástavba navržena tak, aby hranice stavební parcely, po jednání s orgány ochrany lesa, byla posunuta na vzdálenost 25m. Stavební objekty pak dodrží vzdálenost 50m, podle zák.289/1995 Sb.

| Celkový zábor pozemků dle jejich navrhovaného funkčního využití v ha | | Z toho ploch ZPF v ha | Ploch PUPFL v ha | Plochy převzaté z před. ÚPD v ha | Ostatní plochy v ha | Nový zábor ZPF v ha |
|---|--------|-----------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bydlení BR | 58,49 | 56,48 | 0 | 50,49 | 2,01 | 5,99 |
| Doprava DS | 32,45 | 13,67 | 2,19 | 13,67 | 16,59 | 0 |
| Doprava DZ | 1,47 | 1,43 | 0 | 1,43 | 0,04 | 0 |
| Občanské vybavení OP | 5,07 | 5,07 | 0 | 5,07 | 0 | 0 |
| Sport OT | 2,29 | 0 | 0 | 0 | 2,29 | 0 |
| Občanské vybavení OV | 0,40 | 0,40 | 0 | 0,40 | 0 | 0 |
| Rekreace individuální RI | 7,34 | 6,89 | 0 | 4,16 | 0,45 | 2,73 |
| Smíšené obytné SO | 1,48 | 1,16 | 0 | 1,16 | 0,32 | 0 |
| Technická infrastruktura TI | 0,58 | 0,58 | 0 | 0,26 | 0 | 0,32 |
| Veřejné prostranství PV | 0,72 | 0,62 | 0 | 0,62 | 0,1 | 0 |
| Výroba smíšená VS | 58,60 | 57,71 | 0 | 50,96 | 0,89 | 6,75 |
| Zeleň ochranná ZO | 2,19 | 2,19 | 0 | 0 | 0 | 2,19 |
| Zeleň soukromá ZS | 1,13 | 1,13 | 0 | 0,75 | 0 | 0,38 |
| Zeleň veřejná ZV | 4,56 | 4,56 | 0 | 1,79 | 0 | 2,77 |
| | 176,77 | 151,89 | 2,19 | 130,76 | 22,69 | 21,25 |

Zábor dle funkce a bonitních tříd v ha

| Funkce | Půdy ZPF I. tř. ochrany | | Půdy ZPF II. tř. ochrany | | Půdy ZPF III. tř. ochrany | | Půdy ZPF IV. tř. ochrany | | Půdy ZPF V. tř. ochrany | | Celkem | Celkem převzato z předchozí ÚPD |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|--------|---------------------------------|
| | Návrh | Předchozí ÚPD | Návrh | Předchozí ÚPD | Návrh | Předchozí ÚPD | Návrh | Předchozí ÚPD | Návrh | Předchozí ÚPD | | |
| Bydlení BR | 4,07 | 2,42 | 23,28 | 20,71 | 4,85 | 3,56 | 23,31 | 23,14 | 0,97 | 0,66 | 56,48 | 50,39 |
| Doprava DS | 3,98 | 3,98 | 5,49 | 5,49 | 1,03 | 1,03 | 2,62 | 2,62 | 0,55 | 0,55 | 13,67 | 13,67 |
| Doprava DZ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,32 | 1,32 | 0,11 | 0,11 | 1,43 | 1,43 |
| Občanské vybavení OP | 0 | 0 | 1,91 | 1,91 | 0 | 0 | 3,16 | 3,16 | 0 | 0 | 5,07 | 5,07 |
| Sport OT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Občanské vybavení OV | 0 | 0 | 0,40 | 0,40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,40 | 0,40 |
| Rekreace individuální RI | 0,42 | 0 | 2,25 | 2,16 | 4,22 | 2,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,89 | 4,16 |
| Smíšené obytné SO | 0 | 0 | 1,16 | 1,16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,16 | 1,16 |
| Technická infrastruktura TI | 0 | 0 | 0,01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,57 | 0,26 | 0,58 | 0,26 |
| Veřejné prostranství PV | 0 | 0 | 0,62 | 0,62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,62 | 0,62 |
| Výroba smíšená VS | 23,09 | 18,06 | 18,75 | 17,60 | 5,48 | 5,48 | 9,82 | 9,25 | 0,57 | 0,57 | 57,71 | 50,96 |
| Zeleň ochranná ZO | 0,17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,01 | 0 | 2,01 | 0 | 2,19 | 0 |
| Zeleň soukromá ZS | 0,43 | 0,05 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,7 | 0,7 | 1,13 | 0,75 |
| Zeleň veřejná ZV | 0 | 0 | 3,74 | 1,12 | 0 | 0 | 0,82 | 0,67 | 0 | 0 | 4,56 | 1,79 |
| Celkem (ha) | 32,16 | 24,51 | 57,61 | 51,17 | 15,58 | 12,07 | 41,06 | 40,16 | 5,48 | 2,85 | 151,89 | 130,76 |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záb. ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF | |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|---------|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | | |
| Pod Klenovicemi | Z1 | Bydlení BR | Soběslav | 38,13 | Orná půda | 17,84 | 25,97 | 38,13 | 32,58 | 0 | 7.53.01 | IV. | |
| | | | | | | 5,86 | | | | | 7.64.01 | II. | |
| | | | | | | 2,27 | | | | | 7.64.11 | III. | |
| | | | | | TTP | 2,14 | 2,14 | | | | 7.64.01 | II | |
| | | Občanské vybavení OP | | | Orná půda | 0,08 | 3,79 | | | | 7.22.10 | II. | |
| | | | | | | 3,16 | | | | | 7.53.01 | IV. | |
| | | | | | | 0,54 | | | | | 7.64.01 | II. | |
| | | TTP | | | 0,06 | 1,28 | 7.22.10 | | | | II. | | |
| | | | | | | | 1,22 | | | | 7.64.01 | II. | |
| | | | | | | | TTP | | | | 0,40 | 0,40 | 7.64.01 |
| | | Občanské vybavení OV | | | Orná půda | 0,82 | 4,56 | | | | 7.53.01 | IV. | |
| | | | | | | | | | | | 1,11 | 7.64.01 | II. |
| | | | | | | | | | | | 2,63 | 7.64.11 | II. |
| | | Veřejná zeleň VZ | | | Orná půda | 0,82 | 4,56 | | | | 7.53.01 | IV. | |
| 1,11 | 7.64.01 | | II. | | | | | | | | | | |
| U kotelny | Z2 | Bydlení BR | Soběslav | 11,13 | Orná půda | 0,12 | 0,12 | 10,41 | 9,75 | 0,72 | 7.64.01 | II. | |
| | | | | | TTP | 10,29 | 10,29 | | | | 7.64.01 | II. | |
| Slovenská ulice | Z4 | Smíšené obytné SO | Soběslav | 0,14 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,14 | | | |
| Svákovská ulice | Z5 | Smíšené obytné SO | Soběslav | 0,06 | Zahrada | 0,06 | 0,06 | 0,06 | 0,06 | 0 | 7.22.10 | II. | |
| U Jatek | Z6 | Smíšené obytné SO | Soběslav | 0,18 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,18 | | | |
| U letiště | Z8 | Bydlení BR | Soběslav | 0,11 | TTP | 0,11 | 0,11 | 0,11 | 0,11 | 0 | 7.22.10 | II. | |
| | P2 | Bydlení BR | Soběslav | 1,80 | TTP | 0,60 | 0,60 | 1,78 | 1,78 | 0,02 | 7.22.10 | II. | |
| | | | | | Zahrada | 1,18 | 1,18 | | | | 7.22.10 | II. | |
| P3 | Smíšené obytné SO | Soběslav | 1,10 | Zahrada | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 0 | 7.22.10 | II. | | |
| Na Brabci | Z9 | Výroba smíšená VS | Soběslav | 6,48 | TTP | 5,85 | 6,48 | 6,48 | 5,33 | 0 | 7.22.10 | II. | |
| | | | | | | 0,63 | | | | | 7.58.00 | II. | |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záb. ZPF z před.PD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF | | | | | | | | | | |
|------------|---------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------|-------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|----------|-------------------------------------|-----------|------|-------|-------|-------|------|---------|-----|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dálnice D3 | Z11 | Dopravní infrastruktura DS | Soběslav | 29,69 (V k.ú. Soběslav 24,41 ha) | Orná půda | 0,81 | 7,52 | 9,71 (dle stavu k 10.11. 2010) | 9,71 | 14,70 | 7.22.10 | II. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1,89 | | | | | 7.29.01 | I. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1,61 | | | | | 7.29.11 | I. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,24 | | | | | 7.29.14 | III. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,15 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,25 | | | | | 7.53.11 | III. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 2,40 | | | | | 7.58.00 | II. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,17 | | | | | 7.70.01 | V. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | TTP | | | | | 0,01 | 2,19 | 7.29.14 | III. | | | | | | | | |
| | | | Chlebov | (V k.ú. Chlebov 5,28 ha) | Orná půda | 0,28 | 1,37 | 1,37 | 1,37 | 3,91 | 7.29.01 | I. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,20 | | | | | 7.29.11 | I. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,53 | | | | | 7.29.14 | III. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,33 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,03 | | | | | 7.70.01 | V. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,55 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Pod Račí horou | | | | | Z12 | Výroba smíšená VS | Soběslav | 35,60 (V k.ú. Soběslav 35,48 ha) | Orná půda | 0,15 | 32,11 | 35,09 | 35,09 | 0,39 | 7.22.10 | II. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 0,43 | | | | | 7.29.01 | I. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 3,89 | | | | | 7.29.11 | I. |
| 0,04 | 7.29.14 | III. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0,55 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5,37 | 7.53.11 | III. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,77 | 7.56.00 | I. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,91 | 7.58.00 | II. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TTP | 0,04 | 2,13 | 7.29.11 | I. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záboru ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF |
|-----------------|-------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | |
| | | | | | | 2,09 | | | | 7.56.00 | I. | |
| | | | | | Zahrada | 0,01 | 0,85 | | | 7.22.10 | II. | |
| | | | | | | 0,22 | | | | 7.29.11 | I. | |
| | | | | | | 0,57 | | | | 7.56.00 | I. | |
| | | | | | | 0,05 | | | | 7.58.00 | II. | |
| | | | Chlebov | (0,12) | Orná půda | 0,05 | 0,12 | | | 7.29.11 | I. | |
| | | | | | | 0,07 | | | | 7.29.14 | III. | |
| Na Ohradách I | Z14 | Bydlení BR | Soběslav | 1,20 | Orná půda | 0,14 | 0,14 | 0,97 | 0,97 | 0 | 7.22.10 | II. |
| | | | | | TTP | 0,06 | 0,06 | | | | 7.22.10 | II. |
| | | | | | Zahrada | 0,15 | 0,15 | | | | 7.22.10 | II. |
| | | Veřejné prostranství PV | | | TTP | 0,62 | 0,62 | | | 0,10 | 7.22.10 | II. |
| | | Výroba smíšená VS | | | | | | | | 0,13 | | |
| Přeložka II/135 | Z15 | Dopravní infrastruktura DS | Soběslav | 2,76 | Orná půda | 0,76 | 0,82 | 2,05 | 2,05 | 0,71 | 7.53.01 | IV. |
| | | | | | | 0,05 | | | | | 7.53.11 | IV. |
| | | | | | | 0,01 | | | | | 7.70.01 | V. |
| | | | | | Zahrada | 0,10 | 0,19 | | | | 7.22.10 | II. |
| | | | | | | 0,09 | | | | | 7.53.11 | IV. |
| | | | | | TTP | 0,60 | 1,04 | | | | 7.53.01 | IV. |
| | | | | | | 0,09 | | | | | 7.53.11 | IV. |
| | | | | | | 0,35 | | | | | 7.70.01 | V. |
| U lázní | Z 16 | Bydlení BR | Soběslav | 0,84 | TTP | 0,50 | 0,50 | 0,80 | 0,80 | 0,04 | 7.22.10 | II. |
| | | | | | Zahrada | 0,30 | 0,30 | | | | 7.22.10 | II. |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záboru ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|---------|-----------|---------|---------|--|--|--|---------|-----|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | | | | | | | | | | |
| Přeložka IV. železniční koridor | Z17 | Dopravní infrastruktura DZ | Soběslav | 1,47 | Orná půda | 0,84 | 1,07 | 1,43 | 1,43 | 0,04 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,22 | | | | | | IV. | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,01 | | | | | | V. | | | | | | | | | |
| | | | | | TTP | 0,20 | 0,30 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,10 | | | | | | 7.70.01 | V. | | | | | | | | |
| | | | | | Zahrada | 0,06 | 0,06 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | |
| Na Douskách I | Z18 | Výroba smíšená VS | Soběslav | 1,95 | Orná půda | 1,23 | 1,5 | 1,95 | 1,95 | 0 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,12 | | | | | | 7.53.11 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,15 | | | | | | 7.70.01 | V. | | | | | | | | |
| | | | | | TTP | 0,03 | 0,45 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,42 | | | | | | 7.70.01 | V. | | | | | | | | |
| | | | | | Zahrada | 0,06 | 0,06 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | |
| Na Douskách II | Z19 | Výroba smíšená VS | Soběslav | 4,01 | Orná půda | 0,73 | 2,26 | 2,26 | 2,26 | 1,75 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | | |
| | | | | | | TTP | | | | | | 0,77 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | |
| | | | | | Zahrada | 0,76 | | | | | | 0,76 | 7.53.01 | IV. | | | | | | | |
| Na Douskách III | Z20 | Výroba smíšená VS | Soběslav | 10,70 | Orná půda | 3,38 | 7,3 | 10,67 | 4,53 | 0,03 | 7.29.01 | I. | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1,65 | | | | | | 7.29.11 | I. | | | | | | | | |
| | | | | | | 2,27 | | | | | | 7.53.11 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | TTP | 0,21 | 0,21 | | | | | 7.53.11 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | Zahrada | 0,07 | 0,97 | | | | | 7.53.01 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | | 0,90 | | | | | | 7.53.11 | IV. | | | | | | | | |
| | | | | | Zeleň ochranná ZO | | | | | | | | | Orná půda | 0,17 | 1,17 | | | | 7.29.11 | I. |
| | | | | | | | | | | | | | | | 0,01 | | | | | 7.53.01 | IV. |
| | | | | | | | | | | | | | | 0,99 | 7.70.01 | V. | | | | | |
| | | TTP | | | | | | | | | | | | 1,02 | 1,02 | 7.70.01 | | | | V. | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záboru ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF |
|------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | |
| Babí vrch - Záhumenice | Z21 | Bydlení BR | Chlebov | 3,75 | Orná půda | 1,20 | 3,03 | 3,57 | 3,12 | 0,18 | 7.29.04 | II. |
| | | | | | | 1,02 | | | | | 7.29.14 | III. |
| | | | | | | 0,81 | | | | | 7.37.16 | V. |
| | | | | | Zahrada | 0,01 | 0,46 | | | | 7.29.01 | I. |
| | | | | | | 0,45 | | | | | 7.29.04 | II. |
| | | | | | TTP | 0,08 | 0,08 | | | | 7.29.01 | I. |
| U kříže | Z23 | Bydlení BR | Chlebov | 1,37 | Orná půda | 0,02 | 1,19 | 1,37 | 0 | 0 | 7.29.01 | I. |
| | | | | | | 1,17 | | | | | 7.29.11 | I. |
| | | | | | TTP | 0,15 | 0,18 | | | | 7.29.11 | I. |
| | | | | | | 0,03 | | | | | 7.68.11 | V. |
| U Přehořova | Z24 | Zeleň soukromá ZS | Chlebov | 0,75 | Orná půda | 0,05 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0 | 7.29.11 | I. |
| | | | | | | 0,70 | | | | | 7.67.01 | V. |
| ČOV Chlebov | Z25 | Technická infrastruktura TI | Chlebov | 0,43 | Orná půda | 0,01 | 0,22 | 0,41 | 0,09 | 0,02 | 7.64.11 | II. |
| | | | | | | 0,21 | | | | | 7.68.11 | V. |
| | | | | | TTP | 0,19 | 0,19 | | | | 7.68.11 | V. |
| U kamene | Z26 | Bydlení BR | Chlebov | 1,80 | Orná půda | 1,79 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 0 | 7.29.01 | I. |
| | | | | | | 0,01 | | | | | 7.29.11 | I. |
| Pod Českou ulicí | Z27 | Bydlení BR | Soběslav | 0,22 | TTP | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0 | 0 | 7.56.00 | I. |
| Pod hřbitovem | Z28 | Rekreace RI | Soběslav | 0,43 | Zahrada | 0,01 | 0,43 | 0,43 | 0 | 0 | 7.22.10 | II. |
| | | | | | | 0,42 | | | | | 7.56.00 | I. |
| Na Cihelně I | Z31 | Rekreace RI | Soběslav | 1,43 | TTP | 1,01 | 1,01 | 1,43 | 1,43 | 0 | 7.29.04 | II. |
| | | | | | Zahrada | 0,42 | | | | | 0,42 | 7.29.04 |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záb. ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF |
|---------------------|-------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | |
| Na Petříně VI | Z34 | Rekreace RI | Soběslav | 0,21 | Orná půda | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0 | 7.22.12 | III. |
| U Vodičků | Z35 | Bydlení BR | Soběslav | 0,18 | TTP | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0 | 7.22.12 | III. |
| Na Petříně VIII | Z37 | Rekreace RI | Soběslav | 2,09 | Orná půda | 2,01 | 2,09 | 2,09 | 0 | 0 | 7.22.12 | III. |
| | | | | | | 0,08 | | | | | 7.46.00 | II. |
| Na Petříně II | Z39 | Rekreace RI | Soběslav | 0,88 | TTP | 0,38 | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0 | 7.22.10 | II. |
| | | | | | | 0,35 | | | | | 7.46.00 | II. |
| | | | | | | 0,17 | | | | | 7.46.10 | III. |
| Na Petříně III | Z40 | Rekreace RI | Soběslav | 0,45 | TTP | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0 | 7.46.10 | III. |
| Na Petříně IV | Z41 | Rekreace RI | Soběslav | 0,43 | TTP | 0,43 | 0,43 | 0,43 | 0,43 | 0 | 7.46.10 | III. |
| Na Petříně V | Z42 | Rekreace RI | Soběslav | 0,86 | Orná půda | 0,36 | 0,36 | 0,56 | 0,56 | 0,30 | 7.22.12 | III. |
| | | | | | Zahrada | 0,20 | 0,20 | | | | 7.22.12 | III. |
| Na Petříně X | Z43 | Rekreace RI | Soběslav | 0,33 | Orná půda | 0,33 | 0,33 | 0 | 0 | 0 | 7.22.12 | III. |
| K Svákovu | Z45 | Výroba smíšená VS | Nedvědice u Soběslavi | 4,17 | Orná půda | 0,06 | 3,92 | 3,93 | 3,93 | 0,24 | 7.29.14 | III. |
| | | | | | | 3,85 | | | | | 7.47.12 | IV. |
| | | | | | TTP | 0,01 | 0,01 | | | | 7.47.12 | IV. |
| Nedvědice východ I | Z46 | Bydlení BR | Nedvědice u Soběslavi | 2,90 | TTP | 1,37 | 1,57 | 1,87 | 1,87 | 1,03 | 7.72.14 | III. |
| | | | | | | 0,20 | | | | | 7.47.12 | IV. |
| | | | | | Zahrada | 0,01 | 0,30 | | | | 7.29.14 | III. |
| | | | | | | 0,29 | | | | | 7.47.12 | IV. |
| Nedvědice východ II | Z47 | Bydlení BR | Nedvědice u Soběslavi | 0,35 | Orná půda | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0 | 0 | 7.29.51 | IV. |
| ČOV Nedvědice | Z48 | Technická infrastruktura TI | Nedvědice u Soběslavi | 0,17 | TTP | 0,17 | 0,17 | 0,17 | 0,17 | 0 | 7.78.89 | V. |
| Nedvědice sever | Z49 | Bydlení BR | Nedvědice u Soběslavi | 0,62 | Orná půda | 0,40 | 0,40 | 0,62 | 0,62 | 0 | 7.29.11 | I. |
| | | | | | Zahrada | 0,22 | 0,22 | | | | 7.29.11 | I. |

Tabulka předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha | | | Celkem ZPF (ha) | Z toho převzatá plocha záboru ZPF z předchozí ÚPD | Výměra nezemědělských ploch v ha | BPEJ | Třída ochrany ZPF |
|-----------------|-------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|-------------|-------------|-----------------|---|----------------------------------|---------|-------------------|
| | | | | | Druh pozemku | Výměra (ha) | Celkem (ha) | | | | | |
| Nedvědice západ | Z50 | Bydlení BR | Nedvědice u Soběslavi | 3,60 | Orná půda | 3,47 | 3,60 | 3,60 | 3,60 | 0,02 | 7.47.12 | IV. |
| | | | | | | 0,13 | | | | | | 7.73.11 |
| Pilát | Z54 | Sport OT | Soběslav | 2,29 | | 0 | | 0 | 0 | 2,29 | | |
| Na Cihelně II | Z55 | Rekreace RI | Soběslav | 0,15 | | 0 | | 0 | 0 | 0,15 | | |
| U hřbitova | Z56 | Zeleň soukromá ZS | Soběslav | 0,38 | Orná půda | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0 | 0 | 7.56.00 | I. |
| Na Ohradách | Z57 | Bydlení BR | Soběslav | 0,10 | TTP | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,1 | 0 | 7.22.10 | II. |

Celkem ploch 176,77 ha, z toho ploch záboru ZPF 151,89 ha a PUPFL 2,19 ha, z nich z předchozí ÚPD převzato 130,76 ha, ploch ostatních 22,69 ha.

Tabulka předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkce lesa

| | Číslo | Navrhované funkční využití lokality | Katastrální území | Úhrnná výměra lokality v ha | Výměra lesních ploch v lokalitě dle kategorie lesů v ha | | Výměra lesních ploch v ha | Výměra ostatních ploch v ha | Faktor ekologické váhy lesa |
|------------|-------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|---------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | Druh pozemku | Úhrnná výměra | | | |
| Dálnice D3 | Z 11 | Dopravní infrastruktura DS | Soběslav | 29,69 | Les hospodářský | 2,19 | 2,19 | 27,50 | 1,4 |

Celkem lesních ploch 2,19 ha

Zábor dle funkce a bonitních tříd v ha

| Funkce | Půdy ZPF I. tř. ochrany | | Půdy ZPF II. tř. ochrany | | Půdy ZPF III. tř. ochrany | | Půdy ZPF IV. tř. ochrany | | Půdy ZPF V. tř. ochrany | | Celkem | Celkem převzat o z předc hozí ÚPD |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------|---|
| | Náv rh | Předch ozí ÚPD | Náv rh | Předch ozí ÚPD | Náv rh | Předch ozí ÚPD | Náv rh | Předch ozí ÚPD | Náv rh | Předch ozí ÚPD | | |
| Bydlení BR | 4,07 | 2,42 | 23,28 | 20,71 | 4,85 | 3,56 | 23,31 | 23,14 | 0,97 | 0,66 | 56,48 | 50,39 |
| Doprava DS | 3,98 | 3,98 | 5,49 | 5,49 | 1,03 | 1,03 | 2,62 | 2,62 | 0,55 | 0,55 | 13,67 | 13,67 |
| Doprava DZ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,32 | 1,32 | 0,11 | 0,11 | 1,43 | 1,43 |
| Občanské vybavení OP | 0 | 0 | 1,91 | 1,91 | 0 | 0 | 3,16 | 3,16 | 0 | 0 | 5,07 | 5,07 |
| Sport OT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Občanské vybavení OV | 0 | 0 | 0,40 | 0,40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,40 | 0,40 |
| Rekreace individuální RI | 0,42 | 0 | 2,25 | 2,16 | 4,22 | 2,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,89 | 4,16 |
| Smíšené obytné SO | 0 | 0 | 1,16 | 1,16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,16 | 1,16 |
| Technická infrastruktura TI | 0 | 0 | 0,01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,57 | 0,26 | 0,58 | 0,26 |
| Veřejné prostorství PV | 0 | 0 | 0,62 | 0,62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,62 | 0,62 |
| Výroba smíšená VS | 23,09 | 18,06 | 18,75 | 17,60 | 5,48 | 5,48 | 9,82 | 9,25 | 0,57 | 0,57 | 57,71 | 50,96 |
| Zeleň ochranná ZO | 0,17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,01 | 0 | 2,01 | 0 | 2,19 | 0 |
| Zeleň soukromá ZS | 0,43 | 0,05 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,7 | 0,7 | 1,13 | 0,75 |
| Zeleň veřejná ZV | 0 | 0 | 3,74 | 1,12 | 0 | 0 | 0,82 | 0,67 | 0 | 0 | 4,56 | 1,79 |
| Celkem (ha) | 32,16 | 24,51 | 57,61 | 51,17 | 15,58 | 12,07 | 41,06 | 40,16 | 5,48 | 2,85 | 151,89 | 130,76 |

J) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1. Radostová Zdeňka, Praha

Jsem vlastníkem parcel č. 1018/1,1021/1,1019 a 1020. Moje parcely byly určeny územním plánem částečně k rodinné zástavbě a dílem jako veřejné prostranství. Na všechny byla uložena povinnost zpracování územní studie.

- 1.1 Nesouhlasím s povinností zpracování územní studie zejména na pozemky parc. č. 1018/1 a 1021/1, které umožňují výstavbu rodinného domu a jsou jednoznačně přístupné z ulice Na Ohradě.
- 1.2 Nesouhlasím, aby parcely č. 1020 a 1019 byly vedeny jako veřejné prostranství a požadují, aby byly vedeny jako soukromá a vyhrazená zeleň a byly též zbaveny povinnosti zpracování územní studie.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1.1. se vyhovuje. Lokalita Z14 není zahrnuta do lokalit, pro které je uloženo zpracování územní studie.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 1018/1 a 1021/1 v k.ú. Soběslav jsou dle dotčeného orgánu, MěÚ Soběslav odboru výstavby a regionálního rozvoje, silniční hospodářství, z ulice Na Ohradě obtížně přístupné – nedostatečný šířkový profil, ale vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu cca. 2 rodinných domů a přístup na pozemky je možno řešit i jiným způsobem, bude otázka přístupu řešena v následujícím řízení.

Námitce č. 1.2. se nevyhovuje v : parcely č. 1020 a 1019 v k.ú. Soběslav jsou vedeny jako veřejná prostranství.

Námitce č. 1.2. se vyhovuje v : Na danou lokalitu - Z14 není uložena povinnost zpracování územní studie.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 1019 a 1020 v k.ú. Soběslav navazují na pozemky ve vlastnictví města Soběslavi. Tyto pozemky se částečně nachází v ochranném pásmu železniční tratě. Pozemky mezi železniční tratí a bytovou zástavbou byly a částečně jsou využívány jako veřejné prostranství – veřejná zeleň. Toto veřejné prostranství tvoří zázemí bytovým domům. Je žádoucí, aby veřejná prostranství u bytových domů nebyla zmenšována. K tomuto názoru se přiklání i Krajský úřad, odbor životního prostředí z hlediska záboru zemědělské půdy. Otázka zpracování územní studie je řešena rozhodnutím o námitce 1.1.

2. Lubomír Dvořák, Soběslav

Dle § 52odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako vlastník pozemků uplatňuji tyto námitky k návrhu územního plánu Soběslav:

- 2.1 parcelu č. 1001/1 v k.ú. Soběslav v návrhu územního plánu zařazenou jako zeleň soukromá vyhrazená (ZS) požadují zařadit do ploch bydlení smíšené (SO)
- 2.2 parcelu č. 1010/1 v k.ú. Soběslav v návrhu územního plánu zařazenou jako zeleň soukromá vyhrazená (ZS) požadují zařadit do ploch bydlení smíšené (SO)
- 2.3 parcelu č. 1009/1 v k.ú. Soběslav v návrhu územního plánu zařazenou jako zeleň soukromá vyhrazená (ZS) požadují zařadit do ploch bydlení smíšené (SO)

Odůvodnění námitky: Na uvedených pozemcích plánují výstavbu rodinného domu. V současné době jsou pozemky z převážné části oploceny a využívány k rodinné rekreaci. Na pozemcích jsou umístěny stavby a zařízení související se současným využitím. Proto jsou již dnes dobře zapojitelné jak dopravně, tak i v rámci technické infrastruktury (voda, kanalizace, elektrická energie apod.) a navazují na zastavěné území.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 2.1. se vyhovuje. Pozemek parc. č. 1001 v k.ú. Soběslav je určen územním plánem jako plocha SO – smíšené obytné, lokalita Z 57

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 1001/1 v k.ú. Soběslav byl prověřena územně plánovací informací vydanou 28.7.2011 MěÚ Soběslav, kde bylo konstatováno, že se jedná o pozemek k výstavbě podmíněně vhodný. Limity k využití jsou uvedeny v návrhu územního plánu - lokalita Z57.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 2.2. se nevyhovuje. Pozemek parc. č. 1010/1 v k.ú. Soběslav je určen územním plánem jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.

Odůvodnění: Dotčený orgán z hlediska zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, MěÚ Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje, silniční hospodářství, ve svém stanovisku nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1010/1 k.ú. Soběslav byl zařazen do ploch smíšených obytných (SO). Komunikace na pozemku parc. č. dle KN 3863, která zpřístupňuje tyto pozemky nemá dostatečné šířkové parametry, není zpevněna. Není zde dodrženo ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. S přístupem mezi bytovými domy po pozemku parc. č. dle KN 1009/2 dotčený orgán zásadně nesouhlasí. Tuto informaci obdržel L. Dvořák již v územně plánovací informaci vydané 28.7.2011 MěÚ Soběslav.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 2.3. se nevyhovuje. Pozemek parc. č. 1009/1 v k.ú. Soběslav je určen územním plánem jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.

Odůvodnění: Dotčený orgán z hlediska zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, MěÚ Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje, silniční hospodářství, ve svém stanovisku nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1009/1 k.ú. Soběslav byl zařazen do ploch smíšených obytných (SO). Komunikace na pozemku parc. č. dle KN 3863, která zpřístupňuje tyto pozemky nemá dostatečné šířkové parametry, není zpevněna. Není zde dodrženo ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území. S přístupem mezi bytovými domy po pozemku parc. č. dle KN 1009/2 dotčený orgán zásadně nesouhlasí. Tuto informaci obdržel L. Dvořák již v územně plánovací informaci vydané 28.7.2011 MěÚ Soběslav.

3. Věra Heřmanová, České Budějovice

Žádám o zahrnutí parcely č. 2192 v Soběslavi do nově připravovaného územního plánu města. Již několikrát jsem Vás v tomto roce žádala o převedení parcely do územního plánu jako stavebního pozemku. Tomu ale bránil fakt, že na pozemek nebyla zavedena příjezdová cesta, o jejíž vybudování jsem Vás také žádala několikrát. Případná možná příjezdová cesta byla Vámi zastavěna dětským hřištěm, a to bez mého uvědomění. Dále jsem obdržela vyjádření od Ing. arch. Dagmar Buzu, že mému záměru změny orné půdy na pozemek pro bydlení není možné vyhovět z důvodu ochrany ZPF, proti čemuž vznáším námitku. O věcném břemenu ve spodní části pozemku mě není třeba informovat, případně stavební práce by se jej netýkaly. Ale jestliže je tato, nyní orná, půda zahrnuta ve třídě ochrany, jak je možné, že se z ní vymykají okolní parcely, které byly kdysi neprávem odebrány mým rodičům bez sebemenšího odškodnění?

Žádám Vás tedy touto cestou o znovu projednání celé záležitosti.

Při veřejném projednání mně bude zastupovat můj vnuk Petr Heřman.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 3. 1. se nevyhovuje. Pozemek parc. č. PK 2192 v k.ú. Soběslav je určen územním plánem jako plocha NZ – plochy zemědělské.

Odůvodnění: Dotčený orgán z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, Krajský úřad, odbor životního prostředí dal ve svém stanovisku nesouhlas k zařazení pozemku parc.č. PK 2192 pro bydlení vzhledem k tomu, že se jedná o protáhlý pozemek a jeho

zařazením do ploch bydlení by narušilo organizaci ZPF, a taktéž se zde nacházejí zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany (II. tř.).

4. Jiřina Kofroňová

Nesouhlas se zamítnutím přeměny pozemků 2476 a 2477 v k.ú. Soběslav

Tímto vyjadřuji svůj nesouhlas a zároveň se odvolávám k rozhodnutí, v němž byla zamítnuta přeměna pozemků 2476 a 2477 se stávající plochou trvalého travnatého porostu na plochu k rekreaci.

Přeměnu pozemku na rekreační ve vlastnictví manželů Borkovcových, který přímo sousedí s našimi, jste v tomto územním plánu schválili.

Proto opětovně žádám o dodatečné posouzení a schválení mého požadavku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 4.1. se nevyhovuje. Pozemky parc. č. 2476 a 2477 v k.ú. Soběslav jsou určeny územním plánem jako plocha NZ – plochy zemědělské.

Odůvodnění: Dotčený orgán z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, Krajský úřad, odbor životního prostředí dal ve svém stanovisku nesouhlas k zařazení pozemku parc.č. 2476 a 2477 v k.ú. Soběslav pro rekreaci vzhledem k tomu, že se jedná o izolované umístění mimo zastavěné a zastavitelné území podobného charakteru ve volné krajině (dle KN), na kvalitních zemědělských půdách (tř. ochrany II). Plocha je v současnosti zemědělsky využívána, v celém územním plánu je pro rekreaci navrženo dostatek ploch. Nesouhlasné stanovisko k zahrnutí pozemků parc. č. 2476 a 2477 v k.ú. Soběslav do ploch rekreace vydal i dotčený orgán z hlediska zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, MěÚ Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje, silniční hospodářství.

5. Město Soběslav

5.1 Pozemek parc. č. 1348 k.ú. Soběslav je veden v návrhu územního plánu jako plocha smíšená výrobní. Výroba zde již ustala a máme v úmyslu pozemek využít jako plochu přestavby – plocha bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba v návaznosti na stávající plochy bydlení. Je nám známo, že se jedná o pozemky v záplavovém území Lužnice, proto požadujeme, aby byla plocha vedena jako podmíněně vhodná pro bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba.

5.2. V návrhu územního plánu Soběslav je zástavba v lokalitě Z46 v Nedvědicích podmíněna zpracováním regulačního plánu. Domníváme se, že urbanistické a architektonické hodnoty je možno stanovit a chránit i v územní studii. Požadujeme, aby lokalita byly určeny k prověření pouze územní studií.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 5.1. se vyhovuje. Pozemek parc. č. 1348 k.ú. Soběslav je veden v územním plánu jako plocha přestavby P 4 – způsob využití – BR – plochy bydlení - nízkopodlažní bytová zástavba.

Odůvodnění: Po ukončení výroby, která byla nevhodně vklíněna do obytné části, je v územním plánu pozemek parc. č. 1348 k.ú. Soběslav jako plocha přestavby P 4 – způsob využití – BR – plochy bydlení nízkopodlažní zástavby. Bydlení je zde podmíněně vhodné vzhledem k záplavovému území a z hlediska blízkosti komunikace II/135.

Námitka č. 5.2. se nevyhovuje. Zástavba v lokalitě Z46 v Nedvědicích je podmíněna zpracováním regulačního plánu.

Odůvodnění: Dotčený orgán z hlediska zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů trvá na svém požadavku. Předmětné lokality se nacházejí ve Vesnické památkové zóně Nedvědice, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury číslo 249/1995 Sb. ze dne 22. září 1995 o

prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny, v platném znění. Účelem této vyhlášky je nepochybně zajistit zachování kulturně historických a urbanisticko-architektonických hodnot vybraného historického území. Předmětem ochrany je historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Urbanistická struktura vesnické památkové zóny Nedvědice je tvořena rozvolněnou zástavbou venkovských usedlostí s rozsáhlými plochami zahrad a sadů. Tato urbanistická struktura je v zásadních rysech doložena už na mapě stabilního katastru z roku 1828. Pro doplnění této urbanistické struktury při respektování památkových hodnot území je proto nezbytné stanovit podrobné regulativy, které zajistí prostorový, hmotový a architektonický soulad nově navržené zástavby se zástavbou původní. Tyto regulativy v náležitě podrobnosti a jako závazný dokument může stanovit pouze regulační plán, nikoliv však územní studie.

6. Heřmánková Zdeňka, Soběslav

Pozemek v k.ú. Soběslav, parc. č. 2519/4, lokalita Petřín

Pozemek byl v původním územním plánu začleněn do rekreační a oddychové zóny. Dne 15.6.2007 jsem podávala podnět ke změně územního plánu s tím, aby tento pozemek byl zařazen jako vhodný pro zástavbu k bydlení. Na můj podnět nebylo reagováno, nicméně odvozuji z vysvětlení záměru Z30, že stanovisko města je nesouhlasné z důvodu vysokých vyvolaných investic do infrastruktury a provozních výdajů s údržbou. Zároveň se ale výhledově připouští přeměna lokalit Na Petříně na plochu k bydlení (např. u záměru Z37 aj.)

Již v současné době je stávající lokalita využívána k trvalému bydlení a pokud se připouští možnost trvalého bydlení v jiných oblastech Petřína, nesouhlasím tedy se zařazením pozemku parc. č. 2519/4 do rekreační a oddychové zóny a považuji za vhodné změnu charakteru užívání pozemku k trvalému bydlení, neboť k přepokládanému dalšímu vývoji oblasti se nabízí jako vhodné sjednocení charakteru užívání celé oblasti k trvalému bydlení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 6.1. se nevyhovuje. Pozemek parc. č. 2519/4 v k.ú. Soběslav je veden v územním plánu jako plocha RI – Rekreační plochy – individuální rekreace.

Odůvodnění: Nový územní plán nenavrhuje v dané lokalitě žádné nové plochy pro bytovou zástavbu. Lokalita nemá vybudovanou technickou infrastrukturu a její vybudování je z hlediska přirozené překážky – řeky – finančně nákladné. Územní plán Soběslav určuje dostatek ploch pro bydlení ve vhodnějších lokalitách.

7. Jan Pokorný

Jsme vlastníci pozemku parc. č. 2198 k.ú. Soběslav. Náš pozemek navazuje k pozemku, který je určen územním plánem k rekreaci. Máme zájem pozemek využívat k rekreaci nebo alespoň jako soukromou zeleň – abychom si pozemek mohli oplotit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 7. 1. se vyhovuje. Pozemek PK parc. č. 2198 v k.ú. Soběslav je veden v územním plánu jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená Lokalita Z56

Odůvodnění: Pozemek navazuje na plochy rekreace dle stanoviska dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, Krajského úřadu, odboru životního prostředí lze akceptovat soukromou zeleň vzhledem k tomu, že se zde nachází půdy s vyšším stupněm ochrany.

8. Marie Smítková, Soběslav

Žádám Vás o zařazení parcely KNč. 291/1 k.ú. Chlebov do územního plánu jako plochy smíšené funkce – smíšené obytné.

Parcely č. 328/5, 328/6 a 328/20 v k.ú. Chlebov jako plochy bydlení – rodinné domy.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 8. 1. se vyhovuje. Pozemek parc. č. 291/1 v k.ú. Chlebov je veden v územním plánu jako plocha SO - smíšené obytné.

Odůvodnění:

U pozemku parc. č. 291/1 v k.ú. Chlebov se jedná o změnu způsobu využití oproti návrhu územního plánu, z plochy BR – plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba do plochy SO – smíšené obytné bez dopadu na zábor ZPF. Plochy BR a SO jsou si způsobem využití blízké a tato změna nebude mít negativní dopady na sousední pozemky v lokalitě Z21.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 8. 2. se vyhovuje. Pozemky parc. č. 328/5, 328/6, 328/20 v k.ú. Chlebov jsou vedeny v územním plánu jako plocha BR - plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba. Lokalita Z23 byla rozšířena.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 328/5, 328/6, 328/20 v k.ú. Chlebov se nachází v zastavěném území obce, dnes jsou užívány jako soukromá zeleň, pozemky navazují na zastavitelné území – lokalitu Z23. Rozšířením lokality o pozemky parc. č. 328/5, 328/6, 328/20 v k.ú. Chlebov (cca 0,2 ha) se poměry v území výrazně nemění. Pro lokalitu Z23 je předepsána povinnost zpracování územní studie.

K) Vyhodnocení připomínek

1. Ing. Josef Kouba, Praha

- 1.1. Není možné, aby lokalita byla provozně byla provozně přiřčleněna k navazujícím RD 845. Lokalita musí být provozně přiřčleněna ke zbudované komunikaci přes pozemek parc. č. 2205/55, tj. dopravní a inženýrské sítě, nebudou navazovat na RD 845.
- 1.2. Rodinné domy budou mít dvě nadzemní podlaží. Neznám přesně pojem nízkopodlažní.
- 1.3. Napojení na kanalizaci bude realizováno do stávajícího kanalizačního sběrače.

Vyhodnocení připomínek:

- 1.1. Zpracovává se územní plán v měřítku 1:5000. V rámci ploch pro bydlení jsou i místní komunikace, které řeší následné dokumentace.
- 1.2. Pojem nízkopodlažní bydlení se používá pro rodinné domy (RD) - ty jsou i uvedeny v regulativech - textová část str. 35 RD - z § 2 vyhlášky 501/2006 Sb. vyplývá, že se jedná max. o 2 NP + 1PP + podkroví
- 1.3. Územní plán neřeší detail napojení kanalizace jednotlivých objektů

2. Jiří Stibor

Námitka k územnímu plánu Soběslav

Máme od města Soběslav dlouhodobý pronájem pozemku parc. č. 3424/6 a 3424/7 v k.ú. Soběslav. Tyto pozemky používáme k zemědělské výrobě – rybářství. Vybudovali jsme zde sádky a plůdkový rybník. Zároveň zde máme hospodářský objekt k provozu rybářství. Žádáme aby tato plocha byla vedena jako zemědělská výroba stav.

2.1.

Do územního plánu byl zakreslen skutečný stav – pozemky parc. č. 3424/6 a 3424/7 v k.ú. Soběslav jako plochy zemědělské - NZ