

# ZMĚNA Č. 1

## ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBĚSLAV



### Záznam o účinnosti

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| UP vydal                     | : | Zastupitelstvo města Soběslav, č. usn.   |
| Datum nabytí účinnosti       | : |  |
| Pořizovatel                  | : | MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR   |
| Oprávněná osoba pořizovatele | : | Ing. arch. Dagmar Buzu vedoucí oddělení územního plánování a památkové péče odboru výstavby a RR |
| Podpis, otisk razítka        | : | .....  |
| Projektant územního plánu    | : |  |
| Jméno, číslo autorizace      | : | Ing. arch. Jan Stach 00259   |
| Podpis, otisk razítka        | : | .....  |

### **Základní údaje zpracovatele**

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| Název zakázky                 | : | Změna č.1 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<br>ASKA architektonické studio Tábor |
| Spolupráce                    | : | Ing. Bohuslav Jiřinec ČKAIT 0101851                                |
| Č.zakázky                     | : |  |
| Datum zpracování              | : |  |

### **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

### **Výroková část:**

V kapitole „**A) Vymezení zastavěného území**“ se text „bylo předáno digitálně pořizovatelem a upraveno dle skutečného průběhu v době zpracování průzkumů a rozborů“ nahrazuje „upraveno dle skutečného stavu k 1.6. 2015“.

V kapitole „**B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**“ se v části „Ochrana a rozvoj hodnot území“ v čtvrtém odstavci za spojením „Městská památková zóna Soběslav“ vymazává čárka a vkládá „s pravidelnou lokací vzniklou uliční sítí a centrálním náměstím se zástavbou území řadovými domy, urbanisticky atypickou orientací kostela sv. Víta a kostela sv. Pavla presbytáři do náměstí. Navazující novější bytová zástavba je nízkopodlažní, převážně respektující výškovou hladinu.“ Ve slově „vesnická“ se malé „v“ nahrazuje velkým „V“ a za „Nedvědice“ se vkládá: „je charakteristická rozptýlenou zástavbou zemědělských usedlostí.“ Vymazává se spojka „a“, v navazujícím slově „nemovitě“ se malé „n“ nahrazuje velkým „N“. Za sousloví „kulturní památky“ se vkládá: „jsou povětšinou objekty tvořící podstatu památkových zón“ Před poslední odstavec se vkládá odstavec: „ U lokality Z20 budou stavební aktivity posouzeny z hlediska krajinného rázu s cílem respektování charakteru malého města, jehož dominantou je kostelní věž. Posouzení z krajinného rázu budou podléhat i veškeré stavby nad 1000 m2 zastavěné plochy a stavby, které budou výrazně převyšovat své okolí. “

V kapitole „**C) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“ v části „Zastavitelné plochy“ jsou tyto úpravy:

U lokality Z1 se spojka „a“ nahrazuje čárkou, za občanské vybavení se vkládá čárka a doplňuje „výroba“.

z výčtu v následující řádce se za „Z27“ vkládá „Z34“; za „Z50“ se vkládá „Z57“ a vymazává se „P4“.

Z výčtu ploch smíšených obytných se vymazává „P2, P3, Z57“

U výčtu ploch rekreace se vymazává „Z34“

U ploch výroby se za „Z45“ vkládá „Z58, Z59“

Za plochy výroby se vkládají nové řádky „Z61 – občanské vybavení a dopravní infrastruktura“ a „Z62 – občanské vybavení“.

U ploch „Z11, Z15, Z17“ se „doprava“ nahrazuje „dopravní infrastruktura“

### **V odstavci Popis lokalit**

V popisu „**Z1 Pod Klenovicemi**“ se v prvním odstavci za spojením „Podél silnice I/3 navržena plocha pro“ vkládá „výrobu a služby a“. V třetím odstavci v zadání územní studie se za spojením „účinky hluku a vibrací“ vkládá „od ploch výroby a služeb a eliminaci negativního vlivu dopravy“, vymazává se text „ve vztahu k budoucímu využití objektu nevyužívané kotelny“.

V popisu „**Z2 U kotelny**“ se vymazává text: „Plocha převzata ze stávajícího územního plánu s mírným navýšením velikosti (o cca 1,3 ha). Na část plochy byla v minulosti zpracována územní studie, na další etapy bude nutné zpracování další územní studie.“ Vkládá se: „Na lokalitu jsou zpracovány územní studie.“ Dále se vymazává: „Zástavba v ochranném pásmu dráhy je podmíněně vhodná po přeložení trasy železniční trati, či po prokázání splnění limitů maximálního hluku z dopravy.“ Vkládá se: „Část lokality v ochranném pásmu dráhy je určena na rozvoj dopravní infrastruktury silniční.“ Vymazává se odstavec věnovaný zadání územní studie: „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.“

V popisu lokality „**Z5 – Svákovská ulice**“ se vymazává poslední věta: „Součástí lokality je územní rezerva pro úpravu trasy křižovatky.“

V popisu lokality „**Z8 – U letiště**“ se v druhé větě spojení: „bude nutné zpracovat územní studii“ nahrazuje: „je zpracována územní studie.“ Vymazává se odstavec věnovaný zadání územní studie: „V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a typy staveb z hlediska ochrany staveb 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.“

U popisu lokality „**Z11 – Dálnice D3**“ se text „plocha komunikace s již schváleným územním rozhodnutím, pro větší část trasy vydáno stavební povolení a zahájena výstavba“ nahrazuje: „Plocha již postavené komunikace, která je provozována v režimu předčasného užívání.“

U popisu lokality „**Z12 – Pod Račí horou**“ se text „nutné zpracovat územní studii“ nahrazuje „zpracována územní studie“ Vymazává se zadání územní studie „V rámci Územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové hladiny zástavby, etapizaci zástavby, napojení lokality na inženýrské sítě, řešení nakládání s dešťovými vodami, způsob likvidace dešťových vodočetně ověřený rozsahu retenčních plocha technických opatření pro zmírnění následků přívalových dešťů včetně vlivů z odvodnění dálnice D3.“

U popisu lokality „**Z16 – Na Lázních**“ se za spojení „nizkopodlažní bytovou zástavbu“ vkládá text „a veřejné prostranství“ Dále se vymazává druhé a třetí souvětí: „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).“

U popisu lokality „**Z20 – Na Douskách III**“ se vymazává druhá věta: „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.“ Vkládá se text: „Část lokality leží v ochranném pásmu dálnice D3, zástavba v ochranném pásmu je možná po povolení stavby v ochranném pásmu komunikace, které vydává příslušný silniční správní úřad (pro dálnice Ministerstvo dopravy ČR). Na udělení souhlasu není právní nárok.“ V druhém odstavci se za spojením: „Na lokalitu je“ nahrazuje text: „nutné zpracovat územní studii“ vyjádřením „zpracována územní studie“. Dále se vymazává zadání územní studie: „V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany staveb před nepříznivými účinky hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, etapizaci výstavby, dopravní obsluhu lokality, napojení lokality na inženýrské sítě, případná opatření na zmírnění následků přívalových dešťů.“ Vkládají se podmínky: „Plochu je možno připojit na dálnice pouze v místě již realizovaných mimoúrovňových křižovatek, plocha nebude přímo napojena na dálnici D3. Stavební aktivity budou posouzeny z hlediska krajinného rázu s cílem respektování charakteru malého města, jehož dominantou je kostelní věž.“

U popisu lokality „**Z34 – Na Petříně VI**“ se za slovem „rozšíření“ text: „rekreačních ploch“ nahrazuje „ploch nízkopodlažního bydlení“

U popisu lokality „**Z35 – U Vodičků**“ se doplňuje: „Pro zásobování el. energií bude využito stávajících rozvodů NN.“

U popisu lokality „**Z46 – Nedvědice východ I**“ se v druhé větě výraz „regulační plán“ nahrazuje označením „územní studie“ Ve třetí větě se „regulačního plánu“ nahrazuje „územní studie“.

U popisu lokality „**Z 54 – Pilát**“ se na konec textu vkládá věta: „Při umístování aktivit je nutné respektovat stávající kompostárnu.“

Za popis lokalit se vkládá:

#### **Z 58 - „U Kotelny západ“**

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

#### **Z 59 – Chlebov „Západ“**

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

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

### **Z61 „ U letišť II“**

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

### **Z 62 „U Klenovic“**

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

### **Z 64 „Pod Klenovicemi**

*Vznikla z části návrhové lokality Z 1 podél komunikace I/3 (po kolaudaci dálnice D3 bude přeznačeno na II/603), původně určená pro plochu občanského vybavení, jižní část lokality u železniční trati je navržena pro smíšenou výrobu, v severní části je ponechána funkce občanského vybavení. V rámci povolování staveb a činností je nezbytné brát zřetel na navazující plochu bydlení Z1 a to především z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací od ploch výroby a služeb a eliminaci negativního vlivu dopravy, včetně případných podmiňujících technických opatření, koncepci dopravní obsluhy lokality, trasy inženýrských sítí. Zároveň je nezbytné brát v úvahu pohledovou exponovanost území ze silnice I/3 - stavby budou umístěny min. 15 m od kraje vozovky.*

### **Z 65 „U kotelny“**

*Vznikla z části návrhové lokality Z2 „U kotelny“, plocha podél železniční trati je určena pro dopravní infrastrukturu silniční místo plochy nízkopodlažního bydlení.“*

#### **V odstavci Plochy přestavby**

se u plochy **P3** vypouští věta: „Na lokalitu je nutné zpracovat územní studii.“ A nahrazuje se: „Na lokalitu je zpracována územní studie.“

Vymazává se specifikace obsahu územní studie: „V rámci územní studie je nutné upřesnit prostorové uspořádání zástavby včetně výškové regulace a typy staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, včetně případných podmiňujících technických opatření, 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.“

Za plochu P4 se vkládá:

#### **„P5 – „Křižovatka Obchodní“**

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

#### **P6- „Jitona jih“**

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

**P7 – „Křižovatka Bechyňská“***Plocha dopravní infrastruktury určená pro přestavbu stávající nevyhovující stykové křižovatky s ostrým úhlem křížení na odsazenou křižovatku. Na záměr je zpracována projektová dokumentace pro územní řízení Součástí lokality jsou i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství.*

#### **P8 – „U učiliště“**

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

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

**P9** – „Pod Račí horou II“

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

**P10** – Chlebov „U bytovky“

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

V odstavci „**Zastavitelné plochy jsou značeny** ,

„**Pro bydlení**“ se pod řádek „Z 27 – Pod Českou ulicí“ vkládá „Z34 – Na Petříně VI“.

„**Pro rekreaci**“ se vymazává „Z34 – Na Petříně VI“

Za výčet „**Pro smíšené obytné**“ se vkládá:

„**Pro občanské vybavení**“

Z61 – letiště II

Z62 – U Klenovic“

Ve výčtu „**Pro výrobu**“ se na konec vkládá

„Z 58 – U Kotelny západ

Z 59 – Chlebov západ“

V kapitole „**D – Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování**“ v oddíle „**IV. DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH**“ se v části „**I. Bydlení**“ za specifikaci u lokality Z28 vkládá „Z34 – Na Petříně VI – lokální kanalizační systém“, za specifikaci u Z57 se vkládá „

„**P 8 – U učiliště – oddílná kanalizace, splaškové vody budou svedeny na čerpací stanici „Paluba“, dešťové vody zasakovány či odváděny dešťovou kanalizací do přilehlého recipientu – řeky Lužnice**“  
**P 10 – Chlebov – U bytovky – napojení na stávající jednotnou kanalizaci, která bude vyústěna na připravovanou ČOV Chlebov“**

V části „**2. Rekreční zóny**“ se vypouští „Z34“

V části „**4. Výrobní plochy**“ se na konec vkládá: „**P 9 – Pod Račí horou - oddílná kanalizace, retardace odtoku srážkových vod, splašková kanalizace bude napojena na stoku přes areál dřevařských závodů a Rašeliny.**“

Vkládá se nová část:

„**5. Plochy občanského vybavení**

**Z 61 – U letiště II – napojení na stávající kanalizaci**

**Z 62 – U Klenovic – napojení na stávající jednotnou kanalizaci**

V podkapitole „**ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**“ se v části „**I. Bydlení**“ za specifikaci plochy Z28 vkládá: „**Z 34 – Na Petříně VI – lokální zdroj**“ a na konec výčtu za „**Z57 Na Ohradách II - využití stávajícího městského řadu**“ se vkládá:

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

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

V části „**2. Rekreční zóny**“ se vypouští „Z34“ za „Z 43“ se vkládá : „ , **Z 60 – Na Petříně - lokální zdroj**“

V části „**4. Výrobní plochy**“ se na konec vkládá:

„**Z 58, P9 – napojení na stávající rozvody**

**Z 59 – napojení na stávající rozvod v zemědělském areálu“**

Vkládá se nová část:

„**5. Plochy občanského vybavení**

**Z 61 – U Letiště II – napojení na stávající rozvody v areálu**

## Z 62 – U Klenovic – napojení na stávající rozvody v areálu“

V oddíle „**PLYNOFIKACE**“ se na konec vkládá:

„Východní částí správního území prochází navržený koridor VTL plynovodu Planá nad Lužnicí – Soběslav. Jeho trasa může kolidovat s poddolovaným územím po těžbě lignitu č. 2258 Soběslav. Na poddolovaném území doporučujeme umisťovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných k zakládání staveb v těchto oblastech.“

V oddíle „**DOPRAVA**“ se na konec prvního odstavce vkládá:

„Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, bude napojení návrhových lokalit na silniční síť přednostně řešeno pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na silnici I/3.“

V kapitole „**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)**“ se na úvod vkládá:

„ F.1) vymezení pojmů funkcí regulace

**a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání**

- a) Funkční podmínky plošné a prostorové jsou vyjádřeny výčtem staveb a zařízení, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím (účelu využití pozemku). Využití funkčních ploch je definováno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.
- b) Hlavnímu využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
- c) Přípustnému využití odpovídají stavby a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
- d) Stavbou se rozumí pro potřeby funkčních podmínek samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
- e) Stavbou hlavní se rozumí vždy stavba charakterizující hlavní využití a ostatní stavby na stavebním pozemku jsou považovány za doplňkové
- f) Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
- g) V rámci všech funkčních ploch jsou přípustným využitím plochy  
okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň,  
drobné vodní prvky (přirozené i umělé vodní toky a plochy s břehovými porosty, fontány, jezírka, kašny, vodní kaskády atp.),  
městský mobiliář (lavičky, informační panely, altány atp.), drobná zahradní architektura (plastiky)
- h) V rámci všech funkčních ploch mimo území městské památkové zóny Soběslav a vesnočké památkové zóny Nedvědice je podmíněně přípustným využitím umístování slunečních termálních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní funkční ploše uvedeno jinak.
- i) V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu.
- j) V rámci všech funkčních ploch jsou vždy nepřípustným využitím větrné elektrárny s výškou stožáru nad 24m.
- k) Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru s ohledem na charakter lokality, jsou v dané funkční ploše nepřípustné, není-li jmenovitě stanoveno jinak.
- l) Na veškeré zemní práce a změny historických objektů musí investor vždy zajistit podle zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění archeologický dozor a záchranný archeologický výzkum.

F.2) **Prostorové podmínky**

1. Veškeré změny staveb a dostavby ve stabilizovaných územích musí respektovat dosavadní charakter zástavby, zejména:
  - přestavby a dostavby objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická

- při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy
  - stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb
2. Prostorové podmínky pro změny staveb v památkově chráněných či pohledově exponovaných lokalitách, prostorové zásady pro nové stavby  
 obecně platí: pro novostavby navrhované v přímé vazbě na historicky cenný stavební fond (přirozené proluky i proluky po původních stavbách) zachovat základní prostorové a objemové proporce původního stavebního fondu.

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

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

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

U regulativů pro plochu „**BD – Plochy bydlení –vícepodlažní bytová zástavba**“ se Vypouští :

„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 m<sup>2</sup> 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)“

A nahrazuje se:

„Přípustné využití:



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

Podmínečně přípustné využití:

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

V odstavci: **Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu:**“ se na konec vkládá:

„U plochy P8 přípustná výšková hladina zástavby pro plochu BD 4 NP.“

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

U regulativů pro plochu „**BR – plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba**“ se z přípustného využití vypouští druhá odrážka „- malé ubytovací zařízení do 20 lůžek a tzv. pronajímání letních bytů“.

Do podmíněně přípustného využití se vkládá nová odrážka „- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci“.

V odstavci: „Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu se vypouští věta: „Zastavěnost stavebních parcel doporučená 30%“ a nahrazuje se: „V k.ú. Soběslav mohou zastavěné a zpevněné plochy tvořit maximálně 50% výměry stavebních parcel, v k.ú. Nedvědice a Chlebov maximálně 40% výměry stavebních parcel.“

Na konec regulativů se vkládá „Obytná stavení budou mít obdélný půdorys o poměrech stran min. 2/3.

U regulativů pro plochu „**RV – plochy rekreace – hromadná rekreace**“ se za výčet přípustných záměrů vkládá:

„Podmínečně přípustné využití:

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

V odstavci „**Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu**“ se vypouští: „Komunikace musí mít mezi protějšími hranicemi pozemků minimálně 8m.“ a nahrazuje se: „Šířka veřejného prostranství musí být mezi protějšími hranicemi pozemků minimálně 8m.“

U regulativů pro plochu „**RI – rekreační plochy – individuální rekreace**“ se před úvodní odstavec vkládá nadpis „**Hlavní využití**“, za výčet záměrů v odstavci „přípustné využití“ se vkládá:

„Podmínečně přípustné využití:

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

V odstavci „Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu“ se vypouští: „*Šířka příjezdové komunikace mezi hranicemi parcel bude minimálně 8m.*“ a vkládají se odrážky:

„- *maximální zastavěná plocha bude přizpůsobena okolní zástavbě a velikosti pozemku, zastavěná plocha hlavní stavby nesmí překročit 80 m<sup>2</sup>*

- *stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb*

„*Šířka veřejného prostranství mezi hranicemi parcel bude minimálně 8m.*“

U regulativů pro plochu „**OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**“ se do výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití doplňuje další odrážka:

„- *dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci*“

U regulativů pro plochu „**OP – občanské vybavení – zařízení pro komerční využití**“ se do výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití doplňuje další odrážka:

„- *dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci*“

U regulativů pro plochu „**OT – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**“ se v přípustném využití v první odrážce doplňuje „*stavby pro tělovýchovu a sport,*“ u slova „*Otevřená*“ se velké „*O*“ nahrazuje malým „*o*“. Do výčtu podmíněně přípustných záměrů se vkládá další odrážka:

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

U regulativů pro plochu „**SO – smíšené obytné**“ se před úvodní odstavec vkládá nadpis „*Hlavní využití*“. V přípustném využití se v první odrážce doplňuje: „*dokladované v navazující dokumentaci staveb*“ V podmíněně přípustném využití se doplňuje odrážka:

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

V odstavci „Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu“ se na konec vkládá:

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

U regulativů pro plochu „**VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**“ se do výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití doplňuje odrážka:

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

Na konec se doplňuje odstavec:

„*V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.*“

U regulativů pro plochu „**VS – plochy smíšené výrobní**“ se z výčtu záměrů v přípustném využití vymazává čtvrtá odrážka „-*logistická centra*“. Ve výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití se doplňují odrážky:

„- *logistická centra, pokud budou mít zajištěné napojení na dálnici mimo obytnou část města*

- *dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci*“

- *malé vodní plochy a vodoteče, za podmínky, že významně neovlivní vodní poměry v území*

Na konec se doplňuje odstavec:

*„V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.“*

U regulativů pro plochu „**DL – dopravní infrastruktura – letiště**“ se v podmíněně přípustném využití za „*Objekty technické*“ doplňuje „*a dopravní*“

U regulativů pro plochu „**DS – dopravní infrastruktura – silniční**“ se do přípustného využití v třetí odrážce doplňuje za cyklostezky čárka a „*účelové komunikace*“

U regulativů pro plochu „**DZ – dopravní infrastruktura – železniční**“ se do podmíněně přípustného využití doplňuje do první věty za „*Objekty*“ označení „*dopravní*“. Na konec se vkládá další věta: „*Stavby a zařízení občanské vybavenosti a výroby a skladování, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci.*“

U regulativů pro plochu „**PV – veřejná prostranství**“ se do výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití vkládají nové odrážky:

*„ – odstavná stání, parkoviště, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci*

*- stavby občanského vybavení slučitelní s funkcí veřejného prostranství (např. prodejní stánky, veřejná WC apod.)“*

U regulativu pro plochu „**ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**“ se do výčtu záměrů v podmíněně přípustném využití vkládá nová odrážka:

*„- objekty pro bydlení, za podmínky, že pozemek stavby rodinného domu musí být přímo napojen na místní komunikaci“*

U regulativů pro plochu „**W – plochy vodní a vodohospodářské**“ Na konec se doplňuje odstavec:

*„V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.“*

U regulativu pro plochu „**NZ – plochy zemědělské**“ se v podmíněně přípustném využití v třetí odrážce za zemědělství vkládá „*- maximální zastavěná plocha 100 m2 neobsahující pobytové místnosti*“

Na konec se doplňuje odstavec:

*„V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.“*

U regulativu pro plochu „**NL – plochy lesní**“ se před první odstavec vkládá nadpis „*Hlavní využití:*“.

Na konec se doplňuje odstavec:

*„V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.“*

U regulativu pro plochu „**NP – plochy přírodní**“ se před první odstavec vkládá nadpis „*Hlavní využití:*“.

Na konec se doplňuje odstavec:

*„V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv s koridorem VTL plynovodu, nesmí navrhované změny využití omezit využití území pro VTL plynovod.“*

V podkapitole „**Podmínky prostorového uspořádání**“ se do výčtu lokalit za „*Z 54*“ vkládá „*Z 62*“ a za „*P 3*“ se vkládá „*P 5 – P 8*“.

V kapitole „**I) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**“ se vypouští první tři věty: „*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 silnice II/135.“ Dále se vypouští poslední souvětí: „V severovýchodní části k.ú. Soběslav a v k.ú. Chlebov je vymezena územní rezerva R5 a R6 pro smíšenou výrobní funkci, rezerva R5 zahrnuje plochy v ochranném pásmu dálnice, rezerva R6 pak zbylou plochu.“

V kapitole „**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**“: se do výčtu lokalit za „Z45“ doplňuje „Z46“, za „Z 54“ se doplňuje „Z 59, Z 64“ Vypouští se věta: „Lhůta pro pořízení pro plochy Z 1 – Z54 a P2 se lhůta pro pořízení stanovuje na 10 let od nabytí účinnosti územního plánu.“ a nahrazuje se větou: „Lhůta pro pořízení územní studie pro plochy Z 1, Z54, Z64 a P2 se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.“

V kapitole „**K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu**“ se vypouští celý text kapitoly a nahrazuje: „Není stanoveno pořízení regulačního plánu“

## Odůvodnění územního plánu

### Textová část

- a) postup při pořízení územního plánu  
str. 14 - 30
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů  
str. 30 - 31
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování  
str. 31
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů  
str. 31
- e) vyhodnocení souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů  
str. 31
- f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí  
str. 31
- g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona  
str. 32
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí  
str. 32
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení  
str. 32 - 64
- j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch  
str. 34
- k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území  
str. 34
- l) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
  2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákonastr. 34 - 36
- m) výčet záležitostí nadmístního charakteru, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení  
str. 37
- n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa  
str. 37 - 40
- o) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění  
str. 41- 42
- p) vyhodnocení připomínek  
str. 42 -43

### Výkresová část

- |           |  |                  |
|-----------|--|------------------|
| <b>05</b> | <b>Koordinační výkres</b>                            | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>07</b> | <b>Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu</b> | <b>1 : 5 000</b> |

## ODŮVODNĚNÍ

### A) Postup při pořizení územního plánu

Změna č. 1 územního plánu Soběslav je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Pořízení změny č. 1 ÚP Soběslav bylo schváleno dne 26. 9. 2012 usnesením zastupitelstva města č. ZM11/096/2012. Návrh zadání byl postupně doplňován a o nové podněty. Konečný návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů od 12. 2. 2015 na úřední desce a na web. stránkách města. Na základě projednání bylo zadání změny č. 1 ÚP doplněno a schváleno zastupitelstvem města dne 18. 3. 2015 usnesením č. ZM3/017/2015. Pořizovatelem změny je město Soběslav. Určeným zastupitelem je Mgr. Vladimír Drachovský, místostarosta města. Jako projektant byla vybrána architektonická kancelář ASKA, zastoupená Ing. arch. Janem Stachem, Tábor.

Dle schváleného zadání byl zpracován návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav. V průběhu zpracování byly zjištěny nové nepřesnosti ve výkresové části územního plánu a objevily nové podněty, které nenarušují založenou urbanistickou koncepci ÚP Soběslav. Konkrétně:

nepřesnosti:

- Pozemky 1110, 1113, 1114/1, 1111 k.ú. Soběslav U Nového rybníka jsou veřejnou zelení, ne soukromou zelení. Pozemky slouží dlouhodobě jako park.
- Pozemek parc. č. 1411/28 je nakreslena částečně jako BD, ve skutečnosti se jedná o plochu BR (garáž u rodinného domu).
- Na pozemku parc. č. 2357/21 je umístěn objekt pro rekreaci, ne pro trvalé bydlení.

podněty:

- Provéřit možnost zařazení pozemků parc. č. 2569/4, 2569/5, 2569/6, 2569/7, 2569/8 k.ú. Soběslav (Pod Pilátem) do ploch rekreace.
- Provéřit vhodnost změny využití části nevyužitého areálu Jitony, která navazuje na plochy občanského vybavení na plochu občanského vybavení.
- Provéřit možnost rozšíření stávající plochy OP v návaznosti na pozemek parc. č. 2890/2 k.ú. Soběslav.
- Provéřit možnost rozšíření stávající plochy OP na pozemek parc. č. 1815/1 k.ú. Soběslav.

Řešení výše uvedených nepřesností a podnětů je součástí návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav.

Zpracovaný návrh změny územního plánu pro společné projednání byl vystaven na úřední desce a web stránkách města po dobu 30 dnů. Společné projednání se konalo dne 15. 6. 2016 na MěÚ Soběslav.

K návrhu změny územního plánu byla vydána následující stanoviska dotčených orgánů:

- **Ministerstvo životního prostředí** č.j. 35865/ENV/15 ; 711/510/15 ze dne 21.6.2016  
„Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, posoudilo dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav a požaduje v návrhu změny územního plánu uvést poddolované území po těžbě lignitu č. 2258 Soběslav. Znázornění poddolovaného území je uvedeno v příloze a přesné aktualizované situování výše uvedeného území lze získat na internetovém odkazu: <http://mapy.geology.cz/GISViewer/?mapProjectId=5>

S ohledem na skutečnost, že koridor WT5 protíná předmětné poddolované území, doporučujeme na poddolovaných územích zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.“

Poznámka pořizovatele: Požadavek byl zapracován.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu** č.j. MPO 26893/2016 ze dne 23.5.2016  
„Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení §15 odst 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Soběslav, Nedvědice u Soběslavi a Chlebov se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin. S návrhem změny ÚP města souhlasíme.“

- **Ministerstvo dopravy** č.j. 444/2016-910-UPR/2 ze dne 30.6.2016

„Na základě ustanovení § 4 **zákona č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, **Ministerstvo dopravy vydává**, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, **stanovisko** podle § 40 odst. 2 písm. g) zák. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák. č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, **k návrhu změny č.1 územního plánu města Soběslav.**

#### Silniční doprava

Územím města Soběslav prochází stávající silnice I/3 a dálnice D3 - stavba 0308 „Soběslav - Veselí nad Lužnicí“, která je v současné době uvedena do zkušebního provozu. V aktualizaci ZÚR Jihočeského kraje je vymezen koridor pro VPS dálnice D3. Ochrana území pro umístění stavby dálnice vymezením koridoru pro VPS je limitována kolaudací této stavby. Vydání kolaudačního rozhodnutí na dálnici D3 je předpokládáno v prosinci letošního roku. Mimo souvisle zastavěné území obce požadujeme respektovat silniční ochranné pásmo dálnice D3 i silnice I/3, a to dle zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, zůstává v platnosti pro další stupně územních a stavebních řízení následující podmínky:

- napojení návrhových lokalit na silniční síť požadujeme přednostně řešit pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na sil. I/3, a to v souladu s příslušnými platnými ČSN.

- opatření (včetně úhrady) k ochraně před hlukem u lokality s funkčním využitím podléhajícím splnění hygienických limitů je stanoveno v novele zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a to v § 77.

#### Železniční doprava

Z hlediska železniční dopravy nemáme k návrhu změny č. 1 ÚP připomínek.

#### Letecká doprava

Ochranné pásmo letiště Soběslav je respektováno, proto nemáme z hlediska letecké dopravy připomínek.

Z hlediska vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy“

Poznámka pořizovatele: Do kapitoly D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování, Doprava bylo dolněno: „Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, bude napojení návrhových lokalit na silniční síť přednostně řešeno pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na sil. I/3.“

- **Ministerstvo vnitra ČR**, Odbor správy majetku č.j. MV- 80576-6/OSM-2016 ze dne 12. 7. 2016

„Na základě Vašeho oznámení č.j.: MS/11258/2016 a MS/11168/2016 ze dne 23.05.2016 a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR, Vám sdělují, že k projednávanému návrhu Územního plánu Soběslav uvádíme následující.

V textové části změny č. 1, str. 5, u popisu lokality „Z20 –Na Douskách III“ je třeba přeformulovat vkládaný text „Část lokality leží v ochranném pásmu dálnice D3, zástavba v ochranném pásmu je možná po udělení výjimky od správce komunikace. Na udělení výjimky není právní nárok.“ tak, aby odpovídal platnému znění § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Nevydává se „výjimka“, ale „povolení stavby“ a toto povolení nevydává správce komunikace, ale příslušný silniční správní úřad, kterým je pro dálnice Ministerstvo vnitra. Stejnou úpravu je třeba provést také ve srovnávacím textu.“

Poznámka pořizovatele: Požadavek byl zapracován.

- **Ministerstvo obrany, č.j. 33624/2016-8201-OÚZ - ČB ze dne 24.6.2016**

„Jako dotčený orgán státní správy na základě zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v y d á v á Česká republika – Ministerstvo obrany, jejímž jménem jedná

na základě pověření ministra obrany ze dne 11. září 2015 a ve smyslu § 7, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. vedoucí oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové, Bc. Pavla Hromádková, se sídlem Teplého 1899, 530 02 Pardubice, v souladu s § 175 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), následující stanovisko: řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (ÚAP – jev 102) – OP LK TRA 78 Veselí, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska MO-ČR zastoupeného SEM MO, OOÚŽRPNI, OdOÚZ Pardubice. Dále zde platí prostorový limit v území, tj. maximální možná výška případné výstavby větrných elektráren 59 m n.t. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území MO ČR požadují v předmětné územně plánovací dokumentaci respektovat a zapracovat do textové i grafické části návrhu změny ÚP. Z obecného hlediska požadujeme respektovat parametry příslušné kategorie komunikace 2

a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

Souhlas s územně plánovacími podklady a dokumentací je podmíněn v případech, že jsou řešeny plochy pro výstavbu větrných elektráren (dále VE) respektování podmínek, týkajících se výstavby VE. V úrovni územního plánování nelze posoudit, zda eventuálně plánovaná výstavba VE nenaruší obranyschopnost státu ČR a zájmy resortu MO. Tuto skutečnost lze zjistit až na základě podrobné výkresové dokumentace, ve které budou uvedeny mimo jiné typy VE, souřadnice a výšky těchto staveb. Před realizací staveb VE je nutno zaslat projektovou dokumentaci k posouzení a vyžádat si stanovisko MO ČR ke stavbě. Upozorňuji na skutečnost, že pokud se prokáže, že stavby VE budou mít negativní vliv na radiolokační techniku v užívání resortu MO, bude stanovisko k výstavbě VE zamítavé.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s MO-ČR, jejímž jménem jedná Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, projednány níže uvedené stavby:

- stavby vyšší než 30 m nad terénem, pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (základnové stanice radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- elektrárny;
- stavby a rekonstrukce dálkových podzemních a nadzemních vedení el. energie od 110 kV

a výše, dálkové trasy všech druhů telefonních kabelů;

- výstavba jaderných energetických zdrojů a souvisejících zařízení;
- produktovody, ropovody a související objekty;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změny jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodních toků a ostatní stavby, jejichž realizací dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo



jejich rušení;

- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR – MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.“

Poznámka pořizovatele: Požadavek byl zpracován.

- **Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** č.j.: KUIJK 99318/2016 OZZL/2 ze dne 13. 7. 2016

„Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), jako dotčený orgán podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon) uplatňuje stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav. Společného jednání k návrhu změny územního plánu Soběslav proběhlo dne 15. 6. 2016.

Na základě kompetencí svěřených krajskému úřadu a podle zvláštních právních předpisů na úseku životního prostředí krajský úřad sděluje následující:

Stanovisko podle ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon)

Předmětem předloženého návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav je možnost změny funkčního využití, anebo vymezení nových ploch na osmnácti lokalitách, které byly posuzovány v návrhu zadání. Jedná se o tyto lokality: Z34 - pozemek parc. č. 2501/2 a st. 2501/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy rekreace na plochu bydlení. Z34 - pozemek parc. č. 2503/1 v k. ú. Soběslav, změna z plochy rekreace na plochu bydlení. P3 - pozemky parc. č. 393/1, 393/6, 393/9, 393/10, 400/1, 400/2 a st. pozemky parc. č. 394, 395 k. ú. Soběslav, změna z plochy výroby a občanského vybavení na plochu bydlení - vícepodlažní. P3 - pozemek parc. č. 390/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy zeleň na veřejných prostranstvích na plochu bydlení. P3 - pozemky parc. č. 387/2 a 387/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu bydlení. Z2 nebo Z58 - v areálu bývalé kotelny v k. ú. Soběslav z plochy smíšené výrobní – na plochu umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu. Z2 nebo Z58 - návrh nové plochy v k. ú. Soběslav „u kotelny“ umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu. Z2 nebo Z58 - lokality Z2 (zastavitelné území) „u kotelny“ v k.ú. Soběslav z nízkopodlažního bydlení, návrh na plochu dopravní infrastruktura silniční, umožňující výstavbu řadových a hromadných garáží. Z1 – změna způsobu využití části lokality Z1 v k.ú. Soběslav „u Klenovic“ z občanského vybavení komerčního využití – návrh na plochu umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby. Z18, Z19 a Z20 - převedení ploch rezerv R5 a R6 pro výrobu do plochy výroby a skladování návrh. Z59 - návrh nové plochy pro výrobu a skladování v k.ú. Chlebov – umožnění rozšíření stávající průmyslové zóny a umožnění využití odpadního tepla z biokotelny. WT5 - zpřesnění koridoru VTL plyn v k.ú. Soběslav a Chlebov dle zpracované dokumentace k územnímu řízení na stavbu VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí. P10 - pozemek parc. č. 579/19 v k. ú. Chlebov, změna z plochy bydlení- vícepodlažní na plochu bydlení- nízkopodlažní- plocha přestavby. Z46 - vypuštění podmínky pro zpracování regulačního plánu u plochy Z46 v k.ú. Nedvědice a nahrazení podmínkou zpracování územní studie. Stanovení regulativů pro bytovou zástavbu v Nedvědicích. P9 - pozemek parc. č. 3623/4 v k. ú. Soběslav, změna z plochy občanské vybavení na plochu výrobu a skladování. P7 – kód pro záměr č. 17. Z63. změna způsobu využití pozemku parc. č. 3489/12 k.ú. Soběslav na plochu výroby či občanské vybavenosti, případně jiného využití (bydlení, rekreace). Oproti zadání přibýly dvě plochy rekreace: Z54 – lokalita Na Pilátě a lokalita Z60 severně od Z 54 na pozemcích parc. č. 2569/8, 2569/7, 2569/6, 2569/5 a 2569/4 v k.ú. Soběslav. Vše viz grafická dokumentace a textová část návrhu změny územního plánu Soběslav.

Po důkladném prostudování návrhu změny ÚP Soběslav a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 3 zákona a § 50 odst. 2 stavebního zákona krajský úřad sděluje, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu Soběslav na životní prostředí za předpokladu vypuštění rozvojové plochy Z 20 pro výrobu a skladování z důvodu nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnilly podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno (§ 4 odst. 4 stavebního zákona). Dne 1. 4. 2015 došlo k nabytí

účinnosti zákona č. 39/2015 Sb., který mimo jiné vyvolal i změny některých bodů v příloze č. 1 k zákonu a návrh změny ÚP Soběslav tedy nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu, neboť plocha Z 20 je navržena na rozloze cca 13 ha. Dalším důvodem pro vypuštění plochy Z 20 je dostatek nevyužitých ploch pro výrobu a skladování v platné ÚPD města Soběslav.

Tímto závěrem není dotčena povinnost posuzování konkrétních záměrů podléhajících posouzení podle tohoto zákona.“

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** č.j.: KUIJK 99180/2016 OZZL/6 ze dne 13. 7. 2016

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů posoudil předloženou dokumentaci – návrh změny č.1 ÚP Soběslav v souladu s § 5 odst. 2 zákona toto stanovisko, jímž

#### **nesouhlasí**

s předloženým návrhem změny č.1 ÚP Soběslav, jenž vymezuje plochy v katastrální území Chlebov a Soběslav s předpokládaným celkovým záborům ZPF v rozsahu 22,88 ha a představuje zábor 9,30 ha nejkvalitnější zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany.

*Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, definuje zemědělský půdní fond jako základní přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu. Zemědělská půda je součástí krajiny a jednou ze složek životního prostředí a její ochrana je veřejným zájmem. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.*

Na základě posouzení předložené dokumentace zdejší orgán ochrany ZPF nesouhlasí s předloženým návrhem změny ÚP z níže uvedených důvodů:

#### **1. Zjištěné nedostatky ÚPD:**

a) nesoulad jednotlivých částí ÚP (grafické, tabulkové a textové) – např. plocha Z54 není podchycena v tabulce záborů, některé lokality nejsou ve výkresech vůbec označeny atp. Celkově způsob pořizování a zpracování samotného ÚP působí zmatečně a nelze jej objektivně a kvalifikovaně posoudit

b) nedostatečné zpracování Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF - **chybí řádné odůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona**, neboť další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy

**2. Plošná předimenzovanost** - největší zábor zemědělské půdy uváděné ve změně ÚP představují zejména zastavitelné plochy určené pro výrobu a skladování. Návrh změny ÚP vymezuje nově celkem 19,63 ha ploch pro výrobu a skladování, kdy plochy navržené pro uvedený účel využití zahrnují lokality č. Z59 v Chlebově o výměře cca 5 ha, dále v Soběslavi Z20 o rozloze 13,32 ha a Z 58 o výměře 1,25 ha. Významný podíl záborů tvoří dále plochy pro individuální rekreaci - viz lokalita Z60 v k.ú. Soběslav o rozloze 2 ha. Zastavitelná plocha Z20 vymezená pro výrobu a skladování zabírá celkem 13,32 ha zemědělské půdy. V dané souvislosti zdejší orgán ochrany upozorňuje na skutečnost, dle čl. II odst. 1 Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy čj. OOLP/1067/96 ze dne 12.6.1996 se návrh územního plánu zahrnující lokalitu s větší plochou přesahující působnost orgánu ochrany ZPF při udělování souhlasu podle § 9 (v daném případě lokalita nad 10 ha) projednává s příslušným orgánem ochrany ZPF tj. MŽP.

**3. Nesplněna novelou stanovená zákonná povinnost (§ 4 odst. 3)** - chybí prokázání výrazné převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF v případě záboru zemědělské půdy I. a II. třídy – viz lokality Z20, Z58, Z59 pro výrobu a skladování, Z60 pro individuální rekreaci a Z63 pro OV komerci.

Krajský úřad vyhodnotil, že zpracovatel **nerespektoval obecné zásady kvantitativní a kvalitativní ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona**, jejichž smyslem je chránit půdu obecně, zabránit nevhodné suburbanizaci a zajistit, aby navrhování nových zastavitelných ploch bylo uvážlivé, přiměřené a nedocházelo k nevhodné formě rozvoje osídlení a nešetrnému využívání krajiny. Dále

krajský úřad shledal, že se při **pořizování ÚPD zpracovatel neřídil ustanovením § 5 zákona**. Podle zmíněných ustanovení je mj. pro nezemědělské účely

nutno použít především nezemědělskou půdu, odnímat přednostně půdu méně kvalitní (kdy kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany). V neposlední řadě je povinností navrhnout k odnětí jen nejnужnější plochu a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany ZPF považuje uvedený zábor za nedostatečně odůvodněný, nepodložený převahou veřejného zájmu a nepovažuje jej za přiměřený velikosti, významu a předpokládanému rozvoji obce a závěrem konstatuje, že **nesouhlasí s předloženým návrhem** změny č.1 ÚP Soběslav a **požaduje**:

□ **respektovat obecné zásady kvantitativní a kvalitativní ochrany ZPF podle ust. § 4 zákona** – v jejich duchu přehodnotit počet, rozsah a umístění návrhových ploch a lokality problematické z hlediska ochrany ZPF zcela vypustit (viz plocha pro výrobu a skladování č. Z20 odpovídající lokalitě č. 11 v zadání, jež vznikla překlopením původních rezerv do návrhových ploch, dále pro OV komerci Z63 v zadání odpovídající lokalitě č. 18 a nově zařazená plocha pro individuální rekreaci Z60)

□ **dopracovat vyhodnocení důsledků na ZPF** tak, aby obsahovalo náležitosti stanovené vyhláškou MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, ve znění vyhlášky č. 153/2016, neboť se jedná o skutečnosti rozhodné pro jejich posouzení (např. podrobně vyhodnotit účelné využití zastavěného území)

□ **kvalifikovaně odůvodnit oprávněnost dalšího navyšování záboru ZPF a potřebnost vymezení zastavitelných ploch** (nových i převzatých), zejména ploch pro výrobu a skladování a rekreaci - co se týče jejich požadovaného rozsahu a navrženého umístění s ohledem na reálné potřeby obce a v souvislosti s tím zároveň **prokázat nemožnost využití zastavitelných ploch vymezených předchozím ÚP** (doplnit zhodnocení dosavadního vývoje výstavby)

□ **prokázat převahu veřejného zájmu** u odnímaných ploch s nejkvalitnější zemědělskou půdou zařazenou do I. a II. třídy ochrany (mimo výše uvedených lokalit další plochy - pro výrobu a skladování ozn. Z58 a Z59 pro OV komerci Z61 a pro rekreaci Z54)

Orgán ochrany ZPF proto žádá zpracovatele ÚP o přehodnocení a úpravu návrhu předmětné změny ÚP Soběslav v souladu s výše uvedenými požadavky. **Po provedené úpravě bude znovu návrh předložen k posouzení** a ve smyslu § 5 odst. 2 bude vydáno stanovisko k upravenému návrhu ÚP.

Poznámka pořizovatele: Požadavek byl zapracován.

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** č.j.: KUIJK 98289/2016 OZZL/2 ze dne 14. 7. 2016

„Krajský úřad – Jihočeský kraj, jako příslušný orgán podle ustanovení §77a, odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny) uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí.

**Orgán ochrany přírody krajského úřadu – Jihočeský kraj obdržel dne 24. 5. 2016 pozvánku ke společnému jednání o návrhu změna č. 1 územního plánu Soběslav. Krajský úřad – Jihočeský kraj po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací ze společného projednání, které proběhlo 15. 6. 2016, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující:**

[1] - Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny)

**souhlasí**

s návrhem změna č. 1 územního plánu Soběslav

Předmětem předloženého návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav je možnost změny funkčního využití, anebo vymezení nových ploch na osmnácti lokalitách, které byly posuzovány v návrhu zadání. Jedná se o tyto lokality: Z34 - pozemek parc. č. 2501/2 a st. 2501/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy rekreace na plochu bydlení. Z34 - pozemek parc. č. 2503/1 v k. ú. Soběslav, změna z plochy rekreace

na plochu bydlení. P3 - pozemky parc. č. 393/1, 393/6, 393/9, 393/10, 400/1, 400/2 a st. pozemky parc. č. 394, 395 k. ú. Soběslav, změna z plochy výroby a občanského vybavení na plochu bydlení - vícepodlažní. P3 - pozemek parc. č. 390/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy zeleň na veřejných prostranstvích na plochu bydlení. P3 - pozemky parc. č. 387/2 a 387/3 v k. ú. Soběslav, změna z plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu bydlení. Z2 nebo Z58 - v areálu bývalé kotelny v k. ú. Soběslav z plochy smíšené výrobní – na plochu umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu. Z2 nebo Z58 - návrh nové plochy v k. ú. Soběslav „u kotelny“ umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu. Z2 nebo Z58 - lokality Z2 (zastavitelné území) „u kotelny“ v k.ú. Soběslav z nízkopodlažního bydlení, návrh na plochu dopravní infrastruktura silniční, umožňující výstavbu řadových a hromadných garáží. Z1 – změna způsobu využití části lokality Z1 v k.ú. Soběslav „u Klenovic“ z občanského vybavení komerčního využití – návrh na plochu umožňující malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby. Z18,Z19 a Z20 - převedení ploch rezerv R5 a R6 pro výrobu do plochy výroby a skladování návrh. Z59 - návrh nové plochy pro výrobu a skladování v k.ú. Chlebov – umožnění rozšíření stávající průmyslové zóny a umožnění využití odpadního tepla z biokotelny. WT5 - zpřesnění koridoru VTL plyn v k.ú. Soběslav a Chlebov dle zpracované dokumentace k územnímu řízení na stavbu VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí. P10 - pozemek parc. č. 579/19 v k. ú. Chlebov, změna z plochy bydlení- vícepodlažní na plochu bydlení- nízkopodlažní- plocha přestavby. Z46 - vypuštění podmínky pro zpracování regulačního plánu u plochy Z46 v k.ú. Nedvědice a nahrazení podmínkou zpracování územní studie. Stanovení regulativů pro bytovou zástavbu v Nedvědicích. P9 - pozemek parc. č. 3623/4 v k. ú. Soběslav, změna z plochy občanské vybavení na plochu výrobu a skladování. P7 – kód pro záměr č. 17. Z63. změna způsobu využití pozemku parc. č. 3489/12 k.ú. Soběslav na plochu výroby či občanské vybavenosti, případně jiného využití (bydlení, rekreace). Oproti zadání přibyly dvě plochy rekreace: Z54 – lokalita Na Pilátě a lokalita Z60 severně od Z 54 na pozemcích parc č. 2569/8,

2569/7, 2569/6, 2569/5 a 2569/4 v k.ú. Soběslav.

#### **Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. l a písm. m zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na lokalitách řešených předloženou změnou č. 1 návrhu územního plánu Soběslav v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“).

Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje, že správním územím města Soběslav (dále jen správní území) prochází EVL CZ0313106 Lužnice a Nežárka.

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, jako příslušný správní orgán podle ustanovení §67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením §45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny územního plánu, toto stanovisko:**

Uvedený návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

#### **Odůvodnění:**

Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje na to, že předmětem ochrany ve zmiňované EVL je páchník hnědý (*Osmoderma eremita*), piskoř pruhovaný (*Misgurnus fossilis*), velevrub tupý (*Unio crassus*) a vydra říční (*Lutra lutra*). Pro velevrubu tupého jde o jednu z nejméně významných populací v ČR a jednu z nejrozsáhlejších lokalit v ČR. Populace je životaschopná, nacházejí se zde i mladší jedinci, což svědčí o rozmnožování. Populace je rozptýlená po toku, nikde nebyly zjištěny lokální vysoké koncentrace (v současnosti spíše se zlepšující stav populace). Páchník hnědý zde má stabilní, ale ne příliš početnou populaci. Výskyt je lokální v několika soliterních stromech a v alejích. Pro vydru říční se na daném území nachází jádro populace v ČR, druh zde prosperuje a dochází zde k pravidelnému rozmnožování. Je vysoce důležitým koridorem pro migraci daného druhu a jeho dalšího rozšiřování. Tůň poblíž PR Dráčovské tůň představují biotop velice významné a početné populace piskoře pruhované se stěžejním významem pro ochranu druhu na našem území.

*Jako nejdůležitější faktory zranitelnosti jsou uváděny:*

Pro vydru říční je největším rizikem nelegální lov a pronásledování a křížení vodních toků s komunikacemi, která ohrožují migrující jedince. Mokřadní ekosystém může místy ohrozit výstavba dálnice. Pro velevrubu tupého je rizikem znečištění vody a příčné objekty neprůchodné pro rybi

hostitele. Pro piskoře pruhového zazemňování či naopak odbahňování tůní a jejich znečištění. Pro páchníka hnědého je rizikem odstraňování starých, nemocných a padlých stromů.

Z charakteru předložených záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od EVL lze předpokládat, že **nemůže** v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaném prvku soustavy NATURA 2000. Významný negativní vliv byl vyloučen i u lokality P8, které se nachází na samém okraji EVL. Jedná se o plochy přestavby v zastavěné části na břehu řeky Lužnice, kdy dochází ke změně funkčního využití stávajícího areálu a menších přidružených ploch. Lze očekávat, že plochy v lokalitě budou připojeny na veřejnou kanalizaci bez negativního vlivu na EVL.

[2] - Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad, jako příslušný orgán podle ustanovení §77a, odst. 4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Na základě předložených podkladů k danému návrhu územního plánu, vydává toto stanovisko:

#### **podmínečně souhlasí**

s návrhem změna č. 1 územního plánu Soběslav

#### **Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na lokalitách řešených předloženým návrhem změny č. 1 se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“), ani jeho ochranné pásmo. Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje, že se ve správním území nachází přírodní památka (dále jen „PP“), PP Lužnice a PP Nový rybník u Soběslavi.

#### **Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

#### **Podle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Katastrální území České Budějovice 2 se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen „ObKR“), ObKR 07 – Tábořsko-Soběslavsko.

#### **Podle ustanovení § 3 odst. 1b) zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na území řešeném předloženým návrhem zadání změny se nevyskytuje žádný významný krajinný prvek (dále jen „VKP“).

#### **Podle ustanovení § 46 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Ve správním území není vyhlášen žádný památný strom.

#### **Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na lokalitách řešených předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Soběslav, se vyskytuje jediný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního významu. Plocha rekreace Z54 zasahuje do regionálního biokoridoru (dále jen „RBK“), RBK 458 Roudná-Lužnice nad Soběslaví (srov., viz příloha). Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje, že do správného území zasahuje regionální biocentrum (dále jen „RBC“), RBC 699 Lužnice nad Soběslaví. Z prvků lokálního ÚSES to jsou např.: lokální biocentra (dále jen „LBC“), LBC Klenovice, LBC Soběslav, LBC Zvěrotice, LBC Vlastiboř a LBC 46 Přebořov. Na ně navazují lokální biokoridor (dále jen „LBK“), LBK Soběslav atd. Dále je vymezeno velké množství interakčních prvků (dále jen „IP“) a to jak plošných, tak i liniových.

Z návrhu změna č. 1 územního plánu Soběslav je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody **nemá žádné výhrady, za předpokladu že:**

**- bude vyřazena plocha Z63 – umístěná do volné krajiny, bez návaznosti na stávající zástavbu**

**- bude upravena plocha Z54, která zasahuje do RBK**

#### **Odůvodnění:**

Jako bezkonfliktní se jeví všechny záměry z návrhu změny č. 1, vzhledem k jejich charakteru a umístění v dostatečné vzdálenosti mimo všech ZCHÚ, prvků ÚSES, IP, VKP a památných stromů v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody. Po dohodě s orgánem ochrany přírody obce s rozšířenou působností, v tomto případě odbor ochrany životního prostředí města Soběslav byl vyloučen i vliv na krajinný ráz. Jako problematická a z pohledu ochrany přírody **nepříjemná** se jeví plocha **Z63**,

vymezená do volné krajiny, bez návaznosti na stávající zástavbu (tato plocha byla rozporována už v návrhu zadání). Takovéto umístění se jeví nekoncepční a v rozporu s **prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje z 1.** Aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen ZÚR), kde se v odst. 4 písm. c. říká: „Při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace“.

Další problematika se jeví lokalita **Z54**, která je částečně vymezena do RBK 458 Roudná-Lužnice nad Soběslaví. Obecně je rozvoj zástavby v prvcích ÚSES omezen a přísně regulován. Smyslem územního systému ekologické stability je ochrana přírodě blízkých stanovišť a jejich ponechání jako nezastavitelná území, tak aby vývoj takovýchto území postupně směřoval k obnově přirozených biotopů a přirozené druhové skladbě, která je charakteristická pro dané lokality.

Realizace předloženého záměru v navrženém rozsahu se jeví jako **nepřijatelná** a je v rozporu se zájmy v ochraně přírody na dané lokalitě, nelze také vyloučit, že by mohlo dojít ke snížení současného stupně ekologické stability na této lokalitě a to by bylo v přímém rozporu s 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského Kraje (dále jen ZÚR), které vstoupily v platnost 6. 1. 2015, kde se v ustanovení **odst. 39. písm. b.** říká: „U vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter“. Jako variantní řešení se jeví plošná redukce lokality.

Toto vyjádření nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.“

Poznámka pořizovatele: požadavek je akceptován.

- **Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** č.j.: KUIJK 98469/2016 OZZL/3 ze dne 13. 7. 2016

**„Stanovisko z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav.**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, obdržel dne 24. 5. 2016 od Městského úřadu Soběslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, náměstí Republiky 59/I, 392 17 Soběslav, oznámení č.j. MS/11258/2016 společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav.

Krajský úřad tímto sděluje, že dne 26. 9. 2015 nabylo účinnosti nové stanovení rozsahu záplavového území, vymezení aktivní zóny záplavového území významného vodního toku Lužnice ř.km 0,000 – 109,568 od soutoku s Vltavou po Novořecké splavy. Vzhledem k tomu, že výše uvedené stanovení záplavového území vodního toku Lužnice zasahuje do území řešeného změnou č. 1 Územního plánu Soběslav je nutné toto stanovení akceptovat a zapracovat do výše uvedené změny územního plánu. Podklady k rozsahu aktivní zóny záplavového území a záplavového území s periodicitou povodně 5, 20 a 100 let pro významný vodní tok Lužnice Vám byly zaslány současně se stanovením veřejnou vyhláškou dne 10. 9. 2015.

Krajský úřad jako příslušný vodoprávní úřad podle § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Soběslav.“

Poznámka pořizovatele: projektant zapracoval do návrhu nově stanovený rozsah záplavového území.

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** č.j.: KUIJK 83618/2016 OZZL/3 ze dne 13. 6. 2016

**„Stanovisko orgánu státní správy lesů k návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), obdržel dne 24. května 2016, jako dotčený orgán podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav (dále také návrh změny) k uplatnění požadavků na obsah a rozsah územního plánu obce.

Krajský úřad dle ust. § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (dále lesní zákon) uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností:

Návrh změny č. 1 územního plánu města Soběslav vyhodnocuje v kapitole N) předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) se v textové části návrhu změny nepředpokládá, z grafické části není úplně zřejmé, zda se v ploše P8 nenachází také pozemek parc.č. 396/1 lesní pozemek k.ú. Soběslav. V případě, že by navrhovanou změnou č. 1 ÚP Soběslav k částečnému záboru

uvedeného pozemku PUPFL došlo, nemá proti němu z důvodu nevhodného tvaru lesního pozemku situovaného na břehu řeky Lužnice, který zde funkci lesa plní jen částečně, krajský úřad námitek. Plocha P8 zasahuje do ochranného pásma pozemků parc.č. 396 a parc.č. 407/1 k.ú. Soběslav. Vzhledem ke stávající zástavbě včetně místní komunikace v lokalitě nemá krajský úřad k umístění plochy P8 námitek. V souladu s § 48 odst. 2 lesního zákona bude třeba následně požádat o souhlas k vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo využití území do 50 m od okraje lesa obecní úřad obce s rozšířenou působností.“

- **Jihočeský kraj – Krajský úřad, odbor kultury** č.j.: KUJCK 99504/2016/OKPP, ze dne 14. 7. 2016

„Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává, dle ustanovení § 50 odst. 2 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, 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 (dále jen památkový zákon), k návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav (zpracoval Ing. arch. Jan Stach ČKA 00259, ASKA architektonické studio Tábor) následující

s t a n o v i s k o :

1. V kapitole „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, část „F. 1) vymezení pojmů funkční regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání“ (strana 33, srovnávací text) požadujeme doplnit v bodě h) „V rámci všech funkčních ploch mimo území městské památkové zóny Soběslav, vesnické památkové zóny Nedvědice a nemovitých kulturních památek a jejich prostředí je podmíněně přípustným využitím umístění slunečních termálních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní funkční ploše uvedeno jinak.“
2. V kapitole „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, část „F. 1) vymezení pojmů funkční regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání“ (strana 34, srovnávací text) požadujeme upravit formulaci bodu l) a to následovně: „Před zahájením stavební činnosti či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, jsou stavebníci již od doby přípravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 zákona číslo 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.“
3. V kapitole „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, část „BR – Plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba“ (strana 36, srovnávací text) požadujeme zachovat pro VPZ Nedvědice minimální výměru nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m<sup>2</sup> a rovněž že „souhrn výměr stávajícího stavebního pozemku pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m<sup>2</sup>. A dále požadujeme rovněž vypustit regulativ „užší štítové strany do veřejného komunikačního prostoru“.

Poznámka pořizovatele: 1. Požadavek na zapracování do kapitoly „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, část „F. 1) vymezení pojmů funkční regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání“ **nebyl zapracován do pokynů na úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu.** Odůvodnění: Posouzení krajinného rázu není v kompetenci orgánu památkové péče. Krajinný ráz je posuzován dle zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny (§12). Zároveň není žádoucí, aby ve všech plochách – tzn. i v plochách (např. veřejné zeleně) mohly být umístěny sluneční kolektory. 2. Požadavek na zapracování do kapitoly „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních

podmínek ochrany krajinného rázu”, část „F. 1) vymezení pojmů funkční regulace a stanovení obecně platných podmínek funkčního uspořádání” větu: „Před zahájením stavební činnosti či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, jsou stavebníci již od doby přípravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 zákona číslo 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů”, **nebyl zapracován do pokynů na úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu.** Odůvodnění: Tento požadavek vychází ze zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči. 3. Požadavek na zachování minimální výměru nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m<sup>2</sup> a rovněž že „souhrn výměr stávajícího stavebního pozemku pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m<sup>2</sup>. A dále požadujeme rovněž vypustit regulativ „užší štítové strany do veřejného komunikačního prostoru” v kapitole „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu”, část „BR – Plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba” (strana 36, srovnávací text) **je zapracován do upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu.**

**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje** č.j. KHSJC 13459/2016/HOK.TA ze dne 30. 5. 2016, „Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč kraje“) vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), ve spojení s § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř.“), toto stanovisko: S návrhem změny č. 1 územního plánu Soběslav, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 24.5.2016 žadatelem, Městským úřadem Soběslav, odborem výstavby a regionálního rozvoje (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska s e s o u h l a s í bez připomínek.“

#### **Připomínky ostatních.**

- **ŘSD Praha** č.j. 14455-16-ŘSD-11110 ze dne 30.6. 2016

Správním územím města Soběslav prochází stávající silnice I/3 a dálnice D3 - stavba 0308 „Soběslav – Veselí nad Lužnicí“, která je v současné době uvedena do zkušebního provozu. V AZÚR JhK je vymezen koridor pro VPS dálnici D3. Ochrana území pro umístění stavby dálnice vymezením koridoru pro VPS je limitována kolaudací této stavby. Vydání kolaudačního rozhodnutí na dálnici D3 je předpokládáno v prosinci letošního roku. Mimo souvisle zastavěné území obce musí být respektováno silniční ochranné pásmo dálnice D3 i silnice I/3, a to dle zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Do doby, než bude sil. I/3 převedena do silnic nižších tříd, zůstává v platnosti pro další stupně územních a stavebních řízení následující podmínky:

- napojení návrhových lokalit na silniční síť musí být řešeno přednostně pomocí připojení na silnice nižších tříd a již stávajících sjezdů na sil. I/3, a to v souladu s příslušnými platnými ČSN. V případě nových napojení na sil. I/3 je nutno tato napojení projednat a odsouhlasit mj. ŘSD ČR.
- opatření (včetně úhrady) k ochraně před hlukem u lokality s funkčním využitím podléhajícím splnění hyg. limitů je stanoveno v novele zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a to v § 77.

Pro doplnění uvádíme, že úpravy křižovatek na stávající silnici I/3 (P5 – křižovatka Obchodní, P7 – křižovatka Bechyňská) nebudou s ohledem na realizaci dálnice D3 investicí ŘSD ČR. Do doby převedení musí být odsouhlaseno technické řešení majetkovým správcem této komunikace.“

Poznámka pořizovatele: Do kapitoly D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování, Doprava doplnit: Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, bude napojení návrhových lokalit na silniční síť přednostně řešeno pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na sil. I/3, a to v souladu s příslušnými platnými ČSN.

Dne 10. 8. 2016 pořizovatel zažádal Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělení územního plánování a stavebního řádu o stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav. Krajský úřad obdržel stanovisko dne 11. 8. 2016. Dne 15. 9. 2016 obdržel pořizovatel, Městský úřad Soběslav stanovisko pod č.j. KUJCK 120059/2016 ze dne 8. 9. 2016, ve kterém bylo upozorněno chybné zakreslení koridoru Ep4 pro VTL plynovod Soběslav – Planá nad



Lužnicí, které neodpovídalo podmínkám stanoveným v ZÚR pro zpřesňování koridorů, čímž je návrh změny č. 1 ÚP Soběslav v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Na základě stanovisek dotčených orgánů a připomínek byly vydány pořizovatelem následující pokyny na úpravu návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání:

1. Před zahájením veřejného projednání bude návrh změny ÚP upraven. Bude zpracován požadavek Krajského úřadu Jihočeského kraje, odbor územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělení územního plánování a stavebního řádu na opravu formy zákresu koridoru Ep4 pro VTL plynovod. (Koridor je zakreslen správně, při soutisku by však vznikaly bílá místa v plochách rušeného koridoru) Zároveň bude návrh územního plánu upraven dle požadavků Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví. Návrh bude upraven jak vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch, tak bude i doplněn o řádné vyhodnocení důsledků na ZPF. (kvalifikovaně odůvodnit oprávněnost dalšího navyšování záboru ZPF a potřebnost vymezení zastavitelných ploch (nových i převzatých), zejména ploch pro výrobu a skladování a rekreaci - co se týče jejich požadovaného rozsahu a navrženého umístění s ohledem na reálné potřeby obce a v souvislosti s tím zároveň prokázat nemožnost využití zastavitelných ploch vymezených předchozím ÚP (doplnit zhodnocení dosavadního vývoje výstavby) prokázat převahu veřejného zájmu u odnímaných ploch s nekvalitnější zemědělskou půdou zařazenou do I. a II. třídy ochrany (zejména plochy - pro výrobu a skladování, pro OV komerci. (Bude vypuštěna plocha Z63, u ostatních ploch bude jednáno o jejich vypuštění či omezení). Bude upravena grafická část územního plánu: Lokalita Z54 je stávající (i v platném územním plánu má index Z54 a v zadání bylo požadována pouze úprava regulativů – tj. – respektování stávajícího stavu kompostárny. Grafická část zůstává. Ve výkresové části proto bude zakreslena jen hranice řešeného území a číslo lokality. Vnitřek plochy zůstane bílý – beze změny způsobu využití. Změna se projeví pouze v textové části a bude projednána s dotčeným orgánem - s KÚ OŽP.
2. Ponechat pro VPZ Nedvědice požadavek na zachování minimální výměru nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m<sup>2</sup> a rovněž že „souhrn výměr stávajícího stavebního pozemku pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m<sup>2</sup>. Vypustit regulativ „užší štítové strany do veřejného komunikačního prostoru“ v kapitole „F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, část „BR – Plochy bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba“ (strana 36, srovnávací text).
3. Do kapitoly D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění, doplnit jako limit poddolované území s doporučením provedení speciálního geologického průzkumu
4. Do kapitoly D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění, Doprava doplnit: Do doby, než bude silnice I/3 převedena do silnic nižší třídy, bude napojení návrhových lokalit na silniční síť přednostně řešeno pomocí připojení na silnice nižší třídy a již stávajících sjezdů na sil. I/3.
5. V textové části změny č. 1, str. 5, u popisu lokality „Z20 –Na Douskách III“ je třeba přeformulovat vkládaný text „Část lokality leží v ochranném pásmu dálnice D3, zástavba v ochranném pásmu je možná po udělení výjimky od správce komunikace. Na udělení výjimky není právní nárok.“ tak, aby odpovídal platnému znění § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Nevydává se „výjimka“, ale „povolení stavby“ a toto povolení nevydává správce komunikace, ale příslušný silniční správní úřad, kterým je pro dálnice Ministerstvo vnitra. Stejnou úpravu je třeba provést také ve srovnávacím textu.
6. Do kapitoly f) podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), ...zpracovat: „Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Předem bude s MO-ČR, s Odborem ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Pardubice, projednány níže uvedené stavby:
  - stavby vyšší než 30 m nad terénem, pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
  - výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
  - stavby vyzařující elektromagnetickou energii (základnové stanice radiooperátorů,

mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);

- elektrárny;
- stavby a rekonstrukce dálkových podzemních a nadzemních vedení el. energie od 110 kV a výše, dálkové trasy všech druhů telefonních kabelů;
- výstavba jaderných energetických zdrojů a souvisejících zařízení;
- produktovody, ropovody a související objekty;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změny jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky);
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodních toků a ostatní stavby, jejichž realizací dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;

7. V kapitole C) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, Popis lokalit uvést do souladu textovou a výkresovou část: Z61, Z62. Označit ve výkresu indexem jednotlivé plochy, kde dochází k opravě zákresu dle skutečného stavu (např O1...) V textové části, v odůvodnění územního plánu, uvést výčet jednotlivých ploch s popisem, proč došlo ke změně zákresu plochy a tím dosáhnout odstranění nesouladu textové a výkresové části změny č. 1 ÚP Soběslav.

Návrh byl dle požadavků pořizovatele upraven a předložen odboru životního prostředí KÚ Jihočeského kraje s žádostí o nové stanovisko. Dne 28. 12. 2016 pod č.j. KUJCK 164866/2016OZZL/9 vydal stanovisko k upravenému návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav: „Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko k ÚPD s dohodnutými úpravami, jež vyplynuly z předchozího nesouhlasného stanoviska, které zdejší orgán ochrany ZPF vydal pod čj. KUJCK 99180/2016 OZZL/2, sp. zn. OZZL 71903/2016/mise dne 13.7.2016. Krajský úřad posoudil upravený návrh změny č. 1 ÚP Soběslav po dohodě ze dne 14.12.2016 a v souladu s § 5 odst. 2 zákona **uděluje souhlas s předpokládaným zábořem ZPF: 11,35 ha**, v k.ú. Chlebov a Soběslav. Orgán ochrany ZPF ve svém předchozím stanovisku požadoval posoudit nezbytnost nových rozvojových ploch, přehodnotit jejich rozsah a umístění, dopřesnit kapitolu vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a vše řádně odůvodnit. Přičemž krajský úřad nesouhlasil jednak s předdimenzovanými plochami určenými pro výrobu a skladování, tak nadměrným zábořem zemědělských půd s vysokým stupněm ochrany. Po posouzení dohodnuté verze ÚPD ze dne 14.12.2016 může orgán ochrany ZPF konstatovat, že se její zpracovatel snažil respektovat zásady kvantitativní a kvalitativní ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování ÚPD dodržovat ustanovení § 5 zákona. Obě sídla jsou obklopena pozemky se zemědělskými půdami převážně s vysokým stupněm ochrany, což výrazně limituje jejich další rozvoj. **Došlo k podstatné redukci celkově navržených zastavitelných ploch z 22,88 ha na 11,35 ha**, což se projevilo v důsledku snížení záborů u ploch určených pro výrobu a skladování (redukce lokality č. Z20 a Z59) a úplné vypuštění ploch určených pro rekreaci (Z60) a pro OV komerční (Z63). Upraveným územním plánem dochází k záborům zemědělské půdy I. až IV. třídy ochrany s tím, že zábor nejvíce chráněných půd s třídou I a II. představuje cca 25 %. Nejvíce je navrženo ploch s funkčním využitím výroba a skladování. V návrhu byly ponechány jen nezbytné plochy potřebné pro umožnění rozvoje stávajících provozoven (Z 58 v návaznosti na potravinářsko-obchodní areál a Z59 v návaznosti na bioplynovou stanici v zemědělském areálu) a lokalita č.20 umožňující výstavbu velkokapacitních hal, takto vymezená k dalšímu rozvoji sousední průmyslové zóny. Původně navrhovaná plocha pro výrobu a skladování Z20 vzniklá převedením ploch rezerv R5 a R6 byla v průběhu pořizovacího procesu podstatně zredukována - z 13,3 ha na 4,5 ha. Ačkoliv je částečně situována na zemědělských půdách s vysokým stupněm ochrany (I. třída), je tato nová varianta pro orgán ochrany ZPF akceptovatelná, neboť její umístění na okraji půdního bloku při stávající komunikaci a ve zmenšeném rozsahu vytváří

předpoklad, že nedojde k narušení organizace ZPF, neboť je dobře dopravně dostupná. Byla ponechána ve zmenšeném rozsahu jako kompromis v důsledku snahy pořizovatele najít vhodné řešení, jak zajistit obci přiměřený rozvoj a zároveň respektovat veškerá omezení a nové skutečnosti. Nezbytnost vymezení byla vztažena k poloze obce v rozvojové ose OS6 Praha – České Budějovice – hranice ČR, dále byl zohledněn existující sjezd z dálnice D3 a stabilizovaný počet obyvatel. Jako veřejný zájem lze chápat potřebu obce nabízet nové pracovní příležitosti v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Dojde-li tímto návrhem k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k narušení jeho funkčnosti. Tento souhlas nenahrazuje souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona.“

KU Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje byl požádán o vydání nového stanoviska k upravenému návrhu územního plánu.

Dne 17. 1. 2017 pod č.j. KUJCK10548/2017 **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic** (dále jen „krajský úřad“), obdržel žádost Městského úřadu Soběslav o vydání potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Změny č. 1 územního plánu Soběslav (dále jen „Zm. č. 1 ÚP Soběslav“) podle § 50 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Krajský úřad vydává na základě § 50 odst. 8 stavebního zákona toto potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Zm. Č. 1 ÚP Soběslav, v němž posoudil odstranění nedostatků, na které upozornil ve svém stanovisku č. j. KUJCK 120059/2016 ze dne 8. 9. 2016 k návrhu Zm. č. 1 ÚP Soběslav. Ve svém stanovisku upozornil krajský úřad dle § 50 odst. 7 stavebního zákona na níže uvedené nedostatky Zm. č. 1 ÚP Soběslav: Rozpor se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen „ZÚR“), protože vymezení koridoru Ep4 pro VTL plynovod Soběslav - Planá nad Lužnicí odpovídalo podmínkám stanovených v ZÚR pro zpřesňování koridorů v navazující územně plánovací dokumentaci. Koridor pro VTL plynovod Ep4 ve Zm. č. 1 ÚP Soběslav sice respektoval koridor pro tento plynovod vymezený v ZÚR v platném znění, „nepřeřezoval“ však území, které bylo dotčeno tímto koridorem v původním ÚP Soběslav. V těchto místech tedy fakticky vymezení pro tento koridor zůstávalo a tím se koridor dostával do rozporu se ZÚR, protože vymezení koridoru přesahovalo koridor z platných ZÚR. Další rozpor se ZÚR bylo možné spatřovat v nastavení podmínek využití ploch, které byly se zmíněným koridorem pro VTL plynovod v „překryvu“. Z podmínek využití musí být jasně seznatelné, že v případě překryvu jednotlivých ploch s koridorem VTL plynovodu má koridor VTL plynovodu přednost a jakékoli využití daných ploch nesmí znemožnit či ztížit využití území vymezeného pro VTL plynovod. V návrhu předloženém k potvrzení o odstranění nedostatků byly již všechny výše uvedené skutečnosti řádně opraveny.“

Upravený návrh dle stanovisek dotčených orgánů byl od 3. 1. 2017 po 16. 2. 2017 vyvěšen na úřední desce MěÚ Soběslav a byl i zajištěn dálkový přístup k návrhu ÚP na web stránkách města. Veřejné projednání Zm1 ÚP Soběslav se konalo dne 15. 2. 2017 na MěÚ Soběslav. K návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav byla obdržena následující stanoviska:

**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic** dne 18. 1. 2017 pod č.j. KUJCK 10607/2017:“

Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu uplatňované v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Soběslav k částem návrhu Územního plánu Dvory nad Lužnicí, které byly od společného jednání změněny

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen „krajský úřad“), obdržel oznámení Městského úřadu Soběslav o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Soběslav (dále jen „Zm. č. 1 ÚP Soběslav“) podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k částem návrhu ZM. č. 1 ÚP Soběslav, které byly od společného jednání změněny. Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu Zm. č. 1 ÚP Soběslav z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce.

Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že vzhledem k tomu, že cílem změn, ke kterým došlo ve Zm. č. 1 ÚP Soběslav od společného jednání, bylo mimo jiné odstranění nedostatků Zm. č. 1 ÚP Soběslav týkajících se zájmů hájených krajským úřadem, tak ve změněných částech návrhu Zm. č. 1 ÚP Soběslav

a) nedochází k rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1,

b) nedochází k rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění,

c) nedochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů.“

Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková ze dne 14. 2. 2017 pod č. j. 35039/2017-8201-OÚZ-ČB:

#### „Návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav - veřejné projednání

Jako dotčený orgán státní správy na základě zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v y d á v á Česká republika – Ministerstvo obrany, jejímž jménem jedná na základě pověření ministra obrany ze dne 11. září 2015 a ve smyslu § 7, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. vedoucí oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Odboru ochrany územních zájmů, Sekce ekonomické a majetkové, Bc. Pavla Hromádková, se sídlem Teplého 1899, 530 02 Pardubice, v souladu s § 175 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), následující stanovisko:

řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (ÚAP – jev 102) – OP LK TRA 78 Veselí, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska MO-ČR zastoupeného SEM MO, OOÚZ, OdOÚZ Pardubice. Dále zde platí prostorový limit v území, tj. maximální možná výška případné výstavby větrných elektráren 59 m n.t. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Výše uvedené zájmové území je v textové části návrhu změny ÚP zapracováno.“ Při veřejném jednání bylo řečeno, že případné námítky a připomínky je možné podávat 7 dní ode dne jednání.

Dne 21. 2. 2017 byla obdržena **námítka** k návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav od vlastníka pozemků 390/2 a 390/3 k.ú. Soběslav: Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 390/2 a 390/3 v lokalitě P8 změny č. 1 územního plánu. Trvám na svém návrhu změn dle návrhuna pořízení změny územního plánu, který jsem podal 30. 11. 2016. Požaduji pro tyto pozemky plochu SO.“

1. České dráhy, Národní dopravce, č.j. 483/2007-032 ze dne 17.2.2017 upozornily, že v k.ú. Soběslav se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 4122 a evidované v příslušném katastru nemovitostí. Dále upozornily na zákon č. 266/1994 Sb.

Dne 21. 2. 2017 byla odeslána e mailem ing. Kákonou připomínka Pirátů k návrhu zm. č. 1 ÚP Soběslav. Připomínka však zřejmě spadla do spamu a byla znovu zaslána e- mailem Piráty dne 31. 3. 2017, kdy byla i doručena. Text připomínky: „Připomínky Pirátů pro Soběslav ke změně č. 1 územního plánu: P8 – „U učiliště“

Nesouhlasíme s vícepodlažní zástavbou v lokalitě P8 v blízkosti řeky a letiště. Na břehu řeky a obecně na okraji města by neměly vznikat vyšší stavby. Stavby na břehu jsou obecně problematické z důvodu prostupnosti krajiny. Výstavba by byla možná pouze za podmínky kvalitního architektonického sladění s přírodou a zajištění volného průchodu osob po břehu řeky. Z 65 - „U kotelny“

Nesouhlasíme s oddělením ploch Z1 a Z2 plochou, která nesouvisí s využitím předmětného území pro obytnou zástavbu. Plocha Z68 tvoří logické propojení území Z1 a Z2. Proto navrhuje tuto plochu dedikovat jako městskou zeleň pouze s nutnou komunikační infrastrukturou nebo stejné využití jako u ploch Z1 a Z2. Z 58 - „U Kotelny západ“

Nesouhlasíme s rozšiřováním průmyslové výroby v místě, které spojuje oblasti Z1 a Z2 určené k obytné zástavbě.“

Návrh rozhodnutí o námitkách byl zaslán dotčeným orgánům dne 21. 3. 2017. K návrhu se vyjádřili:

**Ministerstvo životního prostředí** dne 27. 3. 2017 pod č.j. 21184/ENV/17: „Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Soběslav z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů uvádí, že námitky a připomínky uplatněné k návrhu územního plánu Soběslav se netýkají ochrany a využití nerostného bohatství, a proto k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek neuplatňuje žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.“

**Ministerstvo obrany** dne 4. 4. 2017 č.j. 35404/2017-8201-OÚZ-ČB : „Návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav - Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek . Jako dotčený orgán státní správy na základě zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v y d á v á Česká republika – Ministerstvo obrany, jejímž jménem jedná na základě pověření ministra obrany ze dne 11. září 2015 a ve smyslu § 7, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. vedoucí oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Odboru ochrany územních zájmů, Sekce ekonomické a majetkové, Bc. Pavla Hromádková, se sídlem Teplého 1899, 530 02 Pardubice, v souladu s § 175 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), následující stanovisko: k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek nemám žádné připomínky.“

**Krajská hygienická stanice** dne 11. 4. 2017 pod č.j. KHSJC 08597/2017/HOK TA: „ Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví . Akce: Návrh změny č. 1 územního plánu Soběslav - návrh rozhodnutí o námitkách, návrh rozhodnutí o připomínkách. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč kraje“) vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), ve spojení s § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř.“), toto stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem rozhodnutí o připomínkách k návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 21.3.2017 žadatelem, Městským úřadem Soběslav, odborem výstavby a regionálního rozvoje (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska s e s o u h l a s í bez připomínek.“

**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí** dne 19. 4. 2017 pod č.j. KUJCK50321/2017 OZZL/2: „ Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), obdržel dne 21.3.2017 jako dotčený orgán podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Soběslav při veřejném projednání. Na základě kompetencí svěřených krajskému úřadu a podle zvláštních právních předpisů na úseku životního prostředí krajský úřad sděluje následující:

*Stanovisko z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)*

Zdejší krajský úřad jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zákon) posoudil výše uvedený návrh a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uplatňuje své stanovisko, v němž má jedinou **připomínku** k předloženému návrhu rozhodnutí. Částečným vyhověním námitce jsou navrženy dvě nové plochy, a to plocha pro smíšené obytné využití a pro veřejné prostranství, jejichž využití bude omezeno požadavky vodoprávního orgánu, neboť se nacházejí v záplavovém území

Q100. V daném místě se však vyskytují zemědělské půdy s II. třídou ochrany, proto je nutné odůvodnění rozšířit o prokázání převahy veřejného zájmu. Teprve poté může orgán ochrany ZPF připustit zařazení dvou posuzovaných ploch v lokalitě s místním názvem „U plovárny“. Ztížení dostupnosti a zemědělského využití předmětných pozemků bylo v odůvodnění potvrzeno.

Z předloženého návrhu rozhodnutí vyplývá, že pravděpodobně dojde k navýšení záboru zemědělské půdy, proto orgán ochrany ZPF po doplnění ÚPD **požaduje předložit** k posouzení vyhodnocení konečných přepokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF (textovou i grafickou část), v němž budou promítnuty změny, aby mohl zdejší orgán ochrany ZPF **uplatnit stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona.**

*Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. zákon o ochraně přírody a krajiny*

K předloženému a upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav byla vznesena 1 námitka a 1 připomínka, kterým bylo různým způsobem vyhověno, nebo nevyhověno (viz. návrh rozhodnutí o námitkách a připomínkách).

**Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. l a písm. m zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Na území řešeném předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu a rozhodnutí o námitkách Soběslav se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Zdejší orgán ochrany přírody ale upozorňuje, že správním územím města Soběslav (dále jen správní území) prochází EVL CZ0313106 Lužnice a Nežárka.

Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje na to, že předmětem ochrany ve zmiňované EVL je páchník hnědý (*Osmoderma eremita*), piskoř pruhovaný (*Misgurnus fossilis*), velevrub tupý (*Unio crassus*) a vydra říční (*Lutra lutra*). Pro velevrubu tupého jde o jednu z nejméně významných populací v ČR a jednu z nejrozsáhlejších lokalit v ČR. Populace je životaschopná, nacházejí se zde i mladší jedinci, což svědčí o rozmnožování. Populace je rozptýlená po toku, nikde nebyly zjištěny lokální vysoké koncentrace (v současnosti spíše se zlepšující stav populace). Páchník hnědý zde má stabilní, ale ne příliš početnou populaci. Výskyt je lokální v několika soliterních stromech a v alejích. Pro vydru říční se na daném území nachází jádro populace v ČR, druh zde prosperuje a dochází zde k pravidelnému rozmnožování. Je vysoce důležitým koridorem pro migraci daného druhu a jeho dalšího rozšiřování. Tůně poblíž PR Dráčovské tůně představují biotop velice významné a početné populace piskoře pruhované se stěžejním významem pro ochranu druhu na našem území.

*Jako nejdůležitější faktory zranitelnosti jsou uváděny:*

Pro vydru říční je největším rizikem nelegální lov a pronásledování a křížení vodních toků s komunikacemi, která ohrožují migrující jedince. Mokřadní ekosystém může místy ohrozit výstavba dálnice. Pro velevrubu tupého je rizikem znečištění vody a příčné objekty neprůchodné pro rybí hostitele. Pro piskoře pruhového zazemňování či naopak odbahňování tůní a jejich znečištění. Pro páchníka hnědého je rizikem odstraňování starých, nemocných a padlých stromů.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, jako příslušný správní orgán podle ustanovení §67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením §45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu územního plánu, toto stanovisko:

Uvedený návrh změny č. 1 územního plánu a rozhodnutí o námitkách Soběslav **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.“

Odůvodnění změny územního plánu bylo doplněno, byl zakreslen stav po částečném vyhovění námitce a KÚ OŽP byl dne 15. 5. 2017 pod č. j. požádán o nové stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP se zapracováním návrhu na vyhovění námitek.

Dne 30. 5. 2017 vydal **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí** pod č.j. KUJCK68536/2017 OZZL/4 nové stanovisko: „**Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Soběslav - po zapracovaném návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejném projednání**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů posoudil předloženou dokumentaci 15.5.2017 - upravený návrh změny č. 1

ÚP Soběslav po zapracování návrhu rozhodnutí o námitkách a připomínkách z veřejného projednání - v souladu s § 5 odst. 2 zákona a sděluje následující:

V závěru svého stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP Soběslav čj. KUJCK 50321/2017 OZZL/2, sp. zn. 38713/2017/mise požadoval zdejší orgán ochrany ZPF předložit k posouzení vyhodnocení konečnou verzi celkových záborů ZPF zahrnující změny vyplývající z vyhodnocených námitek a připomínek. Požadovaná upravená dokumentace byla krajskému úřadu předložena k posouzení dne 15.5.2017. Z jejího obsahu vyplývá, že zapracovaným vypořádáním námitek nedošlo ke změnám vyhodnocených záborů ZPF, neboť předmětem řešených námitek byly plochy (smíšené obytné využití a veřejné prostranství), které situovány **v zastavěném území, tudíž se dle současné metodiky z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují**, a jejich zařazením do zastavitelných ploch nedojde k ovlivnění celkového záboru ZPF.

Krajský úřad konstatuje:

- zpracovatel změny č. ÚP Soběslav respektoval obecné zásady ochrany ZPF podle § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace se řídil ustanovením § 5 zákona
- při vyhodnocování námitek a připomínek byly respektovány požadavky orgánu ochrany ZPF
- kladně vypořádané námitky a připomínky se týkají pouze zastavěného území
- jelikož z předloženého návrhu vyplývá, že nedochází k navýšení záboru zemědělské půdy, není potřeba nového posouzení návrhu územního plánu a nadále zůstává v platnosti stanovisko vydané zdejším orgánem ochrany ZPF pod čj. KUJCK 164866/2016 OZZL/9, sp.zn. OZZL 71903/2016/mise dne 28.12.2016 s odsouhlaseným záborem ZPF 11,35 ha.“

Upravený vrh změny č. 1 územního plánu byl předložen zastupitelstvu města Soběslavi ke schválení vydání změny č. 1 ÚP Soběslav.

## **B) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Územní plán Soběslav, který nabyl účinnosti dne 27. 4. 2012, akceptoval všechny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR. Z aktualizací Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro správní území města Soběslav nové úkoly.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem:

V návrhu ÚP města Soběslav byly ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje akceptovány všechny požadavky. Při 1. aktualizaci ZÚR JčK, která nabyla účinnosti 6. 1. 2015, došlo k vypuštění územní rezervy pro přeložku komunikace II/135 přes sídliště Svákov a upřesnění trasy koridoru VVN 400 kV Kočín - Mirovka. 2. a 3. aktualizace ZÚR JčK neměly přímý dopad na správní území obce.

V rámci trasování koridoru VTL plynovodu Planá nad Lužnicí – Soběslav je upřesněn jeho průběh v souběhu s dálnicí D3, trasou vedení VVN 110 kV a křížením s komunikací III/13521 v lokalitě Z 59.

Řešené území změnou č. 1 ÚP Soběslavy se nachází dle platných ZÚR Jihočeského kraje v rozvojové ose republikového významu OS6. Změna územního plánu respektuje vybudovanou dálnici D3 a v návaznosti na ni rozšiřuje zastavitelné území pro výrobu v blízkosti sjezdu z dálnice. Tím umožní rozvoj Soběslavska bez negativních dopadů na přírodu a životní prostředí obyvatel města Soběslavi. Tímto je naplněna základní priorita v dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje a vytvořena podmínka k zajištění hospodářského rozvoje kraje. Ostatní lokality změny jsou menšího rozsahu a nemají nadmístní význam. Realizace změny územního plánu nebude mít negativní vliv na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území.

### **C) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

V rámci změny č.1 územního plánu byl opětovně zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační limity. Byla prověřena a posouzena potřeba změn v území s ohledem na jejich přínosy a rizika včetně vlivu na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné užívání. Vzhledem k požadavku výstavby velkoobjemových hal v lokalitě Z20 a možnosti negativního ovlivnění charakteru zástavby města a potlačení jeho historické dominanty – kostela sv. Petra a Pavla, byla doplněna do kapitoly B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot věta: *U lokality Z20 budou stavební aktivity posouzeny z hlediska krajinného rázu s cílem respektování charakteru malého města, jehož dominantou je kostelní věž. Posouzení z krajinného rázu budou podléhat i veškeré stavby nad 1000 m2 zastavěné plochy a stavby, které budou výrazně převyšovat své okolí.*“

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

Návrh Změny č. 1 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.

### **E) Vyhodnocení souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

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

### **F) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vzhledem k tomu, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku ze dne 04. 05. 2015 čj. KUIJK 33033/2015/OZZL/2 k návrhu zadání vyloučil negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí na území Jihočeského kraje, nepožadoval příslušný orgán vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

### **G) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

### **H) Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

### **I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

1) 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 ploch má charakter kompaktního městského osídlení srostlého navíc se sousedními Zvěroticemi a Klenovicemi. Ostatní okolní plochy mají přírodní charakter. Nové lokality zástavby v okolní krajině jsou převážně doplněním rozvoje mezi liniovou stavbou D3 a stávajícími plochami města.

Touto formou rozvoje se využije ekonomicky napojení na postavenou dálnici D3 a bezprostřední vazbu na sjezd z ní v oblasti Soběslavska. Sociodemografický vývoj v následujících letech umožní nárůst obyvatel, zejména z důvodu vytvoření pracovních příležitostí rozšířením výrobní zóny atraktivitou snadného dopravního připojení.

V současně zastavěném území města jsou navrženy další plochy přestavby: P5 a P7 se týkají úprav křižovatek na silnici I/3 v místech v minulosti vymezených územních rezerv, P6 je úprava části výrobního areálu bývalé Jitony na plochy občanské vybavenosti komerční, P8 je nové využití území bývalého výrobního areálu u letiště. P9 je přeměna části plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury na plochu smíšenou výrobní. P10 je doplnění zástavby v centru sídla Chlebov.

## **2) Vyhodnocení důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje**

### **a) Sociální dopady**

#### Bydlení rekreace :

Bydlení i rekreace jsou na dobré kvalitativní úrovni. Realizací dálnice D3 došlo ke zklidnění centrální části města. Rekreaci představují chatové kolonie podél Lužnice a zahrádkářská kolonie Na Petříně. Nová rekreační plocha Z60 se týká plošného rozšíření stávající plochy pro rekreaci s uvážením vlivů na krajinný ráz.

#### Soudržnost společenství obyvatel :

Nepředpokládá se vliv na soudržnost společenství obyvatel.

#### Sociodemografické podmínky

Nedochází ke změně koncepce z platného územního plánu, další rozvoj ploch výroby a skladování s ohledem na dokončení stavby dálnice D3 v správním území města Soběslav vytváří příznivé podmínky pro rozvoj zaměstnanosti obyvatel

### **b) Ekonomické dopady**

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

Pro udržitelný rozvoj města i s ohledem na nedávný vývoj je žádoucí diverzifikace zaměstnavatelů, aby při případných potížích některých odvětví město nebylo nadměrně zasaženo sektorovou krizí.

### **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. Byla zohledněna záplavová území, hygienická ochranná pásma výroby - živočišné i hlukové, ochranná pásma tras vysokého napětí, vysokotlakého plynovodu.

*Ochrana obytných ploch proti hluku* - v území se vzhledem k nárůstu výrobních ploch mohou vyskytnout lokality, zatížené nadměrným hlukem, proto jsou odděleny pásem veřejné 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 hlukem z dopravy. Po uvedení úseku dálnice D3 Tábor – Veselí n. l. do zkušebního provozu došlo ke 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 :

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

V území nejsou ložiska vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.

#### Ochrana přírody a krajiny :

##### **Koncepce uspořádání krajiny**

Nemění se stávající koncepce

#### 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

Změna č.1 nemá dopad na pozemky určené k plnění funkce lesa.

#### Veřejná infrastruktura ( dopravní a technická )

Nemění se koncepce dopravní a technické infrastruktury. Je navrženo doplnění veřejného prostranství v rozvojové ploše Z 16 a P 8.

#### Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot :

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

#### Ochrana nezastavěného území a pozemků

Zůstává v platnosti stávající koncepce ochrany nezastavěného území a pozemků.

#### Životní prostředí :

Negativní vlivy silniční dopravy jsou částečně eliminovány uvedením dálnice D3 do zkušebního provozu, 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. Změna č.1 vymezuje plochy přestavby pro úpravy křižovatek silnice I/3 se silnicí II/135

Ve změně č.1 je respektována kompostárna v bývalém lomu Pilát.

V rozvojových plochách pro smíšenou výrobu by měly být přednostně umístěny 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.

## **J) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch**

Nejsou navrženy nové zastavitelné plochy pro bydlení mimo současně zastavěné území. Zástavba v ploše přestavby P8 je nové využití opuštěného výrobního areálu a zahrádek, zástavba v ploše přestavby P10 je využití volného prostoru uprostřed sídla Chlebov. Dále je navrženo nové funkční využití areálu Jitony v ploše přestavby P6.

U výrobních ploch se v letech 2012 – 2016 podařilo nalézt novou funkční náplň pro objekt bývalé kotelny u sídliště Svákov a část areálu Jitony. V současnosti v zastavěném území nejsou pro potencionální investory k dispozici nevyužité plochy brownfields. V zastavitelném území vymezeném v UP z roku 2012 byla provedena výstavba areálu firmy Banes (prozatím 1,1 ha) a je zahájeno rozšíření výrobního areálu firmy Rašelina (cca 4,5 ha). Z 58,7 ha zastavitelných výrobních ploch je využito 5,6 ha tj. 9,5%. Na lokality Z12 a Z20 je zpracována územní studie. S výstavbou dálnice D3 stoupl zájem investorů o rozvoj výrobních ploch.

## **K) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

V rámci změny č.1 územního plánu nejsou navrženy záměry s dosahem mimo správní území města. Změna č. 1 se nedotýká Územního systému ekologické stability, v rámci trasování koridoru VTL plynovodu Planá nad Lužnicí – Soběslav je upřesněn jeho průběh v souběhu s dálnicí D3, trasou vedení VVN 110 kV a křížením s komunikací III/13521 v lokalitě Z 59.

## **L) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**

**1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

**2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,**

**3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,**

**4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**

Byl upřesněn koridor VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí. V regulativech funkčního využití byly stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu. Bylo aktualizováno zastavěné území obce k 1. 6. 2015.

Požadavky vlastníků pozemků v zadání

1 – Změna stávajícího způsobu využití pozemků parc.č. 2501/2 a 2501/3, k.ú. Soběslav (U Vodičků) – plocha je zakreslena jako stabilizované území bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba - bylo vyhověno viz zákres **Z34**. Na pozemku je stavba s č.p. 446, pozemky jsou dopravně dostupné vlastním sjezdem z přilehlé silnice II/135. Plocha navazuje na stávající nízkopodlažní bytovou zástavbu.

2 – Změna způsobu využití pozemku parc.č. 2503/1 k.ú. Soběslav z plochy rekreace – návrh na plochu bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba – návrh – bylo vyhověno v úpravě lokality **Z34**. Plocha navazuje na stávající plochu nízkopodlažní bytové zástavby, leží v zastavěném území, je dopravně dostupná z přilehlé místní komunikace U Vodičků

3 – Změna způsobu využití pozemků parc.č. 393/1, 393/6, 393/9, 393/10, 394, 395, 400/1, 400/2 k.ú. Soběslav – je vymezena plocha přestavby **P8** s navrženým využitím plocha bydlení – vysokopodlažní bytová zástavba. Plocha je v zastavěném území, na pozemcích jsou zchátralé výrobní haly bez využití. Okraje lokality zasahuje nebezpečná zóna záplavového území Q<sub>100</sub> řeky Lužnice. Nové využití území pro bydlení je s ohledem na nedalekou obytnou zástavbu možné, pravděpodobně s menšími riziky pro přilehlou EVL Lužnice a Nežárka, než obnova výrobní funkce.

4 – Změna využití pozemků parc.č. 390/2 a 390/3 k.ú. Soběslav z plochy zeleně na veřejných prostranstvích na plochu občanského vybavení – požadavku nebylo vyhověno – území je v nebezpečné zóně záplavového území Q<sub>100</sub>, je součástí vymezené plochy přestavby **P8** s navrženým využitím pozemku parc.č. 390/2 plocha veřejného prostranství, které by zde město potřebovalo a funkční využití pozemku parc.č. 390/3 je nově vymezená návrhová plocha smíšená obytná.

5 – Změna stávajícího využití pozemků parc.č. 387/2 a 387/3, k.ú. Soběslav – plocha je zakreslena jako stabilizované území bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba dle skutečného stavu – viz zákres **P8**.

6 – Změna způsobu využití bývalé kotelny v areálu „Jitony“ - je vymezena plocha přestavby **P6** – s navrženým způsobem využití – občanské vybavení – komerční využití. Po ukončení výrobní činnosti původního vlastníka byl areál rozdělen na několik částí o rozprodán. Areálová kotelná ztratila své opodstatnění. Plocha navazuje na stávající supermarkety u křižovatky silnic I/3 a II/135 a parkoviště ve Wilsonově ulici.

7 – Návrh nové plochy v k.ú. Soběslav „u kotelny“ – je vymezena nová zastavitelná plocha **Z 58** – „U kotelny západ – plocha smíšená výrobní – návrh, doplněná pásem zeleně pro vizuelní a akustické oddělení areálu. Návrhová plocha smíšená výrobní navazuje na stávající potravinářský a obchodní provoz v areálu bývalé kotelny, který je sevřen ze severu železniční tratí a z jihu novou zástavbou rodinných domů, rozvoj stávajícího výrobního areálu nerušící výroby je možný pouze západním směrem.

8 – Změna způsobu využití části lokality Z2 „U kotelny“ – v severní části území je vymezena zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu silniční – návrh, ve změně 1 značeno **Z65**. Obytná zástavba v lokalitě byla podmíněně přípustná, vyžadující provedení technických opatření na eliminaci hluku z dopravy. Plocha je ze severu vymezena železniční tratí, z východu stávající zástavbou řadových garáží, z jihu místní komunikací a ze západu plochou výroby, navržené využití pro dopravní infrastrukturu silniční je možné, nevyvolává požadavky na ochranu plochy **Z58** proti hluku z dopravy.

9 – Změna způsobu využití části lokality Z1 – v JV části lokality je vymezena plocha smíšená výrobní - lokalita **Z64**. Dopravní napojení dotčené části lokality bude z komunikace I/3 (II/603 po kolaudaci dálnice D3), je nutné respektovat přípustné minimální vzdálenosti křižovatek, ochranu proti hluku.

10 – Návrh změny funkčního využití pozemku parc.č. 2160/3 k.ú. Soběslav – není vyhověno. Na základě průzkumů v terénu, bylo zjištěno, že jako zahrada je užíván pozemek parc. č. 2160/4 k.ú. Soběslav, pozemek 2160/3 k.ú. Soběslav je využíván jako plocha zemědělská. Změna územního plánu upravuje hranici zastavěného území dle skutečnosti, tzn., do zastavěného území přidává jako stabilizovanou plochu soukromé a vyhrazené pozemek 2160/4 k.ú. Soběslav (plocha O2), ne však 2160/3 k.ú. Soběslav.

11 – Převedení ploch rezerv R5 a R6 do návrhové plochy smíšené výrobní **Z20** – rozšíření – požadavku bylo možno vyhovět pouze částečně. Z původně vymezených 13,3 ha byla na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF do návrhové plochy vymezena plocha 4,5 ha v souladu s aktuálně dostupnými záměry investorů a se zřetelem na ochranu zemědělské půdy I. a II. bonity. Vzhledem k záměru výstavby velkoobjemových hal bylo do kapitoly B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot doplněno: „*U lokality Z20 budou stavební aktivity posouzeny z hlediska krajinného rázu s cílem respektování charakteru malého města, jehož dominantou je kostelní věž. Posouzení z krajinného rázu budou podléhat i veškeré stavby nad 1000 m2 zastavěné plochy a stavby, které budou výrazně převyšovat své okolí.*“

12 – Návrh nové plochy smíšené výrobní v k.ú. Chlebov. Požadavku bylo vyhověno. Je vymezena zastavitelná plocha **Z 59** „Chlebov západ“. Území navazuje na stávající areál zemědělské výroby, je zde záměr využít odpadní teplo z bioplynové stanice.

13 – Zpřesnění koridoru VTL plynovodu dle pracované dokumentace k územnímu řízení – byl upraven rozsah koridoru v k. ú. Chlebov a Soběslav.

14 – Změna stávajícího způsobu využití pozemku parc.č. 579/19 v k.ú. Chlebov. Požadavku bylo vyhověno. Je vymezena plocha přestavby **P10** s využitím plocha bydlení – nízkopodlažní bytová zástavba návrh. Došlo k majetkovému oddělení od pozemků náležejících k nedalekému bytovému domu, zbylá plocha pozemků bytového domu je pro jeho zázemí dostačující. Na plochu navazuje stávající zástavba rodinných domů. Jedná se o malé venkovské sídlo, kde se nachází převážně nízkopodlažní zástavba.

15 – Vypuštění podmínky pro zpracování regulačního plánu u plochy **Z 46**. Podmínka regulačního plánu je nahrazena zpracováním územní studie.

16 – Změna způsobu využití pozemku parc.č. 3623/4 v k.ú. Soběslav – pozemek je součástí zastavěného území, byla vymezena nová plocha přestavby **P9**. Pozemek byl původně plochou pro učiliště – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, s optimalizací a slučováním škol je nutné najít nové využití, vlastníci požádali o změnu na plochu výroby smíšené, tak jako u okolních pozemků ve stávající průmyslové zóně.

17 – Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1318/1 a 1322/2 v k.ú. Soběslav – požadavku bylo vyhověno, pozemky jsou součástí plochy přestavby **P7** se způsobem využití plochy veřejných prostranství – návrh. Původní využití bylo plocha zeleně na veřejných prostranstvích, s připravovanou úpravou průsečné křižovatky I/3, II/135 a Komenského ulice s nevyhovujícím úhlem křížení na dvojici odsazených křižovatek vznikl požadavek na respektování stávající komunikace na pozemku 1318/1 a parkování vozidel na pozemku parc.č. 1322/2.

18 – Změna stávajícího způsobu využití pozemku parc.č. 3489/12 v k.ú. Soběslav – v návrhu změny ÚP pro společné jednání byla vymezena zastavitelná plocha **Z 63** – Na Dráčovském kopci se způsobem využití – plocha občanské vybavenosti komerční – návrh. Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF byl záměr z návrhu změny pro veřejné projednání **vypuštěn**.

19 – Změna způsobu využití lokality **Z16** “Na lázních“ – v záplavovém území je vymezena plocha veřejného prostranství – návrh, plocha soukromé a vyhrazené zeleně – stav a část lokality mimo záplavové území je ponechána s využití plocha bydlení – nízkopodlažní – návrh. Změnou územního plánu se část plochy pro bydlení určuje jako plocha veřejného prostranství.

20 – Změna způsobu využití pozemků 2569/4, 2569/5, 2569/6, 2569/7, 2569/8 – v návrhu pro společné jednání byla vymezena zastavitelná lokalita **Z60** – Na Petříně XI s funkčním využitím plocha rekreace – individuální rekreace – návrh. Na základě požadavku orgánu ochrany ZPF byla zastavitelná plocha pro veřejné jednání **vypuštěna**.

21 – Upřesnit regulativy pro jednotlivé plochy – byla upravena kapitola F výrokové části.

Dále byly na základě pokynu pořizovatele vymezeny zastavitelné plochy Z61 – U letiště II a Z62 – U Klenovic určené pro občanské vybavení – návrh

Rovněž byly upraveny zákresy stávajících funkcí v následujících plochách označených indexem O. (převážně se jedná o odstranění drobných grafických nepřesností v platném územním plánu.)

O 1 - využití pozemků parc.č. 1110, 1111, 1113, 1114/3 k.ú. Soběslav bylo opraveno ze zeleně soukromé a vyhrazené na zeleň veřejnou. Pozemky u Nového rybníka jsou v majetku města a užívány jako veřejná zeleň.

O 2 - využití pozemku parc.č. 2160/4 bylo opraveno z plochy zemědělské na zeleň soukromou a vyhrazenou. Pozemek je oplocen a dlouhodobě využíván jako soukromá zeleň.

O 3 - využití pozemků parc.č. 2357/1, 2357/21 a 2501/2, 2501/3 bylo v souladu se stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím upraveno z plochy bydlení – nízkopodlažní zástavba na plochu rekreace individuální

O 4 – využití pozemku parc.č. 1411/28 bylo v souladu se skutečným stavem upraveno z plochy bydlení – bytové domy upraveno na plochu bydlení – nízkopodlažní zástavba

O 5 - upraveno funkční využití pozemku parc.č. 2918/2 a 2918/3 z plochy rekreace individuální na plochu přírodní – návrh – pozemek chaty, která zanikla při povodni v roce 2002 leží v aktivní zóně záplavového území, v níž platná legislativa neumožňuje výstavbu dalších objektů, plocha není a nebude chráněna protipovodňovými opatřeními.

#### **M) Výčet záležitostí nadmístního charakteru, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č.1 územního plánu neobsahuje požadavky na řešení záležitostí nadmístního významu, které by bylo potřeba řešit v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

**Navrhované řešení představuje zásahy na ZPF v následujících 5 lokalitách :**

Z 20 – Na Douskách III rozšíření

Z 58 – U Kotelny západ

Z 59 - Chlebov západ

Z 61 – U letiště 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 20 Na Douskách III rozšíření, Z 59 Chlebov západ.

V lokalitě **Z 20** „Na Douskách III rozšíření“ – jde o převod půd orné půdy I-IV. třídy ochrany z ploch rezerv do návrhu. Lokalita je vymezena z východu dálnicí D3 a souběžnou komunikací III. třídy, z jihu rozvojovou plochou pro výrobu z platného územního plánu, ze severu a západu zbylou částí rezerv R5 a R6 sahající až k navržené přeložce komunikace II/135 a retenční ploše. Plocha je určena pro rozvoj dalších etap rozvoje průmyslové zóny. Území má velmi dobrou dopravní dostupnost s návazností na existující sjezd z dálnice D3, územím prochází kmenová linka VN 22 kV, vodovodní přivaděč skupinového vodovodu. Pro lokalitu je zpracována územní studie pro rozvoj průmyslové zóny. V okolí zastavěného území města Soběslavi je velký podíl ploch s půdami I. a II. třídy ochrany, při rozvoji města se, pokud má být zachována kompaktnost sídla, nelze vyhnout jejich záboru. Katastrální území Soběslav je v ZÚR JčK ve výkresu cílových charakteristik krajiny vedeno jako území silně urbanizované krajiny, k.ú. Chlebov jako území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Obě katastrální území jsou součástí rozvojové osy republikového významu OS 6 Praha – České Budějovice – hranice ČR. V rozvojové oblasti a rozvojové ose je dle odstavce 39a aktualizované politiky územního rozvoje ČR umožněno intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístování aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy V lokalitě je připravován záměr výstavby průmyslového areálu o velikosti cca 15 ha s příznivým dopadem na nabídku pracovních míst v regionu a rozšířením spektra zaměstnavatelů o další obor. V zastavěném území města nejsou mimo záplavové území vhodné využitelné plochy pro opětovné využití pro výrobní funkci. Areál Jitony byl z části opětovně využit firmou GZ Loděnice, zbylé části jsou po rozprodeji adaptovány novými vlastníky pro jejich podnikatelské záměry. V stávající rozvojové lokalitě Z12 o původní velikosti 35 ha probíhá ve střední části výstavba na 3,8 ha – firma Rašelina Soběslav, na ploše 1,2 ha je umístěn suchý poldr, v severní části lokality je zpracována dokumentace pro územní řízení na zástavbu 10 ha, z lokality zůstává jižní užší část prostorově nevhodná pro větší investory, předpokládá se v ní realizace několika menších podnikatelských záměrů. Město Soběslav nemá v současnosti k dispozici jinou využitelnou zastavitelnou plochu pro výrobu pro umístění záměru většího rozsahu, která by umožňovala výstavbu velkokapacitní haly. Návrhová lokalita Z 59 „Chlebov západ“ má sice výměru 5 ha, ale vzhledem k řadě omezení nadmístního významu – bezpečnostní pásmo VTL plynu, ochranné pásmo dálnice, vysokého napětí 110 KV je vhodná pro menší haly, jejichž umístění se může přizpůsobit limitům v území. Při odnětí plochy ze ZPF v lokalitě 20 nedojde k narušení přístupu na ostatní plochy ZPF ani k narušení cestní sítě účelových komunikací. V návrhu zadání bylo rozšíření lokality o celé plochy rezerv R5 a R6, tj. cca 13,3 ha, po projednání s orgány ochrany ZPF byl aktuální záměr záboru zredukován na 4,5 ha. Byl redukován zábor půd I. třídy ochrany z 5 ha na 1 ha, pouze na plochu oddělující stávající zábor od ploch půd III. třídy ochrany.

Lokalita **Z 58** „U kotelny západ“ – plocha orné půdy a trvalých travních porostů na půdě II. třídy ochrany pro rozšíření plochy výroby a skladování s návazností na podnikatelskou činnost (potravinářská výroba, firma Goldim) v bývalé kotelně, doplněná o plochu veřejné zeleně jako clonu na styku s rozvojovou plochou nízkopodlažního bydlení. Firma Goldim před několika lety využila opuštěný areál kotelny a přestavěla jej pro své potřeby. Dnes je z prostorových důvodů nedostatečný a potřebují se rozšířit – zejména se jim jedná o parkovací plochy. Územím prochází vedení VN, je zde Při odnětí plochy ze ZPF nedojde k narušení přístupu na ostatní plochy ZPF ani k narušení cestní sítě účelových komunikací. Součástí plochy je i plocha pro dopravní infrastrukturu silniční, vyhodnocení záboru ZPF pro tuto část plochy bylo provedeno v platném ÚP - tato plocha byla součástí lokality Z2 s funkčním využitím bydlení nízkopodlažní.

Lokalitě **Z 59** „Chlebov západ“ Plocha vymezená ze severu realizovanou přeložkou komunikace III. třídy, z východu stávajícím zemědělským areálem a ze západu dálnicí D3 s obslužnými komunikacemi. Plocha je určena pro výrobu a skladování pro provozy pro využití odpadního tepla z bioplynové stanice. Plocha leží na orné půdě IV. třídy ochrany. Územím prochází vedení VVN 110 kV, je zde navržený ZÚR Jihočeského kraje koridor pro VTL plynovod, který má bezpečnostní pásmo 40 m, ve kterém se nesmí realizovat stavby (cca 1,6 ha). Koridor je veden ve východní části území v blízkosti bioplynové stanice. V těchto místech je také vzhledem k mimoúrovňovému křížení silnice

II tř. a dálnice D3 možný sjezd do lokality ze silnice II. třídy. Stavební objekty, haly je možné umístit v západní části území s ohledem na OP dálnice. Tato lokalita je vzhledem k omezením – bezpečnostní pásmo VTI. El. Vedení VVN 110, OP dálnice vhodná pro menší výrobní haly. Rozsah lokality byl v průběhu projednávání zmenšen z 5,1 ha na 5,0 ha, ze záměru byla vypuštěna plocha půd I. třídy ochrany.

Lokalita **Z 61** U letiště II Občanské vybavení komerční + účelová komunikace, zábor 0,08 ha pro rozšíření stávajícího zařízení STK na místní komunikaci a přeložení místní komunikace směrem na zemědělskou půdu, aby byla zabezpečena obslužnost zemědělských pozemků.

Dále změna č. 1 navrhuje jiný způsob využití u těchto ploch záboru ZPF

**Z 64 část původní Z 1** „Pod Klenovicemi“ – je omezen původní rozsah ploch komerčního občanského vybavení podél komunikace I/3 na část u křižovatky I/3 – III/13510, plocha občanského vybavení veřejného je přemístěna z plochy u železniční trati proti čerpací stanici, v jižní části lokality je na místě občanského vybavení plocha výroby a skladování – navržená úpravy nemají dopad na rozsah záboru ploch ZPF

**Z 65 část původní Z 2** „U Kotelny“ – severní část lokality u železniční trati je místo pro nízkopodlažní bydlení navržena pro dopravní infrastrukturu – garáže.

**Z 16** „U Lázní“ západní část lokality je místo pro nízkopodlažní bydlení určena pro veřejné prostranství, bydlení bude ponecháno pouze ve východní části mimo záplavové území.

**Z 34** „Na Petříně VI“ – mění se způsob využití z navržené plochy z individuální rekreace na nízkopodlažní bydlení. Lokalita navazuje na okolní stávající a návrhové plochy nízkopodlažního bydlení, je součástí zastavěného území.

Lokalita **Z 54** „Pilát“ není zábor ploch ZPF ani PUPFL, jedná se o vytěžený lom, v minulosti využívaný jako skládka odpadu včetně nebezpečného, v katastru nemovitostí jsou dotčené pozemky vedeny jako ostatní plocha s využitím dobývací prostor. Změna se týkala pouze regulativů pro uvedenou plochu v kapitole „F“

#### **Vzdálenost 50 m od okraje lesa**

V lokalitě P8 je část plochy ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa, mezi plochou PUPFL a přestavbovou plochou je stávající zástavba budov učiliště a rodinných domů.

### Katastrální území Chlebov

| Číslo lokality                  | Způsob využití plochy | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |           |        |         |             |     | Zábor ZPF podle tříd ochrany |     |      |        |    | Investice do půdy (ha) |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|--|-----------|--------|---------|-------------|-----|------------------------------|-----|------|--------|----|------------------------|
|                                 |                       |                        | orná půda                                | chmelnice | vinice | zahrady | ovocné sady | TTP | I.                           | II. | III. | IV.    | V. |                        |
| Z 59                            | Výroba a skladování   | 4,9759                 | 4,9759                                   |           |        |         |             |     |                              |     |      | 4,9759 |    | 4,8359                 |
| Plochy výroby a skladov. celkem |                       | 4,9759                 |  |           |        |         |             |     |                              |     |      |        |    |                        |
| Zábor ZPF celkem                |                       | 4,9759                 | 4,9759                                   |           |        |         |             |     |                              |     |      | 4,9759 |    | 4,8359                 |

### Katastrální území Soběslav

| Číslo lokality                           | Způsob využití plochy                         | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |           |        |         |             |        | Zábor ZPF podle tříd ochrany |        |        |        |    | Investice do půdy (ha) |
|--|---|------------------------|--|-----------|--------|---------|-------------|--------|------------------------------|--------|--------|--------|----|------------------------|
|  |   |                        | orná půda                                | chmelnice | vinice | zahrady | ovocné sady | TTP    | I.                           | II.    | III.   | IV.    | V. |                        |
| Z61                                      | Občanské vybavení komer. + účelová komunikace | 0,0834                 |  |           |        |         |             | 0,0834 |                              | 0,0834 |        |        |    | 0,0763                 |
| Plochy občanské vybavení komerční celkem |   | 0,0834                 |  |           |        |         |             | 0,0834 |                              | 0,0834 |        |        |    | 0,0763                 |
| Z 20                                     | Výroba a skladování                           | 4,5638                 | 4,5638                                   |           |        |         |             |        | 1,0525                       |        | 3,0858 | 0,4255 |    | 4,5638                 |
| Z 58                                     | Výroba a skladování                           | 1,2464                 | 0,2443                                   |           |        |         |             | 1,0021 |                              | 1,2464 |        |        |    | 0,2036                 |
| Plochy výroby a skladování celkem        |   | 5,8102                 | 4,8081                                   |           |        |         |             | 1,0021 | 1,0525                       | 1,2464 | 3,0858 | 0,4255 |    | 4,7674                 |
| Z 58                                     | Zeleň veřejná                                 | 0,4784                 | 0,2688                                   |           |        |         |             | 0,2096 |                              | 0,4784 |        |        |    |                        |
| Plochy zeleň veřejná celkem              |   | 0,4784                 | 0,2688                                   |           |        |         |             | 0,2096 |                              | 0,4784 |        |        |    |                        |
| Zábor ZPF celkem                         |   | 6,372                  | 5,0769                                   |           |        |         |             | 1,2951 | 1,0525                       | 1,8082 | 3,0858 | 0,4255 |    | 4,8437                 |



### Celkový nový zábor dle funkčního využití

| Způsob využití plochy   | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |           |        |         |             |               | Zábor ZPF podle tříd ochrany |               |               |               |    | Investice do půdy (ha) |
|-------------------------|------------------------|--|-----------|--------|---------|-------------|---------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----|------------------------|
|                         |                        | orná půda                                | chmelnice | vinice | zahrady | ovocné sady | TTP           | I.                           | II.           | III.          | IV.           | V. |                        |
| Občanské vyb. komer.    | 0,0834                 |  |           |        |         |             | 0,0834        |                              | 0,0834        |               |               |    |                        |
| Výroba a skladování     | 14,7702                | 13,7681                                  |           |        |         |             | 1,0021        | 4,7495                       | 1,2464        | 3,0858        | 5,4014        |    |                        |
| Zeleň veřejná           | 0,4784                 | 0,2688                                   |           |        |         |             | 0,2096        |                              | 0,4784        |               |               |    |                        |
| <b>Zábor ZPF celkem</b> | <b>15,8247</b>         | <b>14,5296</b>                           |           |        |         |             | <b>1,2951</b> | <b>4,7495</b>                | <b>1,8082</b> | <b>3,0858</b> | <b>5,4014</b> |    |                        |

### Celkový nový zábor ZPF dle katastrálních území

| Katastrální území       | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |           |        |         |             |               | Zábor ZPF podle tříd ochrany |               |               |               |    | Investice do půdy (ha) |
|-------------------------|------------------------|--|-----------|--------|---------|-------------|---------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----|------------------------|
|                         |                        | orná půda                                | chmelnice | vinice | zahrady | ovocné sady | TTP           | I.                           | II.           | III.          | IV.           | V. |                        |
| Chlebov                 | 4,9759                 | 4,9759                                   |           |        |         |             |               |                              |               |               | 4,9759        |    |                        |
| Nedvědice               |                        |  |           |        |         |             |               |                              |               |               |               |    |                        |
| Soběslav                | 6,372                  | 5,0769                                   |           |        |         |             | 1,2951        | 1,0525                       | 1,8082        | 3,0858        | 0,4255        |    |                        |
| <b>Zábor ZPF celkem</b> | <b>11,3479</b>         | <b>10,0528</b>                           |           |        |         |             | <b>1,2951</b> | <b>1,0525</b>                | <b>1,8082</b> | <b>3,0858</b> | <b>5,4014</b> |    |                        |

## **O) Rozhodnutí o námitce a její odůvodnění**

### **Tomáš Fichtner, Planá nad Lužnicí**

„Jsem vlastníkem pozemků parc. 390/2 a 390/3v lokalitě P8 změny č. 1 územního plánu. Trvám na svém návrhu změn dle návrhu na pořízení změny územního plánu, který jsem podal 30. 11. 2016. Pro tyto pozemky plochu SO.

**Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.** Pozemek parc. č. 390/2 k.ú. Soběslav bude řešen jako plocha veřejného prostranství a pozemek parc.č. 390/3 k.ú. Soběslav jako plocha smíšená obytná SO.

### **Odůvodnění:**

Projektant pro společné a veřejné projednání návrhu změny ÚP Soběslav zohlednil, že se dotčené pozemky nacházejí v zastavěném území a zároveň v nebezpečné zóně záplavového území Q<sub>100</sub> a vzhledem k těmto skutečnostem vhodně navrhl využití pozemku parc.č. 390/2 jako plochu veřejného prostranství, které by zde město potřebovalo k přílehlému občanskému vybavení a funkční využití pozemku parc.č. 390/3 zapracoval v souladu se skutečností, tzn. stabilizovanou plochu zeleně soukromé a vyhrazené (pozemek je zaplacená zahrada s menším hospodářským objektem postaveným více než před 50 lety). Vlastník pozemků si opatřil vyjádření správce povodí a správce toků Povodí Vltavy, s.p. závod Horní Vltava, č.j. 25480/2014 ze dne 23. 5. 2014, ve kterém správce povodí a správce toku vyjádřil k záměru výstavby objektů pro bydlení své požadavky, při splnění kterých je výstavba možná. Částečným vyhověním požadavku vlastníka pozemku nedojde k navýšení záboru zemědělské půdy, neboť předmětné pozemky se nachází v zastavěném území, a jako takové se nevyhodnocují z hlediska záborů ZPF. V této lokalitě byly provedeny protipovodňové úpravy na 50 letou vodu. V těsné blízkosti pozemků, je stávající rodinný dům. Na silnici I/3 po zprovoznění dálnice klesla intenzita dopravy a snížily se negativní vlivy od dopravy. Pozemky byly historicky využívány jako plochy rekreace. Vybudováním obchvatu kolem Soběslavi v jejich těsné blízkosti, ztratily pozemky význam z hlediska rekreace a je žádoucí, aby byly začleněny k aktivnějšímu využití. Z tohoto důvodu se námitce částečně vyhovuje. Pozemek parc. č. 390/2 k.ú. Soběslav bude nadále řešen jako plocha veřejného prostranství a pozemek parc.č. 390/3 k.ú. Soběslav jako plocha smíšená obytná SO. Pro regulativy této plochy po schválení změny č. 1 ÚP bude platit:

### **„SO - smíšené obytné**

Hlavní využití:

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

Přípustné jsou:

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

Podmínečně přípustné jsou :

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

Nepřípustné jsou :

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

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

-Objekty výškově navazující na okolní zástavbu

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

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

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

Z výše uvedených regulativů vyplývá, že plocha je k zástavbě pro bydlení podmíněně vhodná při splnění hygienických limitů. Realizace jakékoliv stavby je podmíněna, vzhledem k tomu, že se jedná o záplavové území, kladným stanoviskem vodoprávního orgánu.

**P) Vyhodnocení připomínek**

1. **České dráhy**, Národní dopravce, č.j. 483/2007-032 ze dne 17.2.2017 upozornily, že v k.ú. Soběslav se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 4122 a evidované v příslušném katastru nemovitostí. Dále upozornily na zákon č. 266/1994 Sb.

Vypořádání připomínky: Připomínka má informativní charakter. Je vzata na vědomí.

**2. Připomínky Pirátů pro Soběslav ke změně č. 1 územního plánu**

P8 – „U učiliště“

Nesouhlasíme s vícepodlažní zástavbou v lokalitě P8 v blízkosti řeky a letiště. Na břehu řeky a obecně na okraji města by neměly vznikat vyšší stavby. Stavby na břehu jsou obecně problematické z důvodu prostupnosti krajiny. Výstavba by byla možná pouze za podmínky kvalitního architektonického sladění s přírodou a zajištění volného průchodu osob po břehu řeky.

Z 65 - „U kotelny“

Nesouhlasíme s oddělením ploch Z1 a Z2 plochou, která nesouvisí s využitím předmětného území pro obytnou zástavbu. Plocha Z68 tvoří logické propojení území Z1 a Z2. Proto navrhuje tuto plochu dedikovat jako městskou zeleň pouze s nutnou komunikační infrastrukturou nebo stejné využití jako u ploch Z1 a Z2.

Z 58 - „U Kotelny západ“

Nesouhlasíme s rozšiřováním průmyslové výroby v místě, které spojuje oblasti Z1 a Z2 určené k obytné zástavbě.

**Vypořádání se s připomínkami:**

Lokalita P8

Prostor pro vysokopodlažní zástavbu je vymezen v prostoru bývalého výrobního areálu v přímé návaznosti na čtyřpodlažní budovu střední řemeslné školy. Více podlažní zástavba znamená i nízký bytový dům o 3-4 podlaží, který by mohl tvořit přechod mezi nízkopodlažní zástavbou a budovou střední řemeslné školy. U regulativů pro plochu „BD – Plochy bydlení –vícepodlažní bytová zástavba“ je v návrhu změny ÚP zvedeno: „*U plochy P8 přípustná výšková hladina zástavby pro plochu BD 4 NP.*“

Je třeba brát v úvahu, že stavební úřad při povolování staveb se též musí řídit požadavky z kapitoly B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a to i posledním odstavcem:

„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.“

Otázku volného průchodu osob po břehu řeky je třeba řešit při umisťování oplocení, není to otázka územního plánu. Územní plán by měl řešit plochy nad 2 ha. Požadavky uvedené v připomínce nejsou v rozporu s regulativy danými návrhem změny územního plánu.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

#### Z 65 - „U kotelny“

Lokalita Z65 . Jedná se o změnu způsobu využití z plochy návrhové pro bydlení na plochu dopravní infrastruktury. Plocha se nachází mezi plochou stávajících garáží a plochou stávající výroby. Záměr města je umožnit výstavbu garáží v této ploše pro obyvatele sídliště. Pokud nebude zájem o vybudování garáží, budou pozemky v podstatě využívány jako plochy veřejné zeleně.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

#### Z58

Není uveden přesný důvod nesouhlasu. Jakákoliv aktivita území musí ze zákona respektovat stávající i budoucí plochy bydlení z hlediska negativních vlivů, to znamená při povolování konkrétních aktivit brát v úvahu i otázku dopravy, která by mohla nepřiměřeně zatížit obytnou zónu.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje.