

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Město Soběslav

Město Soběslav, příslušné podle §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ZMĚNA Č. 3

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.3 Územní plán Soběslav
Fáze zpracování	:	Návrh
Místo zakázky	:	Soběslav
Kraj	:	Jihočeský
Objednatel	:	Město Soběslav
Pořizovatel	:	MěÚ Soběslav – odbor výstavby a RR
Oprávněná osoba pořizovatele	:	Ing. arch. Dagmar Buzu
Zpracovatel	:	Ing.arch. Jan Stach ČKA 00259 ASKA architektonické studio Tábor
Spolupráce	:	Ing. Bohuslav Jiřinec ČKAIT 0101851
Č.zakázky	:	225UP/0522-1
Datum zpracování	:	7/2022

Seznam použitých zkratek:

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 „**C) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“ v části „*Zastavitelné plochy*“ se u ploch občanského vybavení za označení lokality Z62 za Z62 vkládá čárka a označení „Z1/3“.

V odstavci **Popis lokalit** se za popis lokality Z 65 vkládá

„Z1/3 Na Lázních

Plocha pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura“

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

„**Pro občanské vybavení**“ se doplňuje na konec výčtu řádek „Z1/3 – Na Lázních“.

V kapitole „**D – Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování**“ v oddíle

„**IV. DOPLNĚNÍ KANALIZAČNÍ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH**“ se v části „*5. Plochy občanského vybavení*“ se za řádek Z62 doplňuje „Z 1/3 – Na Lázních – napojení na stávající kanalizaci v ulici nábrž. Otakara Ostrčila“,

V oddíle I. DOPLNĚNÍ VODÁRENSKÉ SOUSTAVY V ROZVOJOVÝCH ZÓNÁCH se

v části „*5. Plochy občanského vybavení*“ za řádek Z63 vkládá další řádka:

„**Z 1/3 – Na Lázních** – napojení na stávajícího řad v blízkosti lokality“

Na konec kapitoly „**D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování**“ je vložen odstavec:

„**Zájmy ministerstva obrany:**

Bude respektována skutečnost, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.“

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)**“ u regulativů pro plochu „**OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**“ se v podmíněně přípustného využití na konec přidává odrážka „*pro plochu Z1/3 je podmíněně přípustnou funkcí bydlení, pokud není v kolizi s hlavní funkcí*“.

Odůvodnění územního plánu

Textová část

- A) Postup při pořízení změny územního plánu
str. 5
- B) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
str. 5
- C) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
str. 6
- D) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů
str. 7
- E) Vyhodnocení souladu s požadavky podle zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešením rozporů
str. 7
- F) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků hodnocení vlivu na životní prostředí
str. 7
- G) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5
str. 7
- H) Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
str. 7
- I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty
str. 7
- J) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch
str. 9
- K) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
str. 9
- 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,
- str. 9
- M) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
str. 10
- N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
str. 10
- O) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
str. 12
- P) Vyhodnocení připomínek
str. 12

Výkresová část

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

A) Postup při pořízení změny územního plánu

Změna č. 3 územního plánu Soběslav je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Dne 26. 4. 2022 usnesení, č. 19//152/2022 schválilo ZM Soběslav pořízení změny č. 3 ÚP Soběslav dle §55a zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Zároveň schválilo obsah změny ÚP, a to : „**Prověření možnosti realizace zubní ordinace s bydlením** v zastavěném území na pozemcích parc. č.: 1182/20,1187/1, 1182/18, 1186/1, 1200/4 v k. ú. Soběslav. Změna územního plánu z plochy ZS -zeleně soukromé na plochu OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura. Uvedená č. parcelní jsou orientační. Návrh se může nepatrně změnit.“

Dne 4. 10.2022 se konalo veřejné projednání změny č. 3 ÚP Soběslav. Návrh změny ÚP byl zveřejněn od 25. 8. 2022 do 14. 10. 2022. Dne 8. 11. 2022 vydal Krajský úřad Jihočeského kraje , odbor regionálního rozvoje , územního plánování a stavebního řádu pod č.j. KUIJK 134523/2022 stanovisko, které neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona s tím, že lze pokračovat v pořizování změny č. 3 UP Soběslav. Upozornění na nepřesnosti v odůvodnění změny ÚP byly opraveny.

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

Územní plán Soběslav v úplném znění po změně č.1, která nabyla účinnosti dne 11. 7. 2017 akceptoval všechny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR. Ze IV. aktualizace PÚR ČR účinné od 1.9.2021 vyplývá zařazení ORP Soběslav do specifické oblasti SOB 9 – specifická oblast, kde se projevuje aktuální ohrožení suchem. Lokalita změny č. 3 ÚP se nachází v zastavěném území a realizací záměru změny nedojde narušení níže uvedených úkolů platné PÚR:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenčních a akumulčních vlastností krajiny - jsou vymezeny plochy pro revitalizaci vodních toků, regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci malých vodních ploch a retenčních ploch pro zasakování dešťové vody ve všech plochách, preferovaným způsobem likvidace dešťových vod je jejich zasakování. Při výstavbě přeložky silnice II/135 byl upraven průběh koryta Černovického potoka s bočním kanálem umožňujícím migraci vodních živočichů okolo jezu. Město Soběslav je napojeno na Jihočeskou vodárenskou soustavu. Připravuje se rozšíření vodovodní sítě do místní části Nedvědice.

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 - Mírovka. 2., 3. 5-9. aktualizace ZÚR JčK neměly přímý dopad na správní území obce. Lokalita změny č. 3 je vymezena mimo koridory VPS a regionálního USES vymezené platnými ZÚR Jihočeského kraje.

Řešené území změnou č. 3 ÚP Soběslav se nachází dle platných ZÚR Jihočeského kraje v rozvojové ose republikového významu OS6.

Změna č. 3 ÚP nenavrhuje rozvojové plochy nadmístního významu. Realizace změny územního plánu nebude mít negativní vliv na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území.

Podle územní studie krajiny Jihočeského kraje je řešené území změnou č. 3 ÚP Soběslav součástí oblasti 26 Tábořsko-soběslavské v zastavěném území, téměř v centru města a nedojde tak k negativnímu vlivu na krajinný typ. Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny jsou stanoveny tyto zásady:

- Podporovat všechny mimoprodukční funkce lesa, zejména krajinnotvorné, rekreační, půdoochranné a vodoochranné (na celém území); zvyšovat stabilitu lesních porostů zvyšováním podílu melioračně zpevňujících dřevin při obnově lesa, postupnou změnou druhové skladby ve prospěch listnatých dřevin.
- Dlouhodobě zemědělsky nevyužívané nebo pro zemědělskou činnost nevhodné plochy zalesňovat (s výjimkou biologicky cenných území - stepní prvky, mokřady atp.) s důrazem na mimoprodukční funkce lesa a tím zvyšovat protierozní ochranu krajiny.
- Minimalizovat fragmentační dopad liniové dopravní a technické infrastruktury na lesní komplexy, zejména v přírodních parcích Turovecký les a Černická obora.
- Chránit území hydrogeologického rajonu 2151 Třeboňská pánev – severní část (obce Sudoměřice u Bechyně, Hlavatce) před rozsáhlými stavebními a krajinnými záměry (rozsáhlé stavby, těžba).
- Pro podporu žádané mozaikovitosti krajiny zvýšit počet členících prvků na orné půdě (meze, travnaté pásy, biopásy, travnaté a ostatní polní cesty), podporovat liniové výsadby podél cest, výrazné dráhy odtoku stabilizovat zatravněním, chránit drobné lesíky (remízky), zejména v severní, západní a jižní části území.
- Vymezovat plochy (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu pramenišť, revitalizace vodních toků a niv (obnova říčního ekosystému, mokřady, tůňe, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, výsadby dřevin lužního charakteru), vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat co nejvíce mozaiku různě velkých ploch zemědělské půdy a lesů s důrazem na ochranu krajinnotvorných prvků jako jsou drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.
- Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety Tábora a Soběslavi jako památkově významných měst. Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. Stabilizovat a dále nerozvíjet chatovou zástavbu podél Lužnice, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity bez areálových zařízení a staveb s negativními vlivy na přírodu a krajinu.
- Redukovat negativní dopad pohledového vnímání nových staveb (včetně dopravních), především ve vazbě na dálnici D3 a železniční koridor na nezbytně nutnou míru.
- Zamezit snížení migrační prostupnosti řeky Lužnice jako migračně významného toku, v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren podporovat možnost realizace alternativní migrační cesty.
- Rekultivovat vytěžené prostory, především šterkopískové lomy s důrazem na hydrickou rekultivaci a přírodě blízkou obnovu

Změna č.3 ÚP Soběslav nenavrhuje změny ve volné krajině, nenavrhuje změny funkčního využití, které by dále fragmentovaly krajinu. Lokalita Z1/3 zceluje stávající zastavěná území, vzhledem ke své poloze nemá vliv na panoramatické pohledy a siluetu města Soběslavi.

Změna č.3 nemá vliv na migrační prostupnost krajiny.

Změna č. 3 ÚP nenavrhuje rozvojové plochy nadmístního významu. Realizace změny územního plánu nebude mít negativní vliv na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území.

Rozvojová plocha Z1/3 leží mimo stanovená záplavová území.

C) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

V rámci změny č.3 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.

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

Návrh Změny č. 3 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 změny č.3 Územního plánu Soběslav je řešen v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů uplatněných ve smyslu příslušných právních předpisů.

K návrhu změny byla obdržena stanoviska:

- **Obvodního báňského úřadu** č.j. SBS 38521/2022/OBÚ -06 - souhlasné stanovisko.
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu** č.j. MPO 88349/2022 – souhlas bez připomínek.
- **KÚ Jihočeský kraj OŽP** č.j. KUJCK 115101/2022 – souhlas. Požadavek o doplnění způsobu pořízení zkráceným postupem byl zpracován do kapitoly A –Postup pořízení změny územního plánu.
- **Ministerstvo obrany** SpMO: 23789/2022-1322-416 souhlas. Připomínka o zapracování informace, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.“, je zapracována na konec kapitoly D) výrokové části. Do legendy koordinačního výkresu je zapracován text: „**Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany**“. A to z toho důvodu, že na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)(jedná se o konstatování stávajícího limitu, ne návrhu řešení, a proto doplnění nevede k opakovanému veřejnému projednání)
- **Ministerstvo životního prostředí** č.j. MZP/2022/510/1258 – nejsou v řešeném území jejich zájmy

KÚ odbor kultury, č.j. KUIJK 118956/2022 uplatnilo požadavek: „Ve výroku textové části návrhu změny územního plánu, v kapitole F) na s. 3 (srovnávací text s. 36) požadujeme pro zastavitelnou plochu Z1/3 (OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura) stanovení prostorových regulativů, zejména výškovou hladinu zástavby a maximální zastavěnost pozemku stavbami.“

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o malou záborovou plochu, cca 0,26 ha, na které má být umístěn objekt zubní ordinace s bytem lékaře, což je uvedeno v kapitole N) tohoto odůvodnění a zároveň v úplném znění ÚP Soběslav zůstává na konci kapitoly B) text:

„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.“ Tímto je dostatečně zajištěna ochrana kulturních hodnot v území, zabezpečeno, že v dané lokalitě nevznikne výšková dominanta, která by mohla narušit pohled na MPZ Soběslav, neboť okolní zástavba je nízkopodlažní. Z tohoto důvodu proběhlo dohodovací řízení s orgánem ochrany památkové péče a do odůvodnění do kapitoly A) bylo doplněno: „Dne 26. 4. 2022 usnesení, č. 19//152/2022 schválilo ZM Soběslav porízení změny č. 3 ÚP Soběslav dle §55a zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Zároveň schválilo obsah změny ÚP, a to : „**Prověření možnosti realizace zubní ordinace s bydlením** v zastavěném území na pozemcích parc. č.: 1182/20,1187/1, 1182/18, 1186/1, 1200/4 v k. ú. Soběslav. Změna územního plánu z plochy ZS -zeleně soukromé na plochu OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura.“

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 31.3.2022 č.j. KUIJK 43577/2022 k obsahu změny 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. Lokalita Z1/3 je změna funkčního využití části rozvojové lokality na občanské vybavení - veřejná infrastruktura v místě s dobrou dopravní dostupností. Ve změně 3 nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.

2) Vyhodnocení důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

a) Sociální dopady

Bydlení rekreace:

Nedochází ke změně.

Soudržnost společenství obyvatel:

Nepředpokládá se vliv na soudržnost společenství obyvatel.

Sociodemografické podmínky

Nedochází ke změně koncepce z platného územního plánu.

b) Ekonomické dopady

Změna č. 3 nemění rozsah navržených rozvojových ploch pro výrobu.

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 - nemění se stávající koncepce. Změna č.3 nenavrhuje nové plochy pro bydlení

U ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura se nepředpokládá umístění zdrojů hluku a vibrací, které by překračovaly stanovené limity na styku těchto ploch s plochami s jiným způsobem využití.

Horninové prostředí a geologie:

Radonové riziko je klasifikováno dle prognózních map jako nízké.

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. Rozvojová plocha je sice navržena na půdě II. třídy ochrany, nicméně se nejedná o nový zábor, ale změnu funkčního využití již v minulosti schválené zastavitelné rozvojové plochy. Odnímaná plocha leží v širším centru města bez vazby na bloky zemědělské půdy a není zemědělsky využívána, současné využití pozemků je zahrada. Zástavba plochy bude zcelovat stávající zastavěné území roztržitých ploch zástavby, proto je možno klasifikovat jako rozvoj šetrný k ochraně ZPF.

Pozemky k plnění funkce lesa

Změna č. 3 nemá dopad na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Veřejná infrastruktura (dopravní a technická)

Nemění se koncepce dopravní a technické infrastruktury.

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. U ploch nezastavěného území byly uplatněny podmínky omezující využití §18 odst. 5 stavebního zákona, kvůli veřejnému zájmu na uchování charakteru nezastavěného území, prostupnosti krajiny a krajinný ráz. Byl omezen objem a funkce případných staveb.

Životní prostředí:

Negativní vlivy silniční dopravy byly částečně eliminovány kolaudací dálnice D3, další pozitivní vliv by mělo mít doplnění stávající sítě silnic II. a III. třídy a místních komunikací pro zajištění objízdných tras a rozptýlení stávající dopravní zátěže v centru města v souvislosti s dobudováním IV. železničního koridoru. Změna č. 3 nemění dopravní koncepci města. Změna č. 3 neumisťuje záměry s možným významným negativním vlivem na životní prostředí.

Hospodářský rozvoj:

Změna č. 3 nemění koncepci hospodářského rozvoje města.

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

Změna č. 3 ÚP Soběslav nevymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení, lokalita Z1/3 je úprava funkčního využití již v minulosti navržené rozvojové plochy s ohledem na aktuální podmínky a změny v okolí.

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

V rámci změny č. 3 územního plánu nejsou navrženy záměry s dosahem mimo správní území města. Změna č. 3 se nedotýká Územního systému ekologické stability, ani rozvojových záměrů vymezených v ZÚR a Politice územního rozvoje ČR.

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

V souladu se schváleným obsahem změny ÚP, a to : „**Prověření možnosti realizace zubní ordinace s bydlením** v zastavěném území na pozemcích parc. č.: 1182/20,1187/1, 1182/18, 1186/1, 1200/4 v k. ú. Soběslav. Změna územního plánu z plochy ZS -zeleně soukromé na plochu OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura....“ byla vymezena plocha občanského vybavení - veřejné infrastruktury.

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

Změna č.3 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 následující lokalitě:

Z 1/3 – Na Lázních

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

V uplynulých cca 20 ti letech nebyla prováděna.

V lokalitě **Z 1/3** „Na Lázních“ – jde o zábor půdy zahrady a trvalého travního porostu II. třídy ochrany pro plochu občanského vybavení - veřejné infrastruktury. Investor zde má zájem zřídit zubní ordinaci s bytem lékaře. Lokalita je z jihu vymezena již realizovanou přeložkou silnice II/135, z východu stávající místní komunikací, ze severu navazuje zastavitelná plocha určená pro nízkopodlažní bydlení a stávající zástavba podél původní trasy železniční tratě „Dráhy císaře Františka Josefa“ z roku 1871, ze západu rozvojová plocha určená pro veřejné prostranství. Plocha byla vymezena k zástavbě již v územním plánu sídelního útvaru Soběslav z 80. let 20. století. Po povodních v roce 2002 při novém vymezení záplavových území byla omezena možnost zástavby lokality vymezením záplavové zóny pro Q₁₀₀. Po realizaci přeložky silnice II/135 a souvisejících úpravách koryta Černovického potoka v lokalitě Na Lázních, kdy došlo k vybudování nového jezu a obchvatného kanálu s přechodem pro vodní živočichy bylo záplavové území opětovně aktualizováno a nyní opět neomezuje možnost zástavby lokality. V území je již realizovaná technická infrastruktura, východní strana přilehlé místní komunikace je již zastavěna. Veřejný zájem na hospodárném dalším využití již realizované dopravní a technické infrastruktury zde převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Odnětím plochy ze ZPF nedojde k narušení přístupu na ostatní plochy ZPF ani k narušení cestní sítě účelových komunikací.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa

Ve změně č.3 není navrhována zastavitelná plocha ve vzdálenosti do 50 m od okraje ploch PUPFL.

Katastrální území Soběslav

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ¹⁾					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z14/2	OV Občanské vybavení veřejná infrastruktura	0,2594		0,2594					0	0		
Σ	OV Občanské vybavení veřejná infrastruktura	0,2594		0,2594					0	0		
Σ		0,2594	0	0,2594								

O) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Nebyly obdrženy žádné námitky.

P) Vyhodnocení připomínek

Nebyly obdrženy žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č.3 územního plánu Soběslav vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Mgr. Pavel Lintner
místostarosta města
v.r.

Ing. Jindřich Bláha
starosta města
v.r.