Návrh Zadání Územního plánu Soběslavice

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Návrh územního plánu Soběslavice (dále jen „Návrh“) stanoví koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí.

Vzhledem k rozptýlené sídelní struktuře obce, tvořené kromě hlavní části také řadou menších osad a samot, je nezbytné posílit funkci centrální části obce jako přirozeného těžiště veřejného života, služeb a občanské vybavenosti. Rozvoj obce bude přednostně směřován do hlavní části Soběslavic a místní části Padařovice.

Zpracovatel navrhne řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu významných přírodních, civilizačních a kulturních hodnot. Dále bude zachována a posilována funkční vazba na Turnov, Kobyly, Svijanský Újezd a Pěnčín.

Bude chráněn stávající venkovský ráz krajiny a jednotlivých sídel. Bude chráněna volná krajina před zastavěním, přičemž bude v první řadě upřednostňováno využití rezerv zastavěného území a nové plochy budou navrhovány pouze v návaznosti na souvislé zastavěné území.

2. Požadavky na urbanistickou koncepci

Návrh bude směřovat k harmonickému rozvoji obce, při kterém se bude snažit udržet dosavadní relativní vyváženost jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území a bude se snažit tento stav ještě zlepšit, především v oblasti environmentálního pilíře.

Návrh bude chránit dochované soubory venkovské zástavby a staveb lidové architektury v Soběslavicích, Padařovicích i dalších sídelních částech. Současně budou identifikovány a popsány základní charakteristiky jednotlivých sídel a stanoveny podmínky pro zachování jejich urbanistických a architektonických hodnot.

V návrhu bude zachován charakter malé obce s možností přiměřeného rozvoje, především vymezením menších návrhových ploch pro bydlení. Rozvoj obce bude přednostně soustředěn do hlavní části Soběslavic a místní části Padařovice, přičemž rozvoj odloučených samot a menších sídelních útvarů bude posuzován individuálně s ohledem na ochranu krajiny a hospodárnost veřejné infrastruktury. Nové rozvojové plochy budou navrhovány s ohledem na velikost obce, její demografický vývoj, dostupnost veřejné infrastruktury a ochranu krajinného rázu. Pro tyto plochy bude stanoven koeficient zastavění a minimální podíl zeleně. Bude prověřena potřeba dalších regulačních prvků, jako např. výšková hladina zástavby, podlažnost rodinných domů, minimální velikost nových stavebních pozemků, přičemž stabilizovaných ploch se tyto regulativy budou týkat přiměřeně.

Návrh prověří budoucí využití areálu bývalé briketárny a stanoví podmínky jeho využití s ohledem na blízkost obytné zástavby a přilehlého hřbitova. Budou prověřeny zejména možnosti využití pro lehkou výrobu, skladování, administrativu, služby a další obdobné činnosti. Současně bude prověřena potřeba omezení nebo vyloučení takových činností, které by mohly nepřiměřeně zatěžovat okolní obytnou zástavbu hlukem, prašností, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží nebo narušovat pietní charakter přilehlého hřbitova.

Návrh prověří funkční využití stávajícího výrobního areálu a stanoví podmínky jeho dalšího využití a přiměřeného rozvoje. Současně bude posouzena potřeba omezení nebo vyloučení takových činností, které by mohly nepřiměřeně zatěžovat okolní obytnou zástavbu hlukem, prašností, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží nebo jinými negativními vlivy. Při stanovení podmínek využití budou zohledněny rovněž požadavky vyplývající z blízkosti potravinářských provozů a potřeba zachování podmínek pro jejich další fungování.

Návrh stanoví pravidla pro doplňování zástavby v rámci zastavěného území obce, zejména formou výstavby dalších rodinných domů na pozemcích stávajících staveb. Přednostně bude podporováno využití proluk, zahrad a dalších vhodných rezerv uvnitř zastavěného území. Cílem bude umožnit přiměřené zahuštění zástavby při zachování urbanistické struktury obce, krajinného rázu a kvality bydlení stávajících obyvatel. Současně prověří potřebu regulačních prvků pro posuzování těchto záměrů, např. minimální velikost stavebního pozemku, výškovou hladinu zástavby, nebo požadavky na podíl zeleně.

Dále budou řešeny tyto dílčí požadavky, které byly do Zadání zařazeny na základě vyhodnocení podnětů na pořízení Územního plánu Soběslavice (vše v k.ú. Soběslavice):

1. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 201/3.
2. Prověřit možnost vymezení plochy pro rekreaci na p.p.č. 499/5 a 488/1.
3. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 106/1.
4. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 47/1 a 45/2.
5. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 415, 417/4, 417/3, 416 a 417/9.
6. Prověřit podnět doplnění zástavby rodinným domem na p.p.č. 69/1 a 69/3.
7. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 489/7.
8. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 447/1.
9. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 559/4.
10. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 81/5.
11. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 191.
12. Prověřit podnět doplnění zástavby rodinným domem na p.p.č. 8/2 a 116/3.
13. Prověřit podnět doplnění zástavby rodinným domem na p.p.č. 226/1.
14. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 481/6.
15. Prověřit podnět doplnění zástavby rodinným domem na p.p.č. 3/1.
16. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 200/10.
17. Prověřit podnět doplnění zástavby rodinným domem na p.p.č. 42 a 43/1.
18. Prověřit funkční využití ploch pro zemědělskou výrobu na p.p.č. 426/4, 426/5, 426/11, 481/9 a 564/5.

19. Prověřit funkční využití ploch pro lehký průmysl na p.p.č. st. 141, st. 152/1, st. 161, st. 165/3, st. 195, 417/6, 417/8, 419/1, 419/2, 426/6, 426/8, 481/8, 481/10, 481/11 a 758/1.
20. Prověřit funkční využití ploch pro lehký průmysl na p.p.č. 140/1 a 110/5.
21. Zachovat stávající funkční využití zemědělství na p.p.č. 188, 189, 120/1 a 25/10.
22. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 243/2, 243/3 a 387.
23. Prověřit nejvhodnější způsob využití p.p.č. 417/2 s ohledem na její polohu mezi obytnou částí obce a výrobním areálem a stanovit její roli v urbanistické struktuře obce. Prověřit zejména využití pro veřejná prostranství, občanské vybavení, sport a rekreaci, bydlení nebo jejich vhodnou kombinaci.
24. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 499/1, 499/4 a 499/6.
25. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 193.
26. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 583/8.
27. Prověřit zachování možnosti umístění jednoho rodinného domu na p.p.č. 556/1.
28. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 559/2.

3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Společně s novými návrhovými plochami budou řešena i veřejná prostranství. Prověřeno bude rovněž vymezení a další rozvoj veřejného prostranství v okolí požární nádrže na p.p.č. 224/10 a části p.p.č. 224/22 k.ú. Soběslavice. Návrh prověří možnosti využití této lokality pro sportovní, kulturní, společenské a rekreační aktivity obce, včetně možnosti vybudování odpovídajícího zázemí.

Návrh prověří možnost umístění obnovitelných zdrojů energie a stanoví podmínky pro jejich umístění s ohledem na ochranu krajinného rázu, charakter sídel a hodnoty území.

V rámci dopravní infrastruktury bude vyhodnocena stávající cestní síť. Prověří možnosti zlepšení dopravního propojení osady Klučky s centrem obce. Dále prověří obslužnou komunikaci v oblasti Stráňov (p.p.č. 378/2 a st.127 k.ú. Soběslavice).

Návrh bude doplněn o základní koncepci dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch. Současně budou prověřeny kapacitní možnosti stávající technické infrastruktury v souvislosti s navrhovaným rozvojem obce.

4. Požadavky na uspořádání krajiny

Návrh bude chránit krajinářsky cenné lokality v severní části k.ú. Soběslavice, které poskytují výhled do širokého okolí.

Návrh prověří podmínky ochrany krajinného rázu, zejména v lokalitách s významnými výhledy do krajiny a v pohledově exponovaných částech území.

Součástí Návrhu bude zhodnocení současného vymezení ÚSES na území obce s ohledem na návaznost lokálního ÚSES sousedních obcí, a v případě potřeby navrhne jeho nové vymezení. Současně prověří možnosti posílení ekologické stability krajiny.

Budou navržena opatření k eliminaci větrné a vodní eroze, zejm. zemědělské půdy. Dále bude prověřena možnost podpoření zadržování vody v krajině. Při návrhu těchto opatření zpracovatel vyhodnotí a vhodným způsobem zohlední doporučení vyplývající z Územní studie krajiny ORP Turnov. V souvislosti s tím bude řešena koncepce uspořádání krajiny a budou navrženy přírodní prvky, jako je doprovodná a liniová zeleň, remízky, solitéry, což povede k většímu členění krajiny.

5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby. U významných ploch veřejných prostranství, ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury, prvků ÚSES a navržených protierozních opatření bude prověřena vhodnost jejich vymezení jako veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zejména bude prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření souvisejících s dopravní infrastrukturou, veřejnými prostranstvími, ochranou krajiny a protierozními opatřeními.

6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se nepožaduje. Potřeba podmínit rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo jiným nástrojem územního plánování vyhodnotí zpracovatel územního plánu během zpracování návrhu s ohledem na charakter jednotlivých ploch.

7. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Konkrétní vymezení není požadováno.

8. Požadavky na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

9. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Potřeba zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu vyplývá z požadavků na urbanistickou koncepci uvedených v kapitole 2 tohoto Zadání.

10. Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Grafická část územního plánu může být dle potřeby doplněna schématy, grafická část odůvodnění může být rozšířena o doplňující výkresy, textová část územního plánu i přílohami.

Urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat, pokud možno na samostatných výkresech. Podmínkou je však zachování dobré přehlednosti a srozumitelnosti zpracování.

Odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat podrobné vyhodnocení jednotlivých podnětů uplatněných v průběhu pořizování územního plánu.

Požadavky na počet vyhotovení územního plánu:

- Návrh ÚP pro společné jednání – elektronická verze dokumentace může být předána dálkovým způsobem
- Návrh ÚP pro veřejné projednání a příp. opakované veřejné projednání – 2 vyhotovení v tištěné podobě, elektronická verze dokumentace může být předána dálkovým způsobem
- ÚP po vydání - 2 vyhotovení v tištěné podobě, elektronická verze dokumentace může být předána dálkovým způsobem