

ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU



Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7
tel. 604236808

zpracováno: 02/2020

OBSAH:

ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE

I. - VÝROKOVÁ ČÁST

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c4 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	5
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Koncepce rekreačního využívání krajiny	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	9
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	16
I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	17
I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	17
I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 07/2019
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.:
- I/1 - Výkres základního členění území
- I/2 - Hlavní výkres
- I/3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce Sojovice i dalších částí sídla vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu, občanské vybavení, pro výrobu a skladování a pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Nepředpokládá se masivní rozvoj průmyslové sféry. Zeleň tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Mladé Boleslavy a Prahy zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Správní území obce Sojovice se skládá z 1 kat. území Sojovice. V sídle se původní zástavba nachází hlavně kolem prostorů centrální návsi a dále podél ulic od návsi jižním směrem. Strukturu s ulice vzájemně kolmými má zástavba severně od návsi a částečně i směrem na východ. Zástavba je tvořena převážně rodinnými domy a původní nízkou zástavbou. Usedlosti nejstarší části jsou řazeny do uličních front v pravidelné struktuře. Sídlo má převážně obytný charakter. Objekty jsou orientovány na přístupové komunikace. Zástavba má na jihu a východě několik lokalit průmyslového charakteru s monofunkčním využitím.

Ve vymezeném zastavěném území sídla a jeho částí není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nové zastavitelné plochy. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury a ve zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území obce Sojovice je prostorově limitováno ze západu řekou Jizerou, která má stanoveno záplavové území a zároveň je páteří nadregionálního biokoridoru. Z východu vytváří prostorovou hranici lesní celky a z jihu se území obce přibližuje k cennému území z hlediska podzemních vod a vodních zdrojů. Základní myšlenkou urbanistické koncepce je využít co nejvíce zastavěné území a dosud nevyužité plochy v návaznosti na zastavěné území. Pro rozvoj směrem do krajiny je vhodný nejvíce severní a východní směr, který není omezen limity a nedochází v těchto lokalitách k nežádoucí kumulaci vzájemně neslučitelných funkcí. Jižním směrem od obce je území limitováno plánovanou trasou silničního obchvatu Pro výrobní, skladové a další podnikatelské aktivity je vhodné využít stávajících areálů v jižní a východní části obce a zastavitelné plochy v návaznosti na stávající plochy s charakterem výroby a skladování – drobná výroba. Důraz je kladen na rozvoj bydlení v zastavitelných plochách SO-plochy smíšené obytné - venkovské. Rozvoj ploch pro bydlení je navržen rovnoměrně s segmentu sever-východ-jih. Návrhem drobných lokalit ve vhodných místech okraje zástavby je dodržován charakter stávajícího sídla, který se vyznačuje postupným růstem a vrstvenou strukturou. Jedním ze základních východisek urbanistické koncepce je požadavek na udržení kompaktnosti sídla, který směrem do krajiny udržuje zřetelnou hranici zástavby. Kromě vlastního zastavěného území obce Sojovice se v řešeném území nachází zástavba v chatových osadách Radešín, Severka a Kotlík.

Obecný princip rozvoje sídla dodržuje podmínku návaznosti na zastavěné území. Zastavitelné plochy doplňují zastavěné území v drobných plochách, které nenarušují celkové působení sídla v krajině. Je

vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory.

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Územní plán stanovuje, jako významný kompoziční nástroj, přípustnou hladinu zástavby. Rozvojové plochy ve východní a jižní části Z1.3, Z1.4b a Z2.1 mají navrženou strukturu řešení území. Struktura a kompozice zástavby je charakterizována umístěním komunikací a veřejných prostranství. Plochy Z1.1 a Z1.10 mají naznačenou komunikační strukturu pouze orientačně. Územní plán dotváří zástavbu ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V plochách smíšených obytných-venkovských je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, t.j. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole If). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem.

Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmínečně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

- SV - Plochy smíšené obytné - venkovské
- R - Plochy rekreace
- OV - Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
- OS - Plochy občanského vybavení - sport
- DO - Plochy dopravní infrastruktury – koridor dle ZÚR
- DS - Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy
- DXM - Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- DXC - Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
- DZ - Plochy dopravní infrastruktury - železniční
- TI - Plochy technické infrastruktury
- VS - Plochy výroby a skladování
- VSd - Plochy výroby a skladování – drobná výroba
- PV - Plochy veřejných prostranství
- VV - Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ - Plochy zemědělské
- NL - Plochy lesní
- NS - Plochy smíšené nezastavěného území
- NT - Plochy těžby nerostů
- XP - Plochy specifické - pískovna
- ZO - Plochy zeleně - ochranná a izolační

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil zastavitelné plochy Z1.1 – Z1.10 a Z2.1 – Z2.3.

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách SV – plochy smíšené obytné- venkovské jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území.

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem Sojovice.

- Z1.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské
DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- Z1.2 SV-plochy smíšené obytné - venkovské
DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- Z1.3 SV-plochy smíšené obytné - venkovské
DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
PV – plochy veřejných prostranství
- Z1.4a SV-plochy smíšené obytné - venkovské
DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- Z1.4b – II.etapa SV-plochy smíšené obytné - venkovské
DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- Z1.5a SV-plochy smíšené obytné - venkovské

Z1.5b – II.etapa	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
Z1.6	DO – plochy dopravní infrastruktury – koridor dle ZÚR
Z1.7	VS – plochy výroby a skladování
Z1.8	VS – plochy výroby a skladování
Z1.9	VSd – plochy výroby a skladování – drobná výroba
Z1.10	SV-plochy smíšené obytné - venkovské
Z2.1	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace PV – plochy veřejných prostranství
Z2.2	DS – plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy
Z2.3	R – plochy rekreace

Plochy přestavby navrženy nejsou.

I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídle se nachází v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech sídla, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro zeleň v sídle je vymezena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné – venkovské, popř. v plochách veřejných prostranství.

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím prochází trasa silnice II/331. Silnice II. třídy v současné době prochází středem obce a vytváří nevhodnou dopravní zátěž převážně obytného sídla. Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z1.6 – DO – Plochy dopravní infrastruktury – koridor dle ZÚR určený pro silniční obchvat Sojovic podle trasy v ZÚR Sčk. Koridor je určen pro záměr D158 ze ZÚR pod názvem obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery. Jeho šířka je zpřesněna na 50m, jelikož v projektu nového mostu byla již osa obchvatu naznačena. Most přes Jizeru je již vybudován.

Dále územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z2.2 – DS – Plochy dopravní infrastruktury – silnice II.a III. třídy, která je určena též pro možné umístění přeložky silnice II/331. Tato druhá plocha leží příznivější poloze vzhledem k obci, jelikož obchází zastavěné území ve větší vzdálenosti.

V území obce se nachází síť místních a účelových komunikací. Základní silniční dopravní kostru územní plán nemění.

V zastavitelných plochách Z1.6, Z1.4b, Z2.1 je navržena dopravní kostra místních komunikací pro budoucí zástavbu. V zastavitelných plochách Z1.1 a Z1.10 jsou komunikace naznačeny orientačně. Komunikace uvnitř zastavitelných ploch musí splňovat normové parametry pro budoucí charakter zástavby. V plochách smíšených obytných venkovských musí komunikace odpovídat minimálně parametrům obytné zóny. Jejich šířka a poloměry zatáček musí vždy umožnit průjezd těžké požární techniky.

Územím prochází dvoukolejná elektrizovaná celostátní železniční trať č. 072 Lysá n. L. – Ústí n. L., se zastávkou Otradovice.

Územím prochází cyklotrasa č.0037 a turistické trasy.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Středočeského kraje a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

Id2.1. Elektrická energie

Územím prochází vzdušné vedení VVN 400kV a VN 22kV. Obec Sojovice včetně dalších částí sídla je napojena na energetickou soustavu vzdušným vedením 22kV a odbočkami ukončenými v trafostanicích. Stávající sekundární síť je provedena částečně kabelovým vedením nebo vzdušným vedením na sloupech a konzolách.

U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

Id2.2. Plyn

Obec Sojovice není plynofikována a s připojením na plynárenskou soustavu není počítáno.

Id2.3. Spoje a telekomunikace, veřejné osvětlení

V sídle je rozvedeno veřejné osvětlení a telefonní síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající trasy.

Id2b.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách. Hlavním recipientem území je řeka Jizera. Řeka má stanovené záplavové území, aktivní zónu a hranici Q100. V záplavovém území nesmí být umístovány překážky, které by zhoršily průběh povodně. Dále se v území nachází drobné vodní plochy a vodoteče. Stávající koncepce krajiny a vodních ploch se nemění. Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy a vodní toky. Umísťování vodních ploch je přípustnou funkcí v plochách s rozdílným způsobem využití. V obci je malá vodní nádrž.

V území se nachází chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně, vrtů a prameny ČHMÚ a jejich ochranné pásmo. Obec leží v CHOPAV Severočeská křída a v pásmu hygienické ochrany II. stupně vodních zdrojů oblastní vodárenské soustavy Střední Čechy – Káraný.

- VODOVOD:

Obec Sojovice je zásobována z individuálních vodních zdrojů, studní a vodních vrtů. V současné době není v obci rozveden funkční vodovodní řad. V části zastavěného území je v komunikacích uloženo potrubní vedení jako suchovod bez zavodnění. Možnost využití tohoto trubního rozvodu musí být zhodnocena průzkumem a vyhodnocením stavu potrubí.

Územní plán navrhuje vybudování veřejného vodovodu buď napojením na skupinový vodovod nebo z vodních vrtů a vybudováním vodojemu.

Zástavba v zastavitelných plochách bude zásobována nadále z individuálních vodních zdrojů popřípadě ze vodovodu, který bude v mezidobí realizován. Vedení tras vodovodu je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody je řeka Jizera.

- KANALIZACE:

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

Obec má vybudovanou jednotnou veřejnou kanalizaci s odvedením splaškových vod na aktivační mechanicko – biologickou ČOV Skorkov, která je umístěna na území obce Skorkov (provozovatelem a majitelem je obec Skorkov, síť kanalizačních stok je ve vlastnictví obce Sojovice).

Rozvojové plochy budou napojeny na trasy kanalizace. Vedení tras kanalizace je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Mimo zpevněné plochy v obci jsou dešťové vody zasakovány, případně odváděny povrchovým odtokem do Jizery, popř. jsou dešťové vody řešeny dešťovou kanalizací nebo příkopy, které jsou vyústěné do Jizery. V navržených zastavitelných plochách budou dešťové vody přednostně zasakovány nebo retenovány.

Id2.5 Odpadové hospodářství

Zdrojem komunálního odpadu na území obce jsou bydlení a služby, Podnikatelské subjekty mají vlastní program likvidace odpadů. Svoz komunálního odpadu je v sídle zajišťován uspokojivě a jeho skládkování je prováděno mimo území obce. Několikrát do roka je organizován svoz objemného odpadu.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Obec Sojovice disponuje pouze základní občanskou vybaveností. V sídle je obecní úřad vč. zasedací místnosti, základní škola, mateřská škola, hasičská zbrojnice, restaurace. Vyšší občanská vybavenost je dostupná v Benátkách nad Jizerou, Staré Boleslavi, Brandýse nad Labem, Mladé Boleslavi nebo v Praze. Velikost sídla a jeho rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního charakteru. Obec bude nadále vázána na sídla vyššího významu. Objekty občanského

vybavení je možné realizovat v plochách smíšených obytných venkovských. Stávající sportoviště na východním okraji obce zůstává ve své územní pozici.

Stávající veřejná prostranství dostatečně plní svoji funkci pro zastavěné území. V rozvojových lokalitách Z1.3 a Z2.1 jsou navržena nová veřejná prostranství.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY A JEJICH VYUŽITÍ

Nejvýznamnější přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením přírodní památky Černý orel v jihozápadní části území a dále vymezením nadregionálních biokoridorů a regionálního biocentra. Zásady územního rozvoje středočeského kraje vymezily na území Sojovic nadregionální a regionální prvky ÚSES. Území je doplněno o lokální úroveň ÚSES. Navržený rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinné hodnoty řešeného i navazujícího území.

Územní plán navrhuje plochy změn v krajině K1 a K2.

K1 – plochy zeleně – ochranné a izolační – pruh izolační zeleně severně mezi silničním obchvatem a zástavbou Sojovic

K2 – plochy zeleně – ochranné a izolační – pruh zeleně oddělující zástavbu na plochách smíšených obytných a plochy občanského vybavení - sport

V území se nacházejí nadregionální a regionální prvky ÚSES.:

- nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

Lokální ÚSES je převzat z původního ÚP.

Uspořádání krajiny je v souladu s cílovou charakteristikou krajiny ze ZÚR Sčk - oblast se shodným krajinným typem:

- W01 – krajina vodárenská

Cílové charakteristiky krajiny: W01 – krajina vodárenská:

- ZÚR vymezují krajinu vodárenskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou.

- ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťující potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje;

b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených a upravených přírodně blízkých ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu.

Podkladem pro Územní systém ekologické stability byl ÚSES z platného územního plánu a nadregionální a regionální prvky ÚSES respektující ZÚR Středočeského kraje.

Nadregionální biokoridor:

NK 32 – Příhrazské skály – K10

NK 67 – Vidrholec – K 68

NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru

Regionální biocentrum:

RC 1013 Tuřice (V luhu)

Lokální biocentra:

LBC 1 – funkční

LBC 2 – funkční

LBC 3 – funkční

Lokální biokoridory:

LBK 1 - funkční

LBK 2 – funkční

LBK 3 - funkční

Les je ze zák. o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu. Prvky ÚSES jsou zapracovány do grafické části územního plánu (hlavní výkres, koordinační výkres).

Nedílnou součástí ÚSES jsou interakční prvky. Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Zároveň mohou interakční prvky sloužit jako plochy, které umožňují existenci určitých druhů organismů, charakteristických zejména pro zemědělskou krajinu.

Jako další interakční prvek bude působit doprovodná zeleň navržené cestní sítě (stromořadí, kombinace křovin). Cestní síť zajišťuje kombinaci funkce zemědělského dopravního systému s funkcí ekologickou s návazností na prvky ekologické stability.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití, jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES..

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

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

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,

jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných.

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby.

Protierozní a protipovodňová opatření nejsou navrhována, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna jejich realizace. Obecnými nástroji proti splavování půdy z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin), orba po vrstevnici nebo výsadba křovin.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce se nachází objekty rekreace v solitérních lokalitách Radešín, Severka a Kotlík. Jedná se o stabilizované chatové osady s dlouholetou tradicí. V chatové osadě severně od sídla Sojovice se nachází část chatové osady na stávajících pozemcích rekreace a část chat obklopují pozemky lesa (PUPFL). Pozemky s druhem využití les jsou navrženy k funkci R – PLOCHY REKREACE. Navržené plochy rekreace jsou zastavitelnou plochou Z2.3. Z vázaných forem rekreace je zastoupena rekreace soukromá v chalupách. Územím obce vedou značené turistické trasy a cyklotrasy. Rekreační využití řešeného území bude i ve výhledu spojeno se stávajícími provozy a s pobytovými formami rekreace.

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Severně od obce Sojovice se nachází plocha pro těžbu písku. Územní plán stanovuje plochu s rozdílným způsobem využití NT – plochy těžby nerostů (překryvná funkce). V této ploše platí přednostně pravidla pro využití vyplývající z plochy NT a až následně z plochy v podkresu.

Jiné stavby a zařízení s dobýváním nesouvisející mohou být v rozporu s budoucím využitím ložiska – proto zde platí ustanovení § 18 a 19 horního zákona, tj. rozhodnutí o umístění stavby lze vydat jen na podkladě kladného závazného stanoviska příslušného krajského úřadu.

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných a bytových domech

B) Přípustné využití:

- bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy
- stavby doplňkové ke stavbě hlavní

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- v ochranném pásmu VN nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru
- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v § 2 odst. c) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkrovní, u stávajících staveb lze využít stávající objem budovy pro 3.NP
- max. výška hospodářských, provozních a dalších staveb – max. 10m v hřebeni
- zastavěná plocha pozemku –max. 60%

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkrovní. Zastavěná plocha pod objektem max. 100m².

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sportovní zařízení a hřiště
 - stavby církevní, stavby pro turistiku a rekreaci
 - veřejná prostranství
 - dopravní a technická infrastruktura
 - zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku, za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v § 2 odst. c) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 3NP

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň
- kulturní a společenské akce a hudební produkce

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – služební byt.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

E) Regulační podmínky:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.
- maximální hladina zástavby je 2NP

DO - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- KORIDOR DLE ZÚR

A) Hlavní využití:

- stavba silničního obchvatu, silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE II. A III. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DXM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DXC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DZ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- zařízení pro nakládání s odpady

- dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb je dodržení limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví, stavby dílen učňovského školství

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních

- vodní plochy, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

- služební byt za podmínky dodržení hygienických limitů

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- zdravotnictví, bydlení

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

VSD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA

A) Hlavní využití:

- stavby pro drobnou výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost
- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb drobné výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních, stavby dílen učňovského školství
- zeleň a vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- 1 služební byt

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení a rekreaci

- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v § 2 odst. c) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, specifikované § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky, stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v § 2 odst. c) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené

E) Podmínky prostorového uspořádání:– nestanovují se

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

- vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

- činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

- dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, zeleň, poldry, sport a rekreace v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, specifikované § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména parkoviště pro nákladní dopravu.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

- zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, Dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, specifikované § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména parkoviště pro nákladní dopravu.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití

- plochy s pozemky určenými k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

Dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, specifikované § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména parkoviště pro nákladní dopravu.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

- nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu)
- sportovní a rekreační využití
- drobná krajinná architektura. realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry
- pastevní přístřešky a krmná zařízení
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, specifikované § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména parkoviště pro nákladní dopravu.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – (překryvná funkce)

A) Hlavní využití:

Těžba nerostů

B) Přípustná činnost:

Rekultivace za účelem naplnění těchto funkcí:

- uchování a vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů
- dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné činnosti:

- realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- výstavba turistických, pěších a cyklistických cest je přípustná v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených
- údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek daných orgánem ochrany přírody

D) Nepřípustné činnosti:

Umísťování staveb a činnosti v rozporu s ochrannou přírodou a přirozeného ekosystému

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

XP – PLOCHY SPECIFICKÉ - PÍSKOVNA

A) Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro zajištění těžební činnosti

B) Přípustná činnost:

Rekultivace za účelem naplnění těchto funkcí:

- uchování a vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné činnosti:

- realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- výstavba turistických, pěších a cyklistických cest je přípustná v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených
- údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek daných orgánem ochrany přírody

D) Nepřípustné činnosti:

Umísťování staveb a činnosti v rozporu s ochrannou přírodou a přirozeného ekosystému

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZO - PLOCHY ZELENĚ –OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

A) Hlavní využití:

- plochy sídelní a krajinné zeleně převážně využívané jako veřejná, ochranná a izolační zeleň, parky, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu

-

B) Přípustné využití:

- doplňování a obnova stromových výsadeb
- chodníky, cyklostezky, hřiště
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy
- drobná parková a krajinná architektura

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející (tzn. především využití pro bydlení, výrobu a skladování, chov drůbeže a dobytka, občanskou vybavenost, individuální rekreaci a garážování automobilů)

E) Podmínky prostorového uspořádání

- nestanovují se

VYMEZENÍ POJMŮ

Drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost – výroba a podnikatelské aktivity do výše max. 3 zaměstnanců, zároveň musí splňovat hygienické limity hluku, prachu a zápachu na hranici pozemku.

Vlastní pozemek – pozemek vlastnický náležející k posuzovanému záměru.

Negativní účinky na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech – negativními účinky se rozumí např. hluchost, prašnost, intenzita dopravy, zhoršení hydrogeologických podmínek apod.

Služební byt – byt pro bydlení zaměstnance nebo jiného pracovníka provozovny

Sportovní areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící ke sportovní funkci.

Lehký průmysl (lehká průmyslová výroba a skladování) – spotřebitelský průmysl, který vyrábí malé spotřební zboží (např. potravinářský, oděvní, obuvnický, nábytkářský, papírenský apod.)

Drobná krajinná architektura – pomníky, kapličky, odpočinková místa s přestřešením

NP – nadzemní podlaží

Zastavěná plocha pozemku – zahrnuje plochy budov, teras, zpevněných ploch a komunikací (např. příjezdových), bazénů, garáží, zahradních skladů, skleníků apod.

Zastavěná plocha pod budovami – zahrnuje pouze nadzemní objekty o výšce min. 1m nad terénem.

Nezahrnuje zpevněné plochy, hřiště, bazény apod.

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

V řešeném území jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS):

VPS 1 – KORIDOR D158 DLE ZÚR

VPS 2 – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE II. TŘÍDY

Veřejně prospěšná opatření nejsou navržena.

Umístění VPS je znázorněno graficky na výkresu:

I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro která je možno uplatnit předkupní právo, ÚP nestanovuje.

I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

V průběhu pořizování územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Územní plán navrhuje pořadí změn v území – II. etapu výstavby. Do II. etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z1.4b a Z1.5b.

Po obě zastavitelné plochy platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic.

I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 15 listů A4 textové části (strany 3 až 17 tohoto dokumentu).
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy:

I/1– Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2– Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3– Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SOJOVICE

II. – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořízení a zpracování územního plánu.....	19
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	19
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	19
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	20
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	21
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	21
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	21
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	22
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	22
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu	22
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	23
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	28
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	29
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	29
II.o) Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	32
II.p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů graf.části odůvodnění	32

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořizování a zpracování územního plánu.

Zastupitelstvo obce Sojovice rozhodlo o pořizení nového územního plánu (dále jen ÚP) usnesením dne 29. 9. 2015. Na jednání ZO Sojovice byl stejným usnesením jmenován Zdeněk Kvapil určeným zastupitelem. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce. Dosud platnou územně plánovací dokumentací obce Sojovice je územní plán obce Sojovice schválený ZO Sojovice dne 9. 10. 2006 usn. č. 94/2006.

Obec Sojovice žádostí zn. 671/15/1 ze dne 5. 10. 2015 evidovanou pod č.j. 28481/2015 požádala Magistrát města Mladá Boleslav jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořizení územního plánu Sojovice. Obsah kapitoly bude doplněn pořizovatelem po veřejném projednání územního plánu .

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Územní plán obce Sojovice se zpracovává pro potřeby řešení aktuálních problémů území a potřeby stanovení koncepce dalšího rozvoje. V sídle jsou zaznamenány požadavky na individuální bytovou výstavbu. Práce na ÚPD byly zahájeny v roce 2016.

Výchozí požadavky a cíle byly formulovány na jednání se zástupci obce. Zástupci obce na konzultaci se zpracovatelem sestavili osnovu postupu prací a hrubou koncepci práce na ÚPD.

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem pořizení územního plánu je zabezpečit pilíře trvale udržitelného rozvoje územní z hlediska přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Při upevňování a ochraně přírodních hodnot se územní plán zaměřuje především na vymezování ÚSES a funkční charakteristiku i nezastavitelného území. Při zajištění a podpoře kulturních hodnot jde především o stanovení urbanistické koncepce a podpora tradičního charakteru venkovských sídel. U civilizačních hodnot se územní plán zabývá hlavně návrhovými plochami pro bydlení. Výchozím podkladem pro zpracování návrhu je platný územní plán obce Lojovice, který byl schválen zastupitelstvem obce 9.10.2006. nebyly pořizeny žádné změny územního plánu.

Územní plán nekoliduje s dokumentací sousedních obcí. Sousedními obcemi jsou Skorkov, Tuřice, Předměřice nad Jizerou, Stará Lysá, Lysá nad Labem a Káraný. Z hlediska širších vztahů a vazeb na sousední území je zajištěn zejména průběh a lokalizace prvků ÚSES. Je řešena cestní síť s přesahem do sousedních katastrů a přístupnost pozemků v mezích nástrojů územního plánu. Cestní síť v krajině navazuje na trasy v sousedních obcích. Silniční síť na hranicích katastru zůstává ve stabilizovaných trasách. V území nebyly provedeny komplexní pozemkové úpravy

II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou 20.7.2009, a její 1. aktualizace, se řešeného území dotýká koridor konvenční železnice AGTC – C-E61. Jedná se o železniční trať č. 072 Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem.

Do rozvojové osy OS3 – Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko území nenáleží. Rozvojová osa je zpřesněna v ZÚR Sčk. Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné další požadavky na řešení územního plánu.

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje leží řešené území mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy i specifické oblasti.

Plochy a koridory nadmístního významu:

- přeložka silnice II/331
- nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68

- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Zehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

Oblast se shodným krajinným typem:

- VV01 – krajina vodárenská

Cílové charakteristiky krajiny: W01 – krajina vodárenská:

- ZÚR vymezují krajinu vodárenskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou.

- ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťující potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje;

b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje.

Veřejně prospěšné stavby:

- D158 – koridor silnice II/331 – obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery

Veřejně prospěšná opatření:

- nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Zehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

V území se nachází další jevy ze ZÚR:

- stávající trasa kabelových spojů
- stávající dálkový přivaděč pitné vody
- dobývací prostor
- výhradní ložisko (bilancované)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně
- vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranné pásmo
- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- stanovená záplavová území
- železnice 072 Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem.
- silnice II/331
- přírodní památka Černý orel

Návrh územního plánu naplňuje požadavky na vyváženost pilířů udržitelného rozvoje přiměřeným důrazem na rozvojové zastavitelné plochy a zároveň ochranu přírodních hodnot území. Je respektován charakter krajiny VVO1 – krajina vodárenská. Ze ZÚR vyplývá jedna veřejně prospěšná stavba pro koridor D158 – silniční obchvat Sojovic.

Návrh ÚP není v rozporu s aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Návrh ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem, tj. v tomto případě ZÚR Středočeského kraje.

II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Návrh územního plánu sleduje cíle a úkoly územního plánování definované zákonem č.183/2006 Sb. (stavební zákon), hlava I, §18 a §19

Územní plán Sojovice je v souladu s **cíli územního plánování**.

1. Jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Navržené plochy sledují charakter urbanistické struktury obce Sojovice i ostatních částí sídla. Převážně doplňují prostorové rezervy v kompaktním celku, který zastavěné území vytvořilo. Zastavitelné plochy sledují stávající struktury.

2. Jsou zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území. V sídle je posilována funkce bydlení. Není navrhováno významné území s monofunkčním využitím, které by bylo závislé na společenských a hospodářských změnách. Jsou podporovány přírodní složky zejména propojením kostry ÚSES v její lokální úrovni s přesahem do ostatních správních území. Není negativně zasahováno do přírodně cenných lokalit.

3. Jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry v území.

4. Návrhem ÚP jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Je chráněno nezastavěné území vhodnou volbou zastavitelných ploch a výtčtem nepřipustného využití v plochách nezastavěného území. Je navržen lokální ÚSES pro zajištění funkce přírodních složek v území.

5. Je chráněno nezastavěné území tím, že zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území. V plochách nezastavěného území nejsou připuštěny stavby vyjma staveb souvisejících s vymezenou plochou (v kap. If.). Ochrana nezastavěného území je podepřena výtčtem

nepřípustného využití včetně oplocování pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků mimo zastavěné území odporuje náhledu na cílovou charakteristiku krajiny a její způsob užívání. Dochází k negativní fragmentaci krajiny a snižuje se její prostupnost.

6. Na nezastavitelných plochách je připuštěno umisťovat technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní plán Sojovice je v souladu s **úkoly územního plánování**.

a) Návrh zjistil a posoudil stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

b) Je stanovena koncepce rozvoje území. Stavební rozvoj je navržen na zastavitelných plochách v návaznosti na zastavěné území včetně urbanistické koncepce území.

c) Je posouzena a prověřena potřeba změn v území, která se promítá zejména do vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch.

d) Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území je stanoveno v charakteristikách ploch s rozdílným způsobem využití a to v jejich kapitole o podmínkách prostorového uspořádání. Je stanovena procentuální zastavitelnost stavebních pozemků, je stanovena výšková hladina zástavby.

e) podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v kapitole lf), kde jsou popsány charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití.

f) V návrhu je stanovena etapizace výstavby.

g) Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof jsou v ÚP vytvořeny zejména respektováním ochranného pásma vodních zdrojů.

h) Je předcházeno negativním důsledkům náhlých hospodářských změn tím, že do území není zanesena významná monofunkční plocha s orientací hospodářské činnosti na konkrétní odvětví, které by bylo závislé na společenské a hospodářské situaci např. okolních územních celků.

i) Jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. V popisu využití ploch s charakterem bydlení jsou uvedeny podmínky a požadavky (zejména hygienické na hluk), které zajistí podmínky kvalitního bydlení.

j) Podmínky pro hospodárné využívání veřejných prostředků jsou vytvořeny navrženou kostrou dopravní a technické infrastruktury, do které je převážná většina veřejných prostředků směřována.

k) Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou popsány v kapitole II.k14.

l) Nejsou určeny asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

m) Území není vystaveno negativním vlivům záměrů na území.

n) Plochy pro těžbu nerostů jsou navrhovány ve stávajícím rozsahu.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.

Návrh územního plánu Sojovice byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními § 22, § 47, § 50 – 53 a § 188 odst. (4) stavebního zákona a s použitím § 171 – 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Územní plán je vypracován na základě schváleného zadání, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1:50 000. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle ustanovení § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Územní plán Sojovice je projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek upraven.

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Stř. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4, písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyloučil významný vliv územního plánu Sojovice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. EVL Černý orel (CZ0214004) svou menší částí zasahuje přímo do zpracovávaného území, nicméně změna využití

pozemků, jež je předmětem projednávání ÚPD nemůže vzhledem k jejímu rozsahu, charakteru, vzdálenosti a poloze ovlivnit stav předmětu ochrany a celistvost EVL.

Krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. §20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů na základě ust. Ust. § 10i odst. 2 a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona ve svém stanovisku (změna stanoviska) č.j. 076499/2017/KUSK ze dne 17. 8. 2017 nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Sojovice na životní prostředí (tzv. SEA).

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu bylo schváleno 20.11.2017 usnesením č.66/17. Územní plán je zpracován podle požadavků přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb, podle schváleného zadání územního plánu a podle vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, které jsou přílohou zadání.

Požadavky ze zadání dle jednotlivých kapitol (číselné označení odpovídá struktuře zadání):

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Základní koncepce vychází z priorit Politiky územního rozvoje ČR v platném znění a z priorit Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. Územní plán je v souladu s ÚAP. Území je rozvíjeno po stránce enviromentální, hospodářské a sociální. Je podpořena převážně obytná funkce sídla. Je zohledněno řešení obsažené v platném územním plánu. Vymezení zastavitelných ploch je založeno na prognóze vývoje počtu obyvatel v následujících 25 letech.

1.1 Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

ÚP vytvořil podmínky pro proporcionalní rozvoj obce ve vztahu k přírodnímu potenciálu.

1.2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Je popsána urbanistická koncepce sídla. Je stanoveno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch. Konkrétní požadavky byly prověřeny a zapracovány do návrhu ÚP.

1.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Byla navržena veřejně prospěšná stavba pro silniční obchvat D158.

Koridor železniční trati č.072 je zohledněn ve stávající trase železniční stavby.

Koridor železniční trati č.231 se řešeného území nedotýká.

1.4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

Hlavní požadavek na vymezení kostry ÚSES je splněn. Nadregionální a regionální prvky jsou převzaty ze ZÚR. Lokální úroveň vychází z původního územního plánu.

2. Požadavky na vymezení plocha a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Plochy a koridory územních rezerv stanoveny nebyly.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby, obě pro silniční stavbu přeložky silnice II. třídy. Veřejně prospěšná opatření navržena nebyla. Na VPS je možné uplatnit vyvlastnění. VPS a VPO s možností předkupního práva stanoveny nebyly.

Požadavek na vymezení železničního koridoru podél železnice č.231 splněn nebyl, protože trať neleží v řešeném území obce Sojovice.

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci.

ÚP nenavrhuje lokality s podmínkou pořízení regulačního plánu nebo územní studie.

5. Požadavek na zpracování variant

Nebylo požadováno variantní řešení.

6. Požadavky na uspořádání obsahu ÚP a jeho odůvodnění

Dokumentace je zpracována v souladu s požadavky zadání. Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku M 1:50000, neboť se jedná o měřítko vyšší dokumentace ZÚR SČK.

Výkresy jsou zpracovány a vydány v měřítku M 1:5000. Struktura textové a grafické části odpovídá zadání.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územ. plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na URÚ nebylo požadováno.

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Řešeným územím je správní území obce Sojovice o rozloze 756ha, které se skládá z 1 katastrálního území Sojovice.

Návrh územního plánu vymezuje a stabilizuje hranici zastavěného území. V zadání bylo požadováno, aby byly navrhovány nové plochy na rozšiřování výstavby a pro rozvoj obce. Tento základní požadavek územní plán splnil. Dále bylo požadováno navrhnout koncepci dopravní a technické infrastruktury.

Obec má vydaný územní plán obce schválený v roce 2006 Přednostně byly převzaty dosud nezastavěné zastavitelné plochy z územního plánu a teprve po vyhodnocení jejich využití byly navrženy plochy nové. Byl zajištěn soulad mezi funkčním využitím obou územně plánovacích dokumentací.

Platný územní plán vymezuje rozsáhlé plochy BI – plochy bydlení-individuální na severním, východním i jižním okraji sídla. Tyto plochy jsou postupně využívány a bylo nezbytné tyto rozvojové směry podpořit jejich opětovným uvedením do územního plánu. Jejich umístění územní plán vyhodnotil a převzal do nové dokumentace pod názvem ploch SV – plochy smíšené obytné - venkovské. Ve východní části je navrženo rozšíření ploch pro bydlení v zastavitelné ploše Z2.1. Dochází tak k postupnému propojení zastavěných částí sídla. Součástí odůvodnění je i výpočet potřeby zastavitelných ploch, který dokládá oprávněnost navržených lokalit zejména pro rozvoj obytné funkce.

Nové plochy jsou navrhovány v minimální nezbytné míře. Doplnují mezery v zástavbě do kompaktního tvaru zastavěného území sídla. Nově navržené plochy byly do ÚP vloženy z podnětu vlastníka nemovitosti nebo obce.

V plochách smíšených obytných - venkovských jsou navržena regulativa prostorového uspořádání spočívající zejména ve výškové regulaci zástavby. Pro obytné objekty je navržena max. podlažnost 2NP včetně podkroví. Snahou územního plánu je udržet stejnou výškovou hladinu v harmonii s okolní krajinou. Pro hospodářské objekty je stanoveno max. 10m, respektive 12m (VS a VSd), které též odpovídá historické zástavbě a hladině hospodářských budov.

V případě stanovení procentuelní zastavitelnosti pozemků, je stanoveno max. 60% v plochách smíšených obytných - venkovských v zastavěném území. U nových objektů a pozemků lze jejich poměr zastavěnosti upravovat vhodným návrhem a velikostí parcely. Územní plán neobsahoval varianty a nebylo nutno posuzovat rozdílná řešení s odůvodněním jejich vhodnosti.

ZDŮVODNĚNÍ NÁZVŮ A TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Mezi plochami s rozdílným způsobem využití jsou navrženy i funkční typy v podrobnějším členění a s upravenou charakteristikou, než jsou uvedeny v §§ 4-19, vyhl. č.501/2006. Důvodem je rozmanitost účelu a záměrů způsobu užívání konkrétních ploch v hodnotném přírodním prostředí. Nezbytnost naprostého přesnění byla vyžadována zejména u těchto funkčních typů:

VSD – plochy výroby a skladování – drobná výroba – je vyžadována orientace ploch na produkci méně zatěžující okolí.

ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační – bylo nezbytné specifikovat způsob využití s orientací na oddělení různého způsobu využití pozemků.

Na územní plán se nezpracovává vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ale je nezbytné, aby navržené plochy přesně charakterizovaly plánovaný konkrétní záměr využití. Je nutné zúžit využití pouze na plánovanou činnost a neumožňovat širší využití s možností negativního vlivu na životní prostředí.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

Územní plán navrhuje veřejně prospěšné stavby VPS 1 a VPS 2. Obě jsou pro silniční stavbu. VPS 1 je pro trasu obchvatu silnice II. třídy v trase dle ZÚR. VPS 2 též umožňuje vedení trasy silnice II. třídy, ale v mnohem lepší pozici vzhledem k zástavbě sídla, protože je navržena ve větší vzdálenosti od zástavby. Veřejně prospěšná opatření nejsou navrhována.

Výchozí podklady a informace, které ovlivnily návrh územního plánu jsou popsány v následujících kapitolách:

II.k1 – CELKOVÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

V územním plánu jsou zohledněny a chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Je zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny.

Řešené území leží v mírně zvlněné krajině jižně od Mladé Boleslavi. Krajinový reliéf tvoří údolí Jizery a lesní celky na jihu katastru. Dominantou sídla je budova školy. Obec má těžiště v návěsním prostoru kolem procházející silnice II. třídy. Na centrální prostor navazuje ulicové uspořádání původní zástavby. Historická část sídla má pravidelnou pravouhloú uliční strukturu. Středem obce prochází páteřní komunikace silnice II/331. Prostor pro rozvoj sídla je významně vymezen řekou Jizerou, jejím záplavovým územím a funkcí nadregionálního biokoridoru.

II.k2 – VÝVOJ A HISTORIE OBCE

Povodí řeky Jizery je historicky vyhledávaným územím pro osídlení již od doby bronzové. První písemná zmínka o Lojovicích pochází z roku 1392.

II.k3 – OBYTNÁ FUNKCE OBCE – BYTOVÝ FOND

Sídlo a jeho části plní především obytnou funkci. Většina objektů v sídlech slouží k bydlení a soukromé hospodářské činnosti v zahradách a na vlastních pozemcích. Převažuje bydlení v rodinných domech. Stav bytového fondu odpovídá průměrné stabilní péči vlastníků.

II.k4 – OBČANSKÁ VYBAVENOST A REKREACE

Obec disponuje základní občanskou vybaveností, která zahrnuje MŠ a ZŠ, úřad obce, pošta, lékař, restaurace. Občanské vybavení nadmístního charakteru bude i nadále orientováno na spádová města Mladá Boleslav a Praha. S ohledem na velikost a charakter sídla není nutné navrhovat vyšší občanskou vybavenost.

Z hlediska rozvoje individuální rekreace v chatových osadách, zůstává územní plán v mezích stávajících ploch. Rozšiřování chatových osad není navrhováno.

Případ zastavitelné plochy Z2.3 – R – PLOCHY REKREACE uvádí do souladu současný stav užívání území. Jedná se o rekreační chatovou lokalitu severně od Sojovic, kde část lokality má pozemky kolem chat s druhem využití zastavěná plocha a část pozemků zůstala s druhem využití pro les. Komplexně však lokalita funguje společně k rekreačním účelům. Z důvodu sjednocení možností činnosti v lokalitě, navrhuje územní plán i pro lesní pozemky změnu na plochy rekreace.

II.k5 – PRŮMYSLOVÁ A ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Na východním okraji obce jsou stávající areály po bývalé zemědělské činnosti, popřípadě další lehké výrobě. Areály jsou využívány částečně a tak byly navrženy prostory pro rozvoj výroby a skladování pouze v minimální míře, a to v rozsahu dle původního územního plánu. Byla zachována funkce pro malé provozovny v zastavěném území a přiřazeno jim funkční využití výroba a skladování – drobná výroba s důrazem na přiměřenou míru intenzity rušivých činností.

II.k6 – DEMOGRAFIE

V tabulkách dokumentujících demografický vývoj lze vysledovat nárůst obyvatel v letech 2005-2016, kdy se počet obyvatel zvýšil o cca 150 na nyníšších 1059. Cílem péče o správní území je zajistit podmínky zejména pro mladé rodiny, aby v území setrvaly. Jednou z podmínek je možnost výstavby vlastních rodinných domů s perspektivou trvalého bydlení. Souvislost mezi navrženými plochami s charakteristikou bydlení-individuální a budoucí demografickou křivkou je jednoznačná. Promítá se do výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch.

II.k7 - PŘÍRODNÍ PROSTŘEDÍ

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako průměrnou s cennými lokalitami přírodně hodnotných území. Obec leží v území s dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů. Nejvýznamnější přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením nadregionálního biokoridoru v trase řeky Jizery. Významným přírodním prvkem jsou lesní celky na jihu katastrálního území. Zásady územního rozvoje střebočeského kraje vymezily na území Lojovic nadregionální a regionální prvky ÚSES. Území je doplněno o lokální úroveň ÚSES, která je již navržena v předchozím územním plánu. Lokální ÚSES dále zpřesní budoucí komplexní pozemkové úpravy, které vymezují ÚSES s ohledem na parcelní hranice a skutečný stav území.

Navržený rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinné hodnoty řešeného i navazujícího území.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Severně od sídla Lojovice se nachází provoz pískovny. Těžba písku je charakteristická pro celé území katastru Sojovic. Na vytěžených plochách probíhá rekultivace a zalesnění pozemků. S těžbou písku je nadále počítáno v plochách NT – plochy těžby nerostů.

II.k8 - PAMÁTKOVÁ OCHRANA

- v řešeném území nejsou registrované nemovité kulturní památky

Pozornost by měla být věnována i případným nezapsaným stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka.

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeleň v obci, stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti. Nástroje územního plánu zůstávají ve stupni funkce a objemového řešení.

II.k9 - SPORT A REKREACE

Obec Sojovice má na východním okraji fotbalové hřiště, jehož plocha je příležitostně využívána též pro společenské a kulturní akce. Mezi sportovní plochou a zastavitelnou plochou pro budoucí obytnou výstavbu je navržen pás izolační a ochranné zeleně, která vytvoří alespoň prostorový odstup a optické oddělení činností.

II.k10 – DOPRAVA

Silniční doprava a komunikační síť:

Pátevní komunikací je silnice II/331, která prochází centrem Sojovic. V původním ÚP a v ZÚR je počítán s obchvatem obce v území jižně od sídla. V ZÚR je vymezen koridor D158 pro obchvat. Nový územní plán zapracoval obchvat ve zpřesněné trase ze ZÚR a k tomu vymezil ještě další plochu Z2.2 pro silniční stavbu ve vzdálenější pozici od centra sídla. Vzdálenější umístění poskytuje větší komfort bydlení a možností řešení potřeb obce.

V nedávné době byl dokončen nový most přes Jizeru (v místě původního). Předmostí jsou navržena a realizována tak, že je možné obchvat napojit na realizovaný most.

Místní komunikace a polní cesty:

Na silnici II. třídy navazuje síť místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají vesměs charakter obslužných komunikací funkční třídy C3. Území obce je protkáno sítí nebezpečných polních a lesních cest. Jejich stav odpovídá charakteru a důležitosti trasy.

Zastavitelné plochy jsou napojeny na místní komunikace.

Doprava v klidu:

Charakter sídla nevyžaduje vymezení ploch pro parkoviště. Parkování je možné na komunikacích v sídle a na veřejných prostranstvích. V navrhovaných plochách určených pro výstavbu individuálního bydlení budou realizována odstavňá stání na veřejné komunikaci.

Železniční doprava:

V území se nachází železniční trať č.072. Koridor je ve stabilizované trase.

Letecká doprava:

V území se nenachází.

II.k11- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Přirozeným vodním recipiensem řešeného území je řeka Jizera. Územní plán nezasahuje do koncepce vodních toků a vodních ploch. V navrženém využití ploch v krajině jsou umožněna protipovodňová opatření, opatření k zadržování vody v krajině apod.

VODOVOD

Celá obec i zástavba v okolí sídla je zásobována pitnou vodou z individuálních zdrojů. Územní plán stanovuje, že obecně je řešením vybudování vlastního vodovodu s vodojemem, popřípadě napojením na dálkový vodovodní řad, ale připouští do té doby setrvání v současném řešení, a to i pro zastavitelné plochy. Vybudování a trasování vodovodu je umožněno ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

KANALIZACE

Stávající kanalizace je svedena na ČOV v katastru obce Skorkov. Řešení kanalizace je funkční a všechna nové objekty musí být na tuto čistírnu napojeny.

II.k12- ENERGETIKA

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Územím prochází vzdušné vedení VVN 400kV a 22kV. Sídlo je zásobeno elektrickou energií přes stávající trafostanice. Energetická potřeba budoucí zástavby bude vyhodnocena provozovatelem energetické soustavy. Vedení tras inž. sítí je přípustným využitím všech ploch s rozdílným způsobem využití.

PLYN

Obec není plynofikována a s plynofikací se nepočítá.

TELEFON

Rozšiřování stávajících tras, případně vedení nových, je možné ve všech plochách územního plánu.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V sídle je rozvedeno veřejné osvětlení. Stávající veřejné osvětlení - vzdušné vedení v souběhu s NN - převážně svítidla na sloupech nebo konzolách.

II.k13 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán zpracoval nadregionální a regionální prvky ÚSES definované ZÚR Sčk. Lokální kostru ÚSES převzal územní plán z původního územního plánu. Jsou rozlišeny funkční a navržené prvky kostry.

II.k14 –NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

Dle požadavků § 20, zákona č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany, podle § 7 odst. 7 písm. H) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému je zpracován návrh řešení civilní ochrany.

NÁVRH ŘEŠENÍ UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Úkrytí obyvatel bude řešeno individuálně ve vlastních objektech v improvizovaných úkrytech. Obytné objekty v sídle mají vlastní sklepní prostory, které jsou vhodné pro budování úkrytu. U starších obyvatel se předpokládá ukrytí v sousedních objektech s větší kapacitou úkrytu.

Postup prací při zhotovení úkrytu:

- a) Vyklidit prostor - vynést všechny nepotřebné věci včetně paliva
 - uzavřít přívody (plyn, voda, topení)
 - uhasit oheň v topném systému apod. *do 2hodin*
- b) Zvýšit ochranné vlastnosti úkrytu
 - zakrýt okna, dveře, využít materiálů z domu a okolí (stavební materiál, zemina apod.) *do 6hodin*
- c) Zabezpečit větrání úkrytu *do 10 hodin*
- d) Vybavení úkrytu - materiálem (baterka apod.)
 - potravinami dle počtu osob (min. 6l pitné vody na os) *do 12 hodin*

e) Plnění dalších úkolů k dovybavení úkrytu a jeho zpevnění.

NÁVRH MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA A JEHO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Obec nedisponuje kapacitami pro krátkodobé ubytování obyvatelstva. Ubytování bude řešeno ve větších okolních sídlech.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍST PRO UMÍSTĚNÍ KONCOVÝCH PRVKŮ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ

Pro umístění koncových prvků varování a vyrozumění lze použít sloupy nadzemního telefonního vedení a sítě místního rozhlasu. Vše ovládáno z objektu úřadu obce.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍSTA PRO PŘÍPADNÉ SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU HUMANITÁRNÍ POMOCI

Obec nemá vhodné prostory pro skladování materiálu humanitární pomoci. Materiál bude distribuován ze skladů v Mladé Boleslavi.

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZP. LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY OBCE

Nebezpečné látky lze skladovat na zemědělských plochách severně od sídla Sojovice.

CHARAKTERISTIKA A UMÍSTĚNÍ PŘÍPADNÝCH OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH

Ve správním území obce Brodce se nenacházejí objekty a provozy pracující s nebezpečnými látkami.

ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Vhodným místem pro záchranné práce může být zpevněná plocha v bývalém zemědělském areálu východně od sídla.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Alternativou k dnešnímu stavu, kdy je pitná voda odebírána ze studní, bude umístění cisteren s pitnou vodou v centru jednotlivých částí sídla.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Obec je připojena na centrální energetickou soustavu. Alternativní zdroje energie v obci nejsou. Alternativou je lokální umístění zdrojů na naftový pohon apod.

NÁVRH PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Bezodkladné pohřební služby budou prováděny na hřbitově ve Staré Boleslavi, v Brandýse nad Labem, popř. v Mladé Boleslavi nebo Benátkách nad Jizerou.

OCHRANA PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Území není ohroženo zvláštní povodní.

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obec není v zóně havarijního plánování.

II.k15 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Kulturní a technické limity:

- významné stavby
- pohřebiště z doby bronzové
- technická infrastruktura
- ochranné pásmo elektrických vedení a trafostanic
- ochranné pásmo telekomunikačních kabelů
- ochranné pásmo vodovodu
- ochranné pásmo kanalizace

Přírodní limity:

- ÚSES –nadregionální, regionální a lokální biokoridory, biocentra, interakční prvky a ochr. pásma
- zemědělské půdy
- vzdálenost od kraje lesa 50m
- chráněné ložiskové území

Ekologické limity:

- ochranné pásmo vodních toků – 6m od břehové čáry

- ochranné pásmo vodních zdrojů
- vodní zdroj
- chráněná oblast přirozené akumulace vod

Dopravní limity:

- ochranné pásmo dálnice
- ochranné pásmo silnic
- dálnice
- silnice II. a III. třídy

II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou zástavbu. Současná struktura zástavby v má historické jádro v okolí návsi a budovy úřadu obce. Zástavba se rozvíjela postupně bez vytváření proluk nebo volných ploch uvnitř zastavěného území. Pro zájemce o výstavbu neposkytuje zastavěné území téměř žádné rezervy.

Demografická křivka skladby obyvatelstva se zvyšuje. Obec má zájem na vytvoření podmínek pro usídlení mladých obyvatel a proto jsou navrženy nové zastavitelné plochy po obvodu zastavěného území. Obec má platnou územně plánovací dokumentaci, která částečně umožňuje realizaci stavebních záměrů pro bydlení. Část zastavitelných ploch byla již využita. Platná ÚPD však musí reagovat na další změny v území, legislativě a mapových podkladech.

Zastavěné území je vymezeno v souladu se stavebním zákonem a z podstaty jeho určení neobsahuje prostorové rezervy. Plochy vhodné pro přestavby a nové využití typu brownfields v území jsou vhodné pro podnikatelské aktivity. Obec se do budoucna může rozvíjet severním směrem a částečně východními jižními.

Pro další úvahy o potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch je doložena tabulka demografického vývoje:

Vývoj počtu obyvatel obce Sojovice

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961
počet	359	426	403	399	524	532	560	505	495

rok	1970	1980	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006
počet	444	384	382	422	427	441	447	452	454

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
počet	472	484	495	507	489	500	512	505	504

rok	2016	2017	2018	2019					
počet	519	541	535	554					

Z tabulky je zřetelný trvalý postupný nárůst obyvatelstva nárůst počtu obyvatel průměrným tempem mezi roky 2001 až 2019 cca 132 osob za 18 let tj. 7,3 obyvatele/rok. Obec počítá s obdobným nárůstem i v příštích letech.

Pro posouzení potřebnosti zastavitelných ploch je třeba zvážit následující hlediska:

- úbytek bytového fondu, který je přesouván do rekreačního využívání stávajících objektů
- současný prostorový standard pro bydlení, který neodpovídá možnostem stáv. zástavby
- vůle zastupitelstva nabídnout zejména mladým rodinám vhodné podmínky pro trvalý život v obci a jejích částech, který spočívá též v možnosti výstavby vlastního rodinného domu
- vyčerpání možností stavebních úprav objektů uvnitř zastavěného území

VÝPOČET POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ (SV – plochy smíšené obytné – venkovské)

Strategickým cílem je, aby se počet obyvatel navyšoval tempem z let 2001 až 2019, kdy během 18-let došlo k nárůstu o cca 132 osob, tj. v průměru 7,3 obyvatel za 1 rok. V zadání územního plánu byl stanoven časový horizont pro návrh 25 let.

25 let x 7,3 obyvatel = 183 obyvatel = předpokládaný návrhový nárůst

Při obsazenosti RD průměrně 3,0 obyvateli vychází potřeba:

183 : 3,0 = 61 RD

započtení rezervy 20%

61 x 1,2 = 74 RD

VYPOČTENÁ POTŘEBA JE 74 RD.

Počet RD v navržených zastavitelných plochách:

Velikost ploch je vypočítána tak, že se uvažuje na 1RD průměrná parcela o rozloze 1200m².

Dalších cca 20% je uvažováno na místní komunikace a veřejná prostranství.

Z1.1	8 RD
Z1.2	8 RD
Z1.3	14 RD
Z1.4a	6 RD
Z1.4b – II.etapa	6 RD
Z1.5a	2 RD
Z1.5b – II.etapa	2 RD
Z2.1	20 RD
Celkem	66 RD

Z výpočtu vyplývá, že vypočtená potřeba 74 RD není návrhem 66 RD zcela naplněna. Do naplnění vypočtené potřeby zbývá dalších 8 RD. Územní plán ponechává záměrně výpočtovou potřebu nenaplněnou pro možnosti budoucích změn územního plánu. Časový horizont 25 let bude obsahovat změny v území, které mohou vygenerovat úpravu nebo doplnění zastavitelných ploch.

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

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje, územní plán nenavrhuje.

II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování územního plánu obce je zpracována dle metodiky v souladu se zákonem č. 334 / 1992 Sb. ze dne 15.5. 1992 o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou č. 13 / 1994 Sb. ze dne 21.1.1994, upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jenom ZPF).

Podkladem bylo metodické doporučení MMR ČR, MŽP ČR a ÚÚR Brno.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND - BPEJ

Podkladem pro vyhodnocení záborů ZPF byla mapa BPEJ z ÚAP Mladá Boleslav (zdroj VÚMOP):

Plochy navržené k vynětí ze ZPF

Č. lokality záboru	Způsob využití plochy	Celk. zábor (ha)	Zábor ZPF podle druhu využití (ha)					Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Inve- stice	
			orná	chm.	vin.	zah.	ov.s.	ttp	I.	II.	III.	IV.		V.
ZA1.1	Zast.plocha Z1.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,5	1,5									1,5		0
ZA1.2	Zast.plocha Z1.2 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,7	1,7									1,7		0
ZA1.3	Zast.plocha Z1.3 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	3,0	3,0									3,0		0
ZA1.4a	Zast.plocha Z1.4a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,3	1,3									1,3		0
ZA1.4b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,3	1,3									1,3		0
ZA1.5a	Zast.plocha Z1.5a SV-plochy smíšené	0,4	0,4									0,4		0

	obytné - venkovské												
ZA1.5b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.5b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	0,4	0,4								0,4		0
ZA1.6	Zast.plocha Z1.6 DO-plochy dopr. Infrastruktury - obchvat	2,1	1,8				0,3	0,6			1,5		0
ZA1.7	Zast.plocha Z1.7 VS-plochy výroby a skladování	0,6	0,6								0,6		0
ZA1.8	Zast.plocha Z1.8 VS-plochy výroby a skladování	1,6	1,6								1,6		0
ZA1.9	Zast.plocha Z1.9 VSd-plochy výroby a skladování - drobná výroba	0,2	0,2								0,2		0
ZA1.10	Zast.plocha Z1.10 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,3	1,3								1,3		0
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	4,4	4,4								4,4		0
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 DS - plochy dopravní infrastruktury - sil. II a III. třídy	3,0	2,5				0,5	1,0			2,0		0
ZA2.3	Plochy změn v krajíně K1 ZO - plochy zeleně - ochranná a izolační	0,8	0,8					0,2			0,6		
ZA2.4	Plochy změn v krajíně K2 ZO - plochy zeleně - ochranná a izolační	0,2	0,2								0,2		
Zábor ZPF celkem		23,8	23,0				0,8	1,8			22,0		0

ZÁBORY ZPF: 23,8 ha

ČLENĚNÍ PODLE VZTAHU K PŮVODNÍ ÚPD:

Zastavitelné plochy navržené k vynětí ze ZPF – nad obsah původního územního plánu:

Č. lokality záboru	Způsob využití plochy	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Celk. zábor (ha)
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské				4,4		4,4
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 DS - plochy dopravní infrastruktury - sil. II a III. třídy	1,0			2,0		3,0
Zábor ZPF celkem		1,0			6,4		7,4

ZÁBORY ZPF: 7,4ha

CELKOVÝ ZÁBOR ZPF:

Zábor na plochách převzatých z původního ÚP, kde byly zastavitelnými plochami - 15,4 ha

Zábor pro zeleň ochrannou a izolační 1,0 ha

Zábor na plochách přidaných navrženým územním plánem 7,4 ha

ZÁBOR ZPF CELKEM 23,8 ha

Bilance záborů podle způsobu využití:

Způsob využití plochy	Plocha záboru (ha)
Plochy smíšené obytné venkovské	15,3
Plochy výroby a skladování	2,2
Plochy výroby a skladování - drobná výroba	0,2

Plochy dopravní infrastruktury - obchvat	2,1
Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy	3,0
Plochy zeleně – ochranné a izolační	1,0
	23,8 ha

Bilance záborů podle etap:

I.etapa	22,1 ha
II.etapa	1,7 ha

ZDŮVODNĚNÍ:

Obec Sojovice leží na půdách se IV. třídou ochrany. I. třída ochrany zasahuje na východě, v blízkosti řeky Jizery, do ploch pro dopravní infrastrukturu. Zábor půd s I. třídou ochrany je pro liniové stavby dopravní infrastruktury u kterých převažuje veřejný zájem nad zájmem ochrany zemědělské půdy. Půdy s II. třídou ochrany nejsou předmětem záboru zpř.

Zastavitelné plochy jsou navrženy na nižší IV. třídě ochrany. Naprostá většina záborů je pro zastavitelné plochy, které již byly jednou pro vynětí ze ZPF odsouhlaseny v původním územním plánu. Z navrženého záboru ZPF 22,8ha bylo již odsouhlaseno 15,4 ha. Nové zábery přibýly v rozloze 7,4ha. Lokality jsou vhodné k zástavbě, přiléhají k zastavěnému území, dotváří ucelenou koncepci zástavby a nenaruší hospodaření na okolních zemědělských celcích. Nevytvářejí zbytkové zemědělské plochy s obtížným zemědělským využitím.

Plochy pro funkci obytnou vždy navazují na zastavěné území. Lokality byly do návrhu zapracovány na základě požadavků obce nebo vlastníků. Samotné požadavky byly již v průběhu práce na ÚP korigovány na nezbytně nutnou plochu tak, aby odpovídaly konkrétní představě o budoucím využití území. Plochy pro bydlení jsou navrženy v urbanisticky nevhodnějších lokalitách. Doplnují kompaktní tvar sídla a uzavírají vnější hranu zastavěného území. U zastavitelných ploch je dobré napojení na stávající místní komunikace. Plochy nezasahují nevhodně do okolní krajiny. Navrženými zábery nedojde k narušení zemědělských hospodářských celků a způsobu péče o kulturní zemědělskou krajinu. Pro další limitující jevy v území není možné umístit zastavitelné plochy do lokalit s nižší bonitou zemědělských půd.

ZNAČENÍ ZÁBORŮ:

Zábery ZPF jsou značeny rozdílně od značení zastavitelných ploch, a to ZA_x – značení záborů, Z_x – značení zastavitelných ploch. Důvodem je, že zábor ZPF se v některých případech vyhodnocuje i pro záměry, které nejsou zastavitelnými plochami jako např. navrhované vodní plochy. Tento případ sice v ÚP Sojovice není, ale jedná se o stanovení principu vhodného pro možné varianty řešení.

Plochy ZA1.x jsou plochy již odsouhlasené v předchozím ÚP.

Plochy ZA2.x jsou plochy k záboru nově navrhované.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF PO JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH:

ZA1.1	Zast.plocha Z1.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na severozápadní straně obce Sojovice. Lokalita je obsažena již v platném územním plánu. Pozemek přiléhá ke stávající místní komunikaci a představuje velmi vhodnou lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Trasování budoucích komunikací je naznačeno orientačně.
ZA1.2	Zast.plocha Z1.2 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na východní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. V lokalitě je již částečně provedena parcelace s pozemky pro komunikace a pro rodinné domy.
ZA1.3	Zast.plocha Z1.3 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci. V lokalitě je navržena trasa místních komunikací a veřejné prostranství. Zastavitelná plocha doplňuje mezeru ve stávající zástavbě.
ZA1.4a	Zast.plocha Z1.4a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci. Plocha přiléhá z jižní strany ke stávající komunikaci. Při dělení pozemku musí zůstat prostor pro místní komunikaci minimálně 8m.

ZA1.4b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Plocha je navržena do II. etapy výstavby. Podmínkou zastavitelnosti je vydání minimálně územního rozhodnutí pro silniční obchvat Sojovic, který může využití plochy limitovat.
ZA1.5a	Zast.plocha Z1.5a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci.
ZA1.5b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.5b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Plocha je navržena do II. etapy výstavby. Podmínkou zastavitelnosti je vydání minimálně územního rozhodnutí pro silniční obchvat Sojovic, který může využití plochy limitovat.
ZA1.6	Zast.plocha Z1.6 DO-plochy dopr. Infrastruktury - obchvat	Plocha je určena pro veřejně prospěšnou stavbu silničního obchvatu Sojovic D158 v trase dle ZÚR Sčk. Koridor byl zpřesněn na šířku 50m. Stavba silnice a zábor byl vypočítáván v ose koridoru pro skutečnou šířku stavby 20m
ZA1.7	Zast.plocha Z1.7 VS-plochy výroby a skladování	Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro rozvoj stávajícího sousedního areálu s podnikatelskou činností.
ZA1.8	Zast.plocha Z1.8 VS-plochy výroby a skladování	Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro rozvoj stávajícího sousedního areálu s podnikatelskou činností.
ZA1.9	Zast.plocha Z1.9 VSD-plochy výroby a skladování – drobná výroba	Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro drobnou výrobní popř. skladovou činnost, která nebude zatěžovat obytné plochy v blízkém okolí.
ZA1.10	Zast.plocha Z1.10 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na severovýchodní straně obce Sojovice. Lokalita je obsažena již v platném územním plánu. Pozemek přiléhá ke stávající místní komunikaci a představuje velmi vhodnou lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Trasování budoucích komunikací je naznačeno orientačně.
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	Jedná se o zastavitelnou plochu určenou převážně pro bydlení. V ploše je navržena dopravní kostra a trasy místních komunikací. Na severní straně plochy je navrženo veřejné prostranství s odpovídající velikostí. Mezi zastavitelnou plochou a sousedním sportovním areálem je navržena ochranná a izolační zeleň. Významným limitem plochy je ochranné pásmo vzdušného vedení VVN 400 kV.
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 DS – plochy dopravní infrastruktury – sil. II a III. třídy	Plocha je určena pro přeložku silnice II/331. Tento koridor umožňuje trasování silnice dále od obce směrem na jih, kde bude méně zatěžovat stabilizované území sídla. Zábor je vypočten v ose koridoru pro šířku tělesa stavby 20m.
ZA2.3	Plochy změn v krajině K1 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	Plocha je určena pro izolační zeleň oddělující budoucí silniční obchvat od převážně obytné zástavby.
ZA2.4	Plochy změn v krajině K2 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	Plocha je určena pro izolační zeleň oddělující plochu sportoviště, kde se též odehrávají kulturní a společenské akce, od převážně obytné zástavby.

ZÁBOR PUPFL:

V řešeném území obce Sojovice jsou lesní celky na severu a na jihu katastru. V koordinačním výkrese je vyznačeno pásmo 50m od kraje lesa. Zábory PUPFL jsou navrženy pro část trasy silnice II. třídy (ZL2.1) a pro vnitřní plochy rekreační osady severně od Sojovic (ZL2.2).

ZL2.1 1,0ha zábor PUPFL pro trasu silnice II. třídy

ZL2.2 2,2ha zábor PUPFL pro okolí chat v rekreační osadě

II.o) Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek

Obsah kapitoly bude doplněn po veřejném projednání.

II.p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 16 listů textové části (strany 18 až 33).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

II/1– Koordinační výkres	1 : 5 000
II/2 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II/3 – Výkres širších vztahů	1 : 50 000