



SOJOVICE

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH

ZHOTOVITEL:



LEDEN 2005
č.z. UK24-0203-01

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

A SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE

DNE: 9. 10. 2006 Č. USNESENÍ: 94/06

B POŘIZOVATEL: OBEC SOJOVICE



RAZÍTKO

JIRÍ VAVŘÍK - STAROSTA
JMÉNO, FUNKCE, PODPIS OPRAVNĚNÉ OSOBY

C ZHOTOVITEL:



RAZÍTKO

JMÉNO, FUNKCE, PODPIS



D STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZ. PLÁNOVÁNÍ K NÁVRHU
ÚPD VYDAL:

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE
ODBOR ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

DNE: 11. 09. 2006 POD Č. JEDN.: 125601/2006/KUSK

SOJOVICE

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH

ZHOTOVITEL:



ING.ARCH. PAVEL KOUBEK, UK-24 URBANISTICKÝ ATELIER
sídlo: VARŠAVSKÁ 32, 120 00 PRAHA 2
VEDOUČÍ PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KOUBEK
Atelier: VARŠAVSKÁ 12, 120 00 PRAHA 2, tel. 224 253 881

POŘIZOVATEL:
LEDEN 2005

OBEC SOJOVICE
Č.z. UK24-0203-01

ÚPRAVA NÁVRHU KE SCHVÁLENÍ

ČERVENEC 2006

TÝM ZPRACOVATELŮ:

KOORDINACE, URBANISMUS,
DEMOGRAFIE, SÍDELNÍ POTENCIÁL,
OBSLUŽNÁ SFÉRA, VÝROBNÍ SFÉRA:

Ing. arch. Pavel KOUBEK

URBANISTICKÁ SPOLUPRÁCE:

Ing. arch. Libuše HADRAVOVÁ

EKOLOGIE, PŘÍRODNÍ PODMÍNKY,
KRAJINA, ZELENĚ:

Ing. Miroslav KUBOVÝ (US-N)

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:

Ing. Miloš ANDRŠ (US-N)

PŮDNÍ FOND, ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ:

Ing. Vladimír MACKOVIČ (US-N)

DOPRAVA:

Ing. Václav PIVOŇKA (US-N)

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:

Ing. Karel JIČÍNSKÝ, CSc (US-N)

ELEKTROROZVODY, TELEKOMUNIKACE:

Věra HALTUFOVÁ (US-N)

PLYN, TOPENÍ:

Miroslav MATĚJÍČEK (US-N)

PÍSAŘSKÉ PRÁCE,
ADJUSTAČNÍ SPOLUPRÁCE:

Dana KOUBKOVÁ

GRAFICKÁ SPOLUPRÁCE:

Eliška KRÁLOVÁ

OBSAH:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
A) Hlavní cíle řešení	7
B) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD a US Sojovice.....	9
C) Vyhodnocení splnění zadání, plnění funkce souborného stanoviska ke konceptu ÚPO ..	11
D) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování.....	15
B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	17
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	19
b) ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ.....	21
b.01 Přírodní podmínky, ochrana přírodních a kulturních hodnot v území	21
b.01.1 Přírodní podmínky.....	21
b.01.2 Ochrana přírody a krajiny	25
b.01.3 Kulturní a technické hodnoty území (památková péče)	26
b.02 Význam obce v osídlení, kvantifikace urbanistického rozvoje	26
b.02.1 Širší vztahy – postavení sídla v osídlení	26
b.02.2 Obyvatelstvo a bydlení.....	26
b.02.3 Zaměstnanost	27
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE	29
c.01 Urbanistické předpoklady.....	29
c.01.1 Geomorfologie, topografie, kompoziční vztahy.....	29
c.02 Urbanistická koncepce	30
c.02.1 Obecné zásady urbanistické koncepce.....	30
c.02.2 Prostorové uspořádání a organizace území.....	30
d) ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ ...	33
d.01 Členění území obce na funkční plochy	33
d.01.1 Bydlení.....	33
d.01.2 Obslužná sféra (občanská vybavenost).....	34
d.01.3 Sport, rekreace, cestovní ruch.....	35
d.01.4 Smíšené využití území.....	37
d.01.5 Výroba	37
d.01.6 Zeleň v sídle	40
d.01.7 Krajinné plochy	41
d.02 Podmínky využití funkčních ploch – návrh regulativů využití území	43
e) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	55
e.01 Přírodní limity území.....	55
e.02 Technické limity území	57
e.02.1 Doprava	57
e.02.2 Energetika.....	57
e.02.3 Zásobování vodou, odkanalizování.....	58
e.02.4 Telekomunikace.....	58
e.02.5 Výrobní areály (průmysl, zemědělství)	59
e.03 Kulturně historické limity území	59
e.04 Ostatní limity využití území	59
f) PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	61
f.01 Přehled ploch zastavitelného území.....	61
f.02 Specifikace lokalit, prostorů a jevů vyžadujících prověření podrobnější dokumentací	62
f.03 Etapizace výstavby	62

g)	KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	63
g.01	Doprava	Chyba! Záložka není definována.
g.01.1	Širší dopravní vztahy	Chyba! Záložka není definována.
g.01.2	Silniční doprava	Chyba! Záložka není definována.
g.01.3	Železniční doprava	64
g.01.4	Obsluha území prostředky hromadné dopravy	64
g.01.5	Síť místních a účelových komunikací	64
g.01.6	Cyklistická a pěší doprava	65
g.01.7	Objekty dopravní vybavenosti, doprava v klidu	65
g.02	Občanské vybavení	66
g.03	Technická infrastruktura	66
g.03.1	Zásobování pitnou vodou	66
g.03.2	Odkanalizování	68
g.03.3	Zásobování elektrickou energií	Chyba! Záložka není definována.
g.03.4	Zásobování plynem	71
g.03.5	Zásobování teplem	73
g.03.6	Telekomunikace	74
g.03.7	Návrh koncepce nakládání s odpady	75
h)	PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	77
h.01	Ložiska nerostných surovin	77
i)	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	78
i.01	Koncepce ÚSES	78
i.02	ÚSES jako závazný regulativ územního plánu	92
j)	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANACE A ASANAČ.ÚPRAVY	93
j.01	Doprava	93
j.02	Technická infrastruktura	94
j.03	Asanace, asanační opatření	94
k)	POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY	95
l)	VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF a PUPFL PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ	99
l.01	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí	99
l.01.1	Ovzduší	99
l.01.2	Povrchové a podzemní vody	102
l.01.3	Hluk a vibrace	103
l.01.4	Radonové riziko	105
l.02	Vyhodnocení koncepce územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu	106
l.02.1	Charakteristika půdního fondu	106
l.02.2	Formální stránka vyhodnocení	106
l.02.3	Les (pozemky určené k plnění funkcí lesa)	108
l.02.4	Zemědělský půdní fond	109
l.02.5	Charakteristika navrženého řešení (výkres č.7)	111
m)	NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE ÚPO	115
n)	VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO SOJOVICE	117

C. ČÍSELNÉ ÚDAJE

... jsou zařazeny jako součást příslušných kapitol textu

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) Hlavní cíle řešení

Vypracování návrhu územního plánu obce Sojovice navazuje na dříve zpracovanou komplexní urbanistickou studii obce projednanou podle §21 odst.2 a 4 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Podkladem pro zpracování návrhu ÚPO bylo mj. vyhodnocení veřejného projednání Urbanistické studie obce Sojovice, vyjádřené v požadavcích na dopracování ÚPO obce formulovaných v zastupitelstvem obce schváleném souborném stanovisku, plnícím funkci souborného stanoviska (06.2004).

Cílem úkolu je vypracování návrhu územního plánu obce v souladu s platným zněním zákona č.50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a s platným zněním vyhlášky č.135/2001 Sb.o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech tak, aby po schválení zastupitelstvem obce mohl územní plán sloužit jako právně nezpochybnitelný podklad pro závaznou regulaci budoucího rozvoje a využití jejího správního území. Navrhovaným řešením byly komplexně prověřeny podmínky pro využití ploch a stanoveny regulativy optimálního územního rozvoje správního území obce. Vytvořená soustava funkčních regulativů pokrývá celé správní území obce, tj.zastavěné území sídla i jeho krajinné zázemí.

Návrh územního plánu obce Sojovice vychází ze všech předcházejících etap zpracování úkolu, takže současně zahrnuje požadavky zadání ÚPO Sojovice (06/2004), plnícího funkci souborného stanoviska doplněné požadavky obce na upřesnění navrhované trasy přeložky komunikace II/331 a souvisejících nových rozvojových ploch.

Elaborát územního plánu obce obsahuje:

- ❖ textovou část (se zahrnutím číselných údajů doplňujících a charakterizujících navržené řešení) dle odpovídající příloze č.2 vyhlášky č.135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v členění na :
 - základní údaje;
 - řešení územního plánu (včetně tabulkových příloh u příslušných kapitol);
 - dokladovou část;
- ❖ závaznou část ve formě regulativů využití území představující samostatnou kapitolu textové části

❖ grafickou část:

- | | |
|---|----------|
| 1. Hlavní výkres – návrh využití území | 1:10 000 |
| 2. Hlavní výkres – návrh využití území | 1: 2 880 |
| 3. Doprava, technická infrastruktura, ekologie | 1:10 000 |
| 4. Zásobování vodou, odkanalizování | 1: 2 880 |
| 5. Elektrorozvody, telekomunikace | 1: 2 880 |
| 6. Plochy veřejně prospěšných staveb a asanací | 1: 2 880 |
| 7. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond | 1: 2 880 |

Širší vztahy, případně další kartogramy (1:25 000, 1:50 000 atd.) jsou součástí textové a tabulkové části.

Poznámka ke grafickému způsobu vyjádření jevů v hlavním výkresu územního plánu:

Cílem územního plánu je stanovení regulativů, resp. vytvoření právního prostředí pro regulaci využití území. Pro grafické vyjádření regulačních prvků tzv. funkčního využití území jsou běžně k dispozici dva prostředky: pojednání pozemku a) barvou v jeho plné ploše, nebo b) různým druhem šrafy (rastru).

Snaha zachytit v maximální míře řadu procesů a proměnlivost využití území v průběhu času vede ke kombinaci obou uvedených vyjadřovacích prostředků. Zatímco plošná barevná škála znázorňuje současný stav využití území *v době zpracování územního plánu*, grafická značka (šrafa, rastr) umožňuje předat informaci o tom, k jakému účelu je plocha (parcela) územním plánem určena. Rozdílná hustota šrafy (případně síla barevného orámování návrhových ploch) pomáhá rozlišit časový horizont využití území. Návrh je vždy vyjádřen hustší šrafou nebo rastrem a barevným orámováním, výhled pak řídkou šrafou nebo rastrem.

Uvedený princip umožňuje transparentní pohled a okamžitou analýzu vývoje využití území. V případě zpracování a využití územního plánu v digitální formě je pak možné v pracovní vrstvě správce území provádět neustálou aktualizaci – postupné doplnění plošného zbarvení pozemků podle doby, kdy je záměr plánu realizován. Při pohledu na takto udržovanou aktualizaci plánu získává správce území současně informaci jak o skutečném využití pozemku, tak o tom pro jakou činnost (funkci) je pozemek určen a v jakém časovém horizontu, ale také o tom, do jaké míry jsou záměry územního plánu naplňovány, tedy jak velké jsou ještě územní rezervy pro tu kterou činnost.

Hlavním údajem, který lze vyčíst z takto pojatého hlavního výkresu územního plánu, je informace o funkčním využití pozemků v širším kontextu území - v ucelených plochách. S ohledem na zachování transparency grafického vyjádření je v tomto případě použita barevná liniová kresba ohraničení územních ploch se sourodým využitím. Každá takto vymezená územní plocha je označena kódem, jemuž jsou přiřazeny příslušné regulativy funkčního využití (ve verbální formě tvoří součást kapitoly o závazné části ÚPO textové části územního plánu).

Přesnost interpretace územního plánu a stanovení precizních podmínek pro konkrétní investory závisí na jednoznačném pochopení jak textu regulativů, tak i graficky vyjádřených informací ve výkresové části.

Zpracovaný návrh Územního plánu obce Sojovice je vyhotoven klasicky jako podklad pro digitalizaci ve formě GIS. Je vypracován s využitím mapových podkladů katastrální mapy v měřítku 1 : 2 880 a státní mapy v měřítku 1 : 10 000, širší vztahy - z listů státní mapy v měřítku 1 : 25 000 a 1 : 50 000.

B) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD a US Sojovice

Pro širší území, v němž Sojovice leží byla zpracována Územní prognóza VÚC Mladoboleslavsko (U-24 s.r.o. Praha, aktualizace 2002). Zpracovaný návrh Územního plánu obce Sojovice ÚPP respektuje.

Navrhované urbanistické řešení respektuje vazby na zpracované návrhy ÚP sousedních obcí (Káraný, Stará Boleslav, Lysá nad Labem a Předměřice nad Jizerou). Především byla věnována péče vzájemné koordinaci urbanistické koncepce územních plánů obcí Sojovic a Skorkova.

Pro zpracování návrhu územního plánu byly využity následující podklady:

Základními podklady pro vypracování návrhu územního plánu obce Sojovice je projednaná Urbanistická studie obce Sojovice (05.1998) a na něj navazující zadání územního plánu obce, plnící funkci souborného stanoviska ke konceptu ÚPO, které bylo v průběhu projednání po několika prodlevách doplněno o podněty účastníků a schváleno zastupitelstvem obce spolu s pokyny pro dopracování návrhu ÚPO (06.2004). V uvedených pokynech zadavatel reviduje a upřesňuje své požadavky na rozvoj obce podle aktuálních záměrů investorů a podle rozhodnutí zastupitelstva obce.

Dále byly použity tyto podklady a prameny:

- Koncept řešení Metropolitního regionu hl.m. Prahy (ILF / AURS / U-24);
- ÚTP NR-R ÚSES ČR (Společnost pro ŽP, Brno – 1997);
- Územní prognóza VÚC Mladoboleslavsko (U-24 s.r.o. Praha, aktualizace 2002);
- Urbanistická studie obce Sojovice (U-24 s.r.o. Praha, 1998)
- Územní plán sídelního útvaru Lysá nad Labem (U-24 s.r.o. Praha, 1995)
- Projekt ČOV a kanalizační sběrač Sojovice (VPÚ Praha, 1990)
- Revitalizace slepého ramene Jízery v Sojovicích – zadání stavby (ZSP Benešov, 5/1994)
- Úpravy vodní plochy Sojovice p.č.433/10 (ISES, 10/1995)
- Plán lesní rekultivace v rámci 6.PODP (ÚHÚL Brandýs n.L., 12/1994)
- Plán rekultivace v rámci pískovny Sojovice (Lesprojekt, 11/1997)
- Rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru (SKNV Praha, 12/1969)
- Rozhodnutí o dalších ložiscích štěrkopísku (SKNV, 11/1988)
- odvozená státní mapa 1 : 5 000, 1 : 10 000, 1 : 25 000;
- účelová mapa BPEJ (VÚMOP Praha Zbraslav – 2004);
- lesní mapy Lesy České republiky;
- mapa stabilního katastru 1 : 2 880 (z roku 1842);
- soubor geologických účelových map 1 : 50 000;
- vodohospodářská mapa území 1 : 50 000;
- silniční mapa 1 : 50 000;
- turistické a cyklistické mapy ;
- Statistická data ČSÚ ze SLBD 1991 a 2001
- Retrospektivní lexikon obcí
- Jmenný seznam nemovitých kulturních památek (MK ČR)
- Kronika obce Sojovice

- Sommer , J. - Království české (1839)
- Umělecké památky Čech (1977) a ostatní historické podklady
- Demek a kol. - Geomorfologie českých zemí (1965)
- Geomorfologie českých zemí (Demek a kol., ČSAV, 1965)
- Moravec, Neuhasil - Geobotanická mapa (1976)
- Ing.Špaček – Stavba mostu přes Jizeru v Sojovicích (1910)

Podklady a údaje všech profesí jsou aktualizovány k roku 2004 na základě konzultací se správci sítí a s příslušnými rezortními orgány. Údaje o dílčích podkladech jsou součástí jednotlivých kapitol textu.

C) Vyhodnocení splnění zadání, plnění funkce souborného stanoviska ke konceptu ÚPO

Návrh Územního plánu obce Sojovice vychází z požadavků zadání územního plánu obce, plnění funkce souborného stanoviska ke konceptu ÚPO a z pokynů pořizovatele k dopracování ÚPO. Naplnění jednotlivých bodů zadání je vlastním předmětem řešení úkolu a je podrobně komentováno v příslušných kapitolách textové části tohoto elaborátu. Následující kapitola je proto spíše souhrnem odkazů na příslušné kapitoly textu, kde je naplnění jednotlivých požadavků zadání detailněji popsáno.

A. POŽADAVKY ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Požadavky kapitol A.1 - A.4 byly řešením územního plánu obce splněny.

A.5 *Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů*

- Základní demografické údaje byly v návrhu ÚPO Sojovice aktualizovány údaji Sčítání lidí, domů a bytů z roku 2001 (ČSÚ).
- Urbanistická prognóza předpokládající počet 520 obyvatel po roce 2015 byla v návrhu respektována.

A.6 *Požadavky a podmínky pro rozvoj obce, požadavky na zohlednění hodnot jejího území (historických, kulturních, urbanistických, přírodních apod.)*

- Ochranné pásmo čistírny odpadních vod nebylo do výkresu č.4 zakresleno; bude respektováno v ÚPO Skorkov, neboť společná čistírna odpadních vod je umístěna ve správním území obce Skorkov.
- Ochranné pásmo rychlostní komunikace I/10 v šíři 100 m nebylo v územním plánu vyznačeno, neboť tato rychlostní komunikace řešeným územím neprochází.
- Ochranné pásmo vojenské správy, vymezené ve správním území Skorkova a Sojovic bylo v územním plánu obce Sojovice respektováno (viz. kap.e.04 Ostatní limity využití území).

A.7 *Požadavky na vymezení zastavitelných území*

- V návrhu ÚPO Sojovice byla vymezena aktuální hranice současně zastavěného území obce k datu zpracování dokumentace, doplněná o navrženou hranici zastavitelného území.

A.8 *Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků, určených k plnění funkcí lesa) a na územní systém ekologické stability*

- Návrh územního plánu ve svém řešení vycházel ze zpracované studie „Úpravy vodní plochy Sojovice“ (ISES Praha, 10/95) a zároveň aktuálního stavu spodních vod.
- Bylo provedeno vyhodnocení ploch, plnění funkce lesa a zároveň sloužících v současné době rekreační funkci.

A.9 *Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem*

- Územní plán obce Sojovice respektuje navrženými regulativy nové zástavby kulturní a historickou hodnotu stávajících staveb. Objemové regulativy představují doporučený směrny prvek ÚPO.

A.10 *Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady - koncepce dopravy*

- Trasování přeložky komunikace II/331 odpovídá dohodě obcí Sojovice a Skorkov, tj. vychází z navrženého vedení mimo sídlo Podrahy, novým mostem podél jižního okraje ochranného pásma vrchního vedení VN s vyústěním do původní trasy komunikace II/331 mezi zemědělskými areály v Sojovicích. Dopravní napojení obce je počítáno z východní strany.
- *koncepce občanského vybavení*
 - V souladu se schváleným zadáním nebyly vymezovány plochy určené k umístění občanského vybavení.
- *koncepce technické vybavení a způsob nakládání s odpady*
 - S ohledem na vzdálenost od zdrojů plynu a odvozenou výši nákladů na plynofikaci obce není s plynofikací obce Sojovice v návrhu ÚPO počítáno.
 - Ostatní požadavky na řešení technické infrastruktury obce byly splněny a jsou pospány v kapitolách : j.02.1 Zásobování pitnou vodou, j.02.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod, j.02.3 Zásobování elektrickou energií, j.02.5 Zásobování teplem, j.02.6 Telekomunikace

Požadavky kapitol A.11 - A.12. byly řešením územního plánu obce splněny.

A.13 Požadavky na nutné asanační zásahy

- Z navrženého řešení (oproti schválenému zadání) vyplynul požadavek na zrušení části vrchního vedení elektrorozvodů 22 kV v souvislosti s umístěním příslušné trasy pod zem (viz kap.j.02.3 Zásobování elektrickou energií)

Požadavky kapitol A.14 - A.15. byly řešením územního plánu obce splněny.

A.16 Požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch

- Vymezení limitní hranice pásma hygienické ochrany bylo provedeno v kap.d.01.5 Výroba verbálně.

B. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

- Navrhované regulativy využití území byly upraveny na základě vydaných územních rozhodnutí o stavební uzávěře pro území pásma hygienické ochrany vodního zdroje Káraný (vydané ONV Mladá Boleslav, odb.výstavby a ÚP ze dne 12.12.1988 pod č.j.VÚP 863/87-348.1/88-93 a dále vydané OVLHZ o zúžení pásem hygienické ochrany vodního zdroje Káraný ze dne 18.3.1986 č.j.VLHZ 4090/85 – 233) (viz.kap. d.02 Podmínky využití funkčních ploch – návrh regulativů využití území)
- Návrh realizace přeložky komunikace II/331 a výstavby mostu přes Jizeru byly z hlediska výstavby navrženy ve stejném návrhovém horizontu do roku 2015. Dopravní řešení přeložky komunikace II/331 a návrh přemostění Jizery byl navržen dle Zadání územního plánu schváleného usnesením zastupitelstva obce č.84/02 (viz.kap. g.01.2)
- Umístění místní komunikace na pozemku p.č.422/5 v k.ú.Sojovice zůstane zachováno v současné podobě (viz.kap. e.02.1 Doprava).
- Napojení pozemků p.č.418/3 a 4 na síť a rozvody bude provedeno v souladu s vydaným stavebním povolením odb.výstavby MěÚ Benátky nad Jizerou (není předmětem řešení ÚPO). V rámci řešení ÚPO bylo navrženo napojení všech ploch zastavitelného území na síť (viz.kap. e.02.1 Doprava)
- Byly respektovány podmínky výstavby v ochranném pásmu MO ČR (viz.kap.e.04 Ostatní limity využití území)

- Stavební pozemky, které jsou napojeny dle návrhu územního plánu na stávající komunikaci 422/5 (námitka p.F.Prágra viz usnesení ZO 151/98) byly navrženy v obytné zóně. Požadované začlenění mezi plochy smíšené obytné zóny venkovského typu nebylo možné splnit, vzhledem k vymezení všech okolních ploch zastavitelného území ve funkční ploše bydlení individuálního venkovského typu (viz kap. d.01.1 Bydlení). Nový návrh koncepce zástavby v této lokalitě vychází z napojení uvažovaných stavebních pozemků na stávající komunikaci na p.č.422/5.
- Pozemek p.č.433/10 je veden jako nezalesněná plocha.
- Na pozemku p.č.413/1 v k.ú.Sojovice nebyla v návrhu ÚP vymezena funkční plocha RS – veřejné sportoviště (požadavek je pod podrobnost ÚPO), neboť je umožněno veřejné rekreační využití pozemku v rámci funkční plochy BI – bydlení individuálního venkovského typu (viz.kap. d.02 Podmínky využití funkčních ploch – návrh regulativů využití území)
- Na pozemku p.č.433/3 a 433/4 (pozemek u CO skladů) bylo navrženo fotbalové hřiště – funkční plocha RS (viz kap. d.01.3 Sport, rekreace, cestovní ruch)
- Původní návrh propojení stávající komunikace navrhovaným úsekem účelové komunikace na p.č.1264 v k.ú.Sojovice přes komunikace II/331 a p.č.1265 k areálu ZD Pojizeří (bývalý kravín) nebude realizován (viz.kap. g.01.2 Doprava).
- Plocha pozemku p.č.413/14 byla do návrhu ÚPO zakreslena v souladu s vydaným územním rozhodnutím.
- Požadavek na konkrétní rozpracování opatření pro ochranu navrhované i stávající zástavby před hlukem z komunikace II/331 byl v návrhu územního plánu řešen vymezením smíšené zóny na pozemcích, zasažených nadměrným hlukem z dopravy (viz. kap. l.01.3 Hluk a vibrace)
- Navrhovaný územní systém ekologické stability byl dopracován do úrovně plánu ÚSES včetně doplnění a upřesnění údajů generelu lokálního ÚSES (z podkladů poskytnutých Magistrátu města Mladá Boleslav, Odboru životního prostředí) – viz.kap. i.01 Koncepce ÚSES
- Všechny požadavky na řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování zástavby byly navrhovaným řešením koncepcí zásobování pitnou vodou a odkanalizování (viz kap. e.02.3 Zásobování vodou, odkanalizování) splněny.
- V záplavovém území Jizery není navrhována obytná výstavba (viz kap. e.01 Přírodní limity území). Řešením bylo respektováno, že veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají vodohospodářskému souhlasu (zák.č.254/2001 Sb., o vodách) a aktuální hranice záplavového území byla do výkresové dokumentace zakreslena.
- Bylo upřesněno vymezení limitu využití břehu vodotečí, tzv.provozní pásmo vodního toku následujícím znění textu omezení: „Pro provádění údržby toků je nutno zachovat přístup k toku dle zák.254/2001Sb., o vodách a prováděcí vyhlášky č.19/1978 Sb., kterou se stanoví povinnosti správců toku a užívání pozemků při vodním toku nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.“ (viz kap. e.01 Přírodní limity území)

B.1 Pokyny pro úpravy závazné části dokumentace

- Požadavky byly splněny vymezením samostatné kapitoly n) **VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO SOJOVICE**

B.2 Požadavky na rozsah a způsob zpracování územního plánu obce

- Textová část dokumentace byla v návrhu ÚPO Sojovice doplněna samostatnými kapitolami : n) **VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO SOJOVICE**, e) **LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**, f.03 **ETAPIZACE ZÁSTAVBY**

- grafická část dokumentace územního plánu obce obsahuje zakres vybraných limitů využití území, která jsou popsána v kapitole e) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Námítky (vznesené v průběhu projednání US Sojovice), kterým bylo rozhodnutím vyhověno byly do řešení návrhu územního plánu zahrnuty.

D) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování jsou specifikovány v první části, oddílu 1, §1 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:

ČÁST PRVNÍ Územní plánování

ODDÍL 1 Cíle a úkoly územního plánování

§ 1

(1) Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

(2) Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.

V souladu s těmito požadavky je cílem řešení územního plánu obce koordinace zájmů ochrany kulturních památek, ochrany přírody a zájmů ekologie krajiny se zájmy využití území pro stavební a hospodářský rozvoj při zajištění vhodných podmínek pro přiměřený populační růst a sociální prostředí obce. Hledání vyváženého stavu těchto tří hlavních faktorů bude při zpracování návrhu Územního plánu obce Sojovice ovlivněno územními souvislostmi a vztahy k sousedním sídlům a nadřazenému jádru Pražského regionu.

Bližší specifikace úkolů územního plánování uvedená v první části, oddílu 1, §2 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění je naplněna v elaborátu územního plánu následovně :

§ 2

(1) Územní plánování zahrnuje tyto úkoly a činnosti:

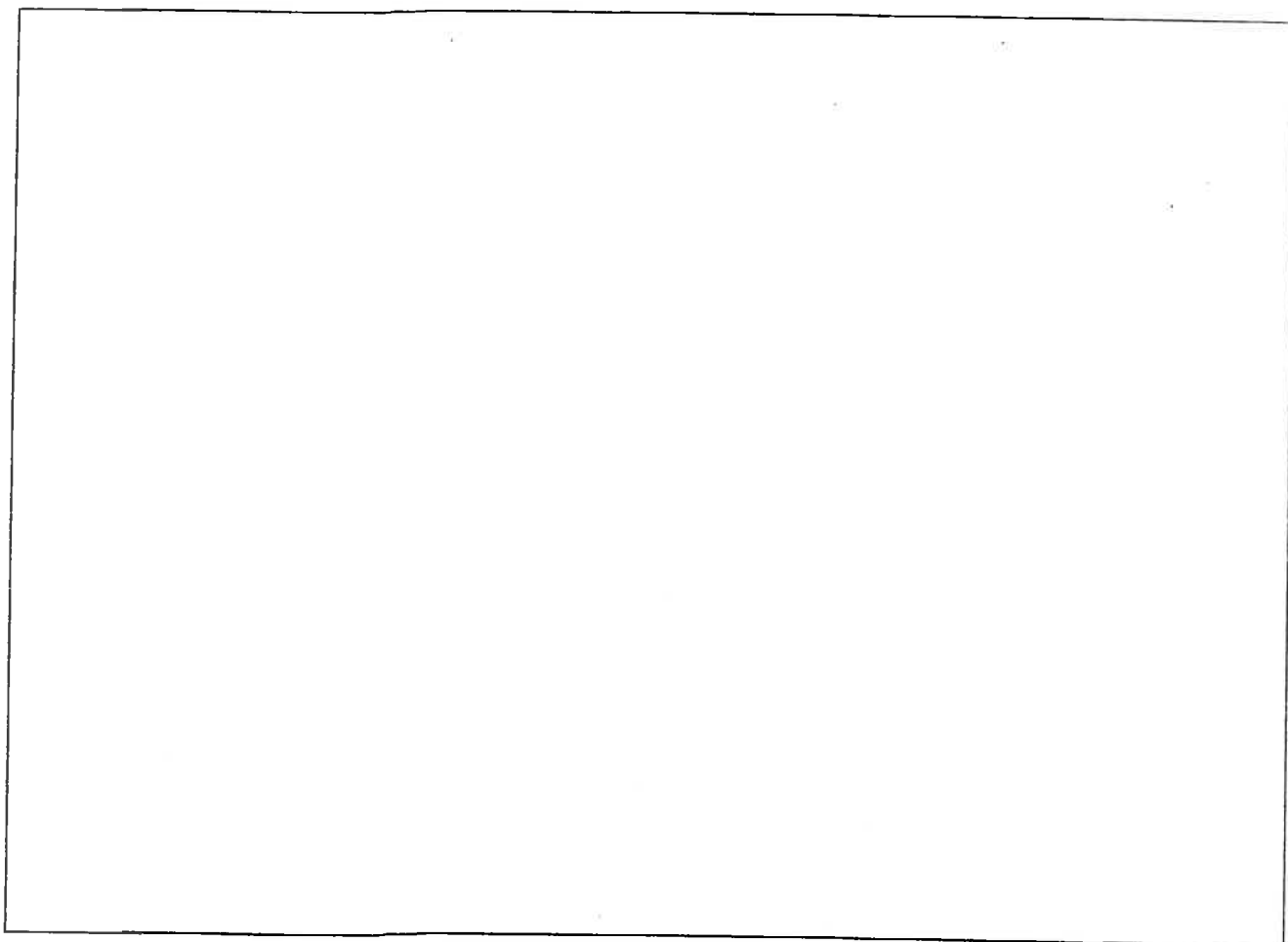
- a) stanoví limity využití území, (viz kap. e) textové části);
- b) reguluje funkční a prostorové uspořádání území, (viz kap. d) a příloha B. Závazná část ve formě regulativů);
- c) určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití, (viz kap. j);
- d) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti klidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem, (viz kap. d); e); h); i););
- e) určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků, (viz kap. c); d); f););
- f) posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití, (viz kap. c); l););
- g) řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci, (v detailu úměrném stupni ÚPO – viz kap. c); d); a příloha B. Závazná část ve formě regulativů);
- h) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj, (viz kap c); h););
- i) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území, (viz kap. c); g););
- j) navrhuje pořadí výstavby a využití území, (viz kap. c); d););
- k) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území, (viz kap. c); d););

l) vymezuje území dotčená požadavky ochrany obyvatelstva (viz kap. k).

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hranici řešeného území tvoří správní území obce Sojovice, které je tvořeno katastrálním územím Sojovice. Takto vymezené území má celkovou výměru 755 ha.



Základní údaje o řešeném území

kraj	Středočeský kraj
pověřená obec	Městský úřad Benátky nad Jizerou
stavební úřad	Odbor výstavby MěÚ Benátky nad Jizerou
rozloha správního území	755 ha
počet obyvatel (ČSÚ 2001)	417
plocha zemědělského půdního fondu	399 ha
plocha lesního půdního fondu	201 ha
nadmořská výška v území	165 - 180 m n.m.

S ohledem na potřebu širšího komplexního posouzení obce a přilehlé krajiny byly zkoumány i jevy, které přesahují rámec vymezené hranice řešeného území a které mají nebo mohou mít přímý vztah ke struktuře sídla.

Návrhové období územního plánu bylo stanoveno do roku 2015.

b) ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

b.01 Přírodní podmínky, ochrana přírodních a kulturních hodnot v území

b.01.1 Přírodní podmínky, zeleň

katastrální území	druh pozemku v ha					
	orná půda	sady	louky a pastviny	lesní pozemky	vodní plochy a toky	zastavěné plochy
Sojovice	386	-	72	216	14	10

Geomorfologie

Řešené území se nalézá ve Staroboleslavské kotlině, která spadá do jihovýchodní části Mělnické kotliny.

Staroboleslavská kotlina je erozně denudační sníženina při středním toku Labe, složená z turonských slínovců a písčitých slínovců, méně cenomanských pískovců zakrytých říčními a eolickými sedimenty. Vyznačuje se akumulacním reliéfem středopleistocenních a mladopleistocenních říčních teras, údolních niv s opuštěnými koryty, pokryvů a přesypů navátých písků při okrajích se místy uplatňuje erozně denudační povrch na křídových horninách.

Geobotanika

Dle geobotanické mapy (Mikyška a kolektiv 1699) původním rostlinným společenstvem v řešeném území byly borové doubravy - *Pino-Quercetun* a v nivě Jizery luhy a olšiny *Alno- Padion*. Borové doubravy byly tvořeny dubem letním a borovicí lesní. O poměrném zastoupení borovice a dubu rozhodují půdní poměry a stáří porostu. Na půdách příznivější dubu mívá borovice převahu pouze přechodně. Vlivem intenzivního hospodaření jsou borové a smíšené porosty často druhotné. Luhy a olšiny byly tvořeny dubem letním, jasanem ztepilým, topolem černým. V keřovém patře se nacházel především bez černý, střemcha hroznatá a vrby.

Původní rostlinná společenstva napovídají, jaké druhové složení by měla mít nově zakládáná zeleň.

Výrobní typ

Výrobní typ s nadmořskou výškou pod 200 m n. m. je I – kukuřičný

Vegetační stupeň

Vegetační stupeň je 2. buko-dubový. Buko-dubový vegetační stupeň zaujímá zonálně výlučně Termofytikum, ale na slunných expozicích stoupají postupně ochuzovaná společenstva buko-dubového stupně až do vrchovin v nadm. v. 400 m. Délka vegetačního období je 165 dní, průměrná roční teplota 8.5°C, srážky okolo 600 mm.

Biota tohoto vegetačního stupně odpovídá zóně středoevropského listnatého lesa. V přírodních lesích převládá dub zimní a habr, buk tvořil ojedinělou příměs. V podrostu převládají teplomilné druhy bylin a trav, začínají se vyskytovat typické lesní druhy, nesnášející silné vysychání půdního

profilu (sasanka hajní, violka lesní, pstroček dvoulistý, konvalinka vonná, plicník lékařský aj.). Obdobně se začínají vyskytovat i lesní druhy živočichů (např. krajník pižmový, střevlík hajní aj.). V současnosti převažuje orná půda (pšenice, kukuřice, cukrovka).

Klimatologie

Průměrná roční teplota se pohybuje od 8 do 9°C, průměrné roční srážky se pohybují od 550 až 650 mm. Řešené území se nalézá na rozhraní klimatických oblastí A₂ - teplé, suchá, s mírnou zimou, kratším slunečním svitem méně než 1500 hod a klimatickou oblastí A₃ - teplou, mírně suchou, s mírnou zimou.

Hydrologie

Hlavním vodním tokem v řešeném území je Jizera. Jedná se o její dolní úsek před zaústěním do Labe – údolní niva je jímacím územím oblastního významu (vodárenská soustava – „Střední Čechy“). Jizera je tudíž významným vodárenským tokem. Jímací soustava zdrojů podzemní vody je tvořena několika soustavami jímadel a vsakovacích nádrží a je napojena svodnými a čerpacími objekty na opravárenský uzel Káraný, odkud směřují hlavní přívody pitné vody směrem ku Praze.

V řešeném území nemá Jizera významnější přítoky. Základní hydrologické údaje jsou následně uvedeny pro ústí Jizery do Labe (Hydrologické poměry ČSSR, HMÚ Praha, 1995)

Jizera

Číslo hydrologického pořadí : 1 – 05 – 03 – 015

Řád toku : II.

Plocha povodí : 2 193, 394 km²

Délka údolí 170,0 km

Lesnatost : průměrně 30%

Následující průtokové poměry jsou uvedeny pro profil Jizery v Tuřicích (číslo objektu 1 –05-03-015-01 dle textu Hydrologické poměry ČSSR, HMÚ Praha, 1967) :

Plocha povodí : 2159,19 km²

Průměrný průtok (m³/s) : 24,4

Měsíční průměrný průtok (m³/s) :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
23,3	26,5	37,9	43,5	28,3	19,7	18,1	15,9	15,1	18,7	23,2	23,2

Maximální extrémní průtok (m/s) : 508 (30.5.1941)

Minimální extrémní průtok (m³/s) : 3,05 (12.1.1954)

Průměrné denní průtoky (m³/s), překročené po dobu α dní v roce:

A	30	60	90	120	150	180	210	270	330	355	364
Q _a	78,4	54,7	45,4	39,6	35,5	29,3	24,5	19,3	15,5	13,8	12,4

Kulminační průtoky povodní s pravděpodobností výskytu 1 x za N let (m³/s) :

N	1	5	20	50	100
Q _N	188	228	440	570	668

Hranice záplavového území Q₁₀₀ stanovená vodoprávním úřadem jsou zakresleny v grafické příloze.

Sídlem Sojovice prochází terénní deprese bývalého koryta Jizery. Pro jeho revitalizaci jako významného krajinnotvorného prvku se záměrem zlepšit vodní režim v k.ú. Sojovice, zabránit

znehodnocování infiltrované vody ve stávajícím neudržovaném korytu ramene a zlepšit odtokové poměry z dešťového oddělovače obecní kanalizace. Bylo zpracováno zadání stavby „Revitalizace slepého ramene Jizery v Sojovicích“ (Zemědělský stavební podnik Benešov, 05/94), schválené odborem ŽP OkÚ Mladá Boleslav v červenci 1994. Tento záměr zpracovatel územního plánu doporučuje realizovat (za předpokladu projednání s příslušnými orgány).

Vodní nádrže

Bývalá pískovna na východním okraji Sojovic, původně zčásti zatopená, byla včetně bývalé skládky odpadů sanována a zrekultivována - vodní plocha tím byla zrušena; .

V řešeném území nejsou významnější vodní nádrže – malá vodní nádržka u zemědělského objektu na východním okraji sídla Sojovice slouží pro protipožární účely. Pro tyto účely je též možno čerpat vodu přímo z toku Jizery a po dobudování vodovodu v sídle Sojovice bude možno i vodu z něj pro hasební účely využívat.

Ložiska nerostných surovin

V grafických přílohách územního plánu obce jsou v souladu s požadavky §§ 18 a 19 zák.č. 44/1988 (Horní zákon) v platném znění a podle evidence České geologické služby – Geofondu k 17.7.2006 zachyceny následující jevy ochrany nerostného bohatství:

- výhradní ložisko štěrkopísku B 3088900 Sojovice (těžené Pískovnou Sojovice s.r.o.) se stanovenými dobývacími prostory:
 - DP 70533 Sojovice I
 - DP 71074 Sojovice II
 - DP 71096 Sojovice III
- Chráněné ložiskové území (CHLÚ) je vymezeno vnější obvodovou hranicí výše uvedených dobývacích prostorů (§43, odst.4 zák.č. 44/88 Sb.);
- nevýhradní ložisko D 5235300 Sojovice;
- nevýhradní ložisko D 5258300 Otradovice;
- prognózní zdroj štěrkopísků R 9370037 Lysá nad Labem;

Z grafických příloh byl vypuštěn zrušený prognózní zdroj Z9 370036 Hlavenec.

Návrh územního plánu obce počítá s využitím ložiska B 3088900 Sojovice k těžbě po celé návrhové období, tj. do roku 2015. Ve výhledu se pak počítá s postupnou rekultivací písníku Sojovice (formou zalesnění) a s realizací navrhované trasy nadregionálního biokoridoru.

Sesuvy ani poddolovaná území (tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zák.č. 62/88 Sb. v platném znění se ve správním území obce Sojovice nevyskytují.

Biogeografie

Území leží na rozhraní dvou bioregionů. Na pravém břehu Jizery je to 1.4 Benátský bioregion a na levém břehu 1.6 Mladoboleslavský bioregion.

1.4. Benátský bioregion

Zahrnuje plošiny na vápnitých pískovcích s pokryvy spraší a s úzkými zaříznutými suchými údolími. Výjimečným jevem je průlomové údolí Jizery.

Význačný je teplomilnou biotou 2.(buko-dubového) vegetačního stupně s dubohabrovými háji, na jihozápadním okraji teplomilnými doubravami. Acidofilní doubravy jsou zastoupeny na svazích údolí. Horniny a reliéf - bioregion je budován z části české křídové pánve, tvořenou vápnitými pískovci středního turonu. Tabule je z větší části překryta téměř souvislou pokrývkou spraší, takže křídové horniny vystupují jen v údolních zářezech. Podél Jizery jsou nevápnité nivní sedimenty.

Reliéf je charakterizován jednotvárnou slabě zvlněnou plošinou, skloněnou od severozápadu k jihovýchodu. Plošina je rozčleněna údolními zářezy ve směru severozápad - jihovýchod. Reliéf má charakter členité pahorkatiny.

Podnebí - je teplé s průměrnou roční teplotou 8 - 8,5°C a průměrné roční srážky 550 - 580 mm (Jizera). Plošina je plně vystavena převládajícímu západnímu proudění, údolní zářezy představují chráněné porosty s inverzními polohami, chladnějšími severními a teplými, k jihu obrácenými srážky a hranami.

Biota - v řešeném území bioregion zahrnuje fytogeografický okres Dolní Pojizeří.

Vegetační stupeň kolinní.

Kolem vodních toků jsou lužní lesy, převážně asociace *Pruno-Fraxinetum*.

Přírozenou náhradní vegetací na sušších stanovištích na těžkých bazických půdách tvoří xerofilní travníky svazu *Cirsio-Brachypodium pinnati*, které vzácněji střídá na kyselějších podkladech obdobná vegetace svazu *Koelerio-Phleion phleoidis*. Lemy tvoří vegetace svazu *Geranium sanguinei*, křovité pláště vegetace svazu *Prunio spinosae*. Na vlhkých stanovištích jsou přítomny různé typy teplejšího křídla vegetace vlhkých luk *Calthion* a *Molinion*.

Současný stav bioregionu - osídlení je velmi starého data. Značná část bioregionu byla osídlena souvisle od neolitu. Lesy jsou převážně tvořeny druhotnými porosty akátu nebo borovice a smrku. Na nelesních plochách převažují agrikultury, přírozené travinobylinné porosty jsou zachovány pouze na prudkých svazích údolí Jizery a jejich přítoků. (ex Culek et. al. 1996)

1.6. Mladoboleslavský bioregion

Je tvořen slínovcovou pahorkatinou s převážně těžkými jílovitými půdami a poměrně teplým vlhkým klimatem.

Dominuje zde 2.(buko-dubový) vegetační stupeň s dubohabrovými háji, teplomilnými doubravami, potočními luhy a bažinnými olšinami i slatinami, v menší míře i acidofilními doubravami.

Horniny a reliéf - celou oblast budují vápnité horniny svrchní křídly - slíny slínovce, vápnité jílovce. Z pokryvných tvarů zaujímají velké plochy štěrkopísky starých jizerských teras, budujících plošiny, štěrk bývá rozvlečen do sousedních slínových teras. Spraše tvoří menší ostrůvky. Velký rozsah s malou mocností mají nivní sedimenty. Výskyt pronik terciálních čedičů, tvořící i celé žilníky.

Reliéf v málo odolných slínech je ploše pahorkatinový, s oblémi nevysokými návršími s širokými údolními sníženinami. Je zde výskyt svědeckých vyvýšenin převyšující okolí o více než 100 m a vrchy zpevněné čedičovými žilami (vrch Baba-Brejlov a Bradlec u Kosmonos)

Reliéf má charakter ploché pahorkatiny, ve sníženinách přechází místy i do roviny a v oblasti vyvýšenin má charakter členitých pahorkatin až plochých vrchovin.

Podnebí - dle Quitta leží převážně v teplé oblasti T 2. Průměrná roční teplota 8,2°C a průměrné roční srážky 550 mm (Mladá Boleslav). V rámci celého bioregionu průměrná roční teplota směrem na sever klesá (7,8 - 9°C) a průměrné roční srážky od jihu k severu a od západu k východu stoupají až na 700 mm. stoupají.

V rovinných úsecích převládá jihozápadní proudění.

Biota - bioregion leží z větší části v termofytiku, rozkládá se na fytogeografickém okrese 13 Rožďalovická pahorkatina a částečně zasahuje i na 12. Dolní Pojizeří a podokres 55b Střední Pojizeří (mezofytikum).

Vegetační stupeň kolinní až suprakolinní

Podél vodních toků jsou typické nivy *Pruno-Fraxinetum*, místy i zřejmě bažinaté olšiny (*Carici elongatae-Alnetum*). Přirozené bezlesí chybí.

Přirozené náhradní travinobylinné porosty na suchých místech odpovídající vegetaci svazu *Cirsio-Brachypodium pinnati*. Na ně navazují lemy svazu *Geranium sanguinei* a křoviny svazu *Prunion spinosae*. Na vlhkých biotopech je zastoupena vegetace slatinných luk svazu *Caricion devallianae*, která přechází v různé luční typy teplejšího křídla svazu *Molinion* i *Calthion*. Charakteristická je vegetace teplomilných polních plevelů těžkých bazických půd svazu *Caucalion*.

Současný stav bioregionu - osídlení je velmi staré, na většině území prakticky souvislé od kopce neolitu. Lesy dnes pokrývají asi pětinu území, z části si udržují přirozenou druhovou skladbu, zčásti jsou přeměněny v lignikultury, zejména borové. Nelesní přirozená vegetace zůstala zachována jednak na vlhkých loukách (dnes z větší části zmeliorovaných), jednak na prudších svazích. (ex Culek et. al. 1996)

b.01.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranou přírody a krajiny se podle § 2 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění rozumí dále vymezená péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny.

V řešeném území se nenachází, ani nejsou navrhována chráněná území : velkoplošná (CHKO) a maloplošná (přírodní památka); registrované významné krajinné prvky nejsou evidovány.

Z ostatních prvků ochrany přírody se v řešeném území nachází významné krajinné prvky, jejichž existence je dána zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění., Jedná se o geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny. Utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. VKP v řešeném území jsou lesy, vodní toky (znázorněné v grafické části ÚPO) a niva Jizery.

b.01.3 Kulturní a technické hodnoty území (památková péče)

První zmínka o Sojovicích pochází z roku 1360. Stejně jako sousední Předměřice, patří Sojovice k nejstarším sídlům v dolním Pojizeří. V obecní kronice je popsána typická zástavba Sojovic, kde u jednotlivých hospodářských usedlostí bylo kromě obytného stavení s předzahrádkou několik hospodářských objektů, s vysokým podílem užitkové vzrostlé zeleně. Zajímavými byly i tzv. kálky – protipožární nádrže. V Sojovicích byly situovány na dolní i horní návsi, dále v místech dnešního pomníku padlým a u školy. Vlastní nádrže na dešťovou vodu byly u většiny chalup. Poměrně značné zastoupení užitkové zeleně na pozemcích bylo doplněno ve 20.létech tohoto století výsadbou okrasné zeleně v obci (lípy na návsi).

Dřevěna vidlicová zvonička podepřená trámy byla roku 1898 nahrazena zděnou stavbou.

V roce 1845 bylo v Sojovicích 38 domů a 309 obyvatel. O 25 let později měly Sojovice 44 domů a 321 obyvatel, školu a faru v Předměřicích. Pomník padlým byl odhalen roku 1924.

Ne malou měrou ovlivnily rozvoj zástavby v obci aktivity nadmístního charakteru, které vyvíjí hlavní město Praha ve správním území obce. V první řadě je nutné se zmínit o jímacím zařízení

Pražských vodáren a vyhlášeném PHO vodních zdrojů I. a II.stupně a dále o bývalé skládce v prostoru vytěžené pískovny jihovýchodně Sojovic.

V současné době nejsou v řešeném území evidovány nemovité kulturní památky ani historicky cenné objekty, dokladující vývoj osídlení. Průzkumem v terénu jsme některé objekty, typické pro vesnickou zástavbu regionu nebo jinak cenné (např.architektonickou hodnotou) vyhodnotily jako historicky cenné. Jedná se o obytná stavení obytná stavení č.p. 29, 80, 3, 16 ,vilka č.p. 55, 110, 108, 111 a rodinný dům č.p. 202.

V evidenci Archeologického ústavu ČSAV dokumentované archeologické nálezy jsou graficky znázorněny. Žádný nebyl zařazen do seznamu nemovitých kulturních památek.

b.02 Význam obce v osídlení, kvantifikace urbanistického rozvoje

b.02.1 Širší vztahy - postavení města v osídlení

Území, v němž leží obec Sojovice, osciluje mezi Prahou a jejím metropolitním regionem na jedné straně a Mladou Boleslaví na straně druhé. Přitažlivost ve směru na Prahu je podstatně silnější. Proto také bylo toto území zahrnuto do řešení pražského metropolitního regionu. Oscilace je do jisté míry vyvolána začleněním sídla do mladoboleslavského regionu v rozporu s přirozeným spádem. Historicky také vždy, až do „správní reformy“ v roce 1960, patřila sídla obce Sojovice k Brandýsu nad Labem.

Brandýs nad Labem také uspokojuje pro obec převahu obsluhy, která není dána administrativním začleněním (ale také např. vyšší stupeň základní školy). Veřejnou obsluhu má obec částečně svoji (nižší stupeň základní školy), částečně v Benátkách nad Jizerou (poliklinika, škola aj.) Velmi malý spád za vybaveností je do Lysé nad Labem.

Sojovice mají a vždy měly výhradně lokální význam, plní funkci obytnou v zalesněné zemědělské krajině, v současné době do značné míry nocležnou (pro Brandýs nad Labem a Prahu). V posledních desetiletích silně vzrostla v obci individuální rekreace v chatách i chalupách.

Z geografického a přírodního hlediska je hlavním fenoménem obce řeka Jizera, ústící u Káraného do Labe. Nadregionální význam mají zdejší vodní zdroje. Není důvod předpokládat do budoucna v území obce se zásadnějšími změnami. Díky exponované poloze se území obce dotýká řada systémů nadřazené technické infrastruktury (elektro, vodní hospodářství). Neměly by však do budoucna rozvoj v samotných Sojovicích omezovat.

b.02.2 Obyvatelstvo a bydlení

Celkem příznivá poloha obce a její propojení s intenzivním osídlením byly důvodem, proč vývoj počtu obyvatel Sojovic nebyl doposud tak nepříznivý (i když v rámci srovnatelných obcí regionu podprůměrný).

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Sídlo / Rok censu	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	stav 2001
SOJOVICE	359	426	403	399	524	532	560	505	495	444	384	382	417	oproti max 0,75

Mezicennový vývoj v % ročně (ČSÚ - SLBD)	+1,7	-0,6	-0,1	+3,2	+0,1	+0,5	-0,5	-0,2	-1,1	-1,4	-0,1	+0,9
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Zajímavou skutečností je, že v obci neklesl počet obyvatel počet obyvatel v období II.světové války ale po ní, což je ojedinělé nejen ve středočeském prostoru.

Věková skladba obyvatel (2001)

Věková skupina	0 - 14	M 15 – 59 Ž 15 – 54	M 60 a víc Ž 55 a víc	CELKEM
SOJOVICE	72	263	82	417

Věkové složení je v Sojovicích relativně příznivější (i když ani tam by nestačilo na budoucí kladné saldo přirozené měny).

Index stárí (počet obyvatel v předproduktivním věku oproti počtu obyvatel v poproduktivním věku činil v Sojovicích 0,88 (v mladoboleslavském regionu tento index představuje hodnotu 1,03).

Od roku 1930 do roku 1991 počet trvale bydlících obyvatel ve správním území obce Sojovice klesal. Na základě demografického vývoje předpokládáme do budoucna mírný přírůstek počtu obyvatel přirozenou měnou. Lze očekávat přistěhování nových obyvatel v produktivním věku především z území hl.m.Prahy. Tento trend odpovídá desetiletému vývoji v oblasti migrace obyvatel – a to zejména v souvislosti s nabídkou nových pozemků pro výstavbu rodinných domů v prostoru dostupném s jádra metropolitního regionu – Prahy.

V závislosti na dosavadním vývoji počtu obyvatel a na základě nabídky nových ploch pro obytnou zástavbu předpokládáme následující možný vývoj počtu obyvatel a bytů:

Předpoklady vývoje počtu obyvatel a bytů

	1991	2001	návrh 2015	výhled po 2015
trvale bydlících obyvatel	382	417	450	520
bytů celkem	183	208	228	265
trvale obydlených bytů (TOB)	144	152	185	219
obyvatel/byt (obložnost)	2,09	2,00	1,98	1,96
nová výstavba bytů (úz. nabídka)		11	42	41
úbytek TOB		3	9	7
čistý přírůstek bytů		8	33	34

Předpokládáme dále pokles počtu obyvatel na jeden průměrný byt (tzv.„obložnost“), což je jev obecně platný a dále snížení hustot obyvatel v obytném území.

Všechny trvale obydlené byty z celkového počtu 152 bytů byly v rodinných domech. Urbanistický návrh předpokládá do budoucna výstavbu bytů pouze formou nízkopodlažní zástavby rodinných domů.

Předpokládané počty domů a bytů v rozvojových lokalitách uvádí tabulka v kap. d.01. Bydlení.

b.02.3 Zaměstnanost

Zaměstnanost

Procento ekonomicky aktivních obyvatel bylo poměrně vysoké, přestože počet ekonomicky aktivních byl větší než počet obyvatel ekonomicky neaktivních a lze předpokládat, že do roku 2015 dojde k poklesu počtu i podílu výdělečně činných osob.

Vzhledem k tomu, že skoro 80% výdělečně činných obyvatel za prací vyjíždělo, je nutné obec považovat za převážně nocležnou. Počet pracovních příležitostí byl malý (stačil krýt pouze dvě pětiny počtu ekonomicky aktivních) a doposud nevzrostl, spíše naopak.

Předpokládaný vývoj ekonomické základny a zaměstnanosti:

	2001	Návrh 2015
Počet obyvatel	417	450
Počet ekonomicky aktivních	229	255
% ekonomicky aktivních	54,92	56,55
Počet ekonomicky neaktivních	188	195
Vyjíždka za prací	181	178
Zaměstnaní	213	243
Nezaměstnaní	16	12

Do budoucna by nemělo poklesnout procento výdělečně činných (ekonomicky aktivních) obyvatel, na základě zvýšení podílu obyvatel nižšího věku, tedy převážně ekonomicky aktivních a to i přesto, že dochází k zvyšování důchodové hranice.

V pohybu za prací (zejména s ohledem na rozsáhlou novou výstavbu pro potřeby jádra metropolitního regionu) poroste vyjíždka za prací (převážně do Prahy) v důsledku převažující nabídky pracovních příležitostí v místě a zlepšení dopravních vazeb do jádra pražského regionu.

Pro zajištění uvedeného počtu pracovních příležitostí jsou v rámci koncepce využití území vymezeny nové plochy o výměře více než 2,59 ha pro drobnou a řemeslnou výrobu a smíšenou obytnou zástavbu.

LIMITY A DALŠÍ JEVY OMEZUJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

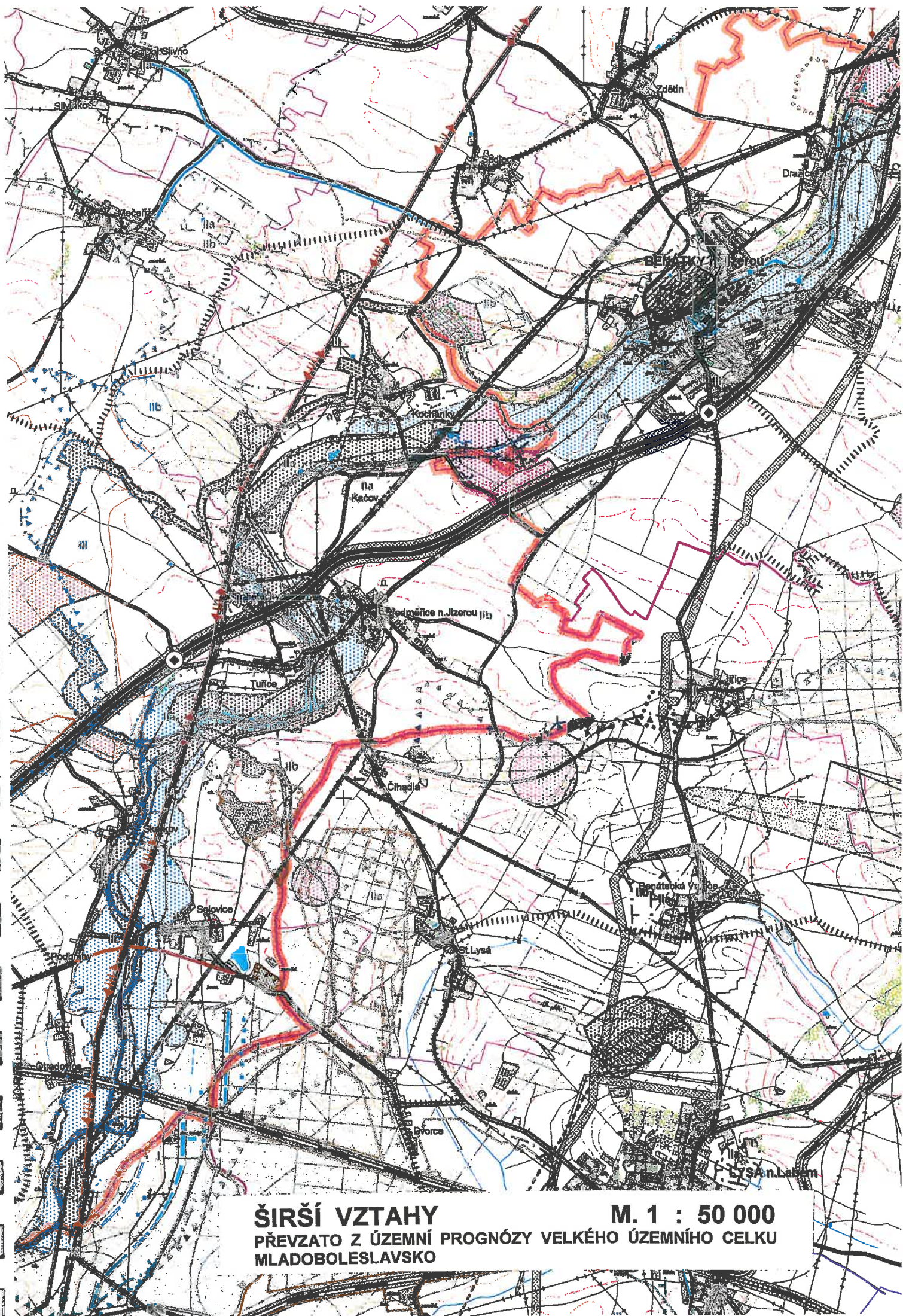
stav	návrh	
		ochranná pásma silnic a železnic
		ochranná pásma letišť - vzletová
		ochranná pásma letišť - hluková
		ochranná a bezpečnostní pásma energet. vedení
		hlavní RR paprsky
		ochranná pásma RR zařízení
		ochranná pásma zdrojů pitné vody
		ochranná pásma vrtů a pramenů ČHMU
		ochranná pásma léčivých zdrojů
		CHOPAV
		stanovená záplavová území
		CHKO
		maloplošná chráněná území
		přírodní parky (návrhy mimo řešené území)
		mezinárodně registrované mokřady (návrhy mimo řešené území)
		registrované VKP - vybrané
		ochranná pásma památek
		památkové rezervace
		památkové zóny
		dobývací prostory
		chráněná ložisková území
		výhradní ložiska (bilancovaná)
		ložiska nebilancovaná a nevýhradní
		prognózy
		poddolovaná území
		aktivní sesuvná území
		lesy
		vodní plochy a toky

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

stav	návrh	
		nadregionální biocentra a biokoridory
		ochranná zóna NRBK
		osy NRBK (mimo řešené území)
		regionální biocentra a biokoridory
		směry propojení RBK (mimo řešené území)

DOPRAVA A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stav	koridory a plochy pro navržené stavby	
		dálnice a rychlostní komunikace
		silnice I.třidy
		silnice II.třidy
		mimoúrovňňové křižovatky
		železniční tratě evropského významu
		železniční tratě celostátní
		železniční tratě regionální
		letišť
		elektrická nadzemní vedení 400 kV
		elektrická nadzemní vedení 220 kV
		elektrická nadzemní vedení 110 kV
		rozvodny VVN
		plynovody VTL
		plynovody STL - vybrané
		regulační stanice plynu
		zásobování pitnou vodou
		vodojemy
		čerpací stanice
		odkanalizování
		ČOV
	koridory a plochy pro záměry	
		silnice I.třidy
		silnice II.třidy
		mimoúrovňňové křižovatky
		elektrická nadzemní vedení 400 kV
		plynovody VTL



ŠIRŠÍ VZTAHY

M. 1 : 50 000

**PŘEVZATO Z ÚZEMNÍ PROGNÓZY VELKÉHO ÚZEMNÍHO CELKU
MLADOBOLESLAVSKO**

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c.01 Urbanistické předpoklady

c.01.1 Geomorfologie, topografie, kompoziční vztahy

Reliéf krajiny měl vždy značný vliv na vznik sídla a formování jeho zástavby. Hlavním krajinotvorným prvkem řešeného území je tok řeky Jizery s její nivou obklopenou zelení borových lesů.

Struktura a způsob zastavění se vždy podřizovaly konfiguraci terénu. Přestože k růstu jednotlivých částí sídla docházelo živelně, má historicky vyvinutá zástavba Sojovic nespornou urbanistickou hodnotu, která by měla zůstat do budoucna zachována. Zástavba obce tak tvořila v historické době s krajinou zpravidla vždy jednotný, harmonický celek. Teprve od sklonku minulého století začal člověk díky novým technickým prostředkům krajinu výrazně měnit - často i ve velkém měřítku.

Zástavba obce se rozvíjela kolem původní návsi, která je dobře patrná i v současné době. Jsou zde soustředěny původní zděné statky, jejichž existence je dokládána již v pozdně barokním období. Typologicky spadají objekty k vesnické architektuře polabských statků s typickým půdorysem a barokními vstupními branami. Od brodu přes řeku Jizeru a náves se postupně v průběhu 150 let zástavba rozvíjela východním a severovýchodním směrem. Jednalo se převážně o objekty jednopodlažní se sedlovou střechou, v období po II.světové válce zde nalezneme i příklady objektů s plochou střechou, které se zde naštěstí nerozšířily.

Velikost pozemků zde byla ovlivněna kvalitou zemědělské půdy v údolní nivě Jizery a proto obzvláště u výstavby novější, která již neměla bezprostřední vazbu na zemědělskou půdu z důvodů hospodářských jsou patrné minimální rozměry stavebních pozemků a zástavba se svým charakterem blíží zástavbě rodinných domů městského typu.

Zástavba historického jádra Sojovic se postupně propojila s návší novější – podélnou (ulicovou) a urbanistická struktura zástavby postupně získala charakter pravidelné uliční sítě. Dominantou návsi je zděná kaplička (konec 19.století).

Významným počinem bylo vybudování mostu přes Jizeru (roku 1910). V obci docházelo v minulém století k podstatnějšímu nárůstu obytné zástavby než např. v nedalekém Skorkově.

V Sojovicích nezaujímá výrobní zóna významnou úlohu ve struktuře osídlení. Oba zemědělské areály byly vybudovány po roce 1950 a jsou situovány mimo obytné území, na jihovýchodním okraji zástavby.

Cílem urbanistického návrhu bylo podpořit působení přirozeně vyvinutých historických částí zástavby, zachovat působení krajinotvorného prvku Jizery v krajině a zjednodušit dopravní systém v souvislosti s plánovanou výstavbou mostu a obchvatu Sojovic, zvýšit prostupnost krajiny.

c.02 Urbanistická koncepce

c.02.1 Obecné zásady urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce v úrovni územního plánu obce zahrnuje řešení vzájemných vazeb funkčního využití území (ve smyslu systémového pojetí) a prostorových kompozičních vztahů struktury sídla jako celku při respektování jedinečných vlastností daného prostředí s danými limity a možnostmi jeho využití – a to s cílem vytvořit harmonickou sídelní strukturu bez vzájemných střetových jevů. Podíl respektování a dodržení tohoto vůdčího tvůrčího záměru v průběhu procesu tvorby a dokončení ÚPO závisí na výsledku dohodových jednání a skloubení mnohdy protichůdných zájmů, které se v každém území uplatňují neopakovatelným způsobem. Výslednou urbanistickou koncepcí předloženou ve fázi návrhu územního plánu je tedy možné pokládat za „dohodu“ o možnosti využití území, kterou tým zpracovatele územního plánu dosáhl v roli mediátora a koordinátora návrhu využití území v procesu jeho tvorby. Po schválení ÚPO je urbanistická koncepce hlavní podstatou závazné části dokumentace a musí být v průběhu platnosti ÚPO respektována jak správou území (stavební úřad, zastupitelstvo obce, ...), tak i investory, kteří do území se svými záměry vstupují.

Souhrnně je možné říci, že cílem urbanistické koncepce je koordinovat zájmy a vztahy v území z hlediska funkčního využití ploch, socioekonomických vztahů, prostorové kompozice dané lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody a kulturního dědictví a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Urbanistická koncepce je dále podkladem pro zadání, případně pro koordinaci a úpravu vzájemných vztahů jednotlivých oborových (rezortních) koncepcí, přičemž sama ze své podstaty komplexně pojaté práce zůstává v roli zastřešujícího (nadřazeného) koordinačního materiálu pro rozhodování o využití území (závažnost rezortních koncepcí nelze nadřadit nad systémově pojatou urbanistickou koncepcí).

„Čtvrtým“ rozměrem, který je třeba brát v úvahu při každé tvorbě urbanistické koncepce, je kontinuita v čase – totiž zohlednění předešlých kvalit urbanistických počinů a přecházejících „vrstev“ urbanistických koncepcí. Ty mohou být někde dobře patrné, jinde naopak zcela zašlé pod balastem živelného využití území a devastace způsobené předešlými generacemi. V tom případě je třeba minulé hodnoty a koncepce znovuobjevit, zhodnotit a v případě možnosti je přizpůsobit současným potřebám a podmínkám.

Urbanistická koncepce v případě územního plánu obce Sojovice zahrnuje rozvržení ploch funkčního využití území a kompozičních vztahů při zachování zásad péče o krajinu a její spolupůsobení na člověka a systémy obsluhy území. Podstatnou částí urbanistické koncepce jsou regulativy funkčního využití území s rámcovými prostorovými regulativy, které stanovují hladiny zástavby v závislosti na konkrétních potřebách kompozičních vztahů – viz kap.d.02.

c.02.2 Prostorové uspořádání a organizace území

Historická zástavba Sojovic se vyvinula ve vazbě na 3 sousední sídla situovaná v nivě Jizery, kde se zvýšený břeh řeky u Skorkova projevuje jako dominanta v krajině. Tato skutečnost byla v ÚPO především z hlediska výškového omezení zástavby zohledněna.

Hlavní komunikační síť silnic II.a III.třídy zůstane i v návrhovém období zachována. Z hlediska širších vztahů je stabilizována trasa komunikace I/10 a železniční trať č.072 Děčín – Ústí nad Labem. Plánovaná výstavba nového mostu u Sojovic a úsilí o přiměřené zklidnění obytného území vedly zpracovatele územního plánu k vymístění tranzitní dopravy (komunikace II/331) ve směru

východ – západ z centra Sojovic. Podrobněji je dopravní řešení popsáno v kapitole e.02.1 Doprava. Do těžiště cílů a zdrojů nákladové dopravy směřuje i nově navrhovaná trasa místní obslužné komunikace směrem severním (k pískovně). Tato navrhovaná dopravní opatření by mohla odpovídajícím způsobem zklidnit střed obce a vyloučit stávající dopravní závary.

Jednotlivé navrhované i výhledové lokality zástavby v sídle jsou napojeny sítí navrhovaných místních obslužných komunikací na hlavní komunikaci II/331. Základní komunikační systém tvoří zároveň součást tras turistických a cyklistických tahů, které propojují zastavěné území sídla s okolní krajinou.

Nové požadavky obce na rozsah nových rozvojových ploch vycházející z frekvence a počtu žadatelů o obytnou výstavbu vedly k přehodnocení původního návrhu dle urbanistické studie a k vymezení nových zastavitelných ploch formou územní nabídky. Tato koncepce se zcela záměrně neopírá pouze o přirozený demografický vývoj sledované oblasti a nabídku pracovních příležitostí přímo v místě, ale bere v úvahu vysoký zájem investorů z jádrové oblasti a regionu Prahy a to i za předpokladu zvýšené vyjížděky za prací. Právě to je další z důsledků existujícího dálničního tahu I/10, který sledovanou oblast přiblížil na vzdálenost 15 až 20 min. od západního okraje Prahy.

Nově navrhované plochy pro obytnou, smíšenou a také výrobní zástavbu vytvářejí v řadě případů propojení dosud oddělených lokalit určených k zástavbě. Tak vzniká souvisle zastavěné území - sídelní organizmus, který bude klást podstatně vyšší nárok na systém dopravní a technické obsluhy území i kvalitu ochrany okolního krajinného prostředí.

Charakteristika jednotlivých ploch funkčního využití území byla provedena v členění na zastavěná a zastavitelná území a na krajinné plochy (viz hlavní výkresy). Regulace a organizace využití území je provedena důsledným rozčleněním řešeného území na funkční plochy, pro něž jsou stanoveny regulativy využití území na základě členění území podle dominantních a přípustných činností, přičemž je však nutno brát v úvahu také vliv okolí. Např. území potenciálně zasažená rušivými vlivy dopravy silniční, železniční nebo výrobní činnosti doporučujeme využít jako prostory pro situování provozoven drobné řemeslné výroby a výrobních služeb (případně skladových zařízení) a případně smíšených zón připouštějících obytnou zástavbu. Čisté obytné území je situováno v polohách, které jsou takto "odstíněny" před rušivými vlivy. V urbanistickém návrhu je funkční regulace jednotlivých pozemků doplněna o doporučené prvky objemové regulace pro modernizaci, přestavbu i novou výstavbu.

d) Členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

d.01 Členění území obce na funkční plochy

Řešené území je pro účel územního plánu obce členěno na přibližně stejnorodé funkční plochy - a to ve značném detailu a podrobnosti. Členění území je provedeno na základě předcházejícího rozboru využití území z řady dalších hledisek:

- stávající funkční využití
- stávající charakter zástavby
- limity pro využití území (ochranná pásma, ...)
- správní členění území
- přirozené přírodní a umělé technické bariery
- předpoklady budoucího funkčního využití
- kvalita půd

Každá základní funkční plocha může být definována co do hlavní funkce využití, forem zástavby, ... apod. a je v hlavních výkresech označena kódem využití území. Regulativy pro funkční využití územních ploch podle kódového označení jsou obsahem kapitoly d.02. V následujících subkapitolách se proto věnujeme problému jednotlivých funkcí (činností) z hlediska naplnění potřeb organismu obce jako celku.

d.01.1 Bydlení

Plochy využívané pro bydlení je možné podrobněji členit podle charakteru zástavby a bližší specifikace forem bydlení na:

- bydlení individuální venkovského typu (BI - nízkopodlažní zástavba rodinných domů a vilek)
- bydlení individuální v rozptýlu (individuální domy s výrazně nízkou hustotou zastavění krajiny - farmy, samoty apod.) – pouze stabilizace současného stavu

Stávající obytná zástavba v Sojovicích je nízkopodlažní – venkovské obytné stavby a izolované rodinné domy většinou na malých parcelách.

Bytový a domovní fond (2001)

	Počet domů	Trvale obyd. domů	%trvale neobyd. domů	Počet bytů	Trvale obyd. bytů	Trvale neobyd. bytů	%trvale neobyd. bytů	TOB v RD	% TOB v RD
SOJOVICE	195	141	27,84	208	152	56	26,92	147	96,71

Procenta trvale neobydlených domů a bytů jsou vysoká, činí v obci zhruba čtvrtinu celého domovního a bytového fondu. 14 % trvale neobydlených domů je využíváno k rekreaci jako nevyčleněné chalupy (30 domů).

	Trvale obyd. bytů	Počet obyv.	Obyv. /TOB	Cens. /TOB	CD domác.
SOJOVICE	152	417	2,74	167	1,10

Počet obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obyv./TOB) byl zhruba na průměru srovnatelných obcí. Vyšší bylo procento soužití více cenových domácností v jednom bytě. Plošný standart trvale obydlených bytů je poměrně vysoký, mírně nad průměrem srovnatelných obcí.

Stáří bytového fondu (2001)

Doba výstavby	do r.1899	1900-1919	1920-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1991	1992-2004
	abs. v %	abs. v %	abs. v %	abs. v %	abs. v %	abs. v %	abs. v %
SOJOVICE	19 12,5	26 17,1	23 15,1	30 19,8	13 8,6	23 15,1	18 11,8

V obci bylo po II.světové válce a do roku 1980 postaveno 28,3 % současně obydlených bytů.

Nabídka nových ploch pro individuální bydlení ve správním území Sojovic by měla uspokojit požadavky žadatelů o výstavbu rodinných domů s dobrou dostupností jádra Pražského regionu. Nová zástavba, která bude mít spíše charakter individuálního bydlení venkovského typu t.j. obytný domek (izolovaný) na pozemcích užitkových, okrasných a pobytových zahrad je navrhována převážně v návaznosti na stávající plochy tradiční venkovské zástavby a usedlosti s hospodářským zázemím. S realizací funkce bydlení je počítáno rovněž v zónách smíšené zástavby (SM a SC). Celkem jsou pro bydlení nabídnuty plochy pro cca 114 RD s možností realizace cca 125 bytů.

Rozvojové lokality – plochy pro bydlení :

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha			celkem
		BI	SM	změny oproti US Sojovice	
	<i>V ZÁSTAVBĚ</i>	8		<i>není uvažováno v bilanci</i>	
1	SEVER	30		spojení lokalit 1 a A	30
2	VÝCHOD	13		lokalita 2	13
3	JIH	24		lokalita 3	24
4	JIH	4		lokalita 4	4
5	U ZEM. AREÁLU		8	lokalita 5 zrušena	---
8	JIH		20	lokalita C zvětšena	20
9	JIH		7	lokalita D zmenšena	7
15	VÝCHOD	16		lokalita B	16
		87	27		114

Bydlení v rozptýlu (na odloučených pozemcích a samotách v krajině) se zejména s ohledem na ochranu krajinného prostředí nenavrhuje. S výstavbou bytových domů není v návrhu územního plánu obce počítáno.

Urbanistický návrh předpokládá postupnou modernizaci stávajícího bytového fondu. Předpokládáme, že odpad trvale obydlených bytů už nebude tak silný jako v minulých desetiletích a naopak, že bude mírně klesat průměrný počet obyvatel na byt.

d.01.2 Obslužná sféra (občanská vybavenost)

Zařízení obslužné sféry je možné rozdělit na komerční provozovny (převážně obchod, služby nevýrobní i výrobní - řemesla) a převážně nekomerční zařízení, která jsou zajišťována se spoluúčastí nebo i výhradně z popudu státu, obce, sociální péče apod.

Z hlediska bližší specifikace činností lze dále členit obslužnou sféru na:

- občanskou vybavenost (OV - zařízení sloužící přímé potřebě a poptávce obyvatel)
- plochy technické obsluhy (OT - plošná zařízení - areály - systémů technické infrastruktury, např. vodárenská zařízení, čistírna odpadních vod, skládka komunálního odpadu,...) popis viz. kap. g.03 Technická infrastruktura
- plochy dopravní obsluhy (OD - tranzitní dopravní linie – automobilové komunikace, železniční trať, parkoviště). Popis - viz. kap. g.01 Doprava.

V současné době veřejnosti slouží v Sojovicích následující objekty nekomerční občanské vybavenosti : obecní úřad, mateřská škola, základní škola pro 1. – 5. ročník, pošta, kulturní dům, místní lidová knihovna, hasičská zbrojnice, ordinace praktického a dětského lékaře, zubní ordinace. Z objektů komerční vybavenosti fungují dvě prodejny a dva hostince.

Požadavky na lokalizaci nových provozoven občanské vybavenosti nebyly v zadání ÚPO Sojovice uvedeny.

Pro případ lokalizace komerčních provozoven jsou stanoveny regulační prvky v rámci regulativů pro využití jednotlivých územních ploch (kap.d.02). Tím je ponechána vůle pro vznik soukromých provozoven uvnitř obytné, smíšené nebo i výrobní zóny tak, aby byla optimálně pokryta poptávka. Správce území (stavební úřad) ponese vždy odpovědnost za posouzení, zda konkrétní živnost žadatele nesníží přímo (druhem technologie) nebo nepřímo (např. zásobováním...) kvalitu prostřední svého okolí a zda nebude v budoucnu zdrojem stížností. Podle toho je pak třeba specifikovat regulační (limitující) podmínky pro případného investora.

Zařízení výrobních služeb a drobných řemeslných provozoven mají být situována optimálně v zónách drobné (řemeslné) výroby nebo ve výrobních zónách. Lokalizace ve smíšených zónách je možná v případě prověření v rámci územního řízení, kdy se rozhoduje o konkrétní provozovně na základě druhu činnosti a jejího vlivu na okolí. Podle druhu zóny, v níž se nachází pozemek žadatele, může stavební úřad stanovit podmínky, které musí investor splnit (hluková izolace ...apod.). Smíšené zóny, resp. zóny drobné výroby jsou patrné v hlavním výkresu č.2 – Funkční využití území (1 : 2 880).

d.01.3 Sport, rekreace, cestovní ruch

d.01.3.1 Sport (RS)

Sportovní plochy v Sojovicích lze považovat za stabilizované. V nově navrhovaných lokalitách obytné a smíšené zástavby je samozřejmě s umístěním dětských hřišť počítáno (viz kap.d.02) a rovněž je navrhována nová travnatá sportovní plocha u bývalého skladového areálu CO na východním okraji současně zastavěného území obce. Rekreční zázemí pro vlastní obyvatele Sojovic tvoří plochy zeleně (veřejně přístupné a soukromé zahrady) a krajinné zóny smíšené, určené k rekreačnímu využití.

Sportovnímu vyžití veřejnosti mají sloužit veřejně přístupné sportovní plochy, které jsou do budoucna v Sojovicích vymezeny v dostatečném plošném rozsahu. Při realizaci sportovních aktivit (tradičních i případných novodobých¹) bude nutné v dalších stupních projektové dokumentace a při realizaci konkrétních záměrů řešit problematiku hlukové zátěže prostředí, dostupnosti, sociální kontroly, apod. Další možnosti poskytuje otevření školního hřiště (případně využití tělocvičny) pro

¹ Např. skateboardové a bruslařské U-rampy, streetball atd.

veřejnost v podvečerních a večerních hodinách, případně o víkendech a v prázdninovém období. Efektivní zhodnocení těchto stávajících zařízení však závisí na podnikatelském přístupu jednotlivých subjektů.

Součástí této problematiky je však také budování systému bezpečných cyklistických a cykloturistických tras (systému zokruhování tras), které umožní přiměřené sportovní vyžití jak mládeži, tak i rodinám s dětmi.

d.01.3.2 Rekreační a relaxace obyvatel

Pro každodenní rekreaci obyvatel slouží (kromě sportovních zařízení, veřejných sportovních ploch a koupališť) především zeleň (veřejná a soukromá) a přilehlá krajina. V souvislosti s tím je žádoucí rozšířit síť turistických cest a stezek vytvořením vhodných vycházkových okruhů, případně zajištěním vhodného dovybavení odpočinkových míst.

Atraktivita přírodní partie dolního toku Jizery je značná. Rekreační potenciál prostoru je umocněn zázemím kvalitních lesních porostů na obou březích vodoteče a hranicí PHO vodních zdrojů, jejíž vedení znemožnilo expanzi chatové zástavby v popisovaném prostoru.

V současné době lze rekreační objekty individuální rekreace rozdělit do několika kategorií: především se jedná o chalupy², situované v zastavěném území sídla, určené k trvalému bydlení; dále je v území několik chatových lokalit, ve kterých jsou jednotlivé rekreační objekty umístěny na vlastním oploceném pozemku. Tyto lokality jsou charakteristické vysokou koncentrací objektů v lokalitě, poměrně kvalitním stavebně – technickým stavem převážně zděných chat.

Některé chatové osady jsou umístěny na lesních pozemcích při březích Jizery. V tomto případě je charakteristickým pro tyto chaty, nebo spíše sruby volné umístění na lesním pozemku, bez oplocení. Jako stavební materiál je mnohdy využíváno dřevo, měřítko objektů je ve srovnání se stabilizovanými chatovými osadami (RI) poněkud drobnější. Územní plán předpokládá využití volné plochy uprostřed chatové lokality na severním okraji řešeného území pro umístění několika chat, které svým měřítkem a stavebně technickým provedením budou odpovídat okolní chatové zástavbě.

S ohledem na vysokou zátěž území z hlediska rekreačního využití je cílem tyto aktivity stabilizovat, případně postupně omezovat. Územní plán nepočítá s rozšiřováním ploch pro individuální rekreaci a zahrádkové kolonie a se zvýšením počtu chatových objektů v rámci chatové lokality pouze v tomto výše uvedeném případě.

Obec patří mezi nejintenzivněji využívané k individuální pobytové rekreaci nejen v okrese Mladá Boleslav, ale v celém severním zázemí Prahy. Vzhledem k tomu, že rekreačních objektů bylo v obci téměř o dvě třetiny více než trvalých bytů a počet pravděpodobných lůžek v rekreačních objektech činil asi 1250 (čili o tři čtvrtiny více, než byl počet trvale bydlících obyvatel), je možno rekreační funkci považovat za téměř rovnocennou s funkcí obytnou. Není vyloučené, že počet rekreačních objektů, zejména uvolněných rodinných domů ještě vzroste. Nové chaty – vzhledem k dosavadní kumulaci – není vhodné navrhopvat. V rámci podrobnějšího stupně PD (regulačních plánů) je třeba dorešit problematiku záboru PUPFL za účelem rekreace pod rekreačními objekty.

² Podle SLBD 2001 se jedná o 33 nevyčleněných obytných staveb.

d.01.3.3 Cestovní ruch

Území Sojovic, je poměrně atraktivní z hlediska cestovního ruchu. Jednak je blízko Prahy a ostatních větších měst v sousedství (např. Stará Boleslav, Lysá nad Labem), je dobře dopravně dostupné silniční a železniční dopravou. Výchozím předpokladem atraktivity takového prostoru, jakým bezesporu území kolem Sojovic je, je zachování i do budoucna přírodních hodnot krajiny. Z hlediska cestovního ruchu v budoucnu sehraje významnou úlohu komerční využití bytového fondu v zastavěném území. Rovněž některé objekty občanské vybavenosti by bylo možné využít pro ubytovací účely (pensiony). Hledisko zvýšení rekreačního využití krajiny se stává rozhodujícím při návrhu turistických, cyklistických, popř. jezdeckých tras v krajině. Výhledově by bylo perspektivní i rekreační využití revitalizované vodní plochy východně Sojovic.

Navrhovaná zařízení pro cestovní ruch, rekreaci a sport by měla mít přímou vazbu na urbanizované a přírodní prostředí obce, měla by zatraktivnit centrální části sídla z hlediska rekreačního využití a měla by být propojena navrženou sítí turistických, cyklistických a jezdeckých tras.

d.01.4 Smíšené využití území

Územní plochy, kde nelze stanovit dominantní činnost a kde se funkční využití vzájemně prolíná, jsou charakterizovány jako „smíšené využití území“. V Sojovicích se jedná o následující typy smíšených zón :

- smíšené využití – centrální zóna (SC) soustředí kromě funkce obytné řadu drobných i větších zařízení charakteru občanské vybavenosti - obecní úřad, kulturní dům, sokolovna, ubytovací zařízení, školské areály, ... a zejména drobné obchodní provozovny.
- smíšené využití – místního typu (SM) zahrnuje území, kde se mísí zpravidla stávající obytné plochy s pozemky velkoplošných areálů obsluhy nebo obchodu (opravny, servisní zařízení, minimarkety, ubytovny, drobné objekty řemeslné výroby,...). Nejčastěji se jedná o přechodnou zónu mezi čistě obytným územím sídla a zdrojem potenciálně snižujícím kvalitu obytného prostředí, např. hlavní komunikační tahy.

Všechny typy ploch smíšeného využití je nutné doplnit pásy izolační zeleně tam, kde je to nezbytné, případně doprovodnou zelení vybavenou relaxačními a sportovními plochami. Vymezení ploch smíšeného využití je patrné z hlavního výkresu č.2 – Funkční využití území v měřítku 1 : 2 880. Nově navrhované plochy tohoto typu plní zpravidla úlohu přechodového (izolačního) prostoru ve funkčním využití území mezi čistě obytným územím a plochami stávající výroby a skladů nebo plochami s vyšší dopravní zátěží.

Uvažované rozvojové plochy smíšeného využití umožňují i situování nové výstavby bytů – viz tabulka v závěru kap. d.01.1.Bydlení.

d.01.5 Výroba

Výrobní sféru členíme podle charakteru činnosti a velikosti provozoven:

d.01.5.1 Těžká výroba, těžba

S umístěním ploch, zahrnujících průmyslové areály těžké výroby, sklady a velkosklady, dopravní terminály, administrativní objekty závodů není v ÚPO Sojovice počítáno.

d.01.5.2 Průmysl a sklady

Plochy pro průmysl a sklady, kam patří kromě areálů průmyslové výroby i možnost zasituování objektů pro komerční aktivity – supermarketů, nebyly předmětem urbanistického návrhu.

d.01.5.3 Drobná výroba, řemesla a služby

Zóna VD vymezuje plochy pro provozovny výrobních i nevýrobních služeb, malovýroby a řemeslné výroby, servisních provozů ...apod., které objemem zástavby odpovídají přibližně velikosti klasických stodol a venkovských hospodářských staveb. Převládá drobná výrobní, skladová a obslužná činnost.

Z provozů drobné výroby a řemesel je v Sojovicích provozovna autoklempřství a autodílny, krejčovství. Specifickým skladovým hospodářstvím je stabilizovaná plocha skladu Magistrátu hl.m.Prahy na východním okraji Sojovic, sloužící dlouhodobému uskladnění mobilních protipovodňových zábran pro hl.m.Prahu. Tento areál byl v návrhu ÚPO Sojovice označen kódem VD₁.

Zařízení výrobně obslužné zóny jsou v návrhu vymezeny ve funkčních plochách drobné výroby a služeb (VD) a, vzhledem k současné situaci, kdy nejsou pro zemědělskou výrobu využívány původně zemědělské areály, předpokládáme alternativně i možnost využití stávajících areálů zemědělské výroby pro drobnou výrobu a služby.

Zóna drobné výroby, představující zdroj a cíl nákladové silniční dopravy je navržena do prostoru východně od stávající zástavby Sojovic mezi původní zemědělské výrobní areály s přímým napojením na navrhovanou trasu komunikace II/331.

Součástí vymezených ploch drobné výroby a služeb mohou být i objekty bydlení vlastníků provozoven, případně pohotovostní ubytování (ostraha,...) - nikoli však souvislé plochy bydlení.

d.01.5.4 Zemědělská výroba

Řešené území svým podílem zemědělské půdy a procentem zornění lze charakterizovat jako území zemědělsky významné.

V řešeném území dříve hospodařilo ZD Pojizeří velkovýrobním způsobem. Na jihovýchodním okraji Sojovic jsou vybudovány dva rozsáhlé areály. Z informací Krajské hygienické stanice Středočeského kraje vyplývá, že areály neměly vyhlášené pásmo hygienické ochrany. Po restituci a privatizaci jsou objekty pro zemědělskou výrobu využívány jen zčásti.

Vlastníci ZPF většinou sami zemědělsky nehospodaří a své pozemky pronajali. Stávající zařízení nejsou zemědělsky využívána a požadavek na vymezení nových ploch pro zemědělskou účelovou výstavbu nebyl v zadání ÚPO Sojovice vznesen.

Návrh územního plánu (v souladu se schváleným zadáním) stabilizuje areály zemědělské prvovýroby, které leží mimo kontakt se zastavěným územím jako výrobní plochy VZ. To umožňuje novým vlastníkům dále zemědělsky hospodařit, pokud se pro to rozhodnou. Drobné účelové stavby slouží samozásobování rostlinnou produkcí a chovu domácích zvířat jsou v návrhu určeny pouze pro malovýrobu, případně umístění nerušících provozů řemeslné výroby. Je tedy zajištěno, že neovlivní negativně okolní obytnou zástavbu.

Nově navrhovaná obytná výstavba je charakterizována jako nízkopodlažní venkovská zástavba, u které se připouští výstavba hospodářských objektů. Podmínkou je, že možný negativní dopad ze zemědělské činnosti v nich provozované nepřesáhne k obytné zástavbě na sousedních pozemcích.

Územní plán se zabývá zemědělskou výrobou formou regulativů, které se týkají možnosti využití krajinných zón. Celé řešené území představující kulturní krajinu je rozčleněno na dílčí územní plochy, pro které jsou navrženy limity a regulativy.

Zatímco v přírodní krajinné zóně (P) se výstavba nových účelových zařízení zemědělské výroby nepřipouští, v krajinných zónách smíšených ($S_{zlvx...}$) je možné budovat taková zemědělská zařízení, které mají přímou vazbu na obhospodařované pozemky a jejichž kapacita je těmto pozemkům úměrná.

Z hlediska zemědělské výroby je významná krajinná zóna smíšená s výraznou zemědělskou funkcí (S_z). Zemědělská výroba má však kompromisní charakter, s ohledem na ostatní funkce v zóně. Kompromisní opatření jsou buď obecně známa (např. pravidla hospodaření v PHO vodních zdrojů) nebo bude nutné kompromis zastoupených činností a funkcí následně přijmout po detailnějším posouzení zóny. V této zóně lze, po individuálním posouzení záměru jeho lokalizace, realizovat výstavbu účelových objektů pro zemědělskou prvovýrobu, za předpokladu že lokalita neleží v PHO II.a stupně.

Opakem krajinné zóny se zemědělskou výrobou (S_z) jsou zóny přírodní (P), kde by měla být zemědělská výroba postupně tlumena a následně by měly být v rámci zemědělské činnosti zajišťovány pouze mimoprodukční funkce zemědělské půdy (pokud je ZPF do zóny zahrnuta).

d.01.5.5 Lesní výroba

Z hlediska správního členění spadá řešené území do lesního hospodářského celku Mělník. Řeka Jizera tvoří hranici mezi revíry Pojizeří (levý břeh) a Zelená Bouda (pravý břeh).

Vzhledem ke kompaktnosti lesního masivu a specifickému způsobu využití lesních pozemků, situovaných v pásmu hygienické ochrany vodárenských zdrojů a průchodu ÚSES lesem, není žádoucí vymezovat na pozemcích plnicích funkce lesa plochy určené k zastavění a ani tento požadavek nebyl v zadání ÚPO Sojovice uplatněn.

d.01.5.6 Těžba nerostných surovin

V řešeném území probíhá těžba výhradního ložiska nerostných surovin Sojovice B 3088900 (štěrkopísek) v chráněném ložiskovém území (CHLÚ) zahrnujícím tři vyhlášené dobývací prostory DP Sojovice I – 70533, DP Sojovice II - 71074, DP Sojovice III - 71096. Ložisko má plochu cca 51,2 ha a počítá se s těžbou až do vyčerpání zásob. Po vytěžení ložiska písníku Sojovice se počítá s postupnou rekultivací (zalesňováním) a realizací navrhované trasy nadregionálního biokoridoru tímto územím.

Do řešeného území v jeho jihovýchodní části okrajově zasahuje prognózní ložisko štěrkopísků R 9370037 Lysá nad Labem (na lesních pozemcích v PHO vodních zdrojů I.stupně). S těžbou se neuvažuje.

d.01.6 Zeleň v sídle

Vymezené územní plochy sídelní zeleně (ZS) slouží stabilizaci přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla. Tyto prostory jsou pojímány jako ostrovy nezastavitelných ploch uvnitř zastavěného území obce. Drobná architektura situovaná v zónách sídelní zeleně slouží výhradně využití přírodního parteru a výše zmíněným doprovodným činnostem.

Zeleň je hlavní součástí přírodního prostředí, nezbytnou součástí urbanizovaného prostředí i zemědělského půdního fondu. Je ji možno chápat jako sourodý systém s výrazným kladným vlivem na kvalitu životního prostředí. Z hlediska jejího významu, využitelnosti a funkce v sídle je ji třeba kategorizovat. To je nutné i z hlediska územního plánování.

Zeleň veřejná

Plochy veřejné zeleně jsou v zástavbě parkově upravené plochy, drobné travnaté plochy se sadovými úpravami, u kterých je předpoklad že mohou být využívány veřejností. Plochy veřejné zeleně se v návrhu nerozšiřují. Změna u těchto ploch by měla být především v kvalitě. Doporučujeme podle odpovídajícího projektu provést dosadby dřevin a intenzivnější kosení travnatých ploch.

Kromě ploch „veřejné“ sídelní zeleně, která je v územním plánu stejně jako zeleň ochranná vyznačena barevně se v zastavěném území (i příměstské krajině) uplatňuje vegetace určitým podílem v rámci každé funkční plochy. Působí jako nenahraditelný faktor přírodního prostředí a zvyšuje kvalitu mikroklimatu i estetické úrovně urbanizovaného prostoru.

Zeleň vyhrazená

Zeleň vyhrazená je přístupná jen určité skupině občanů nebo je její užívání omezeno návštěvním řádem. V Sojovicích se jedná se převážně o areály školských zařízení a sportoviště. I přes omezenou přístupnost širší veřejnosti plní tato zeleň plně funkci mikroklimatickou, biologickou a estetickou. Pro obyvatele je toto území nabídkou rekreačních, relaxačních - a v závislosti na vybavení i sportovních aktivit. Tyto plochy vyžadují běžnou zahradnickou údržbu jako je: průklest, probírka přestárých dřevin, dosadby mladých jedinců, kosení travnatých ploch apod.

Zeleň ochranná (izolační)

Zeleň ochranná by měla být založena z takových rostlinných druhů, které by svými schopnostmi mírnily dopad negativních vlivů na životní prostředí.

Ochranná zeleň je navržena u výrobních areálů (výsadba zeleně s vyšším antibakteriálním účinkem), v rámci ochranných pásem vrchního vedení elektrorozvodů (výsadba nízkorostoucí zeleně) a podél frekventovaných komunikačních tahů (výsadba zeleně snášející exhalace s plstnatými a lepkavými listy)

Zeleň v obytné zástavbě

Zeleň ve funkčních plochách určených k bydlení představují zahrady u rodinných domků. Co do plošného zastoupení, zaujímá podstatnou část zastavěného území obce a výrazně se podílí na jejím mikroklimatu. Zvýšení jejího podílu bude záviset na charakteru zástavby v nových lokalitách.

Zahrádky, zahrady a sady, zahrady chatových osad

Užitkové a okrasné zahrady a sady mají v systému zeleně své specifické postavení. Představují většinou přechod mezi souvislou zástavbou a okolní krajinou. Zeleň zde plní funkci mikroklimatickou, rekreační a pokud jsou plochy vhodně začleněny do krajiny, i funkci estetickou. Plochy této kategorie zeleně se v návrhu územního plánu obce nezvětšují.

d.01.7 Krajinné plochy

Vlivem intenzivního produkčního využívání orné půdy v minulosti, kdy byly vysoké výnosy zemědělských produktů dosahovány na úkor stability území, došlo k destabilizaci přírodních ekosystémů v krajině. Cílem urbanistického návrhu je tedy nalezení odpovídajícího stupně stabilizace původních ekosystémů v krajině, při kterém nedojde k nevratnému narušení jejich regeneračních schopností. Návrh ÚPO Sojovice rozlišuje v zásadě 2 typy navržených krajinných ploch ze 3 možných - podle odlišné míry intenzity využití území.

Krajinná plocha přírodní (P) je tvořena ekologicky stabilním územím, příznivě působícím na ekologicky méně stabilní území. Dominantní funkcí zóny je uchování druhového a genového bohatství přírodních druhů. V řešeném území zahrnují uvedené plochy údolní nivu Jizery.

Krajinná plocha smíšená (S.x...) je situována na pozemcích, kde je výrazně zastoupena přírodní funkce, avšak tuto činnost není možné určit jako dominantní. Indexem jsou vyjádřené činnosti, které jsou v zóně přijatelné. Žádná z uváděných činností nesmí negativně působit na ostatní v rámci tohoto polyfunkčního území.

Jedná se v zásadě o nezastavitelné (nebo jen výjimečně zastavitelné) plochy krajinného prostředí ($S_x...$), kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní funkci využití (činnost). Kompromisní využití ekosystémů nesmí zvýšit labilitu území - musí naopak přispět ke stabilizující funkci přírodních zón. V takto vymezených plochách jsou indexem vyznačeny přijatelné druhy činností, které s využitím přírodního prostředí přímo souvisí:

z	zemědělská produkce
l	lesní produkce
p	přírodní funkce
r	rekreační činnost nepobytová (sportovní, rekreačně turistické využití, ...)
t	těžba nerostných surovin v krajinné zóně
k	revitalizace prostředí
u	urbanizovatelné území
v	vodohospodářská funkce
x	PHO vodních zdrojů I.stupně

Investiční činnost v takto vymezených plochách je nutno posoudit z hlediska rušivých vlivů působících vůči přírodním složkám prostředí.

Vymezení smíšených krajinných ploch je patrné v hlavním výkresu č.1 – Funkční využití území v měřítku 1 : 10 000.

Krajinná zóna s dominantní produkční činností (Z, L, T) představující území intenzivně zemědělsky obhospodařované, sloužící především zemědělské výrobě na půdním fondu s vyšší a vysokou produkční schopností a nejsou v řešeném území zastoupeny.

Krajinný ráz

Prostorové uspořádání krajiny v řešeném území vychází z vymezení dvou základních krajinných charakteristik - celků :

- mělkého zářezu nivy Jizery s přilehlými břehovými porosty
- navazující plochy lesního masivu

Přírodní, kulturní i historickou hodnotu krajinného prostředí urbanistický návrh chrání před činnostmi, snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Většina řešeného území představuje typickou údolní nivu Jizery, jejímiž hlavními znaky jsou pozemky, zemědělsky obhospodařované, výrazně ovlivněné koridory dopravy a technickými sítěmi. V tomto krajinném celku jsou zastoupeny trvalé travní porosty, stejně jako doprovodná zeleň. V poloze podél hranice řešeného území je výrazným krajinný celek lesa.

Provádění zásahů do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, jakož i jiných činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, musí být omezeno ve smyslu stanovených regulativů ploch funkčního využití, které budou součástí obecně závazného předpisu.

d.01.8 Zeleň v krajině

Podobně jako v případě zastavěných nebo zastavitelných ploch se i v kulturní krajině uplatňuje vegetace určitým podílem v rámci každé funkční plochy a v krajině tím spíše zůstává jako nenahraditelný faktor přírodního prostředí a zvyšuje kvalitu mikroklimatu i estetické úrovně přírodního prostředí. Z hlediska působnosti vzrostlé zeleně v krajinném prostředí specifikujeme následující kategorie:

Trvalé travní porosty

Trvalé travní porosty jako louky a pastviny jsou nenahraditelným prvkem v krajině, který tvoří přechod mezi ornou půdou a vyšší trvalou zelení. Mají významnou ekostabilizační funkci. V území jsou zastoupeny nejvíce v údolní nivě Jizery, kde představují tzv. vlhké louky.

Zeleň doprovodná a rozptýlená

Tato kategorie zeleně se vyskytuje podél vodních toků a komunikací. Jsou v ní zahrnuty i meze a remízky v krajině. Ekologická funkce doprovodné a rozptýlené zeleně je v krajině nepostradatelná. I z hlediska estetického je významným krajínotvorným činitelem. Je třeba ji chránit a podporovat její rozvoj. Dominantní postavení v této kategorii zeleně by měly mít domácí druhy dřevin s různými specifickými vlastnostmi. Měly by poskytovat úkryt zvěři, potravu ptactvu, včelám ap.

Doprovodná zeleň je navržena kolem stávajících i nových komunikací. U vedlejších komunikací se uplatní stromořadí s odstupy 8-15m, u frekventovanějších ochranné clony s minimálními odstupy a s podsadbou keřů. Výsadba rozptýlené zeleně bude prováděna po pozemkových úpravách a při realizaci návrhu územního systému ekologické stability.

d.02 Podmínky využití funkčních ploch – návrh regulativů využití území

Rozhodování o využití území – lokalizace objektů, areálů a činností na pozemcích:

Využití území a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno uplatněním regulativu pro funkční využití území při současném respektování územních limitů, které případně sledovaný pozemek zasahují. Využití jednotlivých funkčních ploch je specifikováno nejen z hlediska funkčního využití, ale současně i z hlediska technických norem nebo hygienických podmínek, které musí potenciální investor, resp. vlastník nebo uživatel nemovitosti splnit, aby zajistil požadovanou míru kvality prostředí.

Vymezení ploch funkčního využití v územním plánu obce vychází především z rozboru dosud provozovaných činností a struktury stavebního fondu v dané lokalitě. Dále je třeba sledovat přírodní, technické a kulturní limity nebo bariery v území. Na základě analýzy uvedených jevů jsou vymezeny převážně (!) funkčně a strukturálně homogenní plochy v měřítku podrobnosti územního plánu obce. Míra podrobnosti členění ploch je pro územní plán celého správního území obce velmi důležitá a řádově jiná, než např. pro plán regulační. Je třeba v jistém smyslu a s citem agregovat jevy funkčního využití, nebo jevy prostorové struktury zastavění, takže členění ploch v území nemůže odpovídat detailnějšímu členění regulačních plánů nebo podrobnějších studií využití území. Cílem řešení územního plánu obce je proto nalezení vyvážené míry podrobnosti jevů na straně jedné a dosažení rozumné míry zobecnění funkčních a rámcově prostorových regulativů vztažených ke kódům využití území na straně druhé. Takové nastavení regulativů přispívá do budoucna k podpoře stejnorodé struktury zástavby a činností v rámci vymezených funkčních ploch a v případě dodržení stanovených podmínek omezuje riziko funkčních střetů, což je jedním z hlavních cílů regulace územního rozvoje sídla.

Kódy funkčního využití územních ploch jsou vyznačeny ve výkresech č. 1 (Hlavní výkres - návrh využití území v měřítku 1 : 10 000) a č.2 (Hlavní výkres – návrh využití území v měřítku 1 : 2 880, kde je patrné i územní vymezení v zásadě stejnorodých funkčních ploch.

Podle typu kódu jsou rozlišeny:

- a) Plochy zastavěné a zastavitelné (urbanizované), resp. s další možností zástavby: kód je vyznačen dvěma velkými tiskacími písmeny (případně s dalším indexem);
- b) Plochy kulturní krajiny (neurbanizované, nezastavitelné - krajinné zóny) - pozemky, které nejsou určeny k zastavění: kód je vyznačen jedním velkým písmenem (případně s dalšími indexy funkčního využití);

Regulativ funkčního využití území definuje pro vymezenou územní plochu možnosti využití území:

- a) dominantní využití;
- b) přípustné využití;
- c) podmínky pro využití;
- d) nepřípustné využití;

Dominantní činnost určuje hlavní orientaci funkčního využití území. Přijatelné činnosti nesmí být v konfliktním vztahu k činnosti dominantní;

Činnosti, které nejsou v regulativu funkčního využití obsaženy pod žádným z bodů, podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů (z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního nebo občanského práva, apod.).

Obecné rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace dominantního využití – psáno kurzívou. V případě potřeby detailnější specifikace prostorového uspořádání staveb je třeba pro vybrané území zpracovat regulační plán.

Přehled ploch podle funkčního využití a kódů jejich regulativů:

I. ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ – dvoupísmenné kódy (s indexem)

- BI - Bydlení individuální venkovského typu
- BR - Bydlení individuální v rozptýlu
- SC - Smíšené využití území v centrální zóně
- SM - Smíšené využití území městského typu
- OV - Obslužná sféra – občanská vybavenost
- OD - Dopravní vybavenost
- RS - Rekreační, sport
- RI - Rekreační individuální
- VD - Výrobní sféra – drobná a řemeslná výroba
- VD₁ - Výrobní sféra - areál skladů
- VZ - Výrobní sféra – zemědělská výroba
- ZS - Zeleň sídelní veřejná –

II. ÚZEMÍ KULTURNÍ KRAJINY – jednopísmenné kódy (s indexem)

- S.x - Smíšená krajinná zóna (s indexy dle zastoupených činností):
 - Z - zemědělská produkce
 - l - lesní produkce
 - p - přírodní funkce
 - t - těžba nerostných surovin v krajinné zóně
 - v - vodohospodářská funkce
 - x - pásmo hygienické ochrany I.stupně
 - k - revitalizace
- P - Přírodní krajinná zóna

REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH PLOCH

I. ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

(stavební pozemky)

Bydlení individuální venkovského typu

BI

Dominantní využití:

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu),
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu ... o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Přípustné využití:

- stavby pro drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu,
- maloobchodní a stravovací zařízení
- drobné lokální služby obyvatelům,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Bydlení individuální v rozptýlu

BR

Dominantní využití:

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,

Individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Nová zástavba tohoto typu není navrhována.

Přípustné využití:

- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu

- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- zdravotní zařízení (ordinace),
- nezbytná technická vybavenost,

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- nepřipouští se rozšiřování stavebních pozemků do krajiny
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Smíšené využití území v centrální zóně**Dominantní využití:**

- vybavenost celosídelního významu,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení nerušících služeb, zejména maloobchodní, stravovací a ubytovací služby,
- administrativa a veřejná správa,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra sídla.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby. Při přestavbách obytných objektů na jiné funkce je žádoucí ponechat část kapacity stavby pro funkci obytnou.

Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby. Rozšíření ploch zeleně, případně využití proluk, apod. je mj. podmíněno kladným stanoviskem orgánů památkové péče. Vybavení parteru: liniové a plošné sadovnické porosty, mobiliář pro relaxaci.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- drobná sportovní a relaxační zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména rozsáhlá širokosortimentní obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),

- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Smíšené využití území městského typu

SM

Dominantní využití:

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb,
- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- pro novou výstavbu domů po schválení územního plánu se stanoví koeficient zastavění (podíl zastavěných a zpevněných ploch z celkové výměry pozemku) ve výši: doporučený optimální = 0,45; maximální = 0,6; výjimečné zvýšení této hodnoty je v odůvodněných případech a po individuálním posouzení odtokových poměrů a náhrady podílu vysoké zeleně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ŽP,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- např. dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Obslužná sféra – občanská vybavenost

OV

Dominantní využití:

- areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči a veřejnou správu).

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).

Přípustné využití:

- komerční administrativa,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchodní, stravovací a ubytovací zařízení,
- bydlení,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné činnosti:

- areály pro zdravotní a sociální péči,
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod
- parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky (dopravní terminály a centra dopravních služeb)

Dopravní vybavenost**Dominantní využití:**

- trasy systému nadmístní železniční i silniční dopravy,
- základní dopravní systém,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

Přípustné využití:

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží využívat izolační zeleň.

Nepřípustné činnosti:

- jiné činnosti, než jsou výše uvedeny, nejsou přípustné.

Rekreace, sport**RS****Dominantní využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Přípustné využití:

- služební byt,
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele zóny;

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Rekreace individuální**RI****Dominantní využití:**

- objekty a souvislá území převládající rekreační zástavby, stavby individuální rekreace.

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Ve stávajících vymezených chatových lokalitách je možné provést dočasné nebo trvalé vynětí zastavěné, resp. zpevněné plochy pozemku v souvislosti s vypracováním regulačního plánu nebo individuálně v souvislosti se změnou vzhledu nebo půdorysu stavby.

Přípustné využití:

- lokální služby, klubová zařízení,
- lokální veřejné sportoviště,
- lokální stravovací zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- ojedinělé stávající obytné objekty (s hospodářským zázemím – pokud neovlivňuje negativně sousední pozemky),
- parkoviště pro uživatele zóny;

Podmínky:

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické);
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že stavba nepřesáhne celkem 50m² zastavěné plochy;
- u rekreačního objektu je možné realizovat zpevněnou plochu (při zajištění průsaku dešťových vod) max. v plošném rozsahu do 10 m²;

Nepřípustné činnosti:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),

- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.
- rekolaudace na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy);
- zvyšování podlažnosti objektů (formou nadstaveb nebo podsklepení (podstaveb)), nebo realizace jakýchkoli doprovodných nebo hospodářských staveb.

Výrobní sféra - drobná a řemeslná výroba**VD****Dominantní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní služby, servisy,
- parkoviště pro potřebu zóny.

Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí.

Přípustné využití:

- maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- technické vybavení,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven.

Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí, tzv. "EIA".

Výrobní sféra - drobná a řemeslná výroba – specifická (areál skladů)**VD₁****Dominantní využití:**

- skladové areály
- malovýroba a výrobní služby související se specifickou funkcí zóny
- parkoviště pro potřebu zóny.

Nové, příp. rekonstruované objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí.

Přípustné využití:

- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- servisní služby a provozy spojené s primárním funkčním využitím
- čerpacích stanice PHM pro potřebu zóny
- technické vybavení,

Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství rekreační zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- bydlení
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- všechny další činnosti vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí, tzv. "EIA"

Výrobní sféra - zemědělská výroba a služby**VZ****Dominantní využití:**

- zemědělská výroba v zemědělské účelové výstavbě,
- sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky, sklady krmiv,
- uskladnění odpadů ze živočišné výroby,
- výběhy pro dobytek.

Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov (případně stanovit pásma hygienické ochrany). Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí.

Přípustné využití:

- ubytovny pro sezónní pracovníky,
- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- výrobní a servisní služby, strojní stanice a servis,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- technické vybavení,

Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.
- nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany),

Nepřípustné využití:

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů),
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- sportovní a rekreační zařízení,

Zeleň sídelní**ZS****Dominantní využití:**

- zeleň na veřejně přístupných plochách;
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými, případně se zahradními formami a odrůdami;
- stabilizace zeleně ve městě, plochy relaxace.

Nezastavitelné území v rámci současně zastavěného, příp. zastavitelného území - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídít zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím.

II. ÚZEMÍ KULTURNÍ KRAJINY (obecně nezastavitelné území)

Smíšená krajinná zóna

S.x...

Dominantní využití:

- není stanoveno, jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost,
- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón.

Přípustné využití:

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené v zóně:
 - **z - zemědělská produkce** (mimo velkovýrobní formy) – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.);
 - **l - lesní produkce** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouští se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;
 - **p - přírodní funkce** – územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992 Sb. a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);
 - **t – těžba** – těžba nerostných surovin v krajinné zóně – připouští se dočasná (!) nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění těžby nerostných surovin a dopravy vytěžených materiálů;
 - **v – vodohospodářská** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;
 - **x – pásmo hygienické ochrany I.stupně** – územní ochrana vodního zdroje Káraný, využití, podle podmínek vydaného UR vydaného ONV Mladá Boleslav⁴ a OVLHZ;
 - **k – revitalizace** - bývalá skládka - vyžadující rekultivaci a dlouhodobou kontrolu prostředí.
- výstavba účelových komunikací,
- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Podmínky:

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu,
- před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, je vhodné zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad),
- nové oplocování pozemků v krajinné zóně je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky, ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

Nepřípustné využití:

- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů
- aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu,
- nenávratné poškozování půdního povrchu,

⁴ odb.výstavby a ÚP ze dne 12.12.1988 pod č.j. VÚP 863/87-348.1/88-93 a o zúžení pásem hygienické ochrany vodního zdroje Káraný ze dne 18.3.1986 č.j.VLHZ 4090/85 – 233.

- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).

Přírodní krajinná zóna



Dominantní využití:

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

Přípustné využití:

- doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.)
- místní účelové komunikace,
- stavby pro rozvod energií,
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozivní opatření, apod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.),
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury,
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu.

Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
- je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
 - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
 - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby mimo stavby uvedené v přípustném využití (nepřípustné jsou i stavby pro individuální a hromadnou rekreaci a výstavba zahrádkářských chat),
- umísťování aktivit a činností, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování.
- znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování pozemků a příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy,

e) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Využití řešeného území je omezeno jednak limity plynoucími z legislativních opatření (vycházejícími ze zákonů, technických norem a opatření) a výsledků územních řízení a na druhé straně i limity, které jsou dány koncepcí využití území a jsou zakotveny v územním plánu obce. První skupina tzv. legislativních limitů, která byla již obsahem analytické fáze územního plánu, je nyní rozšířena o některé další limity využití území, jejichž cílem je důsledná ochrana koncepce rozvoje sídla i jeho zájmového území. Využití řešeného území je omezeno např. i širšími vztahy a předpoklady (vazba na sídelní síť, dopravní nadřazenou síť, napojení na technickou infrastrukturu...), apod.

Využití správního území obce Sojovice je limitováno lokálními podmínkami technickými, přírodními a kulturně společenskými.

e.01 Přírodní limity území

Jedná se o kategorii přirozených limitů přírodního charakteru - např. ochrana přírody, ochrana (kvalita) půdního fondu, inundační území, ... apod.:

Ochrana přírody

- ochrana přírody (viz kap. b.01.2):
 - významné krajinné prvky – ze zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny): lesy, vodní toky, údolní nivy; v řešeném území zejména lesní porosty a vodní tok Jizery s přilehlou nivou;
- územní systém ekologické stability (viz kap. i)
ÚSES je limitem charakteru břemene na pozemku (vymezení viz výkr. č. 1-3). V řešeném území je členěn na místní (lokální) a regionální a nadregionální systém ekologické stability, reprezentován dle projednaného dokumentu okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav. Detailní popis koncepce ÚSES – viz. kap.i.

Nerostné suroviny

- ložiska nerostného bohatství, dle ustanovení §18 a §19 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) jsou v návrhu územního plánu obce respektována (viz kap. h)
 - ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území, vyhlášené dobývací prostory - dle údajů Geofondu ČR (vymezení viz hlavní výkres č.1 – Funkční využití území v měřítku 1 : 10 000);

Ochrana půdního fondu

- kvalita půdního fondu,
 - bonifikace kvality půdy (dle BPEJ) může být podkladem pro omezení využití pozemků pro jinou než produkční (pěstitelskou) činnost. Údaje dle podkladu VÚMOP Praha – Zbraslav. Zákres BPEJ – viz. výkr. č.7 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond
- investice v ZPF – závlahy v celém plošném rozsahu
- území dotčené zájmy ochrany lesních pozemků o šíři 50m od hranice pozemku – dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích

Vodní zdroje, vodní plochy a toky

- CHOPAV Česká křída
- PHO vodního zdroje Káraný v rozsahu PHO I.stupně, vnitřního 2a st., vnějšího 2b st.(s omezeními i využití území dle rozhodnutí VLHZ 4090/85-233)
- provozní pásmo (manipulační plocha) podél vodotečí a vodních ploch dle zák.č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) v šíři 6 až 10m od břehové čáry;
- hranice záplavového území Q100 (stanovená RŽP OkÚ Mladá Boleslav na základě §13, odst.2 zák.č.138/1973 Sb. dne 8.2.2001) aktualizovaná na základě povodně roku 2002 příslušným vodoprávním úřadem, ve smyslu zákona o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) č. 254/2001 Sb. ze dne 28. června 2001:

§ 66 Záplavová území:

(1) Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad. Vodoprávní úřad může uložit správci vodního toku povinnost zpracovat a předložit takový návrh v souladu s plány hlavních povodí a s plány oblastí povodí.

(2) V zastavěných územích obcí a v územích určených k zástavbě podle územních plánů vymezí vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku aktivní zónu záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.

(3) Způsob a rozsah zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území stanoví Ministerstvo životního prostředí vyhláškou.

(4) Vodoprávní úřad, který záplavové území stanovil, předává mapovou dokumentaci těchto území dotčeným stavebním úřadům a Ministerstvu životního prostředí.

(5) Pokud záplavová území nejsou určena, mohou vodoprávní a stavební úřady při své činnosti vycházet zejména z dostupných podkladů správců povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi.

(6) Ministerstvo životního prostředí podle podkladů správců vodních toků zajišťuje vedení dokumentace o stanovených záplavových územích na území České republiky a zabezpečuje jejich evidenci v informačním systému veřejné správy.

(7) Na stanovení záplavových území se nevztahuje správní řád.

§ 67 Omezení v záplavových územích

(1) V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

(2) V aktivní zóně je dále zakázáno

- a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
 - b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
 - c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
 - d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.
- (3) Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

§ 68 Území určená k rozlivům povodní

(1) Pro účely zmírnění účinků povodní může vodoprávní úřad jako preventivní opatření v záplavovém území na podkladě plánu oblasti povodí místo jiných opatření na ochranu před povodněmi rozhodnutím vymezit území určená k rozlivům povodní.

(2) V rozhodnutí o stanovení území určených k rozlivům povodní omezí vodoprávní úřad po projednání s dotčenými úřady státní správy právo užívání pozemků a staveb v tomto území.

(3) Za omezení užívání pozemků a staveb náleží jejich vlastníkům náhrada. V případě potřeby může vodoprávní úřad podat ve veřejném zájmu návrh na vyvlastnění dotčených pozemků a staveb, případně může podat stavebnímu úřadu návrh na vyhlášení stavební uzávery.

e.02 Technické limity území

Technické limity jsou dány činností člověka, resp. uměle vytvořenými bariérami a ochrannými pásmy.

e.02.1 Doprava

Dopravní síť nadmístního významu jsou zpravidla zároveň technickými bariérami území. V řešeném území se uplatňují v souladu s příslušnými předpisy ochranná pásma jednotlivých složek dopravního systému:

V ochranném pásmu je zakázána nebo omezena činnost, která by mohla ohrozit dotyčné komunikace nebo provoz na nich. Výjimky může povolit příslušný správní úřad.

Silniční doprava

- Zákon č. 13/97 Sb., o pozemních komunikacích, stanovuje mimo souvisle zastavěná území ochranná pásma ve vzdálenosti 15 m silnice na obě strany od osy komunikace II/331 (viz.kap.g.01.2)

V okolí úrovnových křížení s jinými pozemními komunikacemi a dráhami jsou hranice silničních ochranných pásem určeny svislými plochami, jejichž poloha je dána stranami rozhledových trojúhelníků dle ČSN 736101 a 7361702.

Železniční doprava

- Zákon č. 266/94 Sb. o drahách a vyhláška MDS č.177/95 Sb.stanovuje drážní ochranná pásma u dráhy č. č. 072 Děčín - Ústí nad Labem - Lysá nad Labem ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy (u vleček ve vzdálenosti 30 m od osy krajní koleje se v řešeném území neprojevuje) – viz kap.g.01.3.

e.02.2 Energetika

Vliv ochranných pásem technické infrastruktury na praktickou využitelnost území je často řídícím faktorem pro příští formování prostoru. Při využití území je nutno respektovat všechna ochranná pásma (viz.kap. g.03.3 a g.03.4)

Elektrorozvody

- Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích č. 458/2000 Sb. stanoví ochranná pásma rozvodných zařízení takto⁵:
 - venkovní vedení 110 kV s ochranným pásmem 15 m (12 m realizovaná po roce 2000) vymezená svislými rovinami vedenými po obou stranách od krajního vodiče na obě strany
 - venkovní vedení u napětí 1kV – 35 kV s ochranným pásmem 10m (7m realizovaná po roce 2000) vymezená svislými rovinami vedenými po obou stranách od krajního vodiče na obě strany pro vodiče bez izolace
 - pro vodiče s izolací základní 2 m od krajního vodiče na obě strany
 - pro závěsná kabelová vedení 1 m od krajního vodiče na obě strany
 - kabelová vedení 22kV s ochrannými pásmy 1m po obou stranách krajního kabelu
 - zděných trafostanic o průměru 30m (20m u realizovaných po roce 2000) kolem vlastního objektu
 - stožárových trafostanic o průměru 10 m (7m u realizovaných po roce 2000)

⁵ V ochranném pásmu nadzemního i podzemního vedení a elektrické stanice je zakázáno bez souhlasu vlastníka zřizovat či umisťovat stavby a konstrukce, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky, provádět zemní práce.

V lesních průsecích jsou vlastníci a uživatelé nemovitostí povinni udržovat volný pruh pozemků o šířce 4m po jedné straně základů podpěrných bodů.

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno

a) zřizovat stavby či umisťovat konstrukce, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky

b) vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3m

c) provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

Ochranná pásma vyhlášena před účinností zákona č.458/2000 Sb. zůstávají v platnosti podle dřívějších předpisů.

- kompaktních elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m (realizovaných po roce 2000)

Zásobování plynem

Ochranná a bezpečnostní pásma navrhované přípojky STL plynovodu budou vymezena na základě zpracované projektové dokumentace dle příslušné ČSN

- ochranné pásmo 4 m na všechny strany od půdorysu objektu a bezpečnostní pásmo 10 m regulační stanice VTL/STL plynu
- ochranné pásmo STL plynovodu v zastavěném území v šíři 1 m od osy potrubí

e.02.3 Zásobování vodou, odkanalizování

Ochranná pásma vodovodních řadů⁶ a kanalizačních stok podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (s účinností od 1.1.2002).

- Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m
 - ochranné pásmo navržených kanalizačních stok v šíři 3 m (dle ČSN 75 6402)
 - ochranné pásmo čistírny odpadních vod 50 m

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

e.02.4 Telekomunikace

- Ochranná pásma telekomunikačních zařízení podle §92 zákona č.151/2000 Sb., o telekomunikacích stanoví ochranná pásma podzemních telekomunikačních vedení. U kabelových rozvodů je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti po celé délce trasy a jsou 1,5m od krajního kabelu.
Minimální vodorovné a svislé vzdálenosti jednotlivých inženýrských sítí a vedení jsou definovány ČSN 736005
- Ochranná pásma radioreléových spojů jsou dána výškou terénu a je nutno dodržet přímou viditelnost a ochranný koridor těchto spojů.
 - TKB500 m kruhové ochranné pásmo
 - vojenských zařízeníurčuje správce sítí

Ochranná pásma RR spojů jsou-li vyhlášena jsou určována pro každý spoj individuálně na základě žádosti provozovatele při územním řízení.

e.02.5 Výrobní areály (průmysl, zemědělství)

Ochranná pásma (pásma hygienické ochrany) výrobních zařízení byla dříve stanovena s cílem zajistit nepřekročení limitů škodlivin mimo rámec vyhlášeného OP. To znamená, že pozemky nacházející se uvnitř vymezených ochranných pásem těchto zařízení mohou být zasaženy nad mez stanovenou

⁶ V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- vysazovat trvalé porosty,
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu,
- provádět terénní úpravy.

jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle §8 odst.2.

hygienickými limity. To však ve svém důsledku vede ke snížení užitné hodnoty pozemku a zpravidla pak k vymáhání náhrady právní cestou na tom, kdo újmu působí.

Proto se zpravidla v právním prostředí upouští od vyhlášení ochranného pásma, které by přesáhlo hranici vlastního oplocení vlastního areálu (výrobního průmyslového závodu). Nadlimitní působení vlivů výroby by tak nemělo přesahovat hranice funkční plochy, pro kterou je vymezeno.

V případě zařízení zemědělských provozů s vyšší koncentrací chovaných zvířat je situace obdobná. V nových podmínkách je možné stanovit pro konkrétní případy tzv. pásmo hygienické ochrany – tj. vymezení hranici zástavby, která již nemá být vlivem provozu zasažena – a zpětně z tohoto údaje odvodit přípustnou koncentraci hospodářských zvířat.

e.03 Kulturně historické limity území

Ochrana kulturních památek

Dle seznamu nemovitých památek ČR (viz. kap. b.01.3) nejsou ve správním území evidovány nemovité kulturní památky, ani v návrhu. Objektem historicky cenným je stávající most přes Jizeru, který by mohl patřit do kategorie objektů památkového zájmu.

Kompoziční vztahy jako limity využití území

V řešeném území je třeba zachovat a chránit kompoziční vztahy, působnost především přírodních a stavebních, měřítko a charakter zástavby. Zároveň je třeba zachovat osy průhledů na kulturní i přírodní dominanty území.

Lokální identita sídla je dána kromě charakteristické topografie sídla právě vztahem a vzájemným působením přírodního rámce a stavebních dominant území. Veškeré budoucí záměry, které předpokládaným objemem a konstrukční výškou překročí průměrnou hladinu zástavby je proto třeba prověřit se zvýšenou pozorností - vždy bude podmínkou zákres do panoramatických fotografií z individuálně volených stanovišť.

e.04 Ostatní limity využití území

Ochranné pásmo MO ČR

Při posuzování umístění jednotlivých staveb budou respektovány podmínky ochranného pásma vojenské správy a nebudou navrhovány stavby kovových konstrukcí a kovových opláštění.

Zastavitelné území vymezené ÚPO Sojovice

Navrženým limitem využití území k realizaci stavební činnosti je vymezená hranice zastavitelného území.

Vybrané limitující jevy jsou dokumentovány v hlavních výkresech č.1 a č.2 v měřítku 1 : 10 000 a 1 : 2 880.

f) Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území

f.01 Přehled ploch zastavitelného území

Rozvojové lokality jsou v grafické části územního plánu vyznačeny graficky - šrafovou (rastrem) a zároveň barevným orámováním.

Pro rychlejší orientaci je v tabulce přehledu lokalit užito i místních názvů, přičemž je patrné, že některé územní rozvojové plochy mohou zahrnovat i větší množství lokalit záboru půdního fondu. To je dáno potřebou podrobnějšího členění lokalit záboru s ohledem na možnost individuálního projednání konkrétních investic.

Přehled lokalit bytové a rekreační zástavby:

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha		Celkem RD
		BI/RD	SM/RD	
1	SEVER	30		30
2	VÝCHOD	13		13
3	JIH	24		24
4	JIH	4		4
8	JIH		20	20
9	JIH		7	7
15	VÝCHOD	16		16
		87 RD	27 RD	114 RD

Přehled lokalit pro sport a rekreaci

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha	celkem ha/chat
12	SEVER – v zástavbě	RI	5 chat
16	SEVEROVÝCHOD	RS	1,56

Přehled lokalit pro výrobní sféru

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha	celkem ha
5	JHOVÝCHOD	VD	1,67
10	JIH	VD	0,35
11	JIH	VD	0,57
			2,59

Přehled nových ploch dopravní sítě

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha	celkem ha
6	ZÁPAD	MOK	0,11
7		II/331	0,62
13	VÝCHOD	MOK	0,34
14	VÝCHOD	parkoviště	0,19
			1,26

V soupisu jsou uvedeny výhradně nové lokality (plochy), nikoli přestavbová území nebo rekonstrukce stávajících dopravních a technických sítí, ani plochy obslužné sféry, které jsou součástí navrhovaných lokalit určených pro zástavbu, výrobních zón apod.

f.02 Specifikace lokalit, prostorů a jevů vyžadujících prověření podrobnější dokumentací

Návrh územního plánu obce Sojovice je zhotoven nad polohopisem katastrálních map v měřítku 1 : 2 880. Tomuto měřítku tedy odpovídá míra podrobnosti zákresu jednotlivých záměrů. Proto je žádoucí v zájmu prostorového ověření a zpřesnění jednotlivých záměrů vypracovat podrobnější dokumentaci (regulační plán) nebo podklad (ověřovací studii) vybraných lokalit a konceptních vazeb navrhovaných územním plánem obce. Jedná se zvláště o následující územní jevy a souvislosti:

- regulační plán/studie využití území – lokalita 1 (SEVER); z důvodů dořešení dopravního napojení pozemků na dopravní systém obce, napojení na technické sítě
- regulační plán / studie využití území lokality č.3 (JIH); návrh parcelace a funkčního využití území v rámci lokality
- regulační plán / studie využití území lokality č.15 (VÝCHOD); dopravní napojení na stávající a navrhovanou komunikační síť
- regulační plán / studie využití území lokality č.8 (JIH); podmíněno realizací přeložky II/331, návrh parcelace na pozemky SM. Doporučujeme v návrhu propojit s řešením lokality č.9 (JIH)

Zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace pro výše uvedené lokality obytné zástavby je nezbytné z důvodu včasné ochrany a koordinace systémů dopravní a technické obsluhy území (zajištění dostupnosti, doprava v klidu, ...) a dále s ohledem na zpřesnění regulativů využití území...atd.

f.03 Etapizace výstavby

Doporučený postup zástavby jednotlivých vymezených lokalit obytné zástavby je v rámci řešení ÚPO Sojovice následující :

1. Z hlediska připravenosti území a stávajícího stavu jeho využití (vydané ÚR) je 1. v pořadí **lokalita č.1.**
2. Dále bude možná výstavba v **lokalitě č.2** pokračováním zástavby na volných pozemcích zahrad v současně zastavěném území podél stávající místní obslužné komunikace (p.č. 422/5).
3. Poslední lokalitou obytné zástavby, jejíž využití není podmíněno realizací přeložky komunikace II/331 je **lokalita č.3**, určená k zástavbě RD ve funkční ploše SM.
4. Nezávisle na postupu zástavby ve výše uvedených třech lokalitách je možná dostavba 6 RD v **lokalitě č.4**, jejíž zástavba je však podmíněná realizací úseku místní obslužné komunikace.
5. **Lokalita č.15**, dopravně napojená na místní obslužnou komunikaci (p.č.422/5) není podmíněna výstavbou přeložky komunikace k pískovně, avšak upřesnění její východní hranice je tvořeno zeleným pásem izolační zeleně vysázeným podél této navržené komunikace.

Lokalitu č.5 - drobné výroby a řemesel (VD) – lze využít pro zástavbu bez časového určení.

Zástavba v rozvojových lokalitách č.8, 9, 10 a 11 je podmíněna realizací přeložky komunikace II/331.

g) KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

g.01 Doprava

g.01.1 Širší dopravní vztahy

Řešené správního území Sojovice leží v jižní části mladoboleslavského regionu zhruba na poloviční cestě mezi Mladou Boleslaví a Prahou. Kvalitní spojení po páteřní rychlostní silnici I/10 do obou hlavních směrů a kvalitní životní prostředí vytvářejí dobré předpoklady pro další rozvoj sídla.

Páteřní trasou širšího území je trasa rychlostní silnice I/10 vybudovaná v osmdesátých letech jako rychlostní čtyřpruhová směrově rozdělená komunikace propojující pražskou a liberecko-jabloneckou sídelní regionální aglomeraci, na niž navazují další silnice II.(II/610) a III. tříd propojující obce spádového území. Připojení vlastního řešeného a navazujícího území je realizováno zásadně mimoúrovňově v křižovatkách Brandýs - Stará Boleslav, Hlavenec a Tuřice. Silnici je třeba považovat za dlouhodobě stabilizovanou a je ponechávána ve stávajících parametrech. Silnice II/610 sleduje stopu staré boleslavské silnice a je dlouhodobě stabilizovaná.

Ve směru západ - východ prochází řešeným územím trať ČD č. 072 Děčín - Ústí nad Labem - Lysá nad Labem.

Ostatní dopravní obory nejsou ve vlastním řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území.

g.01.2 Silniční doprava

Silnice II/331 je dopravní osou širšího území ve směru východ - západ vedoucí po pravém břehu Labe od Poděbrad přes Nymburk a Lysou k připojení na II/610 v křižovatce Podbrahy. V jejím souběhu je dále vedena až do Staré Boleslavi kde se odpojuje směrem na Mělník k připojení na silnici I/9. Trasu silnice je třeba v extravilánových úsecích považovat za dlouhodobě stabilizovanou, v rámci běžné silniční údržby je třeba se pokusit o zlepšování směrových poměrů v tzv. lomových bodech trasy, ve kterých se pod minimálním směrovým poloměrem mění trasa svůj většinou přímkový průběh.

Za krajně obtížný je třeba považovat stávající průjezdní úsek Sojovicemi a to jak z hlediska celkové dopravně urbanistické koncepce obce, tak i vzhledem k výrazným dopravním závadám trasy. Tyto problémy řeší návrh silniční přeložky včetně nového přemostění Jizery. Do návrhu je převzata úprava dle studie zpracované firmou Pontex 09.97 - projektant Ing. Palička. Přeložka začíná za křižovatkou s II/610 na katastru Podbrahy a napřimuje opakovaně zalomenou stávající trasu na pravém břehu Jizery. Řeku překračuje mostem o třech polích při rozpětí $25 + 45 + 35 = 105\text{m}$.

Další pokračování přeložky za mostem (ve správním území obce Sojovice) je vedeno v souladu se zpracovanou studií (varianta 3A) ve třech protisměrných obloucích k připojení stávající zástavby obce východní přípojkou. Navržená přeložka trasy II/331 je takto vedena po jižním okraji ochranného pásma VN jižně od zastavěného území obce až k připojení na dnešní trasu mezi dvěma výrobními areály situovanými na východním okraji obce. Jsou navrhována úrovněová křižení obchvatu komunikace II/331 se dvěma místními obslužnými komunikace a napojení komunikačního systému obce na trasu II/331. Celková délka přeložky komunikace II/331 je dle varianty 3A je cca 1200m. Přeložka je navržena v kategorii S9,5/70 minimálně s jednostranným chodníkem. Podle požadavku obce se výstavba jižního obchvatu předpokládá současně s realizací nového mostu. Na jejich

dokončení naváže výstavba místních obslužných komunikací. Po dobu realizace bude pro průjezd obcí (pro nákladní dopravu v omezené míře – nosnost mostu) sloužit starý most a stávající komunikace.

Nové západní připojení obce místní obslužnou komunikací po levém břehu Jizery k východnímu předmostí nového mostu musí současně technicky dořešit jak odtok do Jizery ze starého ramene tak i – v případě zvýšení úrovně hladiny nebo mimořádné záplavy – uzávěru proti zpětnému toku.

Územní plán obce zajišťuje komunikační zpřístupnění rozvojových ploch, v grafických přílohách jsou doloženy navrhované vstupy obslužné dopravy do jednotlivých rozvojových lokalit včetně sítě doporučených tras místní obslužné sítě.

Přehled o zatížení komunikačního skeletu obce dávají výsledky periodicky prováděných sčítání silniční dopravy, naposledy z roku 2000 uváděné v podkladech ŘSD ČR. Porovnání potvrzuje poměrně vysoký nárůst dopravy v posledním období na hlavních trasách a poněkud nižší podíl nárůstu na trasách místního významu.

Do budoucna je třeba v souladu s návrhem kategorizace silnic I. a II. třídy ČR počítat s úpravou trasy silnice II/331 pro návrhovou kategorii S9,5/70. Ostatní navazující komunikace budou v rámci možností postupně upravovány pro vedení kategorie S7,5/50, případně až kategorie S6,5/50.

g.01.3 Železniční doprava

V řešeném území je železniční doprava zastoupena na trati ČD č. 072 Děčín - Ústí nad Labem - Lysá nad Labem. Trať je celostátního významu s možností využití jako odklonové trati pro I. tranzitní koridor. Trať je dvoukolejná elektrifikovaná, v celém průběhu řešeným územím je třeba ji považovat za dlouhodobě stabilizovanou, případné rekonstrukční práce nepřesáhnou hranice stávajících drážních pozemků.

g.01.4 Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Je v současné době realizována pravidelnou veřejnou autobusovou dopravou. Z urbanistického návrhu vyplývá prakticky úplné pokrytí zastavitelného území 500 metrovou docházkovou vzdáleností (7 - 8 minutová doba).

V prostoru parkoviště u MÚK Hlavenec (širší území) jsou umístěny zastávky na znamení pro některé projíždějící linky po hlavní trase do Prahy z Mladé Boleslavi, Mnichova Hradiště či Benátek nad Jizerou.

Železniční osobní doprava, ve vazbě na zastávku Otradovice na trati ČD č. 072 není a nebude využívána. Zásadním problémem pro větší využití železniční dopravy je značná excentricita železniční zastávky, která se nachází v Otradovicích, bez jakékoliv vazby na navazující autobusovou dopravu a zástavbu v Sojovicích.

g.01.5 Síť místních a účelových komunikací

Výše popsané průjezdní úseky silniční sítě vytvářejí nosný komunikační skelet, na který jsou dále připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a obhospodařované pozemky a plochy. Uspořádání komunikační sítě, její kategorizace a případné navrhované úpravy jsou doloženy a nejlépe patrné v příslušných grafických přílohách (viz hlavní výkresy č.1,2).

Síť místních a účelových komunikací lze v podstatě považovat do budoucna za stabilizovanou. V současné době jisté místní problémy, především v lokalitách starší zástavby v centrální části obce, vyvolává především těžká nákladová doprava směřující z pískovny v Sojovicích. Z nově navrhovaných úprav je třeba za nejdůležitější považovat návrh přeložky komunikace II/331 včetně jejího připojení na stávající komunikační síť obce, a vedení navrhované účelové komunikace od pískovny v trase východně od zástavby k obchvatové silniční trase II/331. Dále se v návrhu počítá pouze s připojením nově navrhovaných lokalit určených pro bydlení a to většinou na prodloužení stávajících komunikací. Tyto úpravy jsou nejlépe patrné z grafické přílohy v měřítku 1 : 2880 (hlavní výkres č.2 – Funkční využití území).

g.01.6 Cyklistická a pěší doprava

Relativně kvalitní prostředí dolního Pojizeří s rozsáhlými lesními masivy nabízí řadu turistických možností jak pro pěší tak i v poslední době stále oblíbenější cykloturistickou dopravu. Krátká a kvalitní dopravní dostupnost od hlavního města vytváří řadu možností také pro rekreační využití obyvatel hlavního města prakticky v každém ročním období. Samotným řešeným územím prochází červená turistická trasa od Lysé přes Starou Lysou a Sojovice (odbočka na sever na Předměřici) a do Hlavence. Do Sojovic dále směřují zelená a žlutá trasa lesem od Staré Boleslavi. Lze však konstatovat, že systém účelových lesních a zemědělských cest nabízí řadu dalších možností jak pro pěší tak i cyklisty v nenáročném rovinatém terénu.

g.01.7 Objekty dopravní vybavenosti, doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel v současné době s ohledem na výlučně individuální charakter zástavby nepředstavuje zvláštní problém. Pro objekty vybavenosti slouží parkoviště většinou na veřejných plochách v blízkosti těchto objektů. U nově navrhované zástavby je třeba vybilancované nároky zajistit pokrytím odpovídajících počtů stání v rámci vlastních pozemků lokality. V lokalitách výstavby rodinných domů je třeba pro každou bytovou jednotku v domě zajistit nejméně jedno garážové stání a další parkovací stání na vlastním pozemku rodinného domku.

U výrobních objektů je třeba zajistit odpovídající počty stání na základě analýzy skutečných potřeb současného stavu a dalšího předpokládaného vývoje zaměstnanosti. U nově navrhovaných objektů vybavenosti je třeba již od úvodních fází územní a projektové přípravy zajistit odpovídající počty parkovacích stání v přijatelných docházkových vzdálenostech.

V územním plánu jsou zakreslena dvě navrhovaná parkoviště, z nichž jedno je situováno u chatové lokality na východním okraji zastavitelného území a druhé u jezdu do stávajícího zemědělského areálu.

Čerpací stanice pohonných hmot a servisní služby jsou nejbližší k dispozici v prostoru motorestu U čtyř kamenů při MÚK Hlavenec na I/10. Další zařízení jsou k dispozici v Brandýse nad Labem a Staré Boleslavi případně v druhém směru v Lysé nad Labem případně v kompletní nabídce v Mladé Boleslavi.

g.02 Občanské vybavení

Občanská vybavenost – viz kap. d.01.2

g.03 Technická infrastruktura

g.03.1 Zásobování pitnou vodou

Pro zpracování koncepce zásobování obce Sojovice vodou byly využity údaje o současném stavu zásobení vodou a výchozí podklady o výhledové možnosti stávající distribuční sítě.

g.03.1.1 Současný stav

V obci není veřejný vodovod, objekty jsou zásobovány z lokálních zdrojů (studní). Kvalita jímáné vody podle výsledků rozborů nevyhovuje předepsaným ukazatelům především velmi vysokým obsahem dusičnanů, často nevyhovuje i v bakteriologických ukazatelích.

V minulém období byla vypracována projektová dokumentace obecního vodovodu (zadání stavby – VPÚ Praha, 03/92) pro zásobování vlastních Sojovic a sídel Otradovice, Podbrahy a Skorkov ze zdroje situovaného jižně od Sojovic. Dosud byla realizována část, tj. páteří řad hlavní komunikací v Sojovicích.

Správní území obce Sojovice se nachází v povodí vodárenského toku Jizery, v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů oblastní vodárenské soustavy „Střední Čechy“ a zasahuje do něj jižní cíp CHOPAV „Česká křída“. V území jižně od okraje zastavěného území Sojovic je lokalizována část jímacích objektů podzemní vody zdrojové oblasti Jizera, tzv. Středočeské vodárenské soustavy. Jedná se o zdroje podzemní vody Káraný, konkrétně o tzv. „vsakovací vanu č.1. Do této nádrže je čerpána voda, která infiltruje do horizontu podzemních vod a takto pročištěná je odčerpávána do jímacího systému celého tohoto zdroje pitné vody. Provozovatel zajišťuje podchycení unikající infiltrované vody z čela vsakovací vany (u jihovýchodního okraje Sojovic), což představuje cca 35 l/sec využitelné vody, která je sváděna do jímacího systému Káraný. Realizace tohoto záměru způsobila pokles hladiny spodní vody v cca 50 – 60 studnách v sídle a vysoušení vodních nádrží v obci.

g.03.1.2 Navrhované řešení

Popis vodovodní sítě

Vzhledem ke snižující se hladině spodní vody v místních zdrojích a zhoršující se kvalitě pitné vody v posledních 15 letech realizuje obec samostatný vodovod z vlastních zdrojů. Pro vlastní Sojovice bylo uvažováno s využitím vrtu na jižním okraji zastavěného území obce v lokalitě „Mezi toušeňskými cestami“. Jako původně uvažovaný zdroj (vrt č.895), tak i nový vrt (již realizovaný) nevykazují kvalitu vody vhodnou pro hromadné zásobování a bude nutné jímanou vodu upravovat na odpovídající kvalitu pitné vody. Nezbytným v další etapě návrhu zásobování zástavby pitnou vodou je hydrogeologické posouzení vydatnosti, kvality jímáné vody a potřebné její úpravy na vodu pitnou dle ČSN a rovněž souhlas všech orgánů s odběrem podzemní vody v zájmové oblasti zdrojů pitné vody Pražských vodáren a vymezením příslušného PHO

Návrh územního plánu obce počítá s možností zásobování sídla pitnou vodou ze zdrojů lokalizovaných v řešeném území. V Sojovicích je vybudována 1.stavba vodovodu, představující kostru vodovodní sítě. Z uvažovaného zdroje je možno, vzhledem k potřebám vody v sídle tento místní vodovod po úpravě saturovat. Samozřejmě bude nutné místo vodního zdroje vybavit úpravnou vody s čerpací stanicí a věžový vodojemem a dobudovat trubní síť pro celé zastavitelné území. Naskýtá se možnost odebírat potřebné množství vody tohoto zařízení (cca 1,5 l/sec) pro saturování vodovodu Sojovice, čímž by pro obec odpadla nutnost budovat nákladnou úpravnou dodávané surové vody.

Pro hasební účely je využívána voda z Jizery (s problematickým přístupem k čerpání) a z menší nádrže umístěné v zastavěném území Sojovic. Po dobudování místního vodovodu nebude pravděpodobně jeho kapacita pro hasební účely postačovat a proto bude v územním plánu obce navrženo zabezpečení vody pro hasební účely jiným způsobem odpovídajícím sjezdem vozidel k řece.

Potřeba vody

Specifické potřeby pitné vody (l/obyv./den) byly stanoveny podle „Pokynů pro výstavbu vodovodů v malých obcích“, MZ ČR. I tyto uváděné položky jsou společenským vývojem překonány a do vydání objektivních údajů lze pro malé obce orientačně předpokládat následující hodnoty :

domácnosti 110 – 130 l/obyv./den

ostatní (technická a občanská vybavenost) 10 - 50 l/obyv./den

voda nefakturovaná 10 - 40 l/obyv./den

hodnoty pro průmysl, zemědělství a rekreaci se řeší individuálně.

Pro obec Sojovice předpokládáme, s ohledem na skladbu objektů a dostatek vody v lokálních zdrojích pro užitkové účely, specifickou hodnotu potřeby pitné vody pro domácnosti 110 l/obyv./den, pro ostatní spotřebitele 20 l/obyv./den (včetně podnikatelských aktivit) a vodu nefakturovanou 20 l/obyv./den, tj. celkem 160 l/obyv./den.

Průměrná denní spotřeba Q_p (předpokládáme 100% zásobovanost)

Pro vodovod Sojovice : $520 \text{ obyv.} \times 160 \text{ l/obyv./den} = 84,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,97 \text{ l/sec}$

Maximální denní potřeba Q_d (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,4$)

Pro vodovod Sojovice : $Q_d = 1,4 \times 84,0 \text{ m}^3/\text{den} = 117,6 \text{ m}^3/\text{den} = 1,36 \text{ l/sec}$

Maximální hodinová spotřeba Q_h (součinitel hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 2,1$)

Pro vodovod Sojovice : $Q_h = 2,1 \times 1,36 \text{ l/sec} = 2,86 \text{ l/sec}$

Potřebný objem akumulace pro vodovod Sojovice V_a :

$V_a = 0,6 \times Q_d = 0,6 \times 117,6 \text{ m}^3 = 70,56 \text{ m}^3$

Se zajištěním zásoby hasební vody navrhujeme vodojem 100 m^3 .

Návrh zásobování obce vodou je dokumentován ve výkresu č.4 Zásobování vodou, odkanalizování v měřítku 1: 2 880.

g.03.2 Odkanalizování

Pro zpracování koncepce zásobování obce Sojovice vodou byly využity údaje o současném stavu odvádění odpadních vod a výchozí podklady řešení odkanalizování obce.

g.03.2.1 Současný stav

V Sojovicích byla v nedávné době vybudována jednotná kanalizace a čistírna odpadních vod je umístěna na západním okraji zástavby sídla na katastru sousední obce Skorkov (uvedena do provozu 10/93).

Projektové parametry ČOV (2 x SIGMA – KOMBIBLOK - MČK 250) : 1250 ekviv.obyvateľ (EO), průměrný denní přítok odpadních vod ze sídla Sojovice – $Q_d = 107 \text{ m}^3/\text{den}$, průměrný denní svoz z jímek ostatních sídel obce $160 \text{ m}^3/\text{den}$, průměrné denní zatížení znečištěním v ukazateli $BSK_5 = 75 \text{ kg/den}$ při koncentraci BSK_5 na přítoku odpadních vod $68,5 \text{ m}^3$.

Do ČOV přitékají odpadní vody z oddělovače dešťových vod – oddělené dešťové vody (1 : 4) jsou zavedeny do starého (nyní bezvodného ramene Jizery).

Provozovatelem ČOV a kanalizace je obec Skorkov. V současné době je, vzhledem ke zmenšenému přítoku odpadních vod oproti projektovanému, v provozu pouze jeden blok s celkovým přítokem v průměru $140 - 160 \text{ m}^3/\text{den}$ včetně svozu odpadních vod v množství cca $25 - 35 \text{ m}^3/\text{den}$. Účinnost čištění v ukazateli BSK_5 (na odtoku průměrně 8 mg/l) převyšuje projektový parametr. V provozu ČOV nejsou závady, určité problémy jsou v zimním období se zamrzáním dosazovací nádrže.

g.03.2.2 Navrhované řešení

V sídle Sojovice bude dobudována kanalizační síť pro všechny rozvojové lokality nové zástavby. Z okolních obcí je možné na ČOV Skorkov svázat obsahy jímek na vyvážení.

Srážkové vody budou odváděny stávajícím způsobem, tj. jednotnou kanalizací. Pro novou zástavbu doporučujeme u objektů vybudovat retenční nádržky (zpomalení odtoku a snížení jeho kulminace, využití jímáné vody pro zálivku). V lokalitách s individuální bytovou výstavbou se předpokládá likvidace dešťových vod na vlastních pozemcích. Všechny výrobní areály a většina lokalit počítají s vybudováním dešťové kanalizace s vypouštěním do vodoteče.

Výchozím údajem pro výpočet odpadních splaškových vod by měl být předpokládaný počet obyvatel Sojovic a obcí napojených na systém odkanalizování, včetně odhadu počtu zaměstnanců v provozovnách drobné a zemědělské výroby a obslužné sfěře.

Výhledově uvažovaný počet obyvatel Sojovic byl stanoven na 520 obyvatel, avšak neznáme demografický vývoj obyvatel v přilehlých obcích, ze kterých by se měly do kanalizační sítě Sojovic, resp. ČOV Skorkov svázat. Obdobně je tomu i v případě počtu zaměstnanců. Rozvojové plochy zvyšují počet pracovních příležitostí o cca 40-70 PP/ha, přičemž ale nejsou k dispozici údaje o současném počtu zaměstnanců v oblasti.

Návrh odkanalizování obce je dokumentován ve výkresu č.4 Zásobování vodou, odkanalizování v měřítku 1: 2 880.

g.03.3 Zásobování elektrickou energií

g.03.3.1 Současný stav

Nadřazené energetické soustavy

Řešeným územím prochází trasy nadřazených soustav napájecího vedení VVN 220 kV, rozvodna Čechy střed – Bezděčín a 110kV rozvodna Čechy střed – Mladá Boleslav.

Napájecí soustava

Řešené území je napojeno elektrickou energií venkovním vedením 22 kV z rozvodny Milovice.

V Sojovicích jsou osazeny venkovní transformační stanice příhradové do velikosti výkonů 630 kVA. Územím prochází linky 22 kV z rozvodny Toušeň, které jsou ve vlastnictví Pražských vodáren a slouží pro napájecí systémy vodárenských řadů.

Přehled stávajících trafostanic

Pořadí / místo	distribuční typ/ výkon	vodáren	návrh
TS - 1 ZD	PTS / 250		ke zrušení
TS - 2	PTS / 250		nová k/630
TS - 3 Léčiva	PTS / 250		
TS - 4 Obec	PTS / 2 x 630		k / 2 x 630
TS - 5 MŠ	PTS / 400		
TS - 6 ZD	PTS / 250		
TS - 7 u mostku	z / 250		
TS - 8 závlahy	PTS / 160		
TS - 9 pískovna	PTS / 160		
TS - 32 Sojovice II		BTS / 50	
TS - 31 Sojovice I		BTS / 50	
TS - 21 A		zd / 250	
TS - 23 C		z / 2 x 250	
TS - 26 E		BTS / 160	
TS - 17 G		BTS / 160	
TS - 18 K		BTS / 160	
TS - 20		BTS / 250	

Současný stav primární napájecí sítě je uspokojivý, výkonově osazené trafory nestačí pokrýt navrhovaný odběr.

Sekundární rozvody a veřejné osvětlení

Stávající síť sekundárních rozvodů je provedena z větší části kabelovým vedením, v okrajových částech staré zástavby jsou provedena vzdušná vedení k jednotlivým objektům. Veřejné osvětlení je provedeno také kabelovým vedením po celé obci.

g.03.3.2 Navrhované řešení

Napájecí soustava

Urbanistický návrh sídla je omezován existencí tras velmi vysokého i vysokého vedení. Z provozního hlediska je nutné trasy velmi vysokého vedení zachovat a respektovat jejich ochranná pásma, ale i zachovat trasy vedení 22kV Pražských vodáren a.s..

Energetická bilance

Spotřeba elektrické energie v obci, kromě výrobních provozů (kde jsou sjednány velkoodběry elektrické energie), je uvažována pro domácnosti a menší provozovny podnikatelských aktivit.

Současné výkony distribučních trafostanic jsou cca 6,7 MW.

V rozvojových lokalitách, určených převážně pro obytnou nebo smíšenou zástavbu se uvažuje s kategorií byt. fondu C-C1, (el.energie se používá i pro vytápění). Požadovaný příkon pro výpočet energetické bilance je uvažován u 50% bytové výstavby s elektrickým vytápěním objektů a u 50 % výstavby s jiným topným médiem. Dle pravidel pro elektrizační soustavu je elektrifikovaný objekt kategorie C 15 kW/RD, ostatní objekty kategorie A 8 kW/RD, s uvažovanou soudobostí 0,8.

Přehled navrhovaných příkonů pro výpočet nových transformačních stanic

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha				Příkon celkem kWh
		BI/RD	SM/RD	VD, RI, RS	OD	
1	SEVER	30				340
2	VÝCHOD	13				150
3	JIH	24				280
4	JIH	4				40
5	JIHOVÝCHOD			VD - 1,67 ha		60
6	JIH				x	---
7	JIH				x	---
8	JIH		20			380
9	JIH		7			85
10	JIHOVÝCHOD			VD - 0,35 ha		25
11	JIHOVÝCHOD			VD - 0,57 ha		30
12	SEVER				x	---
13	JIH			RI - 5 chat		---
14	JIH				x	---
15	VÝCHOD	16				190
16	VÝCHOD			RS - 1,56 ha		---
		87 RD	27 RD			1580

Příkony pro výrobní zóny jsou pouze informativní, jedná se o nabídkové plochy. Celkový nárůst příkonů se předpokládá cca 15,8 MW.

Návrh rozvoje sítě

Pro zásobení elektrické energie v celé obci je navrženo provést nové kabelové propojení primárního vedení mezi transformačními stanicemi.

V návrhové lokalitě SEVER je navržen kabelový svod s vybudováním transformační stanice N – TS 4, kabelové stanice do výkonu 630 kVA, s propojením kabelového vedení do nové kabelové transformační stanice N - TS 5, výkonově 2 x 630 kVA, která nahradí stávající stanici TS – 4, která se i s přívodním vedením zruší.

Od N – TS 5 je navrženo kabelové vedení do N – TS 2, navržené pro lokalitu VÝCHOD, s možností zasmyčkování další stanice N – TS 6. Od transformační stanice N – TS 6 je navrženo kabelové vedení do stanice N – TS 1, navržené pro zástavbu u zemědělského areálu, a dále do navrženého kabelového svodu na jihu u TS 2.

Druhá větev napájecího vedení je navržena od tohoto kabelového svodu do transformační stanice N – TS 3, navržené pro lokalitu JIH a dále do nové N – TS 5.

V jihovýchodní části je pro navrženou smíšenou zástavbu počítáno s transformační stanicí N – TS 7. Při výstavbě v této lokalitě a této stanice se část venkovního vedení 22kV procházející touto lokalitou zruší spolu s TS – 2, bude vybudován nový kabelový svod v jižní části s napojením transformační stanice N – TS 7, která se propojí do kabelového vedení mezi N – TS 3 a N – TS 1.

Nově navržené transformační stanice jsou navrženy do výkonu 630 kVA, výkony osazených transformátorů budou upřesněny dle další projektové dokumentace.

Přehled navrhovaných trafostanic – Sojovice

Pořadí/místo	distribuční/výkon
N – TS 1 U ZEM. AREÁLU	kabelová / 630kVA
N – TS 2 VÝCHOD	k / 630kVA
N – TS 3 JIH	k / 400kVA
N – TS 4 SEVER	k / 630kVA
N – TS 5 místo TS 4	k / 2 x 630 kVA
N – TS 6 SEVER	k / 400kVA
N – TS 7 JIHOVÝCHOD	k / 400kVA

Návrh zásobování obce elektrickou energií je dokumentován ve výkresu č.5 Elektrorozvody, telekomunikace v měřítku 1: 2 880.

g.03.4 Zásobování plynem

g.03.4.1 Současný stav

Řešené území zahrnuje správní území obce Sojovice a řešené území ani širší okolí není gazifikováno. V sídle jsou objekty vytápěny převážně lokálně, topeništi na pevná paliva. Elektrické vytápění je ojedinělé.

Nadřazená VTL plynovodní síť obchází řešené území v relativně velké vzdálenosti.

Nejbližše prochází VTL plynovod č. 062, DN 300 Štolmíř - Škoda Mladá Boleslav, s přetlakem 4 MPa. Nejbližší plynofikovanou obcí v okolí řešeného území je Lysá nad Labem. Trasy VTL plynovodů zakreslené v situaci byly převzaty z dokumentace 1 : 5000 správce těchto sítí, jímž je Středočeská plynárenská a.s. Kolín.

Možnost plynifikace řešeného území byla projednána v rámci projednání zadání k územnímu plánu obce. Stanovisko STP je negativní. S ohledem na vzdálenost od zdrojů plynu, výši nákladů na plynifikaci a velikost předpokládaných odběrů je gazifikace území neekonomická.

Urbanistický návrh rozvoje obce

Urbanistický návrh ÚPO předpokládá rozvoj na volných plochách v sedmi lokalitách obytné a smíšené zástavby. Obytné zóny určené k výstavbě rodinných domků izolovaných venkovského typu, plochy k využití pro drobná řemesla, služby společně s bydlením a plochy pro drobnou výrobu.

Řešením případné gazifikace pro Sojovice a ostatní sídla v širším zájmovém území by bylo po upřesnění skladby odběratelů a určení odběrného množství zemního plynu sdružení investic i s obcemi mimo území. Technicky možné (i když zatím neekonomické) je např. využít jako zdroj plynu

nově vybudovanou regulační stanicí VTL DN 300 v Lysé nad Labem, nebo Benátské Vrutici a navázat na plánované STL rozvody, s úpravou jejich profilů. STL plynovod by pak mohl být veden přes Starou Lysou (s její plynifikací), Předměřice nad Jizerou, Tuřice a dále do Sojovic a Skorkova. Na toto řešení by obce ale musely zajistit sdružené finanční krytí a souhlas STP. Jinak se dle současného stanoviska STP z hlediska zásobování teplem musí předpokládat využití jiných zdrojů, jako vytápění elektrickou energií nebo zkapalněným topným plynem.

Vedení trasy STL plynovodu a případné umístění RS by mělo být upřesněno podrobnější dokumentací, např. generelem plynifikace.

Bilance potřeby ZP

Podkladem pro výpočet nárůstu odběrů byl urbanistický návrh využití nových ploch v různých kategoriích zástavby. Výpočet současně vychází z těchto předpokladů:

- na plochách, navržených k zástavbě rodinnými domky, jde převážně o výstavbu individuální,
- plochy s navrženým využitím pro drobnou výrobu, služby, drobná řemesla, zemědělskou výrobu, vybavenost v kombinaci s bydlením nejsou pro stanovení odběru blíže specifikovány. Pro účel ÚPO Sojovice je uvažován odběr $34 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$ na jeden hektar při potřebě tepla 313 kW na jeden ha.

V kategoriích odběrů obyvatelstva faktického i ekvivalentního je uvažováno se 50% gazifikací. Výpočet hodinové a roční spotřeby vychází z jmenovitých příkonů jednotlivých spotřebičů užívaných v domácnostech a z ročních specifických potřeb ZP pro daný druh spotřeby. Jednotlivé druhy spotřeb a jím odpovídající příkony jsou uvedeny v následující tabulce:

vaření + TUV

$$K_1 = \frac{1}{\ln(n+16)}$$

otop v RD

$$K_2 = \frac{1}{n^{0,1}}$$

otop individuální v soustředěné zástavbě

$$K_3 = \frac{1}{n^{0,15}}$$

kotelny v kategorii MO

$$K_4 = 0,8$$

Koeficienty K byly použity ve vzorci pro hodinovou potřebu:

$$Q_{H1} = n(1,2 + 2,1)K_1 + 3,5n \cdot K_2 \quad (\text{pro RD}) [\text{v m}^3 \cdot \text{h}^{-1}]$$

$$Q_{R1} = n(180+500+3 \cdot 200) \quad (\text{pro RD}) [\text{v m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}]$$

Výpočet předpokládaného odběru

sídlo	stávající zástavba	n – počet RD	$Q_{H1} [\text{m}^3 \cdot \text{h}^{-1}]$	$Q_{R1} [\text{m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}]$
Sojovice		208	485	808 980
	návrh	114	335	492 760

V kategorii maloodběru se předpokládá celkem 6 odběratelů s odhadem hodinové potřeby od 5 do $15 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$, celkem $42 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$.

Koeficient současnosti $k = 0,8$

$$Q_h = 42 \times 0,8 = 34 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$$

$$Q_r = 2120 \times 42 = 89\,040 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

V kategorii velkoodběru je možno předpokládat ve výhledu odběratele mezi podniky drobné výroby, služeb a v zemědělství. Odhad potřeby plynu bude vzhledem k současné nedostupnosti konkrétních údajů stanoven případně v dalších stupních PD, vymezeným urbanistickým návrhem.

V případě získání financí a gazifikace řešených sídel bude možno v koncovém stavu výhledu (stávající, návrh, výhled) uvažovat celkovou potřebu plynu dle následující tabulky:

1301 740

Celková bilance odběru

Kategorie odběru	počet odběratelů	$Q_h \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$	$Q_r \text{ tis.m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$
obyvatelstvo	322	820	1301,7
maloodběr	6	34	89,1
velkoodběr		0	0
Celkem	328	854	1390,8

S ohledem na rekreační funkci řešeného území je možno dále předpokládat napojení rekreačních objektů.

Celkový nárůst odběrů by měl být na základě schválení ÚPO Sojovice zahrnut do generelního řešení gazifikace a jednotlivé odběry na navržených plochách budou upřesněny dle skutečných požadavků kategorií VO, MO a obyvatelstvo.

g.03.4.2 Navrhované řešení

Vzhledem ke vzdálenosti sídla od zdroje plynu, k charakteru venkovské zástavby a ke skladbě případných odběratelů se jeví gazifikace v současnosti jako ekonomicky neefektivní. Dosažení přijatelné hodnoty koeficientu efektivnosti je ze současného pohledu na uvažovaný rozvoj obce nereálné, pokud nebudou získání rozhodující velkoodběratelé. Rovněž Středočeská plynárenská a.s. neplánuje ze svých prostředků žádné investice v Sojovicích, jak bylo sděleno na zmíněné konzultaci. Obec by se měla spíše zaměřit z hlediska zásobování teplem na využití elektrické energie a zkapalněných topných plynů.

g.03.5 Zásobování teplem

viz kap. g.03.3 a kap. g.03.4

V obci bude uplatněn pouze individuální způsob zásobování obyvatelstva teplem, domovní kotelny, lokální vytápění.

g.03.5.1 Navrhované řešení

Výhledem pro zásobování teplem bude přechod zdrojů využívajících pevné palivo na plyn, elektřinu, zkapalněný plyn, případně jiné alternativní zdroje. Způsob vytápění objektů na plochách navržených v ÚPO k nové výstavbě bude posuzován a navržen podle umístění příslušné lokality a podle možností využití nejblíže zdrojů tepelného zdroje nebo paliva.

g.03.6 Telekomunikace**g.03.6.1 Současný stav****Místní telekomunikační síť**

Řešené území je po stránce telekomunikační začleněno do místního telefonního obvodu MTO Brandýs n.Labem, ÚTO Mladá Boleslav. V Sojovicích je vybudována digitální ústředna s dostatečnou kapacitou a celé území je digitalizováno. Je provedena kompletní kabelizovaná síť, která je s dostatečnou rezervou pro připojení dalších účastníků. Místní komunikační síť je provedena kabelovým vedením k účastnickým rozvaděčům, k jednotlivým účastníkům pak vzdušným vedením.

Dálkové kabely

Řešeným územím prochází trasy dálkových kabelů správce sítě SPT – Telecom, přenosová technika – ochrana dálkových kabelů Praha.

Radioreléové spoje

Radioreléové trasy se ve správním území obce Sojovice nenacházejí. V lokalitě Lipka (mimo řešené území) je osazen RR převaděč správce sítě EUROTEL.

g.03.6.1 Navrhované řešení**Místní telekomunikační síť**

V Sojovicích jsou navrženy do všech lokalit navrhované zástavby nové telekomunikační síť s osazením do ucelených návrhových celků účastnických rozvaděčů, pro připojení bytových stanic s 200% telefonizací a podnikatelských aktivit dle požadavků.

Telekomunikační rozvody doporučujeme provádět kabelově s pokládkou ostatních inženýrských sítí. Napojování nově navrhovaných celků výstavby bude ve stadiu přípravy k realizaci jednotlivě projednávány a upřesňovány se správcem sítě Český Telecom a.s.

Počty bytových linek jsou navrženy v závislosti nárůstu bytových jednotek v navrhovaných lokalitách, při splnění požadavku 200% telefonizace nové zástavby. Počty podnikatelských linek jsou pouze orientační, jsou počítány podle nárůstu pracovních míst v podnikatelské sféře.

Návrh bilance telefonizace

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha				Spoje celkem pp
		BI/RD	SM/RD	VD, RI, RS	OD	
1	SEVER	30				45
2	VÝCHOD	13				20
3	JIH	24				30
4	JIH	4				10
5	JHOVÝCHOD			VD – 1,67 ha		15
6	JIH				x	---
7	JIH				x	---
8	JIH		20			30
9	JIH		7			15
10	JHOVÝCHOD			VD - 0,35 ha		10
11	JHOVÝCHOD			VD - 0,57 ha		15
12	SEVER			5 chat		---
13	JIH				x	---
14	JIH				x	---
15	VÝCHOD	16				20

16	VÝCHOD			RS - 1,56 ha		
		87 RD	27 RD			210

Napojovací místa pro navržené rozvojové plochy

V oblasti je vybudován stávající síťový rozvaděč SR-2. Pro napojení nové zástavby je navržen v lokalitě nový síťový rozvaděč N-SR, napojený od SR-2.

Radioreléové spoje

V návrhu územního plánu obce nejsou nárokovány společnostmi provozující RR spoje žádné nové trasy. Pokrytí území signály RR spojů všech provozovatelů je dostatečné, nové trasy spojení budou budovány na žádost nových uživatelů.

g.03.7 Návrh koncepce nakládání s odpady

Při průměrné měrné produkci ve vesnické zástavbě (3,97 kg/osobu/týden) je v obci ročně vyprodukováno asi 147 t komunálního odpadu. V obci je zaveden separovaný sběr plastů, bílého a barevného skla donáškovým systémem do velkoobjemových kontejnerů o objemu 1100 l rozmístěné na 2 stabilních stanovištích. Mobilní systém sběru nebezpečných odpadů je prováděn dvakrát ročně a zle využít i skládky komunálních odpadů v Benátkách nad Jizerou, kde lze za úplatu odložit komunální odpad a stavební odpad (odstraňování tohoto odpadu není součástí systému zajišťovaného obcí Sojovice). Zbytkový odpad je shromažďován v běžných sběrových nádobách 110 l; svoz provádí odborná firma AWE. Odpad je zneškodňován skládkováním na skládce v Benátkách nad Jizerou.

Obce jsou podle zákona o odpadech považovány za původce komunálních odpadů vznikajících na jejich území - za ostatní odpady z živností, průmyslu, stavebnictví apod. odpovídají jednotliví původci. Nakládání s komunálním odpadem v Sojovicích upravuje obecní vyhláška. Nakládání s odpady se řídí obecně závaznou vyhláškou, která stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce a systém nakládání se stavebním odpadem.

Systém nakládání s odpady v Sojovicích vyhovuje současné právní úpravě a v nejbližší době nejsou nutné jeho výraznější změny. Od 1.1. 2002 vstoupil v platnost zcela nový zákon o odpadech, který klade důraz na předcházení vzniku odpadů a jejich využívání na úkor zneškodňování.

Zákon č.185/2001Sb., o odpadech, stejně jako novela zákona o odpadech z roku 2000 požaduje na původcích zpracovat Plán odpadového hospodářství (POH).

Odpadové hospodářství je v Sojovicích je zabezpečeno ve smyslu platného zákona a lze předpokládat, že zvolená koncepce nakládání s odpady vyhoví úrovni odpadového hospodářství v ČR i do budoucna.

Problémem je vznik nelegálních skládek odpadů (smetišť), zejména v blízkosti zástavby obce.

Staré zátěže

Skládka ve vytěženém prostoru pískovny cca 500 m jihovýchodně od Sojovic byla již rekultivována. Stav výluhů je monitorován.

h) PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

h.01 Ložiska nerostných surovin

viz kap. b.01.1 a kap. d..01.5.6

i) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vybraná soustava vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků stávajících a navržených. Stávající prvky ÚSES tvoří síť vybraných částí kostry ekologické stability a navržený ÚSES je prostorové doplnění kostry ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce.

ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na lokální, regionální a nadregionální. Je tvořen biocentry, biokoridory a na lokální úrovni interakčními prvky.

Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvek je nepostradatelný krajinný segment, který svojí velikostí a stavem ekologických podmínek doplňuje dílčí, ale zásadním způsobem ekologické niky těch druhů organismů, které jsou schopny se zapojovat do potravní sítě, sousedních méně stabilních společenstev. Umožňuje tak jejich trvalou existenci i v méně stabilní krajině. Interakční prvek je v konceptu územního plánu tvořen zejména linií zeleně v zemědělské krajině. Interakční prvky navržené jsou pouze směrné.

i.01 Koncepce ÚSES

Územní systém ekologické stability je chápán jako soustava přírodních společenstev, kterou je nutno udržovat. Je zdrojem pro přirozenou reprodukci přírodního prostředí. Při vymezení a návrhu systému ekologické stability jsou respektována tato kritéria:

- rozmanitost potenciálních přírodních ekosystémů v řešeném území.
- jejich prostorové vazby.
- nezbytné prostorové parametry (minimální plochy biocenter různého typu, maximální délky biokoridorů a jejich minimální nutné šířky).
- aktuální stav krajiny.
- společenské limity a záměry, určující současné a perspektivní možnosti kompletování uceleného systému.

ÚSES pro řešené území byl převzat z následujících podkladů :

Okresní generel ÚSES Mladá Boleslav (Morávková, 11/2001)

ÚTP NR - N ÚSES ČR (MMR ČR, 1997)

Širší vztahy

Řeka Jizera a představuje funkční část nadregionálního biokoridoru vodní osy K 32. Nivou řeky vede osa nivní K 32. V severní části – mimo řešené území - navazuje na nivní polohy lesní osa nadregionálního biokoridoru K 68 – teplomilná doubravní a na ni již v řešeném území osa nadregionálního biokoridoru K 67 borová vedoucí na jih k regionálnímu biocentru Hladký bor.

ÚSES ve správním území obce Sojovice

Do řešeného území zasahují vodní osa K 32 v celé délce toku Jizery a nivní osa K 32 vymezena na obou březích Jizery (v jižní části řešeného území s převahou na levém břehu Jizery). Podél východní

hranice – mimo řešené území - prochází osa nadregionálního biokoridoru K 67 (borový), který na severní hranici řešeného území protíná s osou nadregionálního biokoridoru K 68 (teplomilný doubravní), procházející v severní části napříč řešeným územím. Tam, kde se osy všech tří NRBK protínají je vymezeno nadregionální biocentrum 1013 Tuřice, v místech napojení NRBK K 67 a NRBK K 68 je vymezeno nefunkční lokální biocentrum LBC 395.

Osa NRBK K32 Jizera (NRBK 10 podle okresního generelu) má v řešeném území pět lokálních biocenter (LBC 391, LBC 392, LBC 400, LBC 401 a LBC 402), z toho jedno je nefunkční (LBC 391) a na severním okraji část RBC 1013 (RBC 32 podle okresního generelu). Osa NRBK K 67, vedená borovými porosty má v řešeném území tři lokální biocentra (LBC 395, LBC 396 a LBC 397), všechny tři jsou nefunkční. Zde bude nutné v rámci LHP postupně upravit druhovou skladbu porostů dle odpovídající skupiny typu geobiocenů.

Osy nadregionálních biokoridorů mají ochrannou zónu, která by měla podpořit koridorový efekt. Proto všechny prvky regionálních a lokálních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability nacházející se v ochranné zóně, jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru. Maximální šíře ochranné zóny dle ÚTP NR-R ČR je 2 km na každou stranu od osy nadregionálního biokoridoru. Řešené území leží v celém svém rozsahu v ochranné zóně nadregionálního ÚSES.

Popis a charakteristika regionálního biocentra:

Název skladebné části ÚSES: „V luhu“	Pořadové číslo v OG: RBC 32
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum regionální (vložené v trase NRBK - osa vodní, nivní, tepl. doubr.)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : RBC 20 - BC 2	Číslo prvku v ÚTP : 1013
mapování 34, 35, 46, 47, 66	K32/IV, N; K68/T
Katastrální území : Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice	Číselný kód kú. dle ISU : 771856, 748382, 752169, 734284
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 70 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.4 Benátecký 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1, I.3/2	Biochora dle bioregionu : 3N.h, 2N.h, 2R.D, 2R.N
Existenční stav : vymezené, částečně navržené k založení	
Vztah k ÚPD a ÚPP : Tuřice - koncept obn. vesnice Skorkov + Sojovice - rozprac. ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : částečně funkční až nefunkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : kontaktní
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4, 2B3, 2BD3, 2AB2, 2AB3	
Stupeň ekologické stability : 1, 2, 3, 4	Fyziotyp aktuální vegetace : SE, MT, KU(RU), VO, VO/LO, XT/KR, AD/KU
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : Registrovaný VKP (119 b) „Lipka“, VKP ze zákona - údolní niva, vodní tok, les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO I, IIa, IIb, využívané objekty podzemních vod, povodí vodárenského toku, Jizera - vodohospodářsky významný tok, zátopové území, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo hlavního vodovodního řádu, ochr. pásmo elektrického vedení, ochr. pásmo silnice II. tř. č. 610,	
Ohrožení : Zornění nivy, ruderalizace, antropogenní činnost (chatová osada), černé skládkování.	
Charakteristika lokality : Komplex lučních, vodních společenstev v nivě Jizery včetně vlastního toku a přilehlého lesního porostu na pravém břehu Jizery mezi dálnicí a tokem. Část nivy je zorněna. Základem biocentra je břehový porost řeky a polokulturní louky v úzkém pásu podél toku a pod elektrickým vedením (1), příkré svahy nad Jizerou se zapojeným porostem a travinnobylinnými společenstvy (2), lesní porost na plošině typu kulturní borové doubravy (3). Zoologicky významná lokalita.	
Popis současného stavu bioty :	
1): břehový porost místy tvořen pouze keřovými vrstvami a černým bezem, místy topol černý, jasan ztepilý, jilm, olše lepkavá, lípa malolistá, dub letní, javor babyka, hloh, netýkavka žlaznatá, divizna malokvětá, chmel otáčivý, bylinné patro ruderalizováno,	
2): Lipka - extenzivní sad, travinnobylinná společenstva a dvě menší strže zarostlé keři a dřevinami : habr obecný, líska obecná, trnka, růže šípková, ptačí zob obecný, hloh, bříza, javor babyka, akát, borovice, jilm drsný, v podrostu válečka prapořitá, krvavec menší, čičorka pestrá, jahodník trávence, řepík lékařský, hlaváč bleďozlutý, marulka klínopád, ostřice. Na terase na levém břehu převažuje dub letní, v dolní části tůňka.	
3): na plošině ochuzená acidofilní borová doubrava a kulturní borová doubrava. Ve stromovém patru převládá borovice lesní, dále bříza bělokorá, dub letní, dub červený, javor babyka, krušina olšová, v bylinném patru metlička křivolaká, kostřava ovčí, kručinka barviřská, jestřábník zední, černýš luční...	
Cílový stav : Vodní, luční, stepní a lesní společenstvo.	
Návrh opatření : Na orné půdě založit TTP, ochrana břehového porostu, postupná obnova autochtonních druhů, Lipka - údržba svahových trávníků, obnova vysokokmenných sadů, náhrada akátu a smrku dřevinami dubohabřiny, nerozšiřovat chatovou osadu. V lese podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typolog. jednotky.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994 Ing. Morávková, 2001	

Popis a charakteristika lokálních biocenter

Název skladebné části ÚSES: „Skorkov“	Pořadové číslo v OG: LBC 391
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa vodní a nivní)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BC7/36	Číslo prvku v ÚTP : K32IV, N
Katastrální území : Skorkov, Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 748382 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 6 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h
Existenční stav : navržené k vymezení a k založení	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : nefunkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : kontaktní
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4	
Stupeň ekologické stability : 1-4	Fyziotyp aktuální vegetace : SE, MT, VO, LO
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – vodní tok, údolní niva.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, PHO IIb, povodí vodárenského toku, Jizera – vodohospodářsky významný tok, zátopové území, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo elektrického vedení.	
Ohrožení : Zornění nivy, ruderalizace.	
Charakteristika lokality : Lokální biocentrum vložené v trase nadregionálního biokoridoru v nivě Jizery, zahrnuje vlastní vodní tok s doprovodným břehovým porostem, louku na pravém břehu toku a ornou půdu na levém břehu.	
Popis současného stavu bioty : Řada stromů až skupina stromů s podrostem, kolem louka ve zvlněném terénu, místy tvoří porost až remízek, bříza bílá, topol černý, bez černý, vrba, borovice lesní, trnovník akát, dub letní, brslen bradavičnatý, jasan. Bažanti – chov ve voliére	
Cílový stav : Lesní – remíz.	
Návrh opatření : Ponechat stávající využití (louka), na orné půdě založit TTP.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994	

Název skladebné části ÚSES: „U čističky“	Pořadové číslo v OG: LBC 392
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa vodní a nivní)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BC 8, BK 8	Číslo prvku v ÚTP : K32/IV, N
Katastrální území : Skorkov	Číselný kód kú. dle ISU : 748382
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 4,8 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h
Existenční stav : vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : centrální
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4	
Stupeň ekologické stability : 2, 3, 4	Fyziotyp aktuální vegetace : VO, KU(RU), LO, MT
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – vodní tok a údolní niva.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, PHO IIb, povodí vodárenského toku, Jizera – vodohospodářsky významný tok, zátopové území, využívané objekty podzemních vod, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo elektrického vedení, ochr. pásmo silnice II. tř. č. 331.	
Ohrožení : Ruderalizace, sukcese, antropogenní činnost.	
Charakteristika lokality : Lokální biocentrum vložené v trase nadregionálního biokoridoru v nivě Jizery, zahrnuje vlastní vodní tok s břehovým porostem (1), porost ve sníženině v blízkosti obce Sojovice (2), ruderalizované louky po obou březích toku.	
Popis současného stavu bioty : 1): břehový porost u řeky – vrba křehká, trnovník akát, topol černý – kříženci, olše lepkavá, jasan ztepilý, lípa malolistá, chmel otáčivý, velké porosty netýkavky žlaznaté, kakost luční, divizna malokvětá, chrastavec rolní, hvozdík kartouzek. 2): sníženina s mokřadem s netýkavkou a kopřivou, na svahu řada topolů amerických, vrba, trnovník akát.	
Cílový stav : Společenstva vodních rostlin a lemů tekoucích vod, travinnobylinná společenstva zamokřených a mokřých stanovišť.	
Návrh opatření : Odstranění nežádoucích druhů, při obnově dřevin využití autochtonních druhů, obnova lučních porostů pravidelným kosením.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994	

Název skladebné části ÚSES: „U pískovny k Radešínu“	Pořadové číslo v OG: LBC 395
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa borová)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BK 32	Číslo prvku v ÚTP : K67/B
Katastrální území : Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : min. 3 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/2	Biochora dle bioregionu : 2R.U
Existenční stav : částečně vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : částečně funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : kontaktní
Skupiny typů geobiocénů : 2AB2	
Stupeň ekologické stability : 3	Fyziotyp aktuální vegetace : KU
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, povodí vodárenského toku, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Dobývací prostor nerostných surovin (štěrkopísků).	
Ohrožení : Těžební činnost, nepůvodní druhy dřevin.	
Charakteristika lokality : Lokální biocentrum vložené v trase nadregionálního biokoridoru při okraji dobývacího prostoru (pískovny). Jedná se o kulturní bor na pískách s nepůvodními druhy dřevin.	
Popis současného stavu bioty : V porostu převládá borovice lesní, vtroušeně akát, dub a břiza. Při okraji růže šípková, trnka obecná, ptačí zob obecný, v porostu ostružiník křovinný.	
Cílový stav : Lesní - borové doubravy, popř. vodní plocha.	
Návrh opatření : Dle plánu rekultivací pro dobývací prostor.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994	

Název skladebné části ÚSES: „K Hladkému Boru“	Pořadové číslo v OG: LBC 396
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa borová)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BK 32	Číslo prvku v ÚTP : K67/B
Katastrální území : Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : min. 3 ha	
Sosiekoregion : 1.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : 1.3/2	Biochora dle bioregionu : 2R.U
Existenční stav : částečně vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : částečně funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : kontaktní
Skupiny typů geobiocénů : 2AB2	
Stupeň ekologické stability : 3	Fyziotyp aktuální vegetace : KU
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, povodí vodárenského toku, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Dobývací prostor nerostných surovin (štěrkopísků).	
Ohrožení : Těžební činnost, nepůvodní druhy dřevin.	
Charakteristika lokality : Lokální biocentrum vložené v trase nadregionálního biokoridoru při okraji dobývacího prostoru (pískovny). Jedná se o kulturní bor na pískách s nepůvodními druhy dřevin.	
Popis současného stavu bioty : V porostu převládá borovice lesní, vtroušeně akát, bříza. Při okraji růže šípková, trnka obecná, ptačí zob obecný, v porostu ostružiník křovinný.	
Cílový stav : Lesní - borové doubravy, popř. vodní plocha.	
Návrh opatření : Dle plánu rekultivací pro dobývací prostor.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994	

Název skladebné části ÚSES: „U studánek“	Pořadové číslo v OG: LBC 397
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa borová)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11
Název výchozího generelu ÚSES : 7 – k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BC 22/63	Číslo prvku v ÚTP : K67/B
Katastrální území : Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 6,7 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/2	Biochora dle bioregionu : 2R.U
Existenční stav : částečně vymezené, částečně navržené k založení	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD	Datum schválení :
Funkčnost : částečně funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : centrální
Skupiny typů geobiocénů : 2AB3, 2AB2	
Stupeň ekologické stability : 1, 3	Fyziotyp aktuální vegetace : SE, BO
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, povodí vodárenského toku, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Dobývací prostor nerostných surovin (štěrkopísků, okraj), ochranné pásmo elektrického vedení, závlahová soustava.	
Ohrožení : Silážní jáma, blízkost pískovny, nepůvodní druhy dřevin.	
Charakteristika lokality : Lesík v rovinném terénu u pískovny, orná půda mezi lesíkem a zalesněným svahem.	
Popis současného stavu bioty : Borovice lesní, plášť lesa: janovec metlatý, bříza bílá, vrba jíva, trnovník akát, dub letní, růže šípová, bez černý, vřes, ostružiník ježíník. Na orné polní plodiny.	
Cílový stav : Lesní – borová doubrava.	
Návrh opatření : Zachovat stávající porosty, zabránit poškození těžbou písku, na orné půdě založit lesní porost.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994	

Název skladebné části ÚSES: „Za lávkou“	Pořadové číslo v OG: LBC 400
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa vodní a nivní)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-13-02/85	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-131	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-13
Název výchozího generelu ÚSES : 17 – k.ú. Otradovice	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 1	Číslo prvku v ÚTP : K32/IV, N
Katastrální území : Otradovice, Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 748366 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 5,2 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h
Existenční stav : vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD (Sojovice)	Datum schválení :
Funkčnost : funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : centrální
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4	
Stupeň ekologické stability : 3, 4	Fyziotyp aktuální vegetace : VO, LO, MT
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – vodní tok, údolní niva. Registrovaný VKP (120) „Pruťník“	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, IIb, povodí vodárenského toku – Jizera, využívané objekty podzemních vod, Jizera – vodohospodářsky významný tok, zátopové území, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo elektrického vedení.	
Ohrožení : Ruderalizace, prosýchání břehového porostu.	
Charakteristika lokality : Niva řeky Jizery s břehovými porosty a přilehlými loukami s rozptýlenou zelení.	
Popis současného stavu bioty : Významné druhy rostlin – dub letní, olše lepkavá, jasan ztepilý, vrby, topol černý, bez černý, chmel otáčivý, pryskyřník plazivý, kostřava červená, rákos obecný, bršlice kozí noha, kakost luční, netýkavka žlaznatá, krvavec toten, řebříček obecný.	
Cílový stav : Luční, vodní, keřová společenstva.	
Návrh opatření : Úprava břehových porostů, pravidelné kosení luk, doplnění skupinovitě rozptýlenou zelení.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Moravec, Ing. K. Rokyta, Příroda, s.r.o., Riegrova 344, Brandýs n.L., 1996	

Název skladebné části ÚSES: „Kotlík“	Pořadové číslo v OG: LBC 401
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa vodní a nivní)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-13-02/85	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-131	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-13
Název výchozího generelu ÚSES : 17 – k.ú. Otradovice	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 2	Číslo prvku v ÚTP : K32/IV, N
Katastrální území : Otradovice, Sojovice	Číselný kód kú. dle ISU : 748366 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 6,14 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h
Existenční stav : vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD (Sojovice)	Datum schválení :
Funkčnost : funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : centrální
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4, 2B2	
Stupeň ekologické stability : 3, 4, 5	Fyziotyp aktuální vegetace : VO/LO, VO/MT, MT
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – vodní tok, údolní niva. Registrovaný VKP (120) „Přutník“	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, IIb, povodí vodárenského toku – Jizera, využívané objekty podzemních vod, Jizera – vodohospodářsky významný tok, zátopové území, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo elektrického vedení.	
Ohrožení : Ruderalizace, sukcese.	
Charakteristika lokality : Niva řeky Jizery s břehovými porosty a přilehlými loukami s rozptýlenou zelení, bývalý meandr Jizery s břehovými porosty po obvodu tůně, vlhké louky v depresích s periodickým zamokřením. Fragmenty vrbotopolového luhu.	
Popis současného stavu bioty : Významné druhy rostlin – dub letní, olše lepkavá, jasan ztepilý, vrby, topol černý, bez černý, chmel otáčivý, pryskyřník plazivý, kostřava červená, rákos obecný, bršlice koží noha, kakost luční, netýkavka žláznatá, krvavec toten, řebříček obecný. Významné druhy živočichů: kachna divoká, lyska černá, racek chechtavý, ropucha obecná, r. zelená, r. krátkonohá, blatnice česneková, čolek obecný.	
Cílový stav : Luční, vodní, keřová společenstva..	
Návrh opatření : Úprava břehových porostů, pravidelné kosení luk, doplnění skupinovitě rozptýlenou zelení.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Moravec, Ing. K. Rokyta, Příroda, s.r.o., Riegrova 344, Brandýs n.L., 1996	

Název skladebné části ÚSES: „Na Opočné“	Pořadové číslo v OG: LBC 402
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální (vložené v trase NRBK – osa vodní a nivní)	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-13-02/85	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-131	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-13
Název výchozího generelu ÚSES : 17 – k.ú. Otradovice	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 4	Číslo prvku v ÚTP : K32/V, N
Katastrální území : Otradovice, Sojovice, Káraný (okr. Praha-východ)	Číselný kód kú. dle ISU : 748366 752169
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : 12,3 ha	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h
Existenční stav : vymezené	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaná ÚPD (Sojovice)	Datum schválení :
Funkčnost : funkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : kontaktní
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4, 2BC4, 2B2	
Stupeň ekologické stability : 3-4	Fyziotyp aktuální vegetace : VO, LO, MT, BO(KU)
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona – vodní tok, údolní niva, les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO IIa, IIb, povodí vodárenského toku – Jizera, využívané objekty podzemních vod, Jizera – vodohospodářsky významný tok, zátopové území, ochranné pásmo NRBK.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo elektrického vedení.	
Ohrožení : Chatová oblast, ruderalizace, sukcese.	
Charakteristika lokality : Niva řeky Jizery s břehovými porosty a přilehlými loukami s rozptýlenou zelení a lesní porost typu lužní les s příměsí borovice.	
Popis současného stavu bioty : Břehový porost tvoří topol černý, olše lepkavá, jasan ztepilý, vrby keřové, dub letní, bez černý. Louky jsou polokulturní, kosené: kakost luční, pryskyřník plazivý, krvavec toten, řebříček obecný, kostřava červená, ovsík vyvýšený, v loukách rozptýleně topol černý, vrba jíva, vrba křehká. V lesním porostu převládá jasan ztepilý, borovice lesní, dub letní, bříza bělokorá.	
Cílový stav : Luční, vodní, keřová společenstva.	
Návrh opatření : Úprava břehových porostů, pravidelné kosení luk, doplnění skupinovitě rozptýlenou zelení.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Moravec, Ing. K. Rokyta, Příroda, s.r.o., Riegrova 344, Brandýs n.L., 1996	

Popis a charakteristika nadregionálních biokoridorů:

Název skladebné části ÚSES: „Jizera“ úsek RBC 32 V luhu - hranice okresu	Pořadové číslo v OG: NRBK 10
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80, 13-13-02/85	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113, 13-131	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11, 13-13
Název výchozího generelu ÚSES : 7 - k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz. 17 - k.ú. Otradovice	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : (7) BK 6 - 11 (17) I	Číslo prvku v ÚTP : K 32/V, N
Katastrální území : Sojovice, Skorkov, Otradovice; Káraný (okr. Praha východ)	
Délka v km : 6,4 km	Šířka v m : 100 až 600 m
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1	Biochora dle bioregionu : 2N.h, 2R.U
Existenční stav : vymezený	Funkčnost : částečně funkční
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4, 2BC4, 2B2, 2B3	
Stupeň ekologické stability : 1-5	Fyziotyp aktuální vegetace : VO, VO/LO, LO, MT, AD, AD/KU, SE
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : Registrovaný VKP 120 „Prutník“, VKP ze zákona - údolní niva, vodní tok, les.	
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO II.a, II.b, vybrané a využívané hydrogeologické vrty, vodohospodářsky významný tok - Jizera, povodí vodárenského toku Jizera, zátopové území.	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochranné pásmo silnice II. tř. č. 331, ochranné pásmo železniční trati, ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo hlavního vodovodního řadu.	
Ohrožení : Intenzivní zemědělská činnost (zornění nivy, kulturní louky), ruderalizace, sukcese, rekreační činnost.	
Charakteristika lokality : Převážná část nivy až k Sojovicím je zorněná a zemědělsky využívaná, podél toku je vodárenské pásmo (zatrávněné pásy s vodními zdroji). Břehový porost je vyvinutý téměř po celé délce toku. Místy zůstaly zachovány zbytky slepých ramen a menší vodní plochy, na jihu řešeného území pak louky přirozené a přírodě blízké se skupinami křovitých vrů a soliterních stromů. V nejnižší části se niva řeky zužuje, terasy jsou porostlé lesními porosty (komplex Staroboleslavských lesů). Do lemů v nivě jsou situovány chatové kolonie, v jejichž výsadbách je silně pozměněna druhová skladba.	
Popis současného stavu bioty : Břehový porost tvoří topol černý, jasan ztepilý, vrba křehká, dub červený, růže šípková, třešeň křovištní, olše lepkavá, hloh, javor babyka, kakost luční, pryskyřník lýtý, hluchavka bílá, čekanka obecná. Součástí biokoridoru je registrovaný VKP - bývalé meandry Jizery po obou stranách železniční tratě s vlhkými loukami v depresích s periodickým zamokřením, skupiny stromů a keřů, břehové porosty po obvodu tůň, přerušované, místy zapojené břehové porosty Jizery, trvalá vodní plocha. Významné a typické společenstvo pro dané území, přírodě blízké poměry, ochrana břehů, doprovodná zeleň, skupinové stromy. Významné druhy rostlin: dub letní, olše lepkavá, jasan ztepilý, vrby, topol černý, růže šípková, brslen evropský, ostružiníky, bez černý, chmel otáčivý, kopřiva dvoudomá, pryskyřník plazivý, kostřava červená, srha říznačka, ovsík vyvýšený, šťovík, rákos obecný, lopuch plstnatý, bršlice kozí noha. Významné druhy živočichů: kachna divoká, lyska černá, racek chechtavý, pčenkava obecná, kos černý, poštolka obecná, ropuchy - obecná, zelená, krátkonožá, blatnice česneková, čolek obecný.	
Cílový stav : Vodní, luční, mokřadní a lesostepní společenstva.	
Návrh opatření : Zachovat stávající louky, remízky lužního lesa, soliterní stromy, doplnit břehové porosty Jizery a kolem tůň, převést ornou půdu v trase biokoridoru na TTP, v lese dle LHP.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994 Ing. F. Moravec, Ing. K. Rokyta, Příroda, s.r.o., Riegrova 344, Brandýs n.L., 1996	

Název skladebné části ÚSES: „Řepínský důl - Žehuňská obora“ úsek RBC 32 V luhu - hranice okresu		Pořadové číslo v OG: NRBK 24
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální		
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80		
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11	
Název výchozího generelu ÚSES : 7 - k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.		
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BK 31, 32		Číslo prvku v ÚTP : K 68/T
Katastrální území : Tuřice, Sojovice		
Délka v km : 2,6 km ke hranici okresu	Šířka v m : min. 40 m	
Sosiekoregion : I.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.4 Benátecký 1.6 Mladoboleslavský 1.7 Polabský	
Biochora dle sosiekoregionu : I.3/1, I.3/2	Biochora dle bioregionu : 3N.h, 2R.U, 2R.D	
Existenční stav : vymezený, navržený k založení	Funkčnost : částečně funkční	
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C4, 2AB2, 2B2, 2B3		
Stupeň ekologické stability : 1, 3, 3-4	Fyziotyp aktuální vegetace : SE, KU/KR, KU(SD)	
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona - les, údolní niva.		
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO II.a, II.b, povodí vodárenského toku - Jizera.		
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Ochr. pásmo silnice III. tř., ochr. pásmo elektrického vedení.		
Ohrožení : Ruderalizace, rekreační činnost.		
Charakteristika lokality : Složený nadregionální biokoridor je vedený z nivy Jizery na terasu nad řekou se SZ expozicí, po zalesněných svažitéch pozemcích směrem ke komplexu lesa Raštice (mimo zájmové území - okr. Nymburk). Na prudkém svahu nad Jizerou souvislý pás hustého keřového porostu a lesík s chatovou osadou. Podél silnice linie ořešáků královských. Nefunkční část tvoří orná půda podél cesty v nivě Jizery a podél silnice u okresní hranice.		
Popis současného stavu bioty : Bohatá směs různověkých dřevin - jasan ztepilý, bříza bělokorá, dub letní, slivoň, borovice lesní, jablono, třešeň, růže šípková, bez černý, hloh, místy akát, v lesním porostu převažuje borovice, borovice černá, modřín, v příměsi bříza, dub, topol, akát. Běžné polní kultury na orné půdě.		
Cílový stav : Lesní a liniové společenstvo.		
Návrh opatření : Při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typolog. jednotky. Na orné půdě založit TTP požadované šíře a doplnit dřevinami.		
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :		
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994		

Název skladebné části ÚSES: „Vidrholec - K 68“ úsek RBC 32 V luhu - hranice okresu		Pořadové číslo v OG: NRBK 25
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální		
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 13-11-22/80		
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 13-113	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 13-11	
Název výchozího generelu ÚSES : 7 - k.ú. Kochánky, Tuřice, Skorkov, Sojovice, Předměřice n. Jiz.		
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : BK 32	Číslo prvku v ÚTP : K 67/B	
Katastrální území : Sojovice; Stará Lysá (okr. Nymburk)		
Délka v km : 1,5 km ke hranici okresu	Šířka v m : min. 40 m	
Sosiekoregion : 1.3 Polabská tabule	Bioregion : 1.7 Polabský	
Biochora dle sosiekoregionu : 1.3/2	Biochora dle bioregionu : 2R.U	
Existenční stav : vymezený, navržený k založení	Funkčnost : částečně funkční	
Skupiny typů geobiocénů : 2AB2		
Stupeň ekologické stability : 1, 3	Fyziotyp aktuální vegetace : KU, SE	
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona - les.		
Ostatní územní ochrana : CHOPAV Severočeská křída, PHO II.a, povodí vodárenského toku - Jizera.		
Stávající podmíněnost funkčního využití území : Dobývací prostor nerostných surovin (štěrkopísků).		
Ohrožení : Těžební činnost, nepůvodní druhy.		
Charakteristika lokality : Složený nadregionální biokoridor je vymezený při okraji dobývacího prostoru (pískovny). Jedná se o kulturní bor na pískách s nepůvodními druhy dřevin.		
Popis současného stavu bioty : Základem biokoridoru jsou zbytky lesních porostů po obvodu těžebního prostoru mezi ornou půdou. V porostu převažuje borovice lesní, vtroušeně akát, dub a bříza, při okraji janovec metlatý, růže šípková, trnka obecná, ptačí zob obecný, ostružiník křovitý.		
Cílový stav : Lesní společenstvo - borová doubrava, bor na pískách, popř. lem vodní plochy.		
Návrh opatření : Dle plánu rekultivací pro dobývací prostor.		
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :		
Mapoval: Ing. F. Kačírek, Mgr. Ing. J. Majer, K + K projektový atelier, Tuřice 32, Předměřice n.Jiz., 1994		

i.02 ÚSES jako závazný regulativ územního plánu

Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

Platí pro ně následující **regulativy**:

- stavební uzávěra pro nové stavby
- zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí (čistírny, topný systém ap.)

Regulační opatření:

- omezení turistických a sportovních aktivit
- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra

Vznik plně funkčního systému ekologické stability je dlouhodobý proces. Úkolem územního plánu je zachovat ekologicky cenné plochy, nezablokovat výstavbou jejich potenciální propojení a zajistit tak následně dosažení plné funkčnosti systému.

j) PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY

Ve smyslu § 108, odst. 3 novely zák. 50/76 Sb. provedené zák. č. 83/98 Sb. lze za veřejně prospěšné považovat „stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace“.

Dotčení pozemků resp. objektů veřejně prospěšnými stavbami a asanačními opatřeními je nutno pokládat v měřítku zpracování územního plánu obce za informativní údaj. Konkrétní řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření mohou být posuzovány teprve na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb (projektové dokumentace k územnímu řízení, resp. stavebnímu povolení). Mimo tyto zákonem stanovené veřejně prospěšné stavby je třeba při organizaci využití území věnovat zvýšenou pozornost pozemkům, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability a jako takové slouží především dlouhodobým cílům ochrany a tvorby životního prostředí. Jedná se v podstatě o břemeno na pozemcích. Plochy systému ekologické stability území jsou vyznačeny ve výkresech č. 3 a 7.

Orientační zakres veřejně prospěšných staveb a asanačních opatření je obsahem výkresu č.6 Plochy veřejně prospěšných staveb a asanací v měřítku 1 : 2 880 (resp. v úrovni navrhovaných sítí technické infrastruktury i ve výkresech č.4 a 5). V úrovni územního plánu obce nemohou být součástí soupisu a zakresu veřejně prospěšných staveb např. rozvody sítí a obslužné komunikace uvnitř návrhových lokalit. Tento detail je předmětem řešení až při zpracování regulačního plánu, nebo jiné podrobnější dokumentace.

j.01 Doprava

viz též hlavní výkres č.2 – Funkční využití území

Silniční doprava - silniční síť

č.	popis	poznámka
d1	přeložka komunikace II/331 v úseku od západní hranice řešeného území (východní předmostí nového mostu přes Jizeru) – podél vrchního vedení elektrorozvodů 22 kV až k napojení na stávající trasu II/331 v prostoru mezi zemědělskými areály na východním okraji současně zastavěného území, včetně komunikačního připojení Sojovice - východ	prostorový nárok bude upřesněn podrobnější projektovou dokumentací
d2	trasa místní obslužné komunikace „Do pískovny“ v úseku od stávající trasy komunikace II/331 po místní obslužnou komunikaci procházející v prodloužení návsi východním směrem do chatové lokality, včetně křižovatky a napojení na stávající účelovou komunikaci do pískovny	dtto
d3	komunikační připojení Sojovice – západ, místní obslužná komunikace vedená od předmostí stávajícího mostu přes Jizeru (k.ú.Skorkov) podél vodního toku k napojení s přeložkou II/331 (viz kap. g.01.2)	dtto
d4	úseky místních obslužných komunikací sloužící napojení lokalit na stávající komunikační systém obce	dtto
d5	vedení cyklistických tras v celém správním území obce (zakresleno ve výkresu č.3 – Doprava, technická infrastruktura, ekologie)	dtto
d6	navrhované trasy účelových komunikací v krajině (zakresleno ve výkresu č.3 – Doprava, technická infrastruktura, ekologie)	upřesnění na pozemcích na základě provedených pozemkových úprav

Doprava v klidu – parkoviště

č.	popis	poznámka
p1	parkoviště - sloužící potřebám zóny, ve které je vymezeno (chatová lokalita Sojovice – východ, zemědělský areál)	plošný rozsah bude upřesněn podrobnější projektovou dokumentací

i.02 Technická infrastruktura

viz též výkresy č.4 Zásobování vodou, odkanalizování a č.5 Elektrorozvody, telekomunikace

č.	popis	poznámka
e1	nová trafostanice (N – TS 6, N – TS 7)	prostorový nárok bude upřesněn podrobnější projektovou dokumentací
e2	systém kabelových rozvodů 22 kV, včetně kabelového svodu a přípojky do TS	dtto
k1	systém odkanalizování - kanalizační stoky	dtto
s1	účastnický rozvaděč	dtto
s2	kabelový rozvod MTS	dtto
v1	vodojem, čerpací stanice, úpravna vody,	dtto
v2	systém zásobování pitnou vodou – vodovodní řad	dtto

i.03 Asanace, asanační opatření

viz též výkres č.5 Elektrorozvody, telekomunikace

č.	popis	poznámka
a1	zrušení úseku vrchního vedení elektrorozvodů 22 kV	asanační opatření je vázáno na realizaci VPS e2 – kabelový svod a kabelová přípojka do TS

k) POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY

Kapitola řešení požadavků civilní ochrany (CO) je zpracována v rozsahu odpovídajícím platným právním předpisům (zákon č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění; vyhl.č.135/2001 Sb.; zák.č. 237/2000 Sb.; vyhl. MV ČR č. 328/2001 Sb. a vyhl. MV ČR č. 380/2002 Sb.). Obsah této kapitoly nenahrazuje havarijní plán obce.

1. Ustanovení §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

V souladu s požadavky přílohy č.2, části II, písm. k) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci a podle §§ 18 a 20 vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb. jsou obecně stanovené požadavky civilní ochrany (§20 vyhl.č.380/2002 Sb.) zapracovány do návrhu Územního plánu obce Sojovice níže uvedeným způsobem:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

V dokumentaci ÚPO obce Sojovice je zakreslena hladina inundace Q_{100} (vymezení záplavového území tzv. stoleté vody) toku Jizery podle grafické části rozhodnutí o vymezení hranice záplavového území vydaného příslušným vodoprávním úřadem (OŽP Magistrátu města Mladá Boleslav).

Ze zákresu hranice inundace Q_{100} je patrné, že záplavou je zčásti dotčeno zastavěné území obce. Ve všech takto dotčených pozemcích jsou veškeré činnosti (případně využití ploch pasivní inundace) podmíněny souhlasným stanoviskem správce toku.

Pro vymezení rozsahu mimořádné průlomové vlny zvláštní povodně nejsou k dispozici vodohospodářské podklady, modelové výpočty ani odborné odhady.

b) zóny havarijního plánování:

Podklad k zákresu a specifikaci zón havarijního plánování nebyl v rámci zpracování ÚP obce Sojovice uplatněn.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO (STOÚ CO).

Ukrytí pro obyvatelstvo je plánováno v protiradiačních úkrytech (PRÚ-BS) budovaných svépomocí obyvatelstvem po vyhlášení nouzového nebo válečného stavu. PRÚ-BS poskytují ochranu proti radioaktivnímu zamoření, ale neposkytují ochranu proti otravným látkám (OL), ani průmyslovým škodlivinám.

S novou výstavbou STOÚ CO není v návrhu územního plánu nepočítáno⁷. Při realizaci zástavby v nových lokalitách bude ukrytí zajištěno pouze formou PRÚ – BS. Pro tyto úkryty budou navrženy prostory v nově navrhovaných lokalitách v rámci zpracování projektové dokumentace jednotlivých navrhovaných rodinných domů a vytipovány vhodné prostory ve stávající zástavbě. Plán ukrytí obyvatelstva bude nutné aktualizovat.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:

Evakuační plán nebyl jako podklad v rámci vypracování ÚPO Sojovice uplatněn.

⁷ V případě výstavby nových průmyslových a ostatních objektů s počtem současného soustředění více než 300 osob je třeba řešit jejich ukrytí zbudováním protiradiačního úkrytu (PRÚ) a v případě objektů s podzemním podlažím zbudováním stálého tlakově odolného úkrytu (STOÚ). Bližší podmínky budou s příslušnými investory zmíněných objektů projednány v rámci územní a projektové přípravy.

Pro nouzové ubytování evakuovaných osob je možné využít zařízení občanské vybavenosti – ubytovací, odbytová a školská zařízení.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:

V současné době se předpokládá soustředění prostředků individuální ochrany (PIO) do centrálních skladů s tím, že zabezpečení se týká přednostně školských zařízení a zařízení sociální péče. Výhledově bude vhodné v rámci stávajících i rozvojových lokalit případ od případu uvážit využití vhodných objektů jako skladů PIO (resp. CO).

V případě mimořádné situace nebo stavu nouze je možné jako sklad materiálu CO a humanitární pomoci využít prostory některého z objektů občanské vybavenosti – odbytová a školská zařízení, případně prostory obecního úřadu v návaznosti na objekt HZS.

Na východním okraji zastavěného území Sojovic se nachází skladový areál CO, který slouží ukládání mobilních protipovodňových zábran pro hl.m.Prahu. Areál je do budoucna dlouhodobě stabilizován, plošné nároky na rozšíření nebyly v zadání ÚPO Sojovice požadovány.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce:

Na území obce není provozován ani evidován sklad nebezpečných látek.

g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události:

Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území, užívaných prostředků nebo obyvatel nebyly v rámci zpracování územního plánu obce uplatněny.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:

Na území obce není provozován ani evidován sklad nebezpečných látek.

V případě umístění skladu nebezpečných látek provozovaného na území obce musí být zabezpečeny v souladu se zák.č. 353/99 Sb. o prevenci závažných havárií ve znění pozdějších předpisů.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:

V případě znečištění nebo selhání zdrojů a systému zásobování pitnou vodou bude nouzové zásobování obyvatelstva řešeno po dohodě obce s VaK Benátky nad Jizerou:

- přistavením cisteren s pitnou vodou;
- organizovaným dovozem balené pitné vody;

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií je možné pouze prostřednictvím individuálních agregátů jako náhradních zdrojů elektrické energie.

Bližší specifikace požadavků na řešení problematiky CO nebyly v dokumentu Zadání ÚPO Sojovice, plnicího funkci souborného stanoviska zahrnuty. Některé z požadavků bude nutno řešit podrobněji v rámci havarijního plánu obce – tento podklad nebyl v rámci procesu zhotovení ÚPO Sojovice uplatněn.

2. Ustanovení §9 odst.2 vyhlášky č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

- Dle tohoto ustanovení musí nově navrhované komunikace svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček vždy umožnit průjezd těžké požární techniky.
- Podrobné posouzení těchto parametrů bude předmětem územního řízení při povolování nové výstavby. Územní plán vytvořil předpoklady pro splnění těchto technických požadavků. Při detailním řešení parcelace jednotlivých lokalit (případně při zpracování regulačních plánů) je třeba ustanovení §9, odst.2 vyhl.č.137/98 Sb. důsledně dodržet a z hlediska správy území uplatňovat.

3. Ustanovení §4 odst.5 vyhlášky č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

- Rozvodná a telekomunikační vedení v nově zastavěných částech obce je žádoucí umísťovat pod zem (viz kap. g.03.3 Zásobování elektrickou energií a g.03.6 Telekomunikace).

I) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF a PUPFL PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

I.01 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Celkový stav

Kvalita životního prostředí se podle různých teoretických studií a terénních výzkumů podílí na celkovém zdravotním stavu lidí asi 20 %. 80ti % se na něm podílí další 4 faktory - genetické předpoklady, životní styl, kvalita zdravotní péče a sociální a ekonomické podmínky. V našich klimatických podmínkách tráví obyvatelé převažující část života (90 - 95 %) ve vnitřním prostředí. Znečištění tohoto prostředí je výrazně ovlivňováno životním stylem členů domácnosti.

I.01.1 Ovzduší

Kvalita ovzduší je jedním z nejdůležitějších ukazatelů celkového stavu životního prostředí. Podle nedávno zveřejněné studie (Kunzli, N. a kol.) je zhruba 6 % všech úmrtí ve vyspělých průmyslových státech (studie vycházela z dat v Rakousku, Švýcarsku a Francii) zapříčiněno znečištěným ovzduším. Zhruba polovina těchto úmrtí je způsobována výfukovými plyny z automobilů.

Imisní situace

V Sojovicích není umístěna měřicí stanice kvality ovzduší⁸. Nejbližší stanicí je monitorovací stanice v Kostelním Hlavně.

1058 Kostelní Hlavno, EKOTOXA, typ stanice: manuální, rok 1996 [$\mu\text{g.m}^{-3}$]

	LED	ÚNO	BŘE	DUB	KVĚ	ČEN	ČEC	SRP	ZÁŘ	ŘÍJ	LIS	PRO	1996	MAX/DAT	RČP
SO ₂	42	38	32	-	17	16	17	-	15	15	23	-	23	98/19.01.	0,00
NO _x	34	24	21	14	13	12	10	14	18	20	18	-	18	98/18.01.	0,00

Imisní limity jsou na monitorovací stanici v Kostelním Hlavně s velkou rezervou dodržovány (viz dále).

Imisní limity látek znečišťujících ovzduší

Limitní hodnoty pro ochranu zdraví

Znečišťující příměs	Parametr / doba průměrování	Hodnota imisního limitu	Mez tolerance (pro rok 2002)	Datum do něhož musí být limit splněn
SO ₂	Aritmetický průměr / 1 h	350 $\mu\text{g.m}^{-3}$, nesmí být překročena více než 24krát za kalendářní rok	90 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (26%)	1.1.2005

⁸ Na území okresu Mladá Boleslav je kvalita ovzduší sledována na 6 měřicích stanicích Hygienické služby, VÚRV a Ekotoxa Opava.

	Aritmetický průměr/ 24 hod.	125 $\mu\text{g.m}^{-3}$, nesmí být překročena více než 3krát za kalendářní rok	-	1.1.2005
	Aritmetický průměr/kalendářní rok	50 $\mu\text{g.m}^{-3}$		Ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení
PM ₁₀ I.etapa	Aritmetický průměr/ 24 h	50 $\mu\text{g.m}^{-3}$, nesmí být překročena více než 35krát za kalendářní rok	15 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (30%)	1.1.2005
	Aritmetický průměr/kalendářní rok	40 $\mu\text{g.m}^{-3}$	4,8 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (12%)	1.1.2005
PM ₁₀ II.etapa	Aritmetický průměr/ 24 h	50 $\mu\text{g.m}^{-3}$, nesmí být překročena více než 7krát za kalendářní rok	Bude odvozena ze získaných údajů a bude ekvivalentní limitním hodnotám pro I. etapu	1.1.2010
	Aritmetický průměr/kalendářní rok	20 $\mu\text{g.m}^{-3}$	10 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (50%) 1. ledna 2005	1.1.2010
NO ₂	Aritmetický průměr/ 1 h	200 $\mu\text{g.m}^{-3}$, nesmí být překročena více než 18krát za kalendářní rok	80 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (40%)	1.1.2010
	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	40 $\mu\text{g.m}^{-3}$	16 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (40%)	1.1.2010
Pb	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	0,5 $\mu\text{g.m}^{-3}$	0,3 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (60%)	1.1.2005
CO	maximální denní 8hod. klouzavý průměr	10 mg.m^{-3}	6 mg.m^{-3}	1.1.2005
benzen	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	5 $\mu\text{g.m}^{-3}$	5 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (100%)	1.1.2010
kadmium	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	5 ng.m^{-3}	3 ng.m^{-3} (60%)	1.1.2005
amoniak	Aritmetický průměr/ 24 h	100 $\mu\text{g.m}^{-3}$	60 $\mu\text{g.m}^{-3}$ (60%)	1.1.2005
arsen	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	6 ng.m^{-3}	6 ng.m^{-3} (100%)	1.1.2010
nikl	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	20 ng.m^{-3}	16 ng.m^{-3} (80%)	1.1.2010
rtuť	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	50 ng.m^{-3}	-	1.1.2010
PAU vyjádřené jako benzo(a)pyren	Aritmetický průměr/ kalendářní rok	1 ng.m^{-3}	8 ng.m^{-3} (800%)	1.1.2010

Limitní hodnoty pro ochranu ekosystémů

Znečišťující příměs	Parametr / doba průměrování	Hodnota imisního limitu	Mez tolerance (pro rok 2002)	Datum do něhož musí být limit splněn
SO ₂	Aritmetický průměr/zimní období (1.10 – 31.3)	20 µg.m ⁻³	-	Ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení
NO _x	Aritmetický průměr/kalendářní rok	30 µg.m ⁻³	-	Ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení

Cílové imisní limity pro troposférický ozón

Účel vyhlášení	Parametr / doba průměrování	Hodnota imisního limitu	Datum do něhož musí být limit splněn
Ochrana zdraví lidí	Maximální denní osmihodinový klouzavý průměr	120 µg.m ⁻³ , nesmí být překročen a ve více než 25 dnech za kalendářní rok	1.1.2010
Ochrana vegetace	AOT40, vypočtená z hodinových hodnot v období od května do července	18 000 µg.m ⁻³ . h zprůměrovaná za 5 let	1.1.2010

Depoziční limit pro prašný spad

Účel vyhlášení	Parametr / doba průměrování	Hodnota depozičního limitu	Datum do něhož musí být limit splněn
Ochrana zdraví lidí	Úhrnné množství/ 1 měsíc	12,5 g.m ⁻²	Ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení

Z porovnání naměřených hodnot předcházejících let a imisních limitů je patrné, že u žádné ze sledovaných znečišťujících látek nebyly překročeny limity pro ochranu lidského zdraví, (limity pro ochranu vegetace a ekosystémů se na Sojovice nevztahují). Místa, oblasti a sídla, kde znečištění nedosahuje imisních limitů, jsou podle § 5 vyhl. č. 350/2002 Sb. považovány za **oblasti s dobrou kvalitou ovzduší⁹**.

MŽP v souladu se zákonem o ovzduší každoročně zveřejňuje seznam oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší a seznam oblastí, kde budou dodržovány imisní limity na ochranu ekosystémů a vegetace. V seznamech pro rok 2004 (Věstník MŽP, částka 4, Duben 2004.) není obce Sojovice uvedena.

Zdroje znečišťování

Na území obce nesou podle REZZO (Registr emisí a zdrojů znečišťování ovzduší) evidovány velké ani střední zdroje znečišťování ovzduší. Kriteria středního zdroje znečišťování splňuje projektovaná kapacita zemědělského areálu bývalého ZD (sledovanými látkami u tohoto zdroje by byly amoniak (NH₃) a pachové látky¹⁰). Při snížených stavech hospodářských zvířat a celkovém nevyužívání provozních objektů v současnosti spadá celý provoz do kategorie malých zdrojů znečišťování, jejichž evidence a správa poplatků je v pravomoci obce. OÚ Sojovice malé zdroje neeviduje.

⁹ V souhrnném hodnocení kvality ovzduší (ČHMÚ, 1998) je ovzduší v Sojovicích charakterizováno jako mírně znečištěné (v této úrovni znečištění leží asi 43,66% území ČR).

¹⁰ Emisní limit pro pachové látky je stanoven stejně jako limit imisní – pachové látky nesmí být v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

V místním měřítku mohou mít na přízemní vrstvu ovzduší výrazný vliv domácí topeniště. Spalují převážně méně kvalitní paliva a emitují znečišťující látky do blízkosti dýchací zóny. Nedokonalým spalováním za nízkých teplot vznikají emise nemetanových organických látek tj. olefinů, aldehydů a ketonů s prokázanými nebo pravděpodobnými karcinogenními účinky. Domácí topeniště jsou podle bilančních výpočtů 3. největším zdrojem těchto látek ČR. V Sojovicích jsou pevná paliva zcela převažujícím topným médiem (zhruba 98% domácností, zbytek elektřina a propan). Domácnosti v Sojovicích ročně emitují (za předpokladu, že spalují pouze hnědé uhlí) asi 23 t tuhých látek, 32 t oxidu siřičitého, 5 t oxidů dusíku, 74 t oxidu uhelnatého a 16 t uhlovodíků.

Navrhované řešení

Výrazné snížení emisí z lokálních zdrojů znečišťování ovzduší by mohla umožnit pouze změna způsobu vytápění a tedy výhledově uvažovaná plynofikace. Vzhledem k tomu, že se nepodaří realizovat tento záměr (viz kap. g.03.4 Zásobování plynem) v dohledné době, je třeba podporovat vytápění objektů alternativními energetickými zdroji¹¹, případně z lokálních zásobníků tekutého plynu.

1.01.2 Povrchové a podzemní vody

Přirozeným recipientem území je vodohospodářsky významný tok Jizery. Jakost vody je pravidelně sledována. Sojovice leží v povodí vodárenského toku Jizera, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Česká křída. V řešeném území je rovněž několik ochranných pásem vodních zdrojů, takže problematika znečišťování vody je zde velmi závažná. Jakost vody v Jizeře je v převažující části ukazatelů ve III. třídě – znečištěná voda.

Profil Jizera – Nový Vestec

Ukazatel		třída jakosti
BSK5	3,06 mg/l	III
CHSKCr	18,6 mg/l	III
Rozp. l. átky	224,8 mg/l	I
Nerozp. látky	16,4 mg/l	III
N-NH ₄	0,186 mg/l	II
N-NO ₃	3,37 mg/l	III
TP	0,092 mg/l	II
Cd	0,24 µg/l	I
Hg	<0,01 µg/l	
II		
Pb	2,25 µg/l	I
PCB	13,71 ng/l	
AOX	13,708 µg/l	

Základní klasifikace jakosti vody dle ČSN 75 7221.

Sojovice mají zajištěno odkanalizování jednotnou kanalizací na ČOV Skorkov uvedenou do provozu v roce 1993. U některých objektů jsou ještě splaškové vody likvidovány v septicích a jímkách na vyvážení. Kapacita ČOV je 1250 EO a jsou zde likvidovány i odpadní vody z jímek a septiků. Parametry ČOV umožňují splnění limitů přípustného znečištění vod i po roce 2005, kdy se zpřísní.

¹¹ V Sojovicích lze uvažovat především s využitím biomasy, tedy dřeva, dřevních odpadů, slámy a různých cíleně pěstovaných energetických plodin. Spalování dřeva je finančně výhodné nejen pro domácnosti, ale v mnoha případech jde o nejlevnější zdroj energie i pro obecní teplárny. Podle odhadů lze u nás k energetickým účelům využít asi 8 milionů tun biomasy. Tepelná čerpadla mohou být východiskem pro ty domácnosti, které přešly na vytápění elektřinou. Tepelné čerpadlo ušetří 50 – 70 % elektrické energie potřebné k vytápění. Návratnost investice pro rodinný dům činí v současnosti 8 – 9 let, po zdražení elektřiny bude činit asi 3 – 5 let. Různé typy tepelných čerpadel lze využít prakticky na celém území ČR. Podmínky pro využití energie Slunce nejsou v ČR ideální, ale dobře navržené solární zařízení s kvalitními kolektory může ušetřit 50 – 70 % energie potřebné pro ohřev vody a 20 – 40 % tepla potřebného k vytápění. Lokality pro využití energie větru jsou v ČR téměř výhradně v polohách nad 600 m n. m., v nižších polohách je rychlost větru nízká a nelze ji energeticky využít. Za hranici ekonomického využití se pokládá průměrná rychlost větru 6 m/s.

U žumpo - septikového systému jsou obvyklé nahodilé i záměrné úniky splaškových vod, neboť část jímek je pravděpodobně napojena na dešťovou kanalizaci, nebo na vodoteč a odpadní vody tak kontaminují povrchové i podzemní vody a horninové prostředí. Podle údajů Výzkumného ústavu vodohospodářského T.G. Masaryka činí průměrný specifický odtok v obcích bez ČOV v $\text{kg.obyv}^{-1}.\text{rok}^{-1}$ 5,8 BSK₅, 0,57 P-celk a 8,8 N-celk.

Územní plán obce předpokládá dovybudování kanalizační sítě a odvedení splaškových vod na ČOV ze všech zastavitelných ploch vymezených v ÚPO Sojovice.

Citlivé oblasti

Nařízením vlády č. 61/2003 Sb. jsou jako citlivé oblasti vymezeny všechny povrchové toky na území České republiky.

Citlivé oblasti jsou vodní útvary povrchových vod :

- v nichž dochází nebo v blízké budoucnosti může dojít v důsledku vysoké koncentrace živin k nežádoucímu stavu jakosti vod;
- které jsou využívány nebo se předpokládá jejich využití jako zdroje pitné vody, v níž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l,

nebo

- u nichž je z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem nutný vyšší stupeň čištění odpadních vod. (zákon č. 274/2003 Sb.)

Citlivé oblasti vymezuje vláda nařízením. Vymezení citlivých oblastí podléhá přezkoumání v pravidelných intervalech nepřesahujících 4 roky. Pro citlivé oblasti a pro vypouštění odpadních vod do povrchových vod ovlivňujících kvalitu vody v citlivých oblastech stanoví vláda nařízením ukazatele přípustného znečištění odpadních vod a jejich hodnoty.

I.01.3 Hluk a vibrace

Hluk je jedním z hlavních faktorů ovlivňujících kvalitu prostředí a je považován za jeden z nejzávažnějších faktorů negativně působících na zdravotní stav obyvatel. Důsledkem hlukové zátěže je zvyšování celkové nemocnosti, vznik neuróz, poruch spánku, poškození sluchu i chorobných změn krevního tlaku. Nárůst ekvivalentní hladiny hluku A o 10 dB se projeví 10 - 12% přírůstkem celkové nemocnosti. Následky se většinou projevují s určitým zpožděním a s individuálním účinkem podle citlivosti každého jedince. Více než 90% hluku je způsobováno lidskou činností a z toho přibližně 80% hluku je vytvářeno dopravou, zejména automobilovou.

Hygienické limity

Od 1. dubna 2004 vstoupil v platnost nový právní předpis – nařízení vlády č. 86/2004 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Kritériem pro hodnocení hlučnosti v životním prostředí je podle tohoto předpisu ekvivalentní hladina akustického tlaku A , $L_{Aeq,T}$. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru (s výjimkou hluku z leteckého provozu) se stanoví součtem základní hladiny hluku $L_{Aeq,T} = 50 \text{ dB}$ a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

Korekce pro stanovení nejvyšších přípustných hodnot hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb

Způsob využití území	Korekce dB			
	1)	2)	3)	4)
Chráněné venkovní prostory staveb nemocnic a staveb lázní	-5	0	+5	+15
Chráněný venkovní prostor nemocnic a lázní	0	0	+5	+15
Chráněné venkovní prostory ostatních staveb a chráněné ostatní venkovní prostory	0	+5	+10	+20

Poznámka – korekce uvedené v tabulce se nesčítají.

Pro noční dobu se použije další korekce -10 dB s výjimkou hluku z železniční dráhy, kde se použije korekce -5 dB.

1) Použije se pro hluk z provozoven (například továrny, výroby, dílny, prádelny, stravovací a kulturní zařízení) a z jiných stacionárních zdrojů (například vzduchotechnické systémy, kompresory, chladicí agregáty). Použije se i pro hluk působený vozidly, která se pohybují na neveřejných komunikacích (pozemní doprava a přeprava v areálech závodů, stavenišť apod.). Dále pro hluk stavebních strojů pohybujících se v místě svého nasazení.

2) Použije se pro hluk z pozemní dopravy na veřejných komunikacích.

3) Použije se pro hluk v okolí hlavních pozemních komunikací, kde hluk z dopravy na těchto komunikacích je převažující a v ochranném pásmu drah.

4) Použije se pro starou hlukovou zátěž z pozemních komunikací a z drážní dopravy. Tato korekce zůstává zachována i po rekonstrukci nebo opravě komunikace, při které nesmí dojít ke zhoršení stávající hlučnosti v chráněných venkovních prostorech staveb, a pro krátkodobé objízdné trasy. Rekonstrukcí nebo opravou komunikace se rozumí položení nového povrchu, výměna kolejového svršku, případně i rozšíření vozovek při zachování směrového

Stará hluková zátěž je stav hlučnosti ve venkovním prostoru působený hlukem z dopravy na veřejných komunikacích, který v tomto prostoru existoval k 1.1.2001.

Uvedený předpis obsahuje i limitní hodnoty pro hluk uvnitř obytných a dalších prostor. Pokud by bylo technicky prokázáno, že ve stávající situaci zástavby po vyčerpání všech prostředků její ochrany před hlukem, není technicky možné dodržet stanovené limity, je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu. Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

Korekce pro stanovení nejvyšších přípustných hodnot hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb

Druh chráněné místnosti		Korekce dB
Nemocniční pokoje	6:00 až 22:00 22:00 až 6:00	0 +10
Lékařské vyšetřovny, ordinace	po dobu používání	0
Operační sály	po dobu používání	0
Obytné místnosti, hotelové pokoje	6:00 až 22:00 22:00 až 6:00	0 ^{*)} -10 ^{*)}
Přednáškové síně, učebny a ostatní pobytové místnosti škol, předškolních zařízení a školských zařízení, koncertní síně, kulturní střediska	po dobu používání	+10
Čekárny, vestibuly veřejných úřadoven a kulturních zařízení, kavárny, restaurace a ostatní pobytové místnosti	po dobu používání	+15
Prodejny, sportovní haly	po dobu používání	+20

Pro jiné prostory, v tabulce jmenovitě neuvedené, platí hodnoty pro prostory funkčně obdobné.

Způsob užívání stavby je dán kolaudačním rozhodnutím a uvedené limity se nevztahují na hluk působený používáním chráněné místnosti (např. hluk hostů nebo návštěvníků).

Nechráněné místnosti staveb jsou skladovací a komunikační prostory, sociální příslušenství (např. záchody, koupelny, komory) šatny, archivy, haly a vestibuly dopravních staveb

^{*)} V okolí hlavních komunikací, kde je hluk z těchto komunikací převažující a v ochranném pásmu drah je přípustná další korekce +5 dB.

Pro obytná území v okolí stávajících hlavních komunikací tj. komunikace II/331 je nejvyšší přípustná hodnota **60 dB ve dne a 50 dB v noci**. (Dříve platný předpis připouštěl maximální hodnotu 65 dB(A) ve dne a 55 dB(A) a pro maximálně 15% bytových jednotek v obytném souboru).

Hlavním zdrojem hluku je v Sojovicích automobilová doprava, přičemž negativní vlivy dopravy jsou obyvateli obce dlouhodobě kritizovány¹². Realizace územním plánem navrhovaného obchvatu by měla situaci změnit.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů stanoví postup při provozování zdrojů hluku nebo vibrací, u kterých nelze z vážných důvodů dodržet hygienické limity. Takové zdroje lze provozovat jen na základě časově omezeného povolení vydaného orgánem veřejného zdraví, pokud se prokáže, že hluk nebo vibrace byly omezeny na rozumně dosažitelnou míru a provozem nebo používáním zdroje hluku nebude ohroženo veřejné zdraví (§ 31). Žádost orgánu veřejného zdraví měli předložit vlastníci, popřípadě správci pozemních komunikací nejpozději do 1. ledna 2002 (§ 103), novelou zákona byl tento termín posunut na 1. leden 2003 a ke konci června 2004 nebyla na území Středočeského kraje takováto žádost předložena (resp. původní žádosti byly vráceny k dopracování).

Návrh směrnice EU o hodnocení a řízení environmentálního hluku (END) má jako strategický cíl snížit v EU počet obyvatel vystavených hluku nad 65 dB o 10 % v roce 2010 a o 20 % v roce 2020. Povinností členských států je zavedení veškerých směrnic EU do příslušné národní legislativy. Je tedy velmi pravděpodobné, že tento požadavek se promítne i do právních předpisů ČR. S ohledem na tuto skutečnost je nutno postupovat při navrhování a posuzování postupu realizace navrhované přeložky a navazujících dopravních staveb v Sojovicích.

I.01.4 Radonové riziko

Radon ²²²Rn je inertní přírodní radioaktivní plyn, bez chuti a zápachu, nepostížitelný lidskými smysly. Radon vznikající radioaktivním rozpadem horninového uranu je uvolňován ze zrn minerálů a může migrovat do objektů (zejména do jejich sklepních a přízemních částí). Radon se s poločasem rozpadu 3,825 dne dále mění na izotopy polonia, olova a vizmutu, které jsou kovové povahy, jsou schopné vázat se na prachové částice v ovzduší a s nimi jsou vdechovány do plic. V plicích pak působí jako vnitřní zářiče, které mohou iniciovat karcinomy plic. Lidský organismus může být ovlivněn radonem pocházejícím ze tří hlavních zdrojů: z půdního vzduchu, z podzemní vody a ze stavebních materiálů. První dva zdroje úzce souvisejí s geologickým podložím. Podle odvozené mapy radonového rizika 1 : 200 000 leží Sojovice v oblasti 2 - se středním radonovým rizikem z geologického podloží.

Kategorie	Objemová aktivita ²²² Rn [kBq.m ⁻³]		
1. nízké riziko	< 30	< 20	< 10
2. střední riziko	30 - 100	20 - 70	10 - 30
3. vysoké riziko	> 100	> 70	> 30
propustnost podloží	nízká	střední	vysoká

V odvozené mapě radonového rizika je vyjádřen potenciální výskyt radonové emanace v jednotlivých typech geologického prostředí. Rozdělení území do kategorií radonového rizika má pravděpodobnostní charakter. Je to způsobeno především vysokou plošnou variabilitou objemových aktivit radonu, závislou na řadě geologických i negeologických faktorů. Podrobné posouzení

¹² Hluk z železniční dopravy (železniční trat je situována v jižní části řešeného území) je při posuzování vlivu na obytnou zástavbu zanedbatelný ve srovnání s automobilovou dopravou.

radonové rizikovosti v jednotlivých lokalitách těchto oblastí vyžaduje přímá měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku.

V průběhu radonového programu jsou postupně proměřovány i stavební objekty u nichž je podezření na zvýšené koncentrace radonu v důsledku použitých stavebních materiálů.

Novelou atomového zákona č. 13/2002 Sb. je jednoznačně stanovena povinnost stavebníka (téměř) ve všech případech předložit stavebnímu úřadu výsledky detailního radonového průzkumu (stanovení radonového indexu). Stavební úřad stanoví ve vymezených případech podmínky pro provedení preventivních opatření.

I.02 Vyhodnocení koncepce územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu

I.02.1 Charakteristika půdního fondu

K charakteristice přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu v řešeném území, využíváme informace, které vyplývají z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Jejich zakres je dokumentován v grafice ve výkrese č.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond v měřítku 1 : 2 880.

Půdní poměry

Půdní poměry lze charakterizovat pomocí hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekonomickými vlastnostmi. Je pro ně charakteristický např. genetický půdní typ, půdotvorný substrát apod.

Řešené území má příznivé přírodní podmínky pro zemědělství. Kvalitnější půdy se vyskytují zejména v nivě Jizery. Převažují půdy slabě podprůměrné či podprůměrné kvality. Klimatické podmínky jsou průměrné.

I.02.2 Formální stránka vyhodnocení

Vyhodnocení návrhu Územního plánu obce Sojovice z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- grafická příloha v měřítku 1: 2 880 (výkres č.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond);
- textový komentář;
- tabulkové přehledy;

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa. Podkladově vychází tato kapitola z průzkumové etapy a navazujícího řešení urbanistické studie. V první části úkolu byly shromážděny potřebné údaje ve smyslu příslušných předpisů.

Grafika

V grafické příloze jsou z hlediska ochrany půdního fondu vyznačeny:

- hranice a plocha skutečně zastavěného území sídla

Vyznačena je hranice zastavěného území v době zpracování územního plánu (rok 2005). Hranice je pro zpracování návrhu ÚPO aktualizována podle podkladů, které dodal pořizovatel. Základ tvoří hranice zastavěného území k 1.9.1966. Ta je, dle § 12 vyhlášky č.13/94 Sb., zastavěným územím vždy, i když nejsou splněna kritéria uvedená v odstavci 1) §12 výše uvedené vyhlášky.

Do současně zastavěného území sídla jsou dále zahrnuty pozemky za touto hranicí, na nichž byla realizována výstavba. Do zastavěného území byly také zahrnuty plochy, na které již byla vydána územní rozhodnutí. Tato hranice (mění se průběžně v čase, v závislosti na realizované výstavbě) je individuálně posuzována orgánem ochrany ZPF při jednotlivých územních řízeních. V územním plánu má zakres této hranice pouze informativní význam. Dokumentuje stav zastavěného území sídla při pracích na územním plánu.

- plošné nároky vyplývající z urbanistického řešení (urbanistické lokality)

Plochy rozvoje jsou rozlišeny dle navrženého funkčního využití na jednotlivé lokality urbanistického rozvoje. Z hlediska času jsou vymezeny pouze lokality návrhového období. Lokality jsou ohraničeny červenou přerušovanou čarou a označeny arabskou číslicí. Označení lokalit je v celém úkolu jednotné. Z hlediska ochrany půdního fondu proto není kontinuální. Lokality v zastavěném území nejsou vyhodnocovány.

- druhy (kultury) pozemků

Pozemky zahrnuté do urbanistických lokalit mají vyznačeny druhy (kultury), které jsou převzaty z mapového podkladu. V grafice jsou uvedeny symbolem. Lokality návrhového období, vně zastavěného území, jsou barevně zvýrazněny dle dotčených kultur. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou vyznačeny v celém řešeném území.

- kritéria ochrany půdního fondu

V řešeném území jsou vyznačena kritéria ochrany půdního fondu, která se zde vyskytují a lze je graficky vyjádřit. Z hlediska ochrany lesa se jedná o zakres lesa a jeho kategorizace dle LHP. Kvalita zemědělské půdy v celém řešeném území je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek. Jsou vyznačeny hranice a kódy BPEJ. Z podkladů Zemědělské vodohospodářské správy byly převzaty zákresy závlahových řadů a je ohraničena plocha v dosahu závlahového detailu.

K faktorům životního prostředí, které mají vazbu na ochranu půdního fondu patří vodohospodářská ochranná pásma. V grafice je vyznačeno vodohospodářské ochranné pásmo vodního zdroje „Káraný“. Neproduktivní význam půdního fondu mimo jiné vyjadřují záležitosti související s ochranou přírody a krajiny. V území se vyskytují významné krajinné prvky ze zákona, územní systém ekologické stability, chráněná oblast přirozené akumulace vod. Ve výkresech č.1 a 3 je patrná lokalizace těchto jevů a v příslušných kapitolách zprávy jsou podrobnější charakteristika. V lokalitách, kde jsou vyhodnocovány předpokládané zábory, nejsou dotčeny kategorie zvláště chráněných území ve smyslu § 14 zákona o ochraně přírody a krajiny.

- územní systém ekologické stability

Generelové vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je při zpracování územního plánu prověřeno z hlediska pátého kritéria příslušné metodiky (kritérium společenských limitů a záměrů). V odůvodněných případech je generelové vymezení upřesněno za dodržení všech kritérií pro vymezování ÚSES. Následně je ÚSES zpracován do urbanistického řešení. Jeho podrobnější charakteristika, s rozlišením jednotlivých prvků a jejich funkce v systému, je vyjádřena v grafické příloze. Biocentra a biokoridory jsou zakresleny s přesností měřítka výkresů. Předložené urbanistické řešení se nedostává do střetu s vymezeným ÚSES.

- navržené funkční využití

V lokalitách urbanistického rozvoje je vyznačeno navržené funkční využití stejnými grafickými značkami jako v komplexním urbanistickém výkrese.

Text

V textu je komentováno navržené urbanistické řešení z hlediska kritérií ochrany ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa, které jsou uvedeny v příslušné legislativě. Některá kritéria jsou seřazena do tabulkových přehledů.

Tabulky

Tabulkovou část tvoří dva základní typy přehledů. První typ charakterizuje urbanistické lokality z hlediska dotčených druhů (kultur) pozemků. Druhý typ tabulky uvádí navržené funkční využití jednotlivých lokalit. V této tabulce jsou dále uvedeny výměry dotčených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

1.02.3 Les (pozemky určené k plnění funkcí lesa)

Ochrana lesního půdního fondu při územně plánovací činnosti vychází z "Lesního zákona" (zákon č. 289/95/Sb., o lesích). Paragraf 14 zákona se týká mj. zpracování a projednání návrhu dokumentací. V odstavci 1) je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Lokality návrhového období se lesa přímo nedotýkají. Pouze lokalita 5, která využívá enklávu orné půdy mezi stávající zástavbou a lesem se dostává do ochranného pásma lesa.

Navrhované urbanistické řešení nepředpokládá rozšíření chatové výstavby v lese. Z urbanistického řešení nevyplývá potřeba změny kategorizace lesa. Pro úplnost uvádíme, že územní plán upřesňoval vymezení ÚSES v řešeném území. Lze předpokládat, že část těchto ploch bude realizována jako lesní porosty. Konkrétní rozmístění přírodních společenstev však bude vyřešeno až při zpracování realizačního projektu jednotlivých prvků ÚSES. V grafické příloze jsou vyznačeny plochy, které jsou doporučeny k zalesnění. Jedná se zejména o prostory navazující na stávající lesní porosty a na plochách v budoucnu vymezeného ÚSES v prostoru pískovny Sojovice.

Lesní komplex pokrývá jihovýchodní část a částečně i východní okraj správního území Sojovic. Les se významně podílí na rozloze území obce Sojovice. Z celkové výměry řešeného území (755 ha) tvoří les cca 26,63 %. Z hlediska druhové skladby jsou zastoupeny zejména jehličnany (79%) a převažující dřevinou je borovice (74%). Z dalších dřevin má významný podíl dub (17%). Dále se významněji vyskytují smrk (3%), bříza (2%), modřín (1%) a lipa (1%). Přimíšeny jsou další dřeviny, které však nedosahují zastoupení 1% (buk, olše, topol, akát, jasan, habr, javor, douglaska, vrba). Z hlediska stáří porostů převažují střední věkové třídy t.j. 7. - 10. věkový stupeň. Nejvíce jsou zastoupeny dřeviny ve věku 80 - 90 let (19 %). Rozhodující výměru lesů v řešeném území vlastní stát (Lesy České republiky s.p.).

Z hlediska kategorizace lesů převažuje kategorie č.3 - lesy zvláštního určení; méně jsou zastoupeny lesy kategorie 1 - lesy hospodářské.

Podle lesního zákona č. 289/95 Sb. jsou lesy zvláštního určení členěny podle § 8. V řešeném území se nalézají následující kategorie:

- 1a) pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně
- 2c) příměstské a další lesy se zvýšenou funkcí rekreační

Z hlediska správního členění spadá řešené území do lesního hospodářského celku Mělník, revír Pojizeří (levý břeh). Lesní hospodářský plán má platnost na období od 1.1. 1997 do 31.12. 2006.

1.02.4 Zemědělský půdní fond

Od ledna 1994 platí vyhláška č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993. Vyhláškou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy při zajištění ochrany ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v §3 vyhlášky a v její příloze č.3 "Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond". Dále v říjnu 1996 byl vydán metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., O ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb. (dále jen zákon). Jeho platnost je dána od 1.1.1997. Obsah a členění této kapitoly vychází z výše uvedených předpisů. Požadavky jsou promítnuty jak do grafiky, tak do členění textu kapitoly 1.02.

Údaje o plochách

Podrobné údaje o plošných nárocích předkládané urbanistické koncepce v řešeném území jsou uvedeny v příslušných tabulkách. Sumárně lze uvést, že v návrhovém období se předkládá zábor **17,81 ha** zemědělské půdy.

Vyznačené rozvojové plochy jsou z části nabídkou pro výstavbu, která je přijatelným kompromisem řady často protichůdných zájmů v daném území. Je u nich prověřena možnost koordinace a postupné realizace výstavby, napojení na dopravní zařízení, technickou infrastrukturu apod.. O skutečný rozsah odnětí budou postupně žádat jednotliví investoři, kteří jediní mohou přesně kvantifikovat a zdůvodnit plošné nároky.

Územní rezervy nebyly vymezovány. Požadovaná plocha bude zřejmá až po uplynutí návrhového období, případně při projednání změn v dané lokalitě.

Návrh plošného rozvoje sídla se v tomto územním plánu skládá:

- ze záměrů konkrétních investorů, které jsou známy v době pořizování ÚPD
- z ploch potřebných pro stavby ve veřejném zájmu
- z nabídky pro potencionální investory v souladu s předpokládaným vývojem obce.

Urbanistické lokality jsou vymezeny tak, že mohou být přijatelným kompromisem pro řadu často protichůdných zájmů v daném území (např. ochrana přírody, ochrana ZPF a lesa, efektivní využití již provedených investic, vlastnické vazby atd.). Je u nich prověřena možnost koordinace a postupné realizace, napojení na dopravní zařízení, technickou infrastrukturu apod.. S narůstajícím časovým horizontem případné realizace výstavby je nutné chápat jednotlivé lokality spíše jako doporučený směr plošného rozvoje sídla než jako přesně kvantifikovanou plochu. O skutečný rozsah odnětí budou žádat jednotliví investoři, kteří jediní mohou přesně kvantifikovat a zdůvodnit své plošné

nároky. Výměru lokality je proto potřeba chápat spíše jako limit rozvoje v daném směru po dobu platnosti územně plánovací dokumentace.

Problematicky se na úrovni územního plánu obce kvantifikuje možnost využití:

- zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků
- proluk
- odstranění budov

To je část kritérií ochrany ZPF uvedených ve výše citovaném metodickém pokynu. Zásady urbanistického řešení formulované v územním plánu obce se týkají i využití zastavěného území. Předkládaná koncepce řešení předpokládá, že plošné rezervy v současně zastavěném území obce budou pro výstavbu využívány. O skutečném rozsahu jejich využití však rozhodnou až vlastníci pozemků a potencionální stavebníci. Ti teprve ovlivní skutečný rozsah využití nezastavěné části stavebního pozemku, využití proluk či zbourání budov, jak požaduje výše uvedený pokyn. Touto mírou podrobnosti se však nelze na úrovni celé obce zabývat a hlavně, až na výjimky staveb ve veřejném zájmu, není možné přímo určit konkrétní využití jednotlivých pozemků. Na druhé straně je logické, že řada skutečností podporuje využití rezerv v zastavěném území sídla (napojení stavebních pozemků na stávající dopravní zařízení, inženýrské sítě, občanskou vybavenost apod.). Je nutno uvést, že vlastníci pozemků v zastavěném území sídel mohou, v souladu s regulativy územního plánu, využít volné plochy pro výstavbu.

Investice v půdě

V grafické příloze jsou zakresleny závlahové řady a dosah závlahového detailu - území pod závlahou. Podklady byly získány v etapě průzkumů a rozborů na pracovišti Zemědělské vodohospodářské správy Mladá Boleslav. V tabulkové příloze kolonka závlaha vyjadřuje zda se lokalita týká území pod závlahou (v kolonce je uvedeno - ano) nebo zda lokalitou prochází závlahový řad. Je potřeba upozornit na skutečnost, že v případě realizace výstavby na zavlažovaných plochách, je povinností investora zajistit funkčnost zbývajících částí závlah.

Zemědělské areály

V příslušné kapitole d.01.5.4 Zemědělská výroba je uvedena charakteristika zařízení zemědělské prvovýroby. Urbanistické řešení stabilizuje plochu obou zemědělských areálů v Sojovicích, které nemají vyhlášenu ani v územním plánu vyznačenu hranici pásma hygienické ochrany. V zadání ÚPO Sojovice, plnění funkce souborného stanoviska nebyl vysloven požadavek na vymezení další plochy pro zemědělskou účelovou výstavbu. Předkládaná koncepce využití území uvádí u některých zón regulativy, které připouští možnost realizace objektů zemědělské prvovýroby. Z hlediska dalších funkcí, které sídlo plní (zejména obytnou funkci) je možné realizovat výstavbu nových zemědělských objektů nebo stabilizovat stávající zemědělské stavby jejich modernizací či přestavbou apod. v těch zónách, jejichž regulativy to připouští.

Územní systémy ekologické stability

Do urbanistického řešení je zapracován generel místního územního systému ekologické stability (ÚSES). Urbanistickým řešením plošného rozvoje sídla nejsou dotčeny jednotlivé prvky ÚSES. Zákres vymezení jednotlivých prvků ÚSES je součástí grafické přílohy – výkresů č.3 Doprava, technická infrastruktura v měřítku 1 : 10 000 a č.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond v měřítku 1 : 2 880.

Pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou dosud zpracovány a ani nejsou plánovány komplexní pozemkové úpravy.

1.02.5 Charakteristika navrženého řešení (výkres č.7)

Předchozího zákon o ochraně ZPF dával v §7a absolutní ochranu ZPF dvou nejvyšších bonit. Řada záměrů výstavby musela modifikována tak, aby nebyl dotčen §7a nebo musela být zcela opuštěna. Předkládaný návrh územního plánu obce ve svém řešení využívá i enklávy kvalitní zemědělské půdy. Je zřejmé, že tyto prostory nelze perspektivně zemědělsky obhospodařovat. Několik z nich je dopravně nepřístupná. K ostatním enklávám je komplikovaný přístup přes zastavěné území sídla. Je logičtější využít sice kvalitní zemědělskou půdu, ale vhodnou pro výstavbu (obvykle se jedná o zainvestované, dobře dopravně přístupné pozemky). Pro plošný rozvoj jsou dále využity lokality, které navazují na členitou hranici zastavěného území obce. Z hlediska ochrany ZPF lze konstatovat, že je snaha vytvářet plynulejší přechod mezi zastavěným územím sídla a navazujícím zemědělským půdním fondem. Obec registruje dostatečně vysoký zájem o výstavbu. Ve srovnání s předpokládaným demografickým vývojem předchozí etapou je v řešeném území nabídka cca 2,5-krát vyšší.

Řada urbanistických kritérií, mezi které lze v daném případě zařadit ochranu zemědělského půdního fondu je příznivá zejména pro rozvoj obytné funkce v řešeném území.

Plošný rozvoj sídla z hlediska ochrany ZPF lze charakterizovat následovně:

V návaznosti na zastavěné území Sojovic je vymezeno 16 lokalit územního rozvoje. Jedná se o zarovnání enkláv zastavěného území (lokality 2, 3, 4, 5) a o kontinuální rozšíření sídla (lokality 1, 14, 15, 16). Územní rozvoj v lokalitách 8, 9, 10 a 11 využívá prostor, který vznikne mezi jižním obchvatem Sojovic a vlastním sídlem.

Kvalita dotčené zemědělské půdy je vyhodnocena pomocí pěti tříd ochrany odvozených z BPEJ. V následujícím přehledu je uvedeno procentické zastoupení jednotlivých tříd ochrany v navržených plochách k záboru:

I. třída	0,10 ha	0,56 %
II. třída	0,00 ha	
III. třída	0,00 ha	
IV. třída	17,71 ha	99,44 %
V. třída	0,00 ha	
Celkem	17,81 ha	100,00 %

Z porovnání s řešením urbanistické studie Sojovice je patrné, že se sice zvýšil absolutní rozsah (spojením lokalit územního rozvoje s plochami územních rezerv), ale poměr zastoupených tříd ochrany je v řešení územního plánu obce příznivější.

Rekapitulace předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Příloha č.3 k vyhlášce MŽP ČR č.13/1993 Sb. uvádí osnovu vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení v územně plánovací dokumentaci na zemědělský půdní fond. Požadavky jsou naplněny v předchozí části textu. Pro přehlednost je uvedena v závěru této kapitoly stručná rekapitulace.

- návrh územního plánu obce požaduje mimo zastavěné území plochu 17,81 ha to odpovídá navrženým záborům zemědělské půdy;

- dotčené druhy pozemků, jejich zařazení do BPEJ a z nich odvozených tříd je uvedeno dle jednotlivých lokalit v tabulkových přehledech;
- meliorované pozemky v řešeném území jsou zakresleny ve výkresech č.3 a 7 ÚPO Sojovice.
- všechny lokality záboru se dotýkají zavlažovaných pozemků;
- urbanistický návrh stabilizuje v obci dva zemědělské areály. Předkládané řešení nepředpokládá jejich zrušení;
- ve výkrese jsou doporučena krajinářská opatření k zajištění ekologické stability;
- v území nebyly zpracovány komplexní pozemkové úpravy, proto nedojde k jejich porušení;

Shrnutí

Celkově lze charakterizovat navržené urbanistické řešení z hlediska ochrany ZPF přijatelné s ohledem na kvalitu dotčené zemědělské půdy, z hlediska navrženého rozsahu i vlivu na organizaci zemědělského půdního fondu. Do čtvrté třídy ochrany je zařazeno 99,44 % zemědělské půdy navrhovaných záborů a zbývajících 0,56% procent spadá do první třídy ochrany.

TABULKOVÉ PŘEHLEDY

tabulka typu A - návrh	SOJOVICE - ÚZEMNÍ PLÁN OBCE						
označení lokality	Dotčené druhy pozemků - v hektarech						
	orná půda	sad, zahrada	trvalé travní porosty	zemědělská půda	lesní půda	ostatní plochy	lokality celkem
1	4,14	0,00	0,00	4,14	0,00	0,00	4,14
2	1,53	0,00	0,00	1,53	0,00	0,00	1,53
3	3,04	0,00	0,00	3,04	0,00	0,00	3,04
4	0,32	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,32
5	1,67	0,00	0,00	1,67	0,00	0,00	1,67
6	0,00	0,00	0,11	0,11	0,00	0,00	0,11
7	0,62	0,00	0,00	0,62	0,00	0,00	0,62
8	2,78	0,00	0,00	2,78	0,00	0,00	2,78
9	0,75	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,75
10	0,35	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,35
11	0,57	0,00	0,00	0,57	0,00	0,00	0,57
12	RI – v zastavěném území obce						
13	0,34	0,00	0,01	0,35	0,00	0,00	0,35
14	0,19	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,19
15	1,39	0,00	0,00	1,39	0,00	0,00	1,39
16	RS – v zastavěném území obce						
celkem	17,69	0,00	0,12	17,81	0,00	0,00	17,81

tabulka typu B - návrh		SOJOVICE. - ÚZEMNÍ PLÁN OBCE					
Přehled lokalit urbanistického řešení dle jejich funkce a charakteristika zemědělské půdy prostřednictvím dotčených BPEJ							
označení lokality	navržená funkce	dotčené odvodnění	dotčené závlahy	dotčená BPEJ	třída ochrany		celkem zemědělská půda
	Kód	v ha	v ha	kód	označení	plocha v ha	v ha
1	BI	ne	ano	2.21.10	4	4,14	4,14
2	BI	ne	ano	2.21.10	4	1,53	1,53
3	BI	ne	ano	2.21.10	4	3,04	3,04
4	BI	ne	ano	2.21.10	4	0,32	0,32
5	VD	ne	ano	2.21.10	4	1,67	1,67
6	OD	ne	ano	2.55.00	4	0,11	0,11
7	OD	ne	ano	2.55.00	4	0,12	0,12
	OD	ne	ano	2.21.10	4	0,41	0,41
	OD	ne	ano	2.56.00	1	0,10	0,10
8	SM	ne	ano	2.21.10	4	2,78	2,78
9	SM	ne	ano	2.21.10	4	0,75	0,75
10	VD	ne	ano	2.21.10	4	0,35	0,35
11	VD	ne	ne	2.21.10	4	0,57	0,57
12	RI – v zastavěném území obce						
13	OD	ne	ano	2.21.10	4	0,34	0,34
14	P	ne	ano	2.21.10	4	0,19	0,19
15	BI	ne	ano	2.21.10	4	1,39	1,39
16	RS – v zastavěném území obce						
celkem návrh ÚPO SOJOVICE						17,81	17,81

m) Návrh lhůt aktualizace ÚPO

Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace probíhá v souladu s platnou vyhláškou MMR ČR č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, formou změn ÚPD. Tato zpravidla kontinuálně probíhající činnost, která vždy znamená projednání každé změny v plném rozsahu zúčastněných i dotčených orgánů se provádí formou průsvitek nebo separátních výřezů k hlavnímu výkresu původně schváleného dokumentu (neprovádí se zákres do tohoto výkresu). Tento proces sice umožňuje stálou aktualizaci dokumentace, ale časem vede ke ztrátě přehlednosti a využitelnosti územního plánu. Často dojde v důsledku množství změn k ovlivnění původní urbanistické koncepce nebo k potřebě jejího přehodnocení. Četnost změn a územního plánu tak může vyvolat potřebu mimořádné jednorázové aktualizace, při níž se upřesní urbanistická koncepce rozvoje obce podle nových požadavků a současně se zapracují všechny dosud schválené změny.

I v případě, kdy taková potřeba není vyvolána množstvím změn, doporučuje se provést aktualizaci územního plánu cca 1x za 4 roky s tím, že každá třetí aktualizace by měla být provedena formou vypracování nového územního plánu.

Tyto zásady se vztahují na veškerou vypracovanou územně plánovací dokumentaci.

n) ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Příloha č.2 k vyhlášce č.135/2001 Sb., část II stanoví jako součást obsahu textové části kapitoly „Závazná část ve formě regulativů“. Podle § 18, odst.2, písm b) zmíněné vyhlášky závazná část územního plánu obce zahrnuje následující oblasti: urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, plochy přípustné pro těžbu nerostů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav. Specifikace závazné části územního plánu tedy zahrnuje převážnou část obsahu celé textové i grafické části dokumentace. V zájmu zachování korektnosti a úplnosti informací je třeba do závazné části územního plánu zahrnout všechny níže uvedené kapitoly textové části ÚPO:

Obsah závazné části dle §18, odst.2, písm. b) vyhl.č. 135/01 Sb.	kapitola textové části ÚPO Sojovice	výkres č. grafické části ÚPO Sojovice
- urbanistická koncepce	c)	1, 2
- využití ploch a jejich uspořádání	d)	1, 2
- vymezení zastavitelného území	f)	1, 7
- omezení změn v užívání staveb	n), d.01.2	1, 2
- zásady uspořádání dopravy	g.01	3
- zásady uspořádání technického vybavení	g.02,03,04,05	3, 4, 5,
- zásady uspořádání občanského vybavení	d.02	1, 2
- vymezení územního systému ekologické stability	i)	3
- limity využití území	e)	1
- plochy přípustné pro těžbu nerostů	h)	1, 7
- vymezení ploch pro veřejně stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav	j)	6

n.01 Zásady funkční regulace území

Podmínky využití ploch – návrh regulativů využití území – viz kap. d.01.2

n.02 Zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení staveb

Dostavby a úpravy ve stávající zástavbě

Ve stávající zástavbě sídel lze realizovat dostavby a změny stávajících staveb jen při dodržení následujících obecných podmínek :

- v tradiční venkovské zástavbě Sojovic

Zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby, tj. zástavbu proluk, přestavby, nástavby a dostavby je třeba provádět v takové stavební formě a objemovém řešení (hmotové členění, výška římsy, výška hřebenu střešní konstrukce, způsob zastřešení, sklon střešní konstrukce), které vhodným způsobem navazuje nebo reaguje na převládající charakter a výškovou hladinu okolního zastavění.

Objekty a zařízení technické infrastruktury řešit především jako integrovanou součást zástavby - s ohledem na urbanistickou hodnotu centra zástavby obce.

V případech úpravy zastřešení citlivě hodnotit případný zásah dostavby a změn stavby do panoramatu širšího okolí a zpětně zhodnotit vliv okolních forem a zastřešení stávajících objektů na

nově navrhovanou úpravu (resp. vyplývající požadavky na řešení upravovaného zastřešení) - s cílem dosáhnout souladu a vyváženosti prostorového působení.

V rámci stavebních úprav a dostaveb do stávající zástavby se navrhovaná úprava (novostavba) musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby svým objemem, výškou (výška římsy, hřebenu, výška l.N.P.nad úrovní terénu), typem a řešením zastřešení, umístěním stavby na pozemku a použitým stavebním materiálem (fasády, střešní konstrukce)

Přestavby, dostavby či případné asanace objektů provádět s cílem zachovat ve výsledném řešení tradiční uliční frontu, je-li pro danou lokalitu charakteristická.

Při umísťování provozoven oblužné sféry dbát na vhodné ztvárnění reklamy (vývěsní štíty atd.) a vstupu. Stánkový prodej je možný pouze na vymezených pozemcích, způsob jejich využití a stavebně technické řešení musí respektovat charakter okolní zástavby a odpovídat podmínkám, stanoveným tržním řádem obce.

Tradiční výplně otvorů (dveře, okna) a architektonické detaily stavby neodstraňovat, případně obnovit nebo nahradit stavebním prvkem s použitím tradičních materiálů a barev.

Výstavba na volných plochách v zastavitelném území

Výstavba na volných plochách mimo stávající zastavěné území bude realizována na plochách určených tomuto účelu územním plánem obce a celkové prostorové uspořádání území a architektonické řešení navrhovaných staveb musí vyhovět obecným požadavkům níže popsaných prostorových regulativů:

- pro obytnou a smíšenou zástavbu (BI, BR, SM, SC)

Stavby na pozemcích obytné a smíšené zástavby musí hmotovým členěním (objemovým a půdorysným) a výškou římsy vhodně navazovat na kontext okolní zástavby.

Garáže vestavěné do objektu (resp. na vlastním pozemku).

- pro individuální rekreaci (RI)

Stavby musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext tradiční venkovské zástavby a okolní krajiny.

Povolování rekreačních staveb bude řešeno individuálně podle konkrétního záměru a na základě zpracované podrobné projektové dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (zastavovací studie celé lokality č.12). Podíl zpevněných a zastavěných ploch a výšková omezení budou stanovena dle konkrétního záměru.

- pro zařízení technické vybavenosti

Stavby a zařízení technického vybavení území budou navrhována jako integrovaná součást zástavby (výjimečně samostatné stavby), liniová vedení podle možností pod zemí.

Zpracovaný návrh ÚPO Sojovice může být doplněn o ÚPP (zastavovací studie) nebo ÚPD (regulační plán) jednotlivých lokalit zástavby (kap.f.02), ve kterých budou podrobnější prostorové regulativy upřesněny a dokumentovány. Všem předepsaným regulativům musí navrhovaná zástavba vyhovět.

DOKLADOVÁ ČÁST

OBEC SOJOVICE

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

SOJOVICE

PLNÍCÍ FUNKCI SOUBORNÉHO STANOVISKA

Projednáno na veřejném zasedání obecního zastupitelstva obce Sojovice
dne 7.10.2002

Schváleno zastupitelstvem obce Sojovice dne 21.6.2004 usnesení č. 84/04

Pořizovatel : Obec Sojovice
květen 2004

A. POŽADAVKY ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

A.1	Důvody pro pořízení územního plánu obce a stanovení hlavního cíle rozvoje území	7
A.2	Výčet katastrálních území tvořících území obce	7
A.3	Požadavky vyplývající pro řešené území z ÚP VÚC a z programů rozvoje kraje, okresu a obce	7
A.4	Význam a funkce obce ve struktuře osídlení, požadavky vyplývající ze širších vztahů v území	8
A.5	Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů	8
A.6	Požadavky a podmínky pro rozvoj obce, požadavky na zohlednění hodnot jejího území (historických, kulturních, urbanistických, přírodních apod.)	9
A.7	Požadavky na vymezení zastavitelných území	12
A.8	Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků, určených k plnění funkcí lesa) a na územní systém ekologické stability	12
	- ochrana základních složek životního prostředí - zvýšení estetické hodnoty současně zastavěného území - péče o krajinné prostředí - ochrana zemědělského půdního fondu - ochrana pozemků, určených k plnění funkcí lesa - vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostných surovin	
A.9	Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem	13
A.10	Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	14
	- koncepce dopravy - koncepce občanského vybavení - koncepce technického vybavení a způsob nakládání s odpady	
A.11	Požadavky, vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu, ochrany před povodněmi)...	15
A.12	Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi	16
A.13	Požadavky na nutné asanační zásahy	16
A.14	Okruhy problémů k řešení vyplývající z průzkumů a rozborů	16
A.15	Výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovených zátopových pásem (§10 odst.3)	16
A.16	Požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch	16
	- návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití - etapizace navrhovaného využití území - seznam ploch veřejně prospěšných staveb (návrh)	

B. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 19

B.1	Pokyny pro úpravy závazné části dokumentace	20
	- popis zásad uspořádání území (urbanistická koncepce) - popis regulativů využití území	

- vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

B.2 Požadavky na rozsah a způsob zpracování územního plánu obce 20

- textová část dokumentace
- grafická část dokumentace
- příloha - podklad pro návrh obecně závazné vyhlášky

C. VYHODNOCENÍ PROCESU PROJEDNÁVÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE 21

- Způsob zadání a veřejného projednání urbanistické studie
- Splnění požadavků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování
- Návrh na rozhodnutí o podaných námitkách vlastníků pozemků a staveb

A. POŽADAVKY ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

A.1 Důvody pro pořízení územního plánu obce a stanovení hlavního cíle rozvoje území

Zpracovaný územně plánovací podklad – komplexní urbanistická studie obce Sojovice umožnila zařazení obce do maximálního počtu dotačních programů (MMR ČR, MŽP ČR a MZ ČR) a stanovila priority důležité pro rozvoj obce. Obsahem svého řešení urbanistická studie odpovídala požadavkům kladeným na obsah územně plánovacího podkladu, resp. koncept řešení územního plánu obce (viz příloha č.2 vyhl.131/1998 Sb.).

Vzhledem k tomu, že zpracovaná a projednaná urbanistická studie obce plně nahradila koncept řešení územního plánu obce, přistoupil pořizovatel – obec Sojovice k dopracování návrhu územního plánu obce a to na základě schváleného zadání ÚPO plnění zároveň funkci souborného stanoviska ke konceptu ÚPO a od zpracování konceptu ÚPO upouští.

Hlavním cílem ÚPD je soustavné a komplexní řešení funkčního využití území, koordinace výstavby a činností, ovlivňující rozvoj území, zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot řešeného území.

Pouze schválená územně plánovací dokumentace – územní plán obce nebo regulační plán – umožňuje jednotlivým orgánům a institucím státní samosprávy a státní správy řídit a usměrňovat rozvoj správního území obce Sojovice s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot řešeného území

Cílem územního plánu obce Sojovice je podle požadavků pořizovatele prověřit a navrhnout optimální způsob splnění následujících požadavků na zpracování ÚPO.

A.2 Výčet katastrálních území tvořících území obce

Řešeným územím bude správní obvod obce Sojovice, které je totožné s katastrálním územím Sojovice .

A.3 Požadavky vyplývající pro řešené území z ÚP VÚC a z programů rozvoje kraje, okresu a obce

Při zpracování územního plánu obce budou využity : koncept ÚP VÚC Pražský region (AURS, 2000) a koncept ÚP VÚC okresu Mladá Boleslav (U-24 s.r.o. Praha, aktualizace 1999). Jiná územně plánovací dokumentace v rozsahu VÚC nebyla pro dané území doposud zpracována.

ÚPO Sojovice bude respektovat Územně technický podklad nadregionálních a regionálních ÚSES ČR (Společnost pro ŽP s.r.o.1997) a Okresní generel ÚSES Mladá Boleslav (Morávková,11/2001).

Urbanistické řešení bude respektovat řešení schválených územních plánů sídelních útvarů Lysá nad Labem a Brandýs nad Labem. Požadované vazby na zpracovanou ÚPP (rozpracovanou ÚPD) sousedních sídel – Předměřice n.Jizerou (Zadání ÚPO), Skorkov, Otradovice (US) a Tuřice byly vzaty v úvahu.

Z hlediska širších územních vztahů řešení územních plánů sousedících obcí rozvoj obce Sojovice neomezují.

Podmínky pro řešení vzájemných vztahů obce se sousedními obcemi budou splněny návrhem koncepcí technické infrastruktury v rámci konceptu ÚPO takovým

způsobem, aby bylo umožněno nejoptimálnější napojení sousedních sídel a dodrženy podmínky PRVKUC Mladá Boleslav a z kvalitně dopravní obsluha území.

Požadavky na řešení územního plánu obce Sojovice ve vztahu k sousedním sídlům nebyly v průběhu projednání US Sojovice orgány územního plánování sousedních urbanistických obvodů vzneseny.

A.4 Význam a funkce obce ve struktuře osídlení, požadavky vyplývající ze širších vztahů v území

Sojovice mají výhradně místní význam. Řešené území, v němž obec leží, osciluje mezi Prahou a jejím regionem na jedné straně a Mladou Boleslaví na straně druhé. Přitažlivost ve směru na Prahu je podstatně výraznější.

Převahu obsluhy uspokojují pro obyvatele Brandýs nad Labem. (např. vyšší stupeň základní školy) a Benátky nad Jizerou

Funkce sídla ve struktuře osídlení zůstane i do budoucna především nocležná. Lze předpokládat, že nocležná funkce bude ustupovat funkci rekreační, vzhledem k situování v rámci pražského regionu.

Nadregionální význam má obec z hlediska ochrany vodních zdrojů nadmístního významu (část správní území obce je situována v CHOPAV Česká křída). Nadregionální význam mají zdejší vodní zdroje.

Z geografického a přírodního hlediska je hlavním fenoménem obce řeka Jizera, ústící u Káraného do Labe. Dva regionální biokoridory (nivní a vodní), představující dvě osy nadregionálního biokoridoru K32 a prochází údolní nivou podél řeky Jizery. Severním okrajem řešeného území prochází osa nadregionálního biokoridoru K68 ve směru západ (z vymezeného regionálního biocentra 1013 Tuřice) – východ (navrhované regionální biocentrum 1915 Raštica).

Do budoucna není důvod předpokládat v území obce z hlediska širších vztahů zásadnější změny. Sídlo se jeví jako dlouhodobě stabilizované.

A.5 Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů

Při posuzování dlouhodobého vývoje počtu obyvatel obce bylo konstatováno, že maximálního počtu obyvatel v obci bylo dosaženo v roce 1930 (560 obyvatel). Obec má sice soustavný pokles počtu obyvatel po celé poválečné období, ale ve srovnání s ostatními obcemi a sídly okresu Mladá Boleslav nepatří mezi nejvíce ubývajících.

Sestupná tendence pokračovala i v posledním desetiletí 20. století. Zvýšení počtu obyvatel může v budoucnu nastat pouze v případě výrazného zvýšení nabídky stavebních ploch v obci pro krytí potřeb Pražského regionu.

Základní socioekonomické údaje¹ :

Počet trvale bydlících obyvatel	713
Počet ekonomicky aktivních obyvatel	393
% ekonomicky aktivních obyvatel	55,1
Dojíždka za prací do obce	33
Vyjíždka za prací mimo obce	263
% vyjíždějících z počtu EAO	68,2
Saldo pohybu za prací (dojíždka – vyjíždka)	+ 230

Údaje celostátního sčítání ČSÚ 1991

Od roku 1991 došlo ke snížení počtu ekonomicky aktivních obyvatel, zmenšil se pohyb obyvatel za prací. Došlo k dalšímu snížení počtu pracovních příležitostí v místě (restrukturalizace zemědělské výroby).

Předpokladem do budoucna je mírné snížení počtu ekonomicky aktivních obyvatel (výdělečně činných v %) i při zvýšení důchodové hranice.

Pohyb za prací byl celkem jednoznačný a směřoval především do Prahy a Brandýsa nad Labem.

Na základě vyhodnocení retrospektivního vývoje bytové výstavby, rozboru demografických a sociálně ekonomických charakteristik obce a jejího územního potenciálu bude řešení ÚPO vycházet z následujícího předpokládaného vývoje počtu obyvatel a bytů :

Předpokládaný rozvoj obce :

	1991	2001	2015	po 2015
Počet trvale bydlících obyvatel	382	384	449	498
Počet bytů určených k trvalému bydlení	183	190	210	235
Počet trvale obydlených bytů	44	45	75	98
Počet obyvatel /byt	2,09	2,17	2,14	2,12
Nově postaveno bytů		13	44	35
Úbytek bytů		12	14	12
Čistý přírůstek bytů		1	30	23

Územní plán obce by mohl jako nabídku stanovit o 1/3 až 1/2 více ploch pro nové rodinné domy (tj. v návrhovém období do roku 2015 50 - 60 bytů ve venkovské obytné zástavbě, ve výhledu 30 – 40 bytů). Demografická prognóza počítá v letech 2001 – 2015 s úbytkem počtu obyvatel na 1 byt (vyplývá to z věkové skladby). Dále uvažujeme s odpadem bytů cca do 8% ročně. Urbanistický návrh bude vycházet z řešení urbanistické studie, která navrhovala v Sojovicích do roku 2015 cca 70 pozemků pro výstavbu RD a ve výhledu byla vymezena rezerva pro dalších 56 bytů.

Technická infrastruktura by měla být stanovena s rezervou na 520 obyvatel.

Věková skladba při posledním celostátním sčítání v roce 2001 nebyla dobrá, avšak byla srovnatelná s ostatními sídly okresu. Úbytek počtu obyvatel způsobilo vystěhování obyvatel, především mladších ročníků.

¹ Údaje z roku 1991 jsou uváděny pro obec Sojovice v tehdy platném správním území, tj. sídla Sojovice, Skorkov, Podbrahy a Otradovice.

A.6 Požadavky a podmínky pro rozvoj obce, požadavky na zohlednění hodnot jejího území (historických, kulturních, urbanistických, přírodních apod.)

Řešení územního plánu obce Sojovice zohlední následující kulturně – historické, urbanistické a přírodní hodnoty území zaznamenané v urbanistické studii a zjištěné v průzkumech :

- historické

- nemovité kulturní památky (zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění) nejsou na seznamu OkÚ Mladá Boleslav evidovány

- hodnotné stavby

Při zpracování průzkumů v terénu byly zjištěny některé obytné stavby, jejichž hodnota z hlediska dokumentace vývoje sídla je nesporná. Do tohoto přehledu historicky hodnotných staveb byly v urbanistické studii zařazeny stavby : obytná stavení - č.p.28, 29, 80, 3, 16 ,vilky - č.p. 55, 110, 108, 111 a rodinný dům – č.p. 202.

- technické

- elektrická energie (zákon č.458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci v platném znění)

Ochranné pásmo venkovního vedení elektrorozvodů do 220kV 20 m od krajního vodiče na obě strany (20 m realizovaná po roce 2000), venkovní vedení 110 kV 15 m od krajního vodiče na obě strany (15 m u vedení realizovaných po roce 2000), venkovní vedení 22kV 10m (7 m u vedení realizovaných po roce 2000), kabelová vedení 22kV s ochrannými pásmy 1m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo zděné trafostanice 30 m (navržených nebo realizovaných po roce 1995 – 20 m kolem vlastního objektu), stožárových stanic o průměru 10 m (7m u realizovaných po roce 2000), kompaktních elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m (realizovaných po roce 2000).

- zásobování vodou

Limit využití území nebyl stanoven. Pro vodovodní potrubí platí ČSN 75 5401, kde je stanoveno doporučené ochranné pásmo 2 m.

- vodní toky a vodoteče (zákon č.254/2001 Sb., o vodách – vodní zákon, o zajištění přístupu k vodnímu toku a vyhláška MLVHZ č.19/1978 Sb., kterou se stanoví povinnosti správců vodních toků a upravují se některé otázky týkající se vodních toků v platném znění)

Řešením ÚPO bude respektováno jako limit využití území provozní pásmo vodotečí a vodních ploch v šíři 6m od břehové čáry (dle zák.č.254/2001Sb.,vodní zákon) a hranice zátopového (záplavového) území Q100 (stanovené RŽP OkÚ Mladá Boleslav na základě §13, odst.2 zák.č.138/1973 Sb. dne 8.2.2001).

Ochranná pásma ostatních vodních zdrojů nejsou vyhlášena.

- podzemní a povrchové vody (zákon č.254/2001 Sb., o vodách – vodní zákon, v platném znění)

Značná část správního území obce Sojovice nad Jizerou leží v CHOPAV Česká křída.

PHO vodního zdroje Káraný je v řešeném území vyhlášeno v rozsahu PHO I.stupně, vnitřního 2a st., vnějšího 2b st.(s omezeními využití území dle rozhodnutí VLHZ 4090/85-233)

- čištění odpadních vod

Ochranné pásmo navržené čistírny odpadních vod bude v územním plánu studii respektováno (dle ČSN 75 6402), stejně jako ochranné pásmo navržených kanalizačních stok (3 m) jako navržený limit využití území.

- plyn a teplo (zákon č.458/2000 Sb., viz výše)

Ochranné pásmo navrženého STL plynovodu v zastavěném území – 1 m.

- přenos informací (vyhláška č.111/1964 Sb., kterou se provádí zákon o telekomunikacích)

Ochranné pásmo sdělovacího kabelu MTS 1 m od krajního kabelu, ochranné pásmo podzemního dálkového kabelu 1,5 m na obě strany od krajního kabelu.

- **komunikační**

- pozemní komunikace (zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

Ochranné pásmo rychlostní komunikace I/10 v šíři 100 m od osy přilehlého jízdního pásu a silnic II. a III.třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pásu.

- železnice (zákon č. 266/1994 Sb., o drahách)

Ochranné pásmo drážní v šíři 60 m od osy krajní koleje u dráhy celostátní a minimálně 30 m od hranice obvodu dráhy a 30m od osy krajní vlečky.

- **přírodní**

- ochrana přírody (zákon ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění)

Prvky a plochy ochrany přírody nejsou v řešeném území evidovány (vyhlášené, navržené). Významnými krajinnými prvky ze zákona č.114/1992 Sb. jsou vodní tok Jizery s přilehlou nivou a lesní porosty.

- územní systém ekologické stability (zákon ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění)

V řešeném území budou respektovány : navržená vedení tří os nadregionálních biokoridorů NRBK 24 – K 68/T s částí navrženého RBC (č.1013 Tuřice), lokálním biokoridorem LBK se čtyřmi lokální biocentry LBC spolu s interakčními prvky. Maximální šíře ochranné zóny dle ÚTP NR-R ČR je 2 km na každou stranu od osy nadregionálního biokoridoru.

Tam kde se osy NRBK protínají je regionální biocentrum (č.1013 Tuřice). V řešeném území zaujímá rozlohu 64 ha. Na lesní půdě je biocentrum funkční, v nivě Jizery na orné půdě je nefunkční a mělo by zde dojít ke změně orné půdy na trvalé travní porosty.

- ochrana zemědělského půdního fondu (Metodický pokyn OOLŽP MŽP ČR ze dne 1.10.1996)

Na základě bonitovaných půdně ekologických jednotek byly stanoveny stupně přednosti v ochraně ZPF a třídy ochrany. Nejvyšší kvalita půdy

vymezené dle Metodického pokynu OOLŽP MŽP ze dne 1.10.1996 budou v nezastavitelném území chráněny.

- investice do ZPF – závlahy a odvodnění

Limitem v celém plošném rozsahu jsou realizované stavby závlahových, případně odvodňovacích systémů, resp. podmínkou návrhu a realizace výstavby takto zainvestovaných pozemků je zachování funkčnosti systému v nezastavěné části pozemku.

- pozemků, určených plnění funkcí lesa (zákon ČNR č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů – lesní zákon, v platném znění)

Zájmové území (pásmo možného dotčení pozemků, určených k plnění funkcí lesa) v šíři 50 m od hranice pozemku

- nerostné suroviny (zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství – horní zákon, v platném znění)

Limitem využití území je vyhlášené chráněné ložiskové území a dobývací prostor Sojovice I-III č.7000533,710074 s 710096 , dále dobývací prostor č. 700486 na vytěženém ložisku štěrkopísku U3 088901. Dobývací prostory i CHLÚ budou v návrhu ÚPO vyznačeny odlišnou šrafou. na území ložiska jsou tři dobývací prostory.

Součástí ložiska je v evidenci Geofondu vedené ložisko Sojovice, které v současnosti představuje postupně vytěžený prostor pískovny, zavážený skládkou, s rekultivací které bude územní plán obce (stejně jako urbanistická studie) počítat ve výhledovém období (po roce 2015).

V řešeném území je evidováno na lesních pozemcích v PHO vodních zdrojů I.stupně prognózní ložisko štěrkopísku Dolní Labe P 39 730. S jeho využitím do roku 2015 nebude uvažováno.

- **urbanistické (ochrana staveb, souborů staveb a zařízení)**

- hygienická ochranná pásma výrobních (zemědělských) areálů nebyla v řešeném území vyhlášena.

V územním plánu obce bude vymezena limitní hranice pásma hygienické ochrany výrobních areálů (zemědělské a drobné výroby).

- zátopové území stanovené pro vodoteče v řešeném území (Jizera)

- ochranné pásmo vojenské správy

Limity využití území budou v návrhu ÚPO Sojovice nad Jizerou členěny na stávající limity a dále na limity vyplývající z navrhovaného urbanistického řešení.

Vybrané limity budou zakresleny ve výkresové části ÚPO a přehledně popsány v textové části.

A.7 Požadavky na vymezení zastavitelných území

Ve výkresové části ÚPO bude vyznačeno současně zastavěné území obce, doplněné po zakreslení navrhovaných ploch o hranici zastavitelného území do roku 2015. Jako podklad budou využity aktualizované údaje US Sojovice. Při navrhování rozvojových ploch pro výstavbu bude zpracovatel vycházet z údajů o pozemcích (majetkoprávních) poskytnutých obcí.

A.8 Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků, určených k plnění funkcí lesa) a na územní systém ekologické stability

- ochrana základních složek životního prostředí

V dokumentaci bude vyhodnocen vliv navrhovaného urbanistického řešení na životní prostředí v obci.

Urbanistický návrh bude respektovat požadavky péče o životní prostředí a svým řešením bude omezovat (podle možnosti) dopravní zátěž komunikací, řešit absenci technické vybavenosti sídla a doporučí možnosti omezení znečišťování ovzduší a vody, navrhne způsob likvidace odpadů v území. Případná opatření na zkvalitnění prostředí v zastavěném území budou v návrhu regulativů jednotlivých zón popsány.

Součástí urbanistického návrhu bude revitalizace veřejných prostorů.

- ke zvýšení **estetické hodnoty současně zastavěného území** přispěje likvidace skladovaného stavebního materiálu, resp. omezení záborů veřejných prostranství pro tyto účely. Pozornost je třeba věnovat udržování vzhledu fasád a střech, plotů, zahrad a pozemků, bezprostředně navazujících na stávající zástavbu. Nově navrhovaná výstavba bude respektovat kontext okolní zástavby a bude prosta nevzhledných stavebně technických prvků.

- péče o krajinné prostředí

Urbanistickou studií navržené umístění jednotlivých prvků ÚSES na pozemcích v rámci řešeného území bude řešením ÚPO respektováno a dopracováno do úrovně plánu ÚSES (z podkladů ÚTP nadregionálních a regionálních ÚSES a Okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav).

Územní plán obce využije a upřesní návrh vhodných ploch pro zalesnění a doprovodnou zeleň podél vodotečí a komunikací.

Na ploše bývalé skládky bude navržena rekultivace a zalesnění. Současně bude urbanistickým návrhem upřesněn návrh revitalizace vodní plochy pod bývalou skládkou. Bude respektován záměr obce tento krajinný prvek revitalizovat současně s rekultivací bývalé skládky odpadů, která tvoří část uvedeného vytěženého prostoru a je současně i hygienickou závadou v PHO vodních zdrojů. V návrhu územního plánu bude doporučeno využít zpracovanou studii „Úpravy vodní plochy Sojovice „ (ISES Praha, 10/95), za předpokladu, že bude prokázáno – voda v nádrži nebude po stránce kvalitativní znehodnocována průsaky z blízké skládky a záměr podchytit úniky infiltrované vody z vany jímacího zařízení systému Káraný nezpůsobí pokles hladiny v nádrži.

- ochrana zemědělského půdního fondu

Podle Metodického pokynu OOLŽP MŽP ze dne 1.10.1996 bude provedeno vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v návrhovém a výhledovém období. V maximální možné míře bude chráněna půda nejvyšší třídy ochrany.

- ochrana pozemků, určených k plnění funkcí lesa

Stávající pozemky, určené k plnění funkcí lesa nebudou navrhovanou zástavbou (ani ve výhledu) dotčeny. V území budou vyhodnoceny pozemky určené pro plnění funkce lesa, plnící současně funkci rekreace.

- **vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostných surovin**

Ustanovení zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) budou respektována.

A.9 Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem

Na seznamu nemovitých kulturních památek v evidenci OkÚ Mladá Boleslav nejsou uvedeny žádné nemovité kulturní památky, které by měly být v ÚPO respektovány jako limit využití území.

Památkově chráněná území (navržená k vyhlášení ani vyhlášená podle zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči) se v řešeném území nevyskytují.

Urbanistický návrh bude rovněž respektovat historickou hodnotu vybraných obytných staveb zjištěných v rámci průzkumů zpracovatelem (viz přehled v kapitole A.6.) Nově navrhovaná výstavba, dostavby a přestavby stávajících objektů bude respektovat kontext okolní zástavby a budou prosty nevzhledných stavebně technických prvků. V navržených regulativech bude pozornost věnována udržování vzhledu fasád a střech, plotů, zahrad a pozemků, bezprostředně navazujících na stávající zástavbu.

A.10 Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

- **koncepce dopravy**

Páteří silniční trasou řešeného území zůstane i v budoucnu rychlostní silnice II/10 (mimo řešené území), na níž navazují silnice II. a III. tříd propojující obec Sojovice se sousedními sídly. Železniční spojení je v řešeném území zajištěno tratí ČD č. 072 Děčín - Ústí nad Labem - Lysá nad Labem, dlouhodobě stabilizovanou. Trať je celostátního významu s možností využití jako odklonové trati pro I. tranzitní koridor.

Další dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu není předpoklad pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území.

Hromadnou dopravu bude i nadále zabezpečovat autobusová a železniční doprava.

Dopravní řešení územního plánu obce bude vycházet ze studie zpracované firmou Pontex (09.97 - projektant Ing. Palička) s tím, že bude respektovat stanovisko obce Skorkov a bude počítat s trasováním přeložky silnice II/331 mimo místní část Podbrahy. V souladu s dohodovým jednáním ze dne 8.9.2003 byla jako jediná odsouhlasena varianta 3A přeložky silnice II/331 ve smyslu zpracované dopravně urbanistické studie "Sojovice - přeložka II/331 (10/99 - U-24 s.r.o.). Vedení trasy přeložky je obdobou varianty 2-A avšak na vzdálenějším jižním okraji ochranného pásma elektrovedu VN. Trasa umožňuje ještě plynulejší vedení nové komunikace a v zásadě nejefektivnější využití ploch vymezených jižním okrajem zastavěného území sídla a trasou elektrovedu VN, které lze díky hloubce pozemku využít nejen pro smíšenou zónu venkovského typu, ale i pro zónu obytnou. Východní vyústění přeložky do původní trasy je provedeno obdobně jako v případě varianty 2A, tj. mezi zemědělskými areály na východním okraji obce Z územního hlediska tato varianta přeložky zajišťuje ochranu obytného prostředí sídla

Varianta 3A je výsledkem dohody vlastníků pozemků a staveb dotčených

návrhem řešení, kteří uplatnili námitky v průběhu projednávání návrhu urbanistické studie obce, současně je v souladu se stanoviskem DOSS uplatněnými v průběhu projednání návrhu zadání, splňujícího funkci souborného stanoviska. S tímto řešením se ztotožňuje i názor zastupitelstva obce Sojovice.

Pro výhledové období bude navržena přeložka trasy navazující na nový most vedená dále po jižním obvodu zastavěného území obce až k připojení na dnešní trasu na jejím výjezdu na Lysou n. L.

Síť místních a účelových komunikací je možné považovat pro návrhové období za stabilizovanou. Bude doplňována pouze místně v souvislosti s návrhem rozvojových lokalit.

Stávající pěší a cyklistický provoz je v Sojovicích veden většinou na krajnicích průjezdných úseků silniční sítě. Na silnicích II. a III. třídy (mimo zastavěné území) je možno tuto situaci považovat za přijatelnou, avšak na průjezdním úseku silnice II/331 v samotných Sojovicích by bylo potřebné exponované úseky dovybavit chodníky.

Územní plán obce Sojovice využije návrh optimálního vedení pěších a cykloturistických tras v krajině dle řešení urbanistické studie.

- **koncepce občanského vybavení**

Územní plán obce Sojovice nebude vymezovat plochy určené k realizaci objektů občanského vybavení. Případné požadavky na umístění provozoven obslužné sféry bude možné v návrhovém i výhledovém období územního plánu splnit lokalizací objektů vybavenosti v rámci smíšené zóny. Tomuto řešení bude odpovídat navržený regulativ smíšené centrální a smíšené venkovské funkční plochy

- **koncepce technické vybavení a způsob nakládání s odpady**

Územní plán obce navrhne odpovídající technické vybavení řešeného území s využitím zpracovaných generelů technické infrastruktury. Projektová dokumentace navržených technických sítí a návrhy dle řešení již projednané budou zapracovány do výkresové dokumentace a příslušných kapitol textu.

Dle přiměřeného návrhu rozvoje zastavitelného území bude provedena bilance potřeby elektrické energie, navrženo posílení stávajících trafostanic a případně bude počítáno v územním plánu s umístěním nových transformačních stanic. V průběhu zpracování návrhu elektrizace obce bude provedena konzultace a odsouhlasení řešení s STE a.s.

Nadřazené elektrorozvodné trasy budou v návrhu respektovány.

V návrhové etapě územního plánu bude zakreslena stávající i navrhovaná místní telekomunikační síť a trasa dálkového kabelu. Všechny navrhované lokality zástavby budou napojeny na zrekonstruovanou telekomunikační síť v obci. Stávající telekomunikační síť je kapacitně vybudována s 200% telefonizací.

Reálná možnost plynofikace řešeného území bude zpracovatelem opět projednána v rámci zpracování návrhu ÚPO. Předběžné stanovisko STP k návrhu plynofikace obce v územně plánovacím podkladu (urbanistické studii) je negativní. S ohledem na vzdálenost od zdrojů plynu, výši nákladů na plynofikaci a velikost předpokládaných odběrů nebude gazifikace řešeného území do roku 2015 navrhována.

Vedení trasy STL plynovodu a případné umístění RS by mělo být upřesněno podrobnější dokumentací, např. generelem plynofikace. Technicky možné (i když zatím neekonomické) je např. využít jako zdroj plynu regulační stanici v Lysé nad Labem nebo Benátské Vrutici a navázat na plánované STL rozvody, s úpravou

jejich profilů. STL plynovod by pak mohl být veden přes Starou Lysou (s její plynifikací) a dále do Sojovic.

Jako druhá výhledová varianta by bylo možné navrhnout umístění regulační stanice na VTL DN300 a zásobovat z ní obce Starou Lysou, Sojovice, Jiřice, Předměřice a Tuřice atd.

K zásobování teplem do roku 2015 bude uvažováno (na základě stanoviska STP) využití jiných zdrojů, např. vytápění elektrickou energií nebo zkapalněným topným plynem.

V Sojovicích je vybudován místní vodovod, představující kostru vodovodní sítě. Z uvažovaného zdroje je možno, vzhledem ke potřebám vody v sídle tento místní vodovod bez problémů saturovat. Samozřejmě bude nutné vodovod vybavit úpravnou vody a vodojemem a dobudovat trubní síť jak do stávající tak do navrhované zástavby. V současné době jsou jednotlivé rodinné domy zásobovány vodou z vlastních studní. Kvalita pitné vody není odpovídající, s ohledem na kontaminaci spodní vody v důsledku intenzivního využívání zemědělského půdního fondu.

Pro hasební účely je využívána voda z Jizery (s problematickým přístupem k čerpání) a z menší nádrže umístěné v zastavěném území Sojovic. Po dobudování místního vodovodu nebude pravděpodobně jeho kapacita pro hasební účely postačovat a proto bude v územním plánu obce navrženo zabezpečení vody pro hasební účely jiným způsobem (nádržky, sjezdy vozidel k řece atd.).

Řešením územního plánu budou uvažované varianty zásobování pitnou vodou vyhodnoceny a doporučeno optimální z hlediska zajištění pitné vody pro zástavbu obce.

V obci je zajištěno centrální odvádění a čištění odpadních vod. Do ČOV přitékají odpadní vody z oddělovače dešťových vod – oddělené dešťové vody (1 : 4) jsou zavedeny do starého (nyní bezvodného ramene Jizery). Do systému dešťové kanalizace jsou odváděny septiky jednotlivých objektů a odpadní voda odváděna do Jizery.

Územní plán navrhne napojení uvažovaných lokalit zástavby na stávající kanalizační systém obce. Srážkové vody budou odváděny stávajícím způsobem, tj. jednotnou kanalizací. Pro novou zástavbu doporučujeme u objektů vybudovat retenční nádržky (zpomalení odtoku a snížení jeho kulminace, využití jímané vody pro zálivku).

Likvidace tuhého domovního odpadu bude i nadále zajištěna odbornou firmou a to svozem domovního odpadu na skládku v Benátkách nad Jizerou, separovaným sběrem do kontejnerů a mobilním svozem nebezpečného odpadu. Stavební suť bude likvidována lokálně. Odpadové hospodářství obce bude navrženo v souladu s platným zněním zákona č. 185/2001Sb., o odpadech.

Projednané generely technického vybavení území, projektová dokumentace navržených technických sítí a návrhy dle řešení projednané urbanistické studie budou zapracovány do výkresové dokumentace a příslušných kapitol textu.

A.11 Požadavky, vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu, ochrany před povodněmi)

V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva. V ÚPO Sojovice bude zpracována příloha CO ve smyslu přílohy č.2 vyhl.č.135/2001 Sb.

Doložka civilní ochrany a otázky požární ochrany budou v dokumentaci zpracovány v rozsahu odpovídajícímu platným právním předpisům (např. zák.č.50/1976 Sb. v platném znění, vyhl.č.135/2001 Sb., zák.č.237/2000 Sb., zák.č.239/2000 Sb., vyhl.MV ČR č.328/2001Sb.).

Z hlediska zabezpečení obrany státu bude urbanistické řešení respektovat podmínky využití území v ochranném pásmu vojenské správy, s příslušným KVUSS bude konzultován návrh využití rozvojových ploch.

Územní plán obce bude respektovat limit vyhlášeného zátopového území Q_{100} .

Dále bude respektovat příslušná ustanovení §§ 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství – horní zákon, v platném znění)

V souladu se zněním zák.č. 18/1997 Sb., (atomový zákon), bude nová bytová výstavba situována do území s nízkých radonovým rizikem.

A.12 Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi

Význam Sojovic a funkce obce ve struktuře osídlení zůstanou do budoucna nezměněné (viz kap.A3).

Podmínky pro řešení vzájemných vztahů obce Sojovice se sousedními obcemi budou splněny takovým způsobem řešení dopravy a technické infrastruktury, který umožňuje nejoptimálnější napojení sousedních sídel².

A.13 Požadavky na nutné asanační zásahy

Asanace, resp. asanační zásahy do stávající zástavby nebudou řešením územního plánu obce navrhovány.

A.14 Okruhy problémů k řešení vyplývajících z průzkumů a rozborů

Ze zpracovaných průzkumů a rozborů řešeného území, které byly součástí urbanistické studie vyplynuly okruhy problémů formulované v zadání urbanistické studie a následně byla urbanistickou studií navržena odpovídající řešení požadavků vyplývajících z průzkumů a rozborů.

Na základě provedené analýzy vývoje správního území obce Sojovice byl navržen odpovídající rozvoj zástavby. Navrženým urbanistickým řešením byly napojeny navrhované trasy místních obslužných komunikací v navržených lokalitách zástavby na stávající komunikační síť, zpřesněny trasy vedení cyklistické a pěší dopravy a podle možností řešeny dopravní závady stávající komunikační sítě.

Jedná se např. o navrhovanou přeložku komunikace II/331, napojení sousedních obcí na systém odkanalizování obce, plynovod atd.

Provedená bilance potřeby a zatížení technických sítí pro stávající i navrhovanou zástavbu a vyhodnocení reálných možností napojení obce na technickou infrastrukturu v rámci širších vztahů umožnily navrhnout základní koncepci technického vybavení řešeného území.

A.15 Výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovených zátopových pásem (§10 odst.3)

Výkres limitů využití řešeného území, jehož podklad tvoří zmenšený hlavní výkres urbanistické studie (výkres č.1) – Komplexní návrh využití území (v US v měřítku 1 : 10 000), je grafickou přílohou tohoto zadání, plnícího zároveň funkci souborného stanoviska.

A.16 Požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch

Řešeným územím v územním plánu obce Sojovice bude celé správní území obce.

Obsah dokumentace Územního plánu obce Sojovice bude splňovat požadavky Přílohy č.2 k vyhlášce č.135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Vzhledem k tomu, že zpracovaná Urbanistická studie obce Sojovice po obsahové stránce splňuje požadavky kladené na fázi konceptu územního plánu obce, bude v rámci urbanistického návrhu využita vymezená závazná část dokumentace, převzaty zásady plošného a prostorového uspořádání území (regulativy) včetně navržených ploch pro umístění veřejně prospěšných staveb.

Urbanistická studie navrhla členění území obce, zastavitelné území i krajinné v členění na jednotlivé funkční plochy a navrhla regulaci jejich využití a uspořádání, které budou řešením ÚPO Sojovice převzaty.

Navrhované členění řešeného území na funkční plochy bude respektovat následující základní podmínky jejich využití :

ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

- obytná zástavba

Navrhovaný počet cca 70 RD v návrhovém období a 50 RD ve výhledu představuje nabídku rozvojových možností sídla, a je zde počítáno s výběrem lokalit odpovídajících reálnému demografickému vývoji sídla v budoucnu

V urbanistickém návrhu bude preferováno zachování venkovského charakteru zástavby a zachování přírodních hodnot nezastavitelného území, především na plochách navrženého ÚSES.

Plochy pozemků, určených pro obytnou zástavbu venkovského typu by neměly klesnout pod cca 800 m².

- **smíšená zástavba** bude v urbanistickém návrhu tvořit přechod mezi pozemky, vymezenými pro drobnou a zemědělskou výrobu a pozemky obytné zástavby. Dále v okrajových polohách zastavitelného území s přímým napojením na komunikace II. a III. třídy. Plocha pozemku, určeného pro zástavbu smíšeného typu by neměla klesnout pod cca 1 000 m².

Smíšená zástavba s možností situování provozoven služeb lokálního významu bude navrhována i v centrální části zástavby.

- rekreační zástavbu budou tvořit v řešeném území především chaty, situované ve dvou samostatných chatových osadách a dále obytná stavení – chalupy, využívané jako druhé bydlení.

Nové pozemky určené pro rekreační zástavbu nebudou navrhovány.

- obsluha území (občanská vybavenost, technická vybavenost, dopravní vybavenost)

Požadavky na umístění provozoven služeb, obchodu atd. budou řešeny situováním do zón smíšené zástavby a v omezené míře i obytné zástavby.

- plochy produkční

Urbanistický návrh převezme vymezené urbanistickou studií plochy vhodné pro podnikání (drobná výroba a řemesla), které byly vymezeny v rámci stávajícího zemědělského areálu a navazujících ploch drobné výroby (sklad) a smíšené zástavby

V rámci řešení územního plánu budou navrženy limitní hranice pásem hygienické ochrany vybraných produkčních areálů.

KRAJINNÉ PROSTŘEDÍ

Návrh územního plánu obce Sojovice bude respektovat přírodní hodnoty území (vedení ÚSES, významné krajinné prvky) a navrhne upřesnění vymezených prvků ÚSES na jednotlivé pozemky. Krajinné prostředí bude regulativy pro nezastavitelné území členěno na jednotlivé územní zóny dle navrhovaného způsobu využití.

Součástí návrhu bude doplnění sítě účelových komunikací v krajině a zvýšení průchodnosti krajiny.

Zónování celého správního území obce Sojovice řešené formou členění na územní plochy bude doplněno popisem míry vhodnosti situování činností do jednotlivých funkčních ploch.

Požadovaná etapizace navrhovaného využití území bude řešena stanovením návrhového období územního plánu obce do roku 2015 a výhledového po roce 2015.

Územní plán obce Sojovice bude zpracován v měřítku 1 : 2 880 (zastavitelné území), případně 1: 10 000 (správní území obce) v počtu 3 paré.

Závazná část dokumentace územního plánu bude řešena jako samostatná část (příp. kapitola) s jednoznačným názvem „Vymezení závazné části ÚPO Sojovice“³.

Součástí závazné části ÚPO Sojovice bude seznam ploch veřejně prospěšných staveb a navrhovaných asanačních úprav, jehož grafické vyjádření bude formou výřezu aktuální části území s vyznačením ploch veřejně prospěšných staveb v měřítku 1 : 2 880.

Dle §108 odst.2 písm. a) a odst.3 zákona č.50/1976 Sb., stavební zákon v platném znění budou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby – navrhovaná liniová vedení technických sítí a technologická zařízení, dopravní stavby atd., pro které by bylo možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit.

³ Obsahem závazné části bude :

- **popis zásad uspořádání území** (navrhované urbanistické koncepce)
- **charakteristika regulativů využití území** formou členění na územní plochy (graficky) s popisem míry vhodnosti situování činností (hlavní, omezující a vylučující podmínky využití území). Stanovené regulativy budou respektovat limity využití území.

Podle možností budou dokumentována navrhovaná opatření na odstranění zjištěných dopravních závad a doporučena odpovídající stavebně technická řešení. V návrhové fázi se územní plán bude zabývat návrhem míst pro parkování vozidel (v návrhu regulativů využití ploch).

Územní plán se bude zabývat bilancí potřeby a návrhem řešením systému zásobování obce pitnou vodou, odkanalizováním, napojením na plyn, napojením navrhovaných lokalit zástavby na elektrorozvody, doplněním telekomunikační sítě atd.

B. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE (které vyplynuly z projednání US Sojovice – konceptu řešení ÚPO)

Z veřejného projednání Urbanistické studie obce Sojovice jako konceptu řešení územního plánu obce vyplynuly následující požadavky na doplnění urbanistického řešení v návrhu :

- do navrhovaných regulativů využití území budou zapracována územní rozhodnutí o stavební uzávěře pro území pásma hygienické ochrany vodního zdroje Káraný (vydané ONV Mladá Boleslav, odb.výstavby a ÚP ze dne 12.12.1988 pod č.j.VÚP 863/87-348.1/88-93 a dále vydané OVLHZ o zúžení pásem hygienické ochrany vodního zdroje Káraný ze dne 18.3.1986 č.j.VLHZ 4090/85 – 233)
- návrh realizace přeložky komunikace II/331 a výstavby mostu přes Jizeru budou z hlediska etapizace výstavby navrženy ve stejném návrhovém horizontu do roku 2015
- budou respektovány podmínky výstavby v ochranném pásmu MO ČR

Z veřejného jednání zastupitelstva obce Sojovice, konaného dne 26.10.1998 (usnesení bod 151/98), na kterém zastupitelstvo obce schválilo řešení urbanistické studie, resp. navrženou urbanistickou koncepci s připomínkami. Z tohoto usnesení vyplynuly požadavky pro dopracování urbanistické studie do úrovně územního plánu obce (příloha č.3 tohoto zadání), které však byly následně požadavky obce, formulovanými v podkladech ke zpracování územního plánu obce Sojovice (příloha č.5 tohoto zadání) změněny následovně :

- dopravní řešení přeložky komunikace II/331 a návrh přemostění Jizery bude řešen v souladu, jak je již v textu výsledného znění zadání uvedeno v odst. A10
- umístění místní komunikace na pozemku p.č.422/5 v k.ú.Sojovice zůstane zachováno v současné podobě
- napojení pozemků p.č.418/3 a 4 na síť a rozvody bude provedeno v souladu s vydaným stavebním povolením odb.výstavby MěÚ Benátky nad Jizerou. V rámci řešení ÚPO bude zajištěna možnost napojení pozemku p.č.420/1 na síť (detail zpracování bude odpovídat podrobnosti řešení ÚPO).
- Stavební pozemky, které budou napojeny na stávající komunikaci 422/5 (námitka p. F.Prágra viz usnesení ZO 151/98) budou navrhovány jako smíšená obytná zóna venkovského typu. Požadovaná změna členění pozemků pro výstavbu nebude akceptována, nový návrh koncepce zástavby v této lokalitě bude vycházet z napojení uvažovaných stavebních pozemků na stávající komunikaci na p.č.422/5.
- Pozemek p.č.433/10 vedený jako lesní plocha bude na základě kontroly snímku pozemkové mapy uveden jako vodní plocha, za předpokladu, že není PUPFL.
- Na pozemku p.č.413/1 v k.ú.Sojovice bude v návrhu ÚP vymezena funkční plocha RS – veřejné sportoviště.
- Na pozemku p.č.433/3 a 433/4 (pozemek u CO skladů) bude navrženo fotbalové hřiště – funkční plocha RS.
- Bude navrženo propojení stávající komunikace navrhovaným úsekem účelové komunikace na p.č.1264 v k.ú.Sojovice přes komunikace II/331 a p.č.1265 k areálu ZD Pojizeří (bývalý kravín) ?
- p.Fiala – vyhovuje se žádosti s tím, že p.č. 413/14 - plocha zeleně bude zahrnuta mezi plochy zastavitelné

Na veřejném jednání zastupitelstva obce Sojovice, konaném dne 27.5.2002, bylo přijato v bodě 84/02 usnesení o dopracování komplexní urbanistické studie do úrovně územního plánu obce Sojovice (příloha č.4 tohoto zadání) s následujícím požadavkem, odlišným oproti usnesení 151/98 :

- V rámci dopravního řešení obce bude řešeno napojení nového mostu přes Jizeru na stávající komunikaci II/331. - v rozsahu varianty 3A . Po dobu výstavby bude zachován stávající most za účelem zajištění dopravní dostupnosti obce. Současně s výstavbou nového mostu bude řešena rekonstrukce v místech slepého ramene Jizery za účelem zvýšení průtočnosti jeho profilu vzhledem k zaplavování komunikace při povodni.

Dále budou v návrhu ÚPO Sojovice respektovány následující pokyny pro dopracování ÚPD :

- požadavek na konkrétní rozpracování opatření pro ochranu navrhované i stávající zástavby před hlukem z komunikace bude řešen vymezením smíšené zóny na pozemcích, zasažených nadměrným hlukem z dopravy (viz nařízení vlády ČR č.502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) – s možnými nároky na protihluková opatření na jednotlivých obytných objektech.
- dopracovat ÚSES do úrovně plánu ÚSES pro řešené území včetně doplnění a upřesnění údajů generelu lokálního ÚSES (z podkladů poskytnutých RŽP OkÚ Nymburk), zapracovat a projednat Okresní generel L ÚSES (11/2001 Ing. Morávková)
- upřesňující požadavky na řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování zástavby sídel byly zahrnuty do kapitoly A.10 zadání
- v záplavovém území Jizery nebude navrhována obytná výstavba. Bude respektováno, že veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají vodohospodářskému souhlasu (zák.č.254/2001 Sb., o vodách) a hranice záplavového území bude z podkladů ZM 1 : 50000 zakreslena do výkresové dokumentace.
- bude upřesněno vymezení limitu využití břehu vodotečí, tzv.provozní pásmo vodního toku následovně: „Pro provádění údržby toků je nutno zachovat přístup k toku dle zák.254/2001Sb., o vodách a prováděcí vyhlášky č.19/1978 Sb., kterou se stanoví povinnosti správců toku a užívání pozemků při vodním toku nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.“

B.1 Pokyny pro úpravy závazné části dokumentace

Závazná část dokumentace územního plánu bude řešena jako samostatná část (příp. kapitola) s jednoznačným názvem „Závazná část ÚPO Sojovice“.

Obsahem závazné části bude :

- **popis zásad uspořádání území (navrhované urbanistické koncepce)**
- **charakteristika regulativů využití území** formou členění na územní plochy (graficky) s popisem míry vhodnosti situování činností (hlavní, omezující a vylučující podmínky využití území). Stanovené regulativy budou respektovat limity využití území.
- **vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

Dle §108 odst.2 písm. a) a odst.3 zákona č.50/1976 Sb.,stavební zákon v platném znění budou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby – navrhovaná liniová vedení technických sítí a technologická zařízení, dopravní stavby atd., pro které by bylo možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit.

B.2 Požadavky na rozsah a způsob zpracování územního plánu obce

Návrh územního plánu obce bude dopracován v souladu s platným znění zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), §14 odst.1 a 2 a přílohou č.2 vyhlášky MMR ČR č.135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci). Současně bude zpracován v rozsahu znění tohoto zadání, do nějž jsou zapracovány požadavky vyplývající ze stanovisek DOSS a podnětů veřejnosti, uplatněných v průběhu veřejného projednání návrhu zadání.

Návrhové období ÚPO Sojovice bude stanoveno do roku 2015, výhledové období po roce 2015

Zpracovatel územního plánu obce využije podkladu projednané Urbanistické studie obce Sojovice a doplní:

- **v textové části dokumentace**
 - samostatnou kapitolou tvořící vymezenou závaznou část ÚPO, tj. popis zásad uspořádání území včetně návrhu verbální specifikace regulativů využití území a prostorového uspořádání doplněné o seznam navrhovaných veřejně prospěšných staveb na vymezených plochách;
 - kapitolu s popisem limitů využití území v členění: stávající limity využití území, vyplývající z platných právních předpisů a správních rozhodnutí a limity navrhované, vyplývající z urbanistického řešení;
 - popis navrhované etapizace výstavby;
- **v grafické části dokumentace⁴**
 - ochranná pásma dopravních staveb, která budou zakreslena a označena v podrobnosti odpovídající měřítku zpracovaného výkresu. Všechna ochranná pásma budou popsána.
 - zakreslení hranic zátopových a záplavových území (ve smyslu zák. č.254/2001 Sb., vodní zákon)
 - vyznačení hranice současně zastavěného území (plnou čarou) a navrhovaného zastavitelného území do roku 2015 (čárkovane). Vyznačení hranic zastavěného a zastavitelného území dokumentované graficky bude v souladu s popisem etapizace výstavby v textové části.

Grafickou přílohou zadání ÚPO Sojovice (plnění funkce souborného stanoviska) je schéma vybraných limitů využití území.

V Sojovicích dne 21.6.2004

⁴ Grafické přílohy územního plánu obce Sojovice: zastavěné a zastavitelné území v detailnějším měřítku 1 : 2880, celé správní území obce případně v měřítku 1 : 10 000. Grafická část ÚPO Sojovice bude obsahovat výkresy :

- širší územní vztahy (1 : 25 000), který bude přílohou textu
- hlavní výkres – koncepce využití správního území obce Sojovice, dopravní a technická obsluha, limity využití území včetně návrhu územního systému ekologické stability a zeleně (1:10 000)
- hlavní výkres – koncepce využití zastavitelného území obce Sojovice (1 : 2 880) s vyznačením limitů
- koncepce technického vybavení zastavitelného území obce (1 : 2 880), v samostatných výkresech pro jednotlivé obory (elektroinženýrství, zásobování pitnou vodou, odčerpávání, zásobování plynem a telekomunikace) samostatných výkresech;
- vymezení ploch veřejně prospěšných staveb (1 : 2 880), samostatný výkres ve výřezu a z podkladů hlavního výkresu
- ochrana půdního fondu, zeleň, ÚSES (1 : 2 880), v samostatném výkresu.

C. VYHODNOCENÍ PROCESU PROJEDNÁVÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE 22

C 1. Způsob zadání , průběh a vyhodnocení veřejného projednání urbanistické studie

Obec Sojovice jako pořizovatel a orgán územního plánování (podle §12 a 13 zák.č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dále jen stavební zákon, zadala dle zák.č.199/1994 Sb.,o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, zpracování komplexní urbanistické studie obce zpracovateli U-24 s.r.o., Perucká 44, 120 00 Praha 2, se kterým uzavřela smlouvu o dílo. Projektantem Komplexní urbanistické studie obce Sojovice je Ing.arch. Pavel Koubek.

Proces pořizování a projednávání územně plánovacího podkladu proběhl v souladu se stavebním zákonem a požadovaný rozsah a obsah zpracované US odpovídá vyhlášce č.131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Po provedených průzkumech a rozborech řešeného území – správního území obce, byl formulován návrh zadání urbanistické studie, který byl projednán a schválen zastupitelstvem obce dne 5.1.1998. Dále byla zpracována tužková verze konceptu urbanistické studie, která byla s veřejností projednána dne 25.2.1998, doplněna o připomínky a dne 9.3.1998 schválena obecním zastupitelstvem.

Komplexní urbanistická studie obce Sojovice byla projektantem odevzdána v květnu 1998. Dne 11.června 1998 bylo zahájeno veřejné projednání ÚPP oznámením veřejnou vyhláškou. Veřejný výklad projektanta se uskutečnil dne 30.července 1998. Pořizovatel obeslal dotčené orgány státní správy, právnické osoby hájící veřejné zájmy v území a orgány územního plánování sousedních obcí.

Veřejné projednání urbanistické studie bylo ukončeno dne 14.srpna 1998.

Komplexní urbanistická studie obce Sojovice byla projednána jako koncept řešení ÚPD, podle odst.1,2,4 a 6 §21 zák.č.50/1976 Sb., v platném znění a §4 odst.2 vyhl.č.131/1998 Sb. (viz příloha č.1 tohoto zadání).

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů státní správy, námítky vlastníků pozemků a staveb a připomínky k projednávané studii byly vyhodnoceny a požadavky na zpracování územního plánu obce z nich plynoucí byly upřesněny (popř. dohodnuty ve znění) tak, aby mohly být formulovány pokyny pro dopracování návrhu ÚPO.

Zpracované VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY, NÁMITEK VLASTNÍKŮ A PŘÍPOMÍNEK vznesených v průběhu projednávání Komplexní urbanistické studie obce Sojovice tvoří přílohu č.2 tohoto zadání.

Ve svém stanovisku nadřízený orgán ÚP – referát regionálního rozvoje OkÚ Mladá Boleslav považuje dokumentaci za úplnou a doporučuje odsouhlasení navržené urbanistické koncepce nebo dopracování územně plánovacího podkladu (urbanistické studie) do úrovně územně plánovací dokumentace (územního plánu obce).

C 2. Splnění požadavků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování

Po projednání urbanistické studie přistoupil pořizovatel – obec Sojovice, na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 27.5.2002 o zahájení zpracování územně plánovací dokumentace ke zpracování tohoto návrhu zadání územně plánovací dokumentace (splňujícího zároveň funkci souborného stanoviska).

Základní obsah zadání ÚPO (bod A.) je zpracován v rozsahu přílohy č.1 vyhl. MMR ČR č.135/2001 Sb. včetně výkresu limitů využití území. V bodě B. zadání jsou uvedeny pokyny pro zpracování návrhu ÚPO, resp. jeho dopracování, které vyplynuly z procesu projednání urbanistické studie. V bodě C. zadání je zpracován návrh rozhodnutí o námitkách vlastníků.

Součástí zadání je tabulková příloha č.2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY, NÁMITEK VLASTNÍKŮ A PŘIPOMÍNEK, vznesených v průběhu projednání urbanistické studie obce Sojovice.

Vzhledem k tomu, že zadání zároveň splňuje funkci souborného stanoviska, řídí se jeho projednání ustanoveními odst.2 – 7 §20 stavebního zákona (včetně místa a dne projednání).

S dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě je znění zadání dohodnuto.

Konečné znění zadání před jeho schválením orgánem příslušným ke schválení ÚPO – zastupitelstvem obce Sojovice, bylo předloženo nadřízenému orgánu ÚP – Odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření (odst.5 §21 SZ). Stanovisko nadřízeného orgánu je přílohou č.3 zadání.

Současně s upraveným zněním zadání předložil pořizovatel nadřízenému orgánu ÚP stanovisko, které OkÚ Mladá Boleslav - RRR uplatnil při projednávání US Sojovice (odst.2 §21 SZ), spolu s návrhem rozhodnutí o námitkách vlastníků. Zároveň bylo nadřízenému orgánu ÚP předloženo rozhodnutí schvalovacího orgánu, tj. obecního zastupitelstva obce Sojovice o pořízení územně plánovací dokumentace (odst.2 §17 SZ) a obecně závazných vyhlášek oznamujících projednání urbanistické studie obce Sojovice v roce 1998 (odst.2 §21 SZ)) a zadání ÚPO Sojovice v roce 2002 (odst.2 §20 SZ) s uvedením data vyvěšení, sejmutí, razítka OÚ a podpisu starosty.

Po schválení zadání zastupitelstvem obce sdělí pořizovatel ve lhůtě do 30 dnů od schválení zadání, že námitkám vlastníků bylo vyhověno, nebo důvody pro které námitkám k zadání vyhověno nebylo.

Územní plán obce Sojovice bude vypracován podle platné právní úpravy stavebního zákona, tj. zák.č.50/1976 Sb., územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a vyhl. MMR ČR č.135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

C 3. Návrh na rozhodnutí o podaných námitkách vlastníků pozemků a staveb

V rámci veřejného projednání urbanistické studie obce Sojovice v rozsahu konceptu ÚPO byly vzneseny námitky k navrhovanému řešení ze strany vlastníků pozemků a staveb situovaných v rámci řešeného území, resp. dotčených navrhovaným řešením, a obecní zastupitelstvo rozhodlo na svém jednání dne o námitkách takto :

Pískovna Sojovice - nesouhlasí s umístěním osy nadregionálního biokoridoru (borového), lokálního a regionálního biocentra na pozemcích, na pozemcích, kde byl vyhlášen dobývací prostor.

ÚSES bude na pozemcích s vyhlášeným dobývacím prostorem, resp. CHLÚ Sojovice realizován v období po vytěžení ložiska a provedené rekultivaci. Námitce nebylo vyhověno.

- nesouhlasí s vedením osy NRBK vodního a nivního a vymezení

jejich ochranných pásem

Vedení nadregionálních a regionálních systémů ekologické stability dle příslušného ÚTP je závazným podkladem, který musí být územně plánovací dokumentací respektován. Námitce nebylo vyhověno.

Hejtník Václav, Sojovice č.p.6 - nesouhlasí s vedením komunikace k jednotlivým parcelám kolem domu č.p.157 (pozemek p.č.315/10, pozemek p.č.316)

V urbanistické studii je námitka respektována. Námitce bylo vyhověno v návrhové části US.- navrhuje přemístit sloup elektrického vedení u poslední rohové parcely o cca 20m směrem do pole tak, aby se vytvořil pravidelnější tvar zastavěného prostoru. Nejedná se o námitku, není předmětem řešení US.

Macháňová Jaroslava Praha 4, Krejčová Jitka, Praha 10 - nesouhlasí s napojením navrhovaného mostu na stávající silnici

*Západní komunikační propojení od nového mostu do Sojovic je nezbytnou součástí dopravního řešení a jedná se o navrhovanou veřejně prospěšnou stavbu. Řešení bylo prověřeno Dopravní studií přeložky komunikace II/331. **Námítce se vyhovuje.***

Rezková Věra , Sojovice č.p.135 - upozorňuje, že stávající most je chráněná technická památka

Stavba mostu není evidována na seznamu nemovitých kulturních památek. Jedná se o připomínku, nikoliv o námitku vlastníka. Dopravní řešení samo o sobě nepodmiňuje eventuelní likvidaci stávající stavby, je pouze řešením stávající dopravní závady.

