

Opatření obecné povahy č. 1/2024

Územní plán Soběraz

Zastupitelstvo obce Soběraz, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, po projednání na zasedání zastupitelstva dne 19.12.2024 v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 stavebního zákona za použití ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚRAZ

formou opatření obecné povahy č. 1/2024

Územní plán Soběraz

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

TEXTOVÁ ČÁST

Zadavatel:	Obec Soběraz
Pořizovatel:	Městský úřad Jičín
Projektant:	Ing. arch. Karel Novotný Brožíkova 1684 500 12 Hradec Králové IČO: 44385803 Číslo autorizace: ČKA 2039 Tel.: 604566916, 495265812 E-mail: arch.k.novotny@seznam.cz
Digitální zpracování:	G PLUS, s.r.o., Pardubice

projektant: Ing. arch. Karel Novotný	Ing. arch. Karel Novotný autorizovaný architekt ČKA Brožíkova 1684 500 12 Hradec Králové	
objednatel: Obec Soběraz		
pořizovatel: Městský úřad Jičín	datum: prosinec 2024	paré č.:
Územní plán Soběraz		A.1
Textová část OOP ÚP Soběraz		

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části ÚP:

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.
9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
12. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.
13. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Obsah grafické části ÚP:

- Výkres základního členění území - měřítko 1:5000
- Hlavní výkres – měřítko 1:5000
- Technická infrastruktura – vodní hospodářství - měřítko 1:5000
- Technická infrastruktura – energetika, telekomunikace - měřítko 1:5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - měřítko 1:5000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části odůvodnění ÚP:

1. Postup při pořízení územního plánu
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro zpracování návrhu
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
15. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu zejména s politikou územního rozvoje, ÚPD vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů
16. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
17. Vyhodnocení připomínek
18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a výkresů grafické části

Obsah grafické části odůvodnění ÚP:

- Koordinační výkres - měřítko 1:5000
- Výkres širších vztahů - měřítko 1:50000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - měřítko 1:5000

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Územní plán Soběraz (dále jen „ÚP Soběraz“) vymezuje zastavěné území v katastrálním území Soběraz ve stavu k 30.4.2024.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

ÚP Soběraz zachovává původní koncepci rozvoje obce. Navazuje na její historický vývoj, navrhuje vyvážený rozvoj a ochranu civilizačních i přírodních složek území obce. Upevňuje ochranu přírodních hodnot území a umožňuje svým řešením zkvalitnění té části krajiny, která slouží k zemědělskému hospodaření. ÚP Soběraz vytváří podmínky pro dlouhodobou stabilizaci počtu trvale bydlícího obyvatelstva a ekonomický rozvoj území.

ÚP Soběraz respektuje plochy a koridory územního systému ekologické stability lokálního významu i další zájmy ochrany přírody. Ve správním území obce Soběraz jsou objekty památkové ochrany. Koncepce územního plánu respektuje nemovité památky, památky místního významu, území archeologických nálezů, ochranná pásma vesnické památkové zóny Studeňany a městské památkové rezervace Jičín, která zasahují do jižní části katastrálního území Soběraz. Respektuje prostředí historicky významného sídla, urbanistickou kontinuální lokaci a situaci památek. ÚP Soběraz podporuje stabilizaci přírodní složky krajiny, návrhem ploch vhodných pro upevnění ekologické stability krajiny, jejímž základem je vymezený územní systém ekologické stability. Územní plán vytváří podmínky pro omezení vodní a větrné eroze, podporuje volnou prostupnost krajinou, infiltraci povrchových vod do podloží a biodiverzitu.

ÚP Soběraz respektuje koridor vymezený Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1 - 7 (dále jen „PÚR ČR“) SD15 - Silnice I. třídy I/35 úsek Turnov-Rovensko pod Troskami-Úlibice. Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1 - 5 (dále jen „ZÚR“) je tento koridor upřesněn a vymezen pod označením DS2A2 - silnice I. třídy I/35 - úsek Úlibice - hranice kraje (Turnov). ZÚR na území obce Soběraz dále vymezuje koridor nadmístního významu pro přeložku silnice II/286 v ZÚR evidovaný pod označením DS20.

V zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby bude nová výstavba a přestavba stávajících objektů respektovat urbanistické, architektonické, estetické a přírodní hodnoty s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot jsou v souladu s cílem pořízení územního plánu - je třeba vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, ochranu přírody, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Dále je cílem ÚP Soběraz zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití:

ÚP Soběraz podporuje ochranu krajinného rázu obce a jejího okolí a vytváří podmínky pro zachování a dotváření dosavadní příznivé urbanistické kompozice obce a jejího začlenění do krajiny. Formou nových zastavitelných ploch navrhuje rozvoj jednotlivých sídelních funkcí představovaných plochami s rozdílným způsobem využití, u kterých je předpoklad, že nenaruší krajinný ráz ani urbanistickou kompozici krajiny.

Na území obce Soběraz vymezuje ÚP Soběraz následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- OU - občanské vybavení všeobecné
- OH - občanské vybavení – hřbitovy
- SV - smíšené obytné venkovské
- DS - doprava silniční
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- VZ - výroba zemědělská a lesnická
- PU - veřejná prostranství všeobecná
- ZZ - zeleň - zahrady a sady
- ZO - zeleň ochranná a izolační
- WT - vodní a vodních toků
- AU - zemědělské všeobecné
- LU - lesní všeobecné
- NU - přírodní všeobecné
- MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

3.1.1. OU - občanské vybavení všeobecné

Jsou představované plochami, na kterých převažují stavby a soubory staveb občanského vybavení, kterými jsou nebo mohou být např. stavby pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, administrativu, obchod, ochranu obyvatelstva. Jsou vymezené v centru obce jako stabilizované. Pro potřebu realizace nové vybavenosti je vymezena zastavitelná plocha Z.3.

3.1.2. OH - občanské vybavení – hřbitovy

Jsou představované stabilizovanou plochou hřbitova na východním okraji zastavěného území.

3.1.3. SV - smíšené obytné venkovské

Jsou v ÚP Soběraz vymezené jako stabilizované v centru obce a jeho okolí. Jsou nejběžnější funkční plochy zastavěného území. Tyto plochy jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály respektují skutečnost, že jsou umístěny do hodnotného krajinného vesnického prostředí. V této ploše budou primárně umístěny rodinné domy venkovského charakteru. Připouští se stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro nerušící podnikání a obslužnou sféru, plochy veřejných prostranství. Funkčnost plochy je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. Nové stavby pro bydlení budou navrženy tak, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silnici 3. třídy a na místních a účelových komunikacích. Rozvoj je navržen v plochách Z.1, Z.2, Z.8, Z.10 a Z.11.

3.1.4. DS - doprava silniční

Jsou představované silnicemi 3. třídy a místními a účelovými komunikacemi na území obce. ÚP Soběraz vytváří předpoklady pro naplnění úkolů, plynoucích z nadřazené dokumentace - koridoru CPZ.DS2A2 pro silnici I/35, v ZÚR evidovaném pod označením DS2A2 a v koridoru CPZ.D20 pro silnici II/286, z ZÚR evidovaném pod označením DS20. Pro dopravní napojení zastavitelných ploch Z.1 a Z.10 je navržena komunikace v ploše Z.7.

3.1.5. TU - technická infrastruktura všeobecná

Tato funkční plocha je představována zejména plochami pro energetiku a vodohospodářská opatření. Pro vodohospodářské zařízení k zásobování obce pitnou vodou je navržena plocha Z6.

3.1.6. VZ - výroba zemědělská a lesnická

Tato funkční plocha je představována stávajícími areály zemědělské výroby na severním okraji Soběrazi. Je vymezena především pro zemědělsko-hospodářské objekty, které s ohledem na průvodní snížení kvality životního prostředí v širším dosahu nejsou přípustné v rámci jiných ploch a vyžadují separované umístění. Pro rozvoj je navržena zastavitelná plocha Z.9.

3.1.7. PU - veřejná prostranství všeobecná

Plocha v okolí kaple je vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Plocha veřejného prostranství je vymezena i v rámci zastavitelných ploch Z.1 a Z.10.

3.1.8. ZZ – zeleň - zahrady a sady

Jedná se o významné plochy soukromé zeleně (zejména zahrady), které nejsou součástí jiných typů ploch s rozdílným využitím.

3.1.9. ZO – zeleň ochranná a izolační

Jsou vymezené po obvodu zemědělských areálů jako stabilizované. V sousedství hřbitova je navržena linie zeleně ochranné a izolační v rámci plochy Z.3 ke zmírnění dopadu vlivu mezi sousedními plochami.

3.1.10. WT - vodní a vodních toků

V ÚP Soběraz jsou zobrazené vodní toky a plochy ve stabilizovaném stavu.

3.1.11. AU - zemědělské všeobecné

Tyto plochy, určené pro zemědělské hospodaření na zemědělské půdě, jsou v ÚP Soběraz vymezené ve stavu, který odpovídá současnému stavu obhospodařování. Jedná se převážně o plochy orné půdy.

3.1.12. LU - lesní všeobecné

Plochy lesů jsou na území obce Soběraz v severní části katastru obce ve stabilizovaném stavu.

3.1.13. NU - přírodní všeobecné

Jedná se o plochy přírodní zeleně v krajině v plochách vně zastavěného území. Tyto pozemky ve volné krajině mají výrazně přírodní charakter.

3.1.14. MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Tyto plochy jsou situované vně zastavěného území. Jedná se zpravidla o svažité pozemky a plochy v okolí vodních ploch a vodotečí, které jsou evidované převážně jako zemědělské, při intenzivním zemědělském obhospodařování je zde hrozba eroze a nestability. ÚP Soběraz umožňuje v těchto plochách realizaci protierozních opatření a realizaci přírodních prvků pro zvýšení ekologické stability.

3.2. Zastavitelné plochy:

Plocha Z.1 – nejvýznamnější zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území v severovýchodní části Soběrazi. Celková výměra je 20776 m², z toho plocha pro veřejné prostranství na východním okraji o rozloze minimálně 1039 m². Minimální velikost pozemků pro rodinné domy je stanovena na 2000 - 2500 m².

V ploše Z.1 lze souhlasit v souvislosti se zásobováním pitnou vodou a likvidací odpadních vod s výstavbou (za současného stavu technické infrastruktury) za podmínek stanovených dotčeným orgánem pro individuální zásobování vlastními zdroji a individuální likvidaci odpadních vod v souladu s platnou legislativou - za podmínky, že před povolením výstavby bude prokázáno pro celou lokalitu (společně s plochou Z.10), že likvidací odpadních vod individuální formou (např. v čistících zařízeních s vypouštěním předčištěných odpadních vod do horninového prostředí) do doby vybudování systematického odkanalizování nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v lokalitě a střetům se zásobováním vodou. Pokud z hydrogeologického posouzení vyplyne, že je zastavitelnost omezena na určitý počet staveb, nelze tento limit překročit do doby výstavby systematického odkanalizování a vybudování centrálního zásobování vodou.

Územní plán Soběraz určuje prověření změn územní studie v zastavitelné ploše Z.1. Termín pořízení územní studie je do 31.7.2030.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“, „PU - veřejná prostranství všeobecná“
- stávající využití – orná půda, zahrada
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.12.10 - 2. třída ochrany ZPF 13075 m², 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 7701 m²

Plocha Z.2 – zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území na východním okraji Soběrazi, výměra 8100 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – ze silnice III/2864
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 8100 m²

Plocha Z.3 – zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území na východním okraji Soběrazi, výměra 1540 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „OU - občanské vybavení všeobecné“, „ZO - zeleň ochranná a izolační“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – ze silnice III/2864
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 1540 m²

Plocha Z.4 – změněno na koridor silniční dopravy CPZ.DS20, v ZÚR evidovaný pod označením DS20.

Plocha Z.5 – realizováno (přeložka silnice II/280 v prostoru Valdic).

Plocha Z.6 – zastavitelná plocha v jižní části zastavěného území, výměra 59 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „TU - technická infrastruktura všeobecná“
- stávající využití – zahrada
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 59 m²

Plocha Z.7 – zastavitelná plocha - koridor pro komunikaci podél ploch Z.1 a Z.10, výměra 2260 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „DS - doprava silniční“
- stávající využití – orná půda
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 1214 m², 5.12.10 - 2. třída ochrany ZPF 1046 m²

Plocha Z.8 – zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území na západním okraji Soběrazi, výměra 1413 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda, ovocný sad

- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 318 m², 5.15.13 - 3. třída ochrany ZPF 1095 m²

Plocha Z.9 – zastavitelná plocha v zastavěném území v severní části Soběrazi, navazuje na stávající areál výroby, je určena pro jeho rozvoj, výměra je 3160 m². V jižní a východní části pozemkové parcely, na které je navržena zastavitelná plocha Z.9, je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití "ZO - zeleň ochranná a izolační" ve stabilizovaném stavu.

Plocha Z.9 je určena zejména pro výstavbu nadzemní stavby o rozloze do 1250 m². Podíl zastavění vymezené zastavitelné plochy Z.9 touto nadzemní stavbou bude max. 40%. Maximální výška stavby bude 11,25 m.

Intenzita využití není dále podrobněji stanovena, protože v jižní a východní části předmětné pozemkové parcely je již vymezena plocha "ZO - zeleň ochranná a izolační" ve stabilizovaném stavu pro podporu ochrany životního prostředí navazujících ploch s obytnou zástavbou.

- navržené funkční využití – funkční plocha „VZ - výroba zemědělská a lesnická“
- stávající využití – jiná plocha
- dopravní napojení – plocha bude napojena přes stabilizovanou plochu výroby prostřednictvím stávajících dopravních napojení na komunikační systém obce
- zásobování vodou – individuální
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální způsob likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – nezemědělská půda 3160 m²

Plocha Z.10 – zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území v severovýchodní části Soběrazi. Celková výměra je 19249 m², z toho plocha pro veřejné prostranství na východním okraji o rozloze minimálně 963 m². Minimální velikost pozemků pro rodinné domy je stanovena na 2000 - 2500 m².

V ploše Z.10 lze souhlasit v souvislosti se zásobováním pitnou vodou a likvidací odpadních vod s výstavbou (za současného stavu technické infrastruktury) za podmínek stanovených dotčeným orgánem pro individuální zásobování vlastními zdroji a individuální likvidaci odpadních vod v souladu s platnou legislativou - za podmínky, že před povolením výstavby bude prokázáno pro celou lokalitu (společně s plochou Z.1), že likvidací odpadních vod individuální formou (např. v čistících zařízeních s vypouštěním předčištěných odpadních vod do horninového prostředí) do doby vybudování systematického odkanalizování nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v lokalitě a střetům se zásobováním vodou. Pokud z hydrogeologického posouzení vyplývá, že je zastavitelnost omezena na určitý počet staveb, nelze tento limit překročit do doby výstavby systematického odkanalizování a vybudování centrálního zásobování vodou.

Uspořádání zástavby bude stanoveno s ohledem na zachování a respektování podmínek prostorového uspořádání dosavadního zastavěného území obce, s ohledem na strukturu a charakter stávající zástavby.

Územní plán Soběraz určuje prověření změn územní studie v zastavitelné ploše Z.10. Termín pořízení územní studie je do 31.7.2030.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“, „PU - veřejná prostranství všeobecná“
- stávající využití – orná půda, ovocný sad
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.11.00 - 1. třída ochrany ZPF 19249 m²

Plocha Z.11 – zastavitelná plocha, navazující na zastavěné území v severní části Soběrazi, výměra 2279 m². Uspořádání zástavby bude stanoveno s ohledem na zachování a respektování podmínek

prostorového uspořádání dosavadního zastavěného území obce, s ohledem na strukturu a charakter stávající zástavby.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – do vybudování veřejného vodovodu individuálně
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.12.10 - 2. třída ochrany ZPF 771 m², 5.47.00 - 3. třída ochrany ZPF 1508 m²

3.3. Plochy přestavby:

ÚP Soběraz nenavrhuje plochy přestavby.

3.4. Koridory dopravní infrastruktury:

Koridor CPZ.DS2A2 – pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu pro silnici I/35, v ZÚR evidovaný pod označením DS2A2. Koridor je vymezen v souladu se ZÚR v šíři 600 m. Je vymezen s drobným upřesněním tak, aby nezasahoval do jižní části zastavěného území obce Soběraz. Kvalifikovaný odhad záboru pro realizaci záměru je 15,500 ha pozemků zemědělské půdy.

Koridor CPZ.DS20 – pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu pro silnici II/286, v ZÚR evidovaný pod označením DS20. Koridor je vymezen v souladu se ZÚR v šíři 180 m. Koridor prochází okrajovou částí území obce zcela mimo zastavěné území. Kvalifikovaný odhad záboru pro realizaci záměru je 1,061 ha pozemků zemědělské půdy a 0,112 ha lesního pozemku.

3.5. Plochy změn v krajině:

ÚP Soběraz nenavrhuje plochy změn v krajině.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. Návrh koncepce dopravy

ÚP Soběraz navrhuje v souladu se ZÚR koridor CPZ.DS2A2 pro silnici I/35, v ZÚR evidovaný pod označením DS2A2 (v PÚR ČR je tento záměr evidován pod označením SD15 - silnice I. třídy I/35 úsek Turnov - Rovensko pod Troskami - Úlibice) a koridor CPZ.DS20 pro silnici II/286, z ZÚR evidovaný pod označením DS20. Tyto koridory jsou vymezené zcela mimo zastavěné území i mimo zastavitelné plochy.

Základní koncepce silniční dopravy na území obce Soběraz, představovaná silnicemi III/2849 a III/2864 a místními komunikacemi zůstává zachována. Síť silnic 3. třídy a místních komunikací se návrhem územního plánu nemění.

Zástavba v okolí silnic bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů z pozemních komunikací (např. povrchová voda) a ze silničního provozu na pozemních komunikacích (např. hluk, vibrace, prašnost...) ve smyslu příslušných zákonných ustanovení a předpisů, resp., že veškerá technická a jiná opatření k jejich případnému omezení – odstranění budou provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem bez finanční i technické spoluúčasti vlastníka – majetkového správce silnic.

4.2. Elektrorozvody

Územní plán Soběraz je zaměřen zejména na posílení bytové výstavby. U navrhované výstavby lze předpokládat běžný bytový odběr elektrické energie vzhledem k tomu, že v rámci řešeného území je realizováno dvoucestné zásobování energiemi (elektrina a zemní plyn). Očekávaný soudobý elektrický příkon jednoho rodinného domu s vybavením zaměřeným na elektrické spotřebiče je předpokládán ve výši 2,3 kW/RD. Vlivem navrhované výstavby je odhadován výkonový nárůst pro řešené území cca 50kW.

Největší rozvoj výstavby je navržen v plochách Z.1 a Z.10 ve vzdálenosti cca 500 m od TS 665. Vzhledem k tomu, že podstatný výkonový nárůst je předpokládán v návaznosti na severovýchodní okraj stávající zástavby obce, bude možno pro zkvalitnění zásobování elektrickou energií stávající rozvodnou sítí podle možností a požadavků na výkon posílit.

Při realizaci nové výstavby budou dodržována následující pravidla:

- napojení nových ojedinelých rodinných domů bude řešeno ze stávající NN sítě i za předpokladu její úpravy
- napojení soustředěné výstavby v rozvojových lokalitách bude provedeno pomocí kabelového vedení NN
- kabelová vedení NN elektrické energie budou přednostně ukládána pod terén

Fotovoltaické elektrárny jsou v zastavěném území a v zastavitelných plochách přípustné pouze v malém rozsahu pro lokální potřebu a pouze na střechách budov. V nezastavěném území jsou větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW nepřípustné.

4.3. Zásobování teplem a plynem

Na území obce Soběraz bude nadále rozvíjena koncepce zásobování zemním plynem prostřednictvím středotlakého plynovodu, napojeného na VTL/STL regulační stanici, která je na západním okraji zastavěného území Soběrazi.

4.4. Zásobování vodou

Územní plán Soběraz počítá v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje s koncepcí zásobování vodou ze skupinového vodovodu na základě probíhajících jednání o napojení obce Soběraz na vodovodní síť města Jičín. Do vybudování vodovodní sítě bude zásobování vodou řešeno individuálně v souladu s platnou legislativou.

4.5. Kanalizace

Územní plán Soběraz počítá v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje s koncepcí likvidace odpadních vod mimo území obce Soběraz s tím, že odpadní vody budou přečerpávány. Pro odvedení odpadních vod bude vybudována v Soběrazi stoková síť, při jejím návrhu budou zohledněny rozvojové záměry obce. Do doby realizace této koncepce bude v obci Soběraz probíhat dosavadní individuální způsob likvidace vod v souladu s platnou legislativou. U lokalit umožňujících výstavbu 4 a více objektů, případně u lokalit spolu souvisejících je povolení výstavby podmíněno předchozím vybudováním systematického odkanalizování. U ploch umožňujících výstavbu 4 a více objektů je nutné odkanalizování řešit koncepčně například čištěním odpadních vod u jednotlivých producentů v souladu s platnou legislativou s následným odváděním předčištěných odpadních vod do vhodného recipientu, ve výjimečném případě do horninového prostředí. Po vybudování oddílné kanalizace a jejího napojení na centrální čistírnu odpadních vod budou všechny objekty na tuto kanalizaci napojeny bez předchozího předčištění.

V plochách Z.1 a Z.10 lze souhlasit v oblasti zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod s výstavbou za současného stavu technické infrastruktury za podmínek stanovených dotčeným orgánem pro individuální zásobování vlastními zdroji a individuální likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou - za podmínky, že před povolením výstavby bude prokázáno, že likvidací odpadních vod individuální formou (např. v čistících zařízeních s vypouštěním předčištěných odpadních vod do horninového prostředí) do doby vybudování systematického odkanalizování nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v lokalitě a střežím se zásobováním vodou. Před povolením výstavby musí být zástavba v lokalitě posouzena osobou odborně způsobilou v oboru hydrogeologie z pohledu výstavby individuálních zdrojů vod a individuální likvidace přečištěných odpadních vod vypouštěním do vod podzemních. Pokud z hydrogeologického posouzení vyplyne, že je zastavitelnost omezena na určitý počet staveb, nelze tento limit překročit do doby výstavby systematického odkanalizování a vybudování centrálního zásobování vodou.

Likvidace srážkových vod bude probíhat v souladu s platnou legislativou a přednostně na pozemcích jednotlivých stavebníků. Odvedení dešťových vod bude nadále řešeno dešťovou kanalizací a odvedením do vodoteče. Je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu zastavěného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou.

4.6. Občanské vybavení

ÚP Soběraz navrhuje zastavitelnou plochu Z.3 pro rozvoj občanského vybavení.

4.7. Veřejná prostranství

ÚP Soběraz vymezuje stabilizovanou plochu veřejného prostranství v centru obce, navrhuje vymezení nové plochy veřejného prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.1 a Z.10.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

5.1. Uspořádání krajiny, ochrana přírody

Soběraz leží v zemědělsky obhospodařované krajině s vysokými krajinnými a přírodními hodnotami. Území obce Soběraz je součástí geoparku UNESCO Český ráj. ÚP Soběraz respektuje zájmy ochrany přírody.

ÚP Soběraz navrhuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Zemědělské plochy zahrnuje do ploch s rozdílným způsobem využití „AU - zemědělské všeobecné“ a „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“. Plochy v krajině, které si dosud zachovaly alespoň částečně přírodní charakter zahrnuje ÚP Soběraz do ploch s rozdílným způsobem využití „WT - vodní a vodních toků“, „LU - lesní všeobecné“ a „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“. Podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanovené v kapitole 6. tohoto opatření obecné povahy.

Krajinný ráz je nutné přednostně chránit v pohledově exponovaných polohách (horizonty, vyvýšené okraje lesa, referenční body, vyhlídková místa, krajinné a kulturní dominanty). Na horizontech a ve svažitéch polohách je nežádoucí umisťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů. Přednostně je nutné chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy, vzrostlou nelesní zeleň, nivy vodotečí, příbřežní společenstva a typickou strukturu a měřítko zástavby. Při využití krajiny budou respektována měřítka krajiny, jednotlivých staveb a krajinných dominant. Budou chráněny významné průhledy a výhledy do okolní krajiny.

Na území obce Soběraz se nepočítá s realizací větrných elektráren. Fotovoltaické elektrárny jsou v zastavěném území a v zastavitelných plochách přípustné pouze v malém rozsahu pro lokální potřebu a pouze na střechách budov. V nezastavěném území jsou fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW nepřípustné. Vedení technické infrastruktury budou přednostně ukládána pod terén.

5.2. Návrh územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability je na území obce tvořen plochami a koridory lokálního významu podél severozápadní hranice obce, v její lesnaté části. Jedná se o lokální biokoridory LBK.40 a LBK.42 a lokální biocentrum LBC.41. Prvky ÚSES lokálního významu jsou Územním plánem Soběraz upřesněné a doplněné podle současných přírodních podmínek. ÚSES je vymezen tak, aby byla umožněna vazba na plochy a koridory ÚSES nadregionálního a regionálního významu na území okolních obcí. Územní systém ekologické stability je Územním plánem Soběraz respektován.

5.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

V ÚP Soběraz jsou navržené pro stavební využití pozemky navazující na zastavěné území. Ke stavebnímu využití je navržena i nezemědělská půda, k zastavění lze využít proluky a nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území.

5.4. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

Zábor lesního pozemku pro jiné funkční využití je navrhován pouze v souvislosti s vymezením koridoru CPZ.DS20 pro přeložku silnice II/286 v souladu se ZÚR. Některé lesní pozemky jsou zahrnuté do ploch územního systému ekologické stability.

5.5. Protierozní opatření

ÚP Soběraz částečně řeší návrhem ploch ÚSES a vymezením funkční plochy „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“ i možnost realizace protierozních opatření přírodě blízkým způsobem.

5.6. Protipovodňová opatření

Na území obce není vyhlášené záplavové území. Vybrané plochy vně zastavěného území zahrnuje ÚP Soběraz do plochy s rozdílným způsobem využití „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“, která umožňuje realizaci ochrany území před erozními vlivy přívalových srážek způsobem přírodě blízkých opatření.

5.7. Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Plochy zahrnuté do ploch s rozdílným způsobem využití „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“ a „LU - lesní všeobecné“ v severní části území obce Soběraz jsou ekologicky nejstabilnější částí řešeného území. Společně s plochami ÚSES, trvalými travními porosty a přírodními plochami jsou základem ekologické stability území obce.

5.8. Koncepce rekreačního využívání krajiny

Na území obce jsou stavby pro rodinnou rekreaci v rámci plochy s rozdílným způsobem využití „SV - smíšené obytné venkovské“. Územní plán Soběraz vymezuje tuto funkční plochu ve stávajícím rozsahu a v navržených zastavitelných plochách Z.1, Z.2, Z.8, Z.10 a Z.11 nadále se počítá s přípustností staveb rodinné rekreace v rámci funkční plochy „SV - smíšené obytné venkovské“.

5.9. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pro jeho technické zajištění, sesuvná území

Na území obce nejsou evidovány plochy aktivních ani potenciálních sesuvů, ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Na území obce Soběraz vymezuje ÚP Soběraz následující plochy s rozdílným způsobem využití:

6.1. OU - občanské vybavení všeobecné

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby občanského vybavení

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby

- stavby pro kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro obchod, komerční administrativu
- byt správce objektu - pouze jako součást objektu hlavního využití
- plochy veřejných prostranství
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny v zastavěném území a zastavitelných plochách pro lokální potřebu pouze na střeších budov

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, stavby pro rekreaci)

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití stavebních pozemků – max. 80%
- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, maximálně 10 m

6.2. OH - občanského vybavení – hřbitovy**Převažující účel využití (hlavní využití):**

- specifické pietní území, určené pro ukládání ostatků zesnulých

Přípustné využití:

- zřizování hrobů, hrobek, urnových polí, kolumbárií, rozptylových louček
- výstavba církevních staveb
- vybavenost pro technickou obsluhu hřbitova

Nepřípustné využití:

- vedení inženýrských sítí – nadzemních i podzemních
- realizace staveb pro bydlení, výrobu a zemědělství

6.3. SV - smíšené obytné venkovské**Převažující účel využití (hlavní využití):**

- stavby pro bydlení – rodinné domy
- komplexy hospodářských usedlostí – domy a statky venkovského typu

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby pro podnikání, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb v okolí a nesníží kvalitu prostředí a nezvýší dopravní zátěž v území
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny v zastavěném území a zastavitelných plochách pro lokální potřebu pouze na střeších budov

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, velkoobchod)

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků 900 – 2500 m², není-li v kapitole 3.2. upřesněno jinak
- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, maximálně 10 m

6.4. DS - doprava silniční

/dálnice, silnice 1., 2. a 3. třídy, místní a účelové komunikace, parkoviště, cyklotrasy/

Převažující účel využití (hlavní využití):

- silnice, místní a účelové komunikace, odpočívky

Přípustné využití:

- parkoviště – autobusové zastávky
- plochy cyklistické a pěší dopravy
- protihluková opatření
- sítě technického vybavení
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, zemědělství, výrobu a sklady

6.5. TU - technická infrastruktura všeobecnáPřevažující účel využití (hlavní využití):

- stavby a vedení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby a vedení nadzemních a podzemních inženýrských sítí
- stavby související dopravní infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- nové nadzemní stavby technické infrastruktury je nutno považovat za podmíněně vhodné do doby průkazu nenarušení krajinného rázu předmětnou nadzemní stavbou
- fotovoltaické elektrárny v zastavěném území a zastavitelných plochách pro lokální potřebu pouze na střeších budov

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 10 m

6.6. VZ - výroba zemědělská a lesnickáPřevažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití:

- budovy, sklady a zařízení rostlinné výroby
- budovy a zařízení živočišné výroby
- stavby pro lehkou průmyslovou výrobu
- stavby pro skladování
- stavby řemeslné výroby
- ochranná a izolační zeleň
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny v zastavěném území a zastavitelných plochách pro lokální potřebu pouze na střechách budov

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití stavebních pozemků – max. 80% (u plochy Z.9 max. 40% nadzemními stavbami)
- výšková hladina zástavby – maximálně 11,25 m (týká se zástavby v ploše Z.9)

6.7. PU - veřejná prostranství všeobecnáPřevažující účel využití (hlavní využití):

- veřejně přístupné komunikační a rozptylové plochy
- plochy veřejné zeleně s nestavebním využitím
- plochy místních komunikací
- plochy dopravy v klidu

Přípustné využití:

- trvale zatravněné plochy
- plochy parkových úprav
- plochy dětských hřišť
- pěší komunikace
- plochy s pomníky, památníky, uměleckými díly
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, velkoobchod, dopravní podniky, stavby občanské vybavenosti, stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci)
- větrné a fotovoltaické elektrárny

6.8. ZZ - zeleň - zahrady a sadyPřevažující účel využití (hlavní využití):

- zahrady, sady, trvale zatravněné plochy, pastviny

Přípustné využití - v zastavěném území a v zastavitelných plochách:

- stavby pro zemědělskou malovýrobu a pěstitelství
- bazény, přístřešky, oplocení
- stavby související dopravní infrastruktury
- zemědělské obhospodařování trvale travních ploch pravidelným kosením
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Přípustné využití - mimo zastavěné území a zastavitelné plochy:

- stavby související dopravní infrastruktury
- zemědělské obhospodařování trvalých travních ploch pravidelným kosením
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, velkoobchod, stavby občanské vybavenosti, stavby pro shromažďování většího počtu osob, skládky odpadu, těžba nerostů, stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu)
- větrné a fotovoltaické elektrárny

6.9. ZO - zeleň ochranná a izolační

Převažující účel využití (hlavní využití):

- plochy zeleně k ochraně obytných ploch, ke zmírnění dopadu vlivu provozu ve výrobních areálech a na silničních, místních a účelových komunikacích
- plochy zeleně k ochraně ploch zastavěného území a ploch zastavitelných ke zmírnění vlivu přívalových srážkových vod

Přípustné využití:

- stavby související dopravní infrastruktury
- protihluková opatření
- liniové stavby technické infrastruktury – inženýrské sítě
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, velkoobchod, dopravní podniky, stavby pro bydlení, stavby pro sport a rekreaci, stavby občanské vybavenosti, stavby pro shromažďování většího počtu osob, skládky odpadu)
- větrné a fotovoltaické elektrárny

6.10. WT - vodní a vodních toků

Převažující účel využití (hlavní využití):

- vodní toky a vodní plochy

Přípustné využití:

- stavby související s úpravou a regulací – hráze, jezy, úpravy břehů
- mosty
- křížení inženýrskými sítěmi
- zřizování vodních toků a ploch
- stavby související dopravní infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, těžbu nerostů
- větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW

6.11. AU - zemědělské všeobecné

Převažující účel využití (hlavní využití):

- orná půda
- trvalé travní porosty

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, vsakovací travní pruhy, biopásy, průlehy, apod.)
- realizace nových a obnova zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod
- renaturace vodních toků
- obnova původní cestní sítě na základě schválených pozemkových úprav
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury – inženýrské sítě
- stavby související veřejné dopravní infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- vodní plochy za podmínky, že nebudou využívány pro intenzivní hospodářské účely a nebudou současně zahrnovat žádné doprovodné stavby ani oplocení

- stavby, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, hipostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra) za podmínky, že výměra, kromě liniových prvků, nepřekročí 20 m²

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW
- skládky odpadů
- oplocení pozemků
- aktivity, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu zemědělského půdního fondu nebo omezovaly obhospodařování pozemků

6.12. LU - lesní všeobecné**Převažující účel využití (hlavní využití):**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- zakládání a pěstění porostů
- těžba dřeva
- odvodňování pozemků
- lesnické a účelové komunikace, které nevyžadují odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa
- cyklotrasy a lyžařské běžecké trasy s konkrétním umístěním na lesních cestách
- stavby související dopravní infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- veřejné inženýrské sítě, prokáže-li investor, že nemůže dosáhnout realizace svého záměru jiným způsobem

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW
- ukládání odpadu a deponie zeminy
- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, vodní hospodářství (s výjimkou staveb k vodohospodářským melioracím pozemků), pro těžbu nerostů, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení

6.13. NU - přírodní všeobecné**Převažující účel využití (hlavní využití):**

- trvale zatravněné plochy, louky, plochy s rozptýlenou vzrostlou zelení, lesy

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování pravidelným kosením trvalých travních porostů
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- realizace protierozních opatření
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW
- skládky odpadu a deponie zeminy
- oplocování pozemků
- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství

6.14. MU - smíšené nezastavěného území všeobecné**Převažující účel využití (hlavní využití):**

- plochy přírodní zeleně, plochy ÚSES, louky, zahrady, sady, trvale zatravněné plochy, pastviny

Přípustné využití:

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, vsakovací travní pruhy, biopásky, průlehy, apod.)
- realizace nových a obnova zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod
- renaturace vodních toků
- obnova původní cestní sítě na základě schválených pozemkových úprav
- zalesnění pozemků v souladu se schválenými komplexními pozemkovými úpravami
- zeleň ochranná a izolační
- technická opatření proti erozi
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury – inženýrské sítě
- stavby související veřejné dopravní infrastruktury
- záměry neuvedené se budou posuzovat podle slučitelnosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- vodní plochy za podmínky, že nebudou využívány pro intenzivní hospodářské účely a nebudou současně zahrnovat žádné doprovodné stavby ani oplocení
- stavby, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, hipostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra) za podmínky, že výměra, kromě liniových prvků nepřekročí 20 m²

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- větrné a fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu do 1 MW
- skládky odpadu a deponie zeminy

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**Veřejně prospěšné stavby**

ÚP Soběraz navrhuje následující veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

- **VD.1** – přeložka silnice II/286 v prostoru Železnice (DS20)
- **VD.3** – silnice I. třídy I/35 - úsek Úlibice - hranice kraje (Turnov) (záměr SD15 dle PÚR ČR, DS2A2 dle ZÚR Královéhradeckého kraje)

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

ÚP Soběraz nenavrhuje uplatnění předkupního práva.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

ÚP Soběraz nevymezuje plochy územních rezerv.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Soběraz určuje prověření změn územní studií v zastavitelných plochách Z.1 a Z.10. Termín pořízení územní studie je do 31.7.2030.

Územní studie US.1 bude v ploše Z.1 řešit upřesnění způsobu dopravního napojení lokality, parcelaci území, způsob dopravní obsluhy území, napojení na inženýrské sítě, vymezení veřejných prostranství, řešení způsobu zástavby území. Zástavba plochy Z.1 rodinnými domy bude řešena formou rozvolněné zástavby s velikostí pozemků 2000 - 2500 m², s intenzitou využití stavebních pozemků max. 30% s domy o jednom podlaží a s možností využít podkroví jako obytné. Dopravní napojení plochy Z.1 se předpokládá z veřejně přístupné a dostatečně kapacitní komunikace navržené v ploše Z.7. Územní studie bude řešit i harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny. Územní studie prověří potřebu etapizace výstavby v této ploše a potřebu zachování prostupnosti na zemědělské pozemky dosud nezastavěné. Územní studií bude upřesněna koncepce technické infrastruktury v této ploše, zejména způsob odkanalizování a likvidace odpadních vod. ÚS bude řešit i ochranu zastavitelné plochy před účinky akustické zátěže a ochranu před účinky emisí látek znečišťujících ovzduší a harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny.

Územní studie US.2 bude v ploše Z.10 řešit upřesnění způsobu dopravního napojení lokality, parcelaci území, způsob dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě, vymezení veřejných prostranství, řešení způsobu zástavby území. Zástavba plochy Z.10 rodinnými domy bude řešena formou rozvolněné zástavby s velikostí pozemků 2000 - 2500 m², s intenzitou využití stavebních pozemků max. 30% s domy o jednom podlaží a s možností využít podkroví jako obytné. Dopravní napojení plochy Z.10 se předpokládá z veřejně přístupné a dostatečně kapacitní komunikace navržené v ploše Z.7. Územní studie prověří možnost dopravního napojení plochy Z.10 ze silnice III/2864 a z místní komunikace napojením v sousedství budovy obecního úřadu. Územní studie bude řešit i harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny. Územní studie prověří potřebu etapizace výstavby v této ploše a potřebu zachování prostupnosti na zemědělské pozemky dosud nezastavěné. Územní studií bude upřesněna koncepce technické infrastruktury v této ploše, zejména způsob odkanalizování a likvidace odpadních vod. ÚS bude řešit i ochranu zastavitelné plochy před účinky akustické zátěže, ochranu před účinky emisí látek znečišťujících ovzduší a harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny.

12. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Nerušící podnikání a obslužná sféra - je takový způsob provozovaných činností charakteru řemeslné nebo přidružené výroby a služeb s maloobjemovou a malosériovou produkcí, který respektuje prioritu bydlení se zachováním kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Památky místního významu - nepodléhají ochraně orgánu památkové péče, dotvářejí však charakter obce s odkazem na její historický vývoj.

Rodinné domy venkovského charakteru - jsou stavby, vycházející z tradic lidové architektury. Pro potřebu ÚP Soběraz se tím rozumí typ zástavby, respektující lokální obvyklý způsob uspořádání obytného domu a hospodářských staveb na parcele, způsob orientace domu ke komunikaci nebo veřejnému prostranství, dispoziční uspořádání domu, výrazně obdélný půdorys, podlažnost, způsob zastřešení, použité materiály a jejich barevnost.

Stavby pro lehkou průmyslovou výrobu - pro potřebu ÚP Soběraz se jedná o stavby lehkého průmyslu, např. pro lehké strojírenství, spotřební průmysl, výrobu na zpracování zemědělské produkce, výrobní služby, apod.

Stavby pro skladování - pro potřebu ÚP Soběraz se jedná o stavby bez výrobních činností, ale s velkým obrátem přepravy materiálů a zboží.

Výšková hladina zástavby - ÚP Soběraz stanovuje maximální výšku zástavby měřenou od okolního terénu. Okolním terénem se pro potřebu ÚP Soběraz rozumí výchozí niveleta (výšková úroveň) plochy terénu pozemku v místě stavby před zahájením zemních a stavebních prací pro příslušnou stavbu včetně zpevněných ploch, aniž by došlo v uplynulých předchozích dnech, týdnech, měsících či letech k terénním úpravám se záměrem uměle a účelově změnit konfiguraci terénu v okolí budoucí stavby.

Zemědělská malovýroba a pěstitelství - je způsob provozovaných činností charakteru pěstování plodin, chovu domácího zvířectva a zemědělské výroby s maloobjemovou produkcí zpravidla pro vlastní potřebu, který respektuje prioritu bydlení a zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Soběraz obsahuje následující textovou a grafickou část:

- Textová část územního plánu – 21 stránek A4

Grafická část obsahuje 5 výkresů v mapovém měřítku 1:5000, každý na jednom mapovém listu:

- Výkres základního členění území 1:5000
- Hlavní výkres – 1:5000
- Technická infrastruktura – vodní hospodářství 1:5000
- Technická infrastruktura – energetika, telekomunikace 1:5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000