

***NÁVRH ZADÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBČICE***

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Hořice, Stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje**

**určený zastupitel – Josef Horník, starosta obce Sobčice.**

**spolupráce – Ing. arch Petr Kopecký, A-PROJEKT**

**duben 2013**

## Obsah:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, vč. vymezení zastavitelných ploch

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

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

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Návrh zadání územního plánu Sobčice byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Sobčice o pořízení územního plánu ze dne 30. 5. 2013.

Návrh byl zpracován Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obec Sobčice leží v západní části Královéhradeckého kraje, v jihovýchodní části okresu Jičín, cca 15 km jihovýchodně od Jičína, cca 1,5 km jižním směrem od Podhorního Újezdu, či cca 2,5 km západně od Ostroměře. Obec leží při komunikaci třetí třídy III/32750, která odbočuje jižně z komunikace první třídy I/35 Hradec Králové – Hořice – I/35 x I/16. Úzkou vazbu má obec jak co se týče občanské vybavenosti, tak dojížděky do zaměstnání na blízkou Ostroměř, Jičín a Hradec Králové.

Z demografických údajů vyplývá, že po mírném poklesu obyvatel cca do roku 1997, se podařilo v posledních letech relativně stabilizovat počet obyvatel obce na stavu mezi 280 až 300 obyvateli. S ohledem na % produktivních obyvatel a zájem o stavební parcely. Předpokládá se rozvoj bytové výstavby v obci a tím i stabilizace či mírné navýšování počtu obyvatel.

Z hlediska státní správy spadá obec Sobčice pod Krajský úřad Královéhradeckého kraje a Městský úřad Hořice, stavební úřad Městského úřadu Hořice. Nejsilnější vazby mají Sobčice na blízkou Ostroměř a Hořice. Návrh ÚP bude v rámci širších vztahů rovněž koordinován s ÚPD a ÚPP sousedních obcí. K akci byly uskutečněny doplňující průzkumy a rozborů pochůzkou v terénu a konzultací na obecním úřadu v září 2012.

**a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE - cíle zlepšování dosavadního stavu, rozvoj obce a ochranu hodnot území, změnu charakteru obce, vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury**

Nový územní plán se zaměří na naplnění následujících požadavků:

- ✓ Urbanistická koncepce: zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
- ✓ Koncepce veřejné infrastruktury: zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
- ✓ Koncepce uspořádání krajiny: zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření , ve kterých plochách je vhodné vyloučit nebo omezit umístování staveb, zařízení a jejich opatření pro účely uvedené §18 odst. 5 stavebního zákona

Dále se zaměří na naplnění požadavků::

- ✓ stabilizovat a posílit obytnou funkci, tj. vytvoření podmínek pro stabilizaci popř. nárůst počtu obyvatel, pro rozvoj bydlení je nutno vymežit v přiměřeném rozsahu, v návaznosti na zastavěné území – neumožnit vznik izolovaných částí
- ✓ respektovat a posílit urbanistickou strukturu obce a její stávající charakter;
- ✓ zároveň je nutné sledovat ucelenost zástavby sídla, ochranu historicko -urbanistických hodnot území, přírody a krajiny; přednostně bude návrhem ÚP prověřeno využití lokalit, které pro rozvoj zástavby určil předcházející dokument
- ✓ posílit vlastní ekonomickou základnu obce, poskytnutí prostoru pro rozvoj výrobních služeb, vhodných typů drobného podnikání příp. služeb spojených s cestovním ruchem;
- ✓ vytvořit podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí, doplnění infrastruktury;
- ✓ vytvořit podmínky pro doplnění veřejné infrastruktury – občanského vybavení (např. sportovní zařízení);
- ✓ vytvořit podmínky pro rozvoj rekreace v přírodě s využitím potenciálu území;
- ✓ vytvořit podmínky, pro vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny a pro zachování přírodní, kulturní a historické charakteristiky určitého místa či oblasti

Urbanistická koncepce bude vycházet z požadavků stanovených v Politice územního rozvoje ČR a v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje, zejména bude respektovat v nich uvedené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Návrh územního plánu prověří možnosti řešení problémů uvedených v územně analytických podkladech.

### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008**

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou České republiky dne 20.7. 2009 usnesením č. 929 nevyplývají pro územní plán Sobčice žádné konkrétní požadavky. Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a osy, jižním okrajem řešeného území probíhá koridor rychlostní silnice R35, která by měla zajistit vzájemné propojení rozvojových oblastí.

Uplatněny budou zejména tyto priority:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu je ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Návrhem ÚP Sobčice zohlednit dotčení řešeného území koridorem rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové

### **Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje**

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje byly vydány dne 8. 9. 2011 a nabyly účinnosti 6. 11. 2011.

Z tohoto dokumentu vyplývají zejména následující zásady a úkoly pro územní plánování řešeného území:

Řešeného území se dále týkají následující obecné a konkrétní požadavky z následujících kapitol ZÚR:

3) tvorba územních podmínek pro rozvoj dopravní infrastruktury nadmístního významu potřebné pro zajištění optimální dostupnosti území kraje z území sousedních krajů a Polské republiky včetně jeho vnitřní prostupnosti,

4) tvorba územních podmínek pro rozvoj technické infrastruktury nadmístního významu potřebné pro zajištění optimálního napojení rozvojových oblastí a ploch na tyto systémy.

5) vytváření územních podmínek pro zajištění kvalitního bydlení, včetně zajištění dodávky, vody a zpracování odpadních vod v obcích nad 500 ekvivalentních obyvatel (splňujících požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti) na celém území kraje a zlepšení vzhledu měst a obcí odpovídajícího charakteristickým podmínkám konkrétních částí historicky rostlé sídelní struktury,

7) vytváření územních podmínek pro doplnění občanského vybavení na venkově (zdravotních, sociálních a kulturních služeb),

8) ochrana územních podmínek pro zachování potenciálu zemědělství a lesního hospodářství,

10) přednostní nové využití nevyužívaných výrobních a skladových areálů, míst opuštěných armádou a ploch vyžadujících asanaci a rekultivaci (brownfields),

13) tvorba územních podmínek zejména v oblasti dopravní infrastruktury pro rozvoj cestovního ruchu využívajícího charakteristických podmínek jednotlivých turisticky významných území kraje,

14) vymezení zastavitelných ploch a stanovování podmínek jejich využití v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště zdůvodněných případech,

15) stanovování požadavků na budoucí využití území s ohledem na preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze adt.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, zajišťování územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní,

16) podpora protierozních opatření, akumulace a zvyšování přirozené retence srážkových vod v území, zachycování a regulovaného odvodu přívalových vod (protipovodňová opatření) včetně revitalizací říčních systémů a přírodně blízkých protipovodňových opatření,

17) péče o zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) a pozemky určené pro funkci lesa (dále jen „PUPFL“) jako jednu z hlavních složek životního prostředí,

18) ochrana území s podzemními a povrchovými zdroji pitné vody pro zajištění dlouhodobého optimálního zásobování území kraje,

19) ochrana území prvků územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu a zlepšování biologické prostupnosti krajiny, zejména známých a potenciálních migračních tras živočichů,

20) ochrana kulturního dědictví spočívajícího v polycentrické sídelní struktuře, hodnotách zachovalých urbanistických celků včetně architektonických a archeologických památek.

Z tohoto dokumentu vyplývají zejména následující zásady a úkoly pro územní plánování řešeného území:

- Řešené území leží v jižní části rozvojové osy nadmístního významu NOS1 Hořice – Jičín – Liberecký kraj. Do specifických oblastí řešené území nezasahuje.  
Pro NOS1 jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:
  - vymezením ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost města Jičín jako polyfunkčního střediska z území OB4 Hradec Králové/Pardubice a z území Libereckého kraje (v návaznosti na rozvojovou osu vymezenou Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje - ROS 2),
  - vymezovat zastavitelné plochy pro podporu ekonomického rozvoje a podporu rozvoje lidských zdrojů, především ve vazbě na zastavěné území obcí; pro tyto účely přednostně nově využívat území ploch přestavby,
  - vymežit plochu pro centrum integrovaného záchranného systému spádového území Hořice.

- Koridory dopravní infrastruktury
  - rychlostní silnice R35 – úsek Úlibice – Hradec Králové (DS2).
 Úkoly pro územní plánování:
  - koordinovat upřesnění koridorů s ostatními zájmy nadmístního významu v území,
  - koordinovat návaznosti koridorů a ploch na hranicích obcí,
  - zpřesnění ploch a koridorů, bude prováděno s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví).
  - respektovat ochranná pásma letiště Hořice a letiště Hradec Králové
- Pro ochranu typů biochor vyskytujících se v daném území je vymezeno biocentrum regionálního významu – H052 Sobčická Javorka (RBC)  
 Pro ochranu existujících regionálních migračních tras bioty vymezen biokoridor regionálního významu RK H023 (RBK), RK H024  
 Úkoly pro územní plánování:
  - respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny,
  - plochy vymezených biocenter a biokoridorů v případě, že jejich současný stav odpovídá cílovému, všestranně chránit. V případě, že neodpovídá, podporovat jeho urychlenou realizaci,
  - při zpřesňování vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního významu budou respektována následující základní pravidla:
    - u RBC je třeba dbát především na zachování reprezentativnosti z pohledu zastoupených stanovišť a cílových ekosystémů pro příslušné typy větve regionálního ÚSES a biochor a na zachování alespoň minimální požadované výměry (stanovené individuálně podle reprezentativnosti pro typy biochor a týkající se plochy cílových ekosystémů);
    - u RBK je třeba v maximální možné míře preferovat trasování stanovišti odpovídajícími danému typu větve regionálního ÚSES a dbát na zachování maximální přípustné délky a alespoň minimální požadované šířky, s výjimkami úseků, kde reálné podmínky využití území vymezení v této šířce a případně ani dodržení maximální přípustné délky neumožňují (zejména u úseků regionálních biokoridorů (RBK) v zastavěných územích sídel);
    - v případech střetů s jinými zájmy na využití území, individuálně odborně posoudit vlivy eventuálních ústupků ve vymezení ÚSES na celkovou funkčnost systému, i na funkčnost jeho jednotlivých skladebných částí;
    - ani přechodně nelze do nefunkčních nebo částečně funkčních skladebných částí ÚSES umisťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu; všechny (i přechodné) zásahy do vymezených ploch skladebných částí ÚSES lze provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody
    - stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině
- Vytvářet vymezením nových ploch změn územní podmínky především pro rozvoj bydlení a občanského vybavení v závislosti na velikosti přirozeného spádového území a specifických hodnotách území. Strukturu osídlení řešeného území považovat za stabilizovanou a nepřipouštět vznik nových sídel.
- Pro zachování a rozvoj hodnot vzniklých spolupůsobením přírodních a lidských vlivů, jejichž výsledkem je jedinečný krajinný ráz, se Sobčice nachází v oblasti kód 6 Cidlinsko. V rámci oblastí a podoblastí krajinného rázu se stanovují tyto cílové charakteristiky jednotlivých oblastí se shodným typem krajiny zemědělským.
- Zemědělský: Zemědělské krajiny jsou krajiny silně pozměněné zemědělstvím. Jejich využití je však stále velmi závislé na přírodních podmínkách. Původní vegetační pokryv (zpravidla les) byl ve většině zemědělských krajin nahrazen kulturními biotopy (pole, louky, pastviny, ovocné sady, vesnická sídla). Zemědělské krajiny tedy tvoří především bezlesé formace. Biotopy zemědělské krajiny podmíněné činností člověka by po jejím ukončení zanikly. Jejich vznikem dlouhodobým udržováním se však výrazně zvýšila druhová biodiverzita krajiny. Zemědělské krajiny jsou minimálně z 90 % tvořeny výše zmíněnými zemědělskými biotopy. Nedílnou součástí zemědělské krajiny jsou i vesnická sídla a dále plochy porostlé dřevinnou vegetací, tj. háje, skupinky dřevin, solitéry a liniové porosty (větrolamy, běhové porosty, porostlé meze a

kamenice, aleje u cest apod.). Ze zemědělských kultur výrazně převládá orná půda. V podhorských oblastech se významněji uplatňují i trvalé travní porosty (louky a pastviny). Intenzita zemědělského využití kolísá od intenzivního využití velkých polí a sadů po extenzivně využívané či přírodě blízké využívání luk, pastvin a sadů. Krajiny mají charakter otevřený. Převažují v jihozápadní polovině Královéhradeckého kraje.

- Jako veřejně prospěšná stavby, resp. veřejně prospěšná opatření ÚSES, jsou v řešeném území dle ZÚR stanoveny:
    - stavba DS2 – koridor rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové
    - regionální biocentrum H052 Sobčická Javorka
    - regionální biokoridor RK H023, RK H024
- Úkoly pro územní plánování:
- v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí stabilizovat, zpřesňovat a územně koordinovat vymezený systém ÚSES.

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Ve smyslu stavebního zákona č. 183/ 2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. pořídil Úřad územního plánování (ÚÚP) k 31. 12. 2012 druhou úplnou aktualizaci územně analytických podkladů správního obvodu ORP Hořice.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů jsou zejména:

- respektování limitů využití území
  - respektování záměrů, uvedených v návrhu ZÚR Královéhradeckého kraje
- Lze dovodit obecný požadavek na ochranu životního prostředí, na vytváření podmínek pro zvýšení zaměstnanosti, na zvyšování počtu obyvatel a zlepšení demografické struktury, na doplnění vybavenosti a zkvalitnění technické infrastruktury. Toto jsou požadavky, na jejichž splnění se může podílet územní plán svými nástroji (vymezením ploch a jejich funkčním zařazením do ploch bydlení, výroby a skladování a vymezením ploch občanského a technického vybavení).

Pro řešené území vyplývají z předaných ÚAP a návrhu ZÚR Královéhradeckého kraje zejména následující požadavky:

- vymezení a respektování koridorů nadmístního významu, zejména ve vztahu k zastavěnému a zastavitelnému území. Týká se to vymezení stavby DS2 - koridoru rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové, regionálního biocentra H052 Sobčická Javorka a regionálního biokoridoru RK H023.
- respektovat limity využití území

Bude třeba stanovit hlavní směry rozvoje obce vycházející z aktuálních požadavků a stávajícího územního plánu.

V řešeném území budou stanoveny aktuální hranice zastavěného území obce, vymezeny návrhové lokality pro další rozvoj obce a uvedeno vyhodnocení vybavení obce technickou infrastrukturou. Veškerým plochám řešeného území bude v rámci funkčního využití území přiřazena hlavní funkce a k ní základní funkční regulativy.

### **a1) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI - PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V rámci stanovení koncepce rozvoje obce Sobčice bude prověřeno stávající funkční uspořádání a navrženo vhodné doplnění urbanistické struktury tak, aby byly vytvořeny podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Původní zástavba Sobčic je soustředěna kolem hlavní průběžné komunikace. Její forma se původně blížila ulicovce, dnes je již nepravidelná, shluková vázaná k větvené silnici. Jako celek se obec jeví jako provozně, prostorově i kompozičně neurčitá, a tím i neuzavřená pro další rozšiřování. Obec má náznak návsi při hlavní silnici v jihozápadní části zastavěného území, v prostoru před restaurací a před budovou OÚ.

V řešeném území obce Sobčice jsou zastoupeny především následující funkce:

- bydlení včetně hospodářského vybavení
- občanská a technická vybavenost
- zemědělská výroba

- smíšená výroba
- plochy pro sport
- plochy specifické zeleně (zahradnictví)
- plochy dopravy
- neurbanizované území
- 

Smíšené bydlení venkovské (objekty s příslušným hospodářským zázemím) představují největší část současně zastavěných ploch v obci.

Občanská vybavenost – hlavní objekty jsou soustředěny podél hlavní komunikace.

Zemědělská a smíšená výroba je v řešeném území zastoupena zejména areály na severozápadním a severovýchodním okraji obce.

Plocha pro tělovýchovu a sport se nachází především v severozápadní části obce.

Plochy specifické zeleně (zahradnictví) jsou především ve východní části obce a v severozápadní okraji u zemědělského areálu.

Řešeným územím prochází komunikace I. třídy č. 35 Hořice - Úlibice v severním okraji katastru, z ní odbočuje komunikace třetí třídy III/32750 Sobčice – Chomutice; střední částí katastru prochází železniční trať ČD.

V ostatních částech řešeného území se rozprostírá neurbanizované území zahrnující zemědělskou půdu a zemědělské plochy, krajinnou zeleň a lesní plochy, vodní plochy a toky.

Projektant prověří potřebnost vymezení funkčních ploch občanského vybavení.

Rozsah ploch pro bydlení bude odpovídat demografickému vývoji v obci a zajišťovat dostatečnou potřebu a výběr rozvojových ploch, především pro bydlení.

Projektant zároveň navrhne pro další rozvoj obce řešení nebo doplnění prvků veřejné infrastruktury nezbytné pro zajištění nových rozvojových lokalit.

Pro rozvojové plochy bude navržena funkční regulace. Součástí regulativů bude také prostorová regulace (např. koeficient zastavění, podlažnosti, apod.)

## a2) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Dopravní infrastruktura

Rozhodujícím prvkem dopravního systému a systému dopravní obsluhy území je automobilová doprava. Řešeným územím prochází v severní části menší úsek silnice první třídy I/35 Hradec Králové – Hořice – I/16 x I/35 a dále příčně celou obcí zhruba ve směru sever - jih komunikace třetí třídy III/32750, která odbočuje v severní části katastru ze silnice I/35 přes Sobčice na Chomutice.

Základní koncepce dopravy v řešeném území je dána stávajícími komunikacemi, budou proto respektovány stávající dopravní trasy včetně ochranných pásem. V případě napojení navrhovaných lokalit pro bytovou zástavbu na stávající komunikace III. třídy nebo místní bude počet výjezdů pokud možno minimalizován. V rámci navrhovaných rozsáhlejších lokalit bude upřednostňováno komunikační řešení jako obytné zóny.

Podstatnou část dopravní zátěže stávající silnice I/35 by výhledově měla převzít komunikace R35, jejíž trasa dle ZÚR je vedena v jižním okraji řešeného území (stavba DS2 – koridor rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové).

Řešeným územím prochází i železniční trať železniční trať ČD Hradec Králové – Jičín - Trutnov (při severní hranici zastavěného území)

### Technická infrastruktura



V ÚP bude posouzeno řešení stávajícího technického vybavení (vodovod, kanalizace, elektro, plyn) a zároveň bude navrženo řešení rozšíření nebo doplnění nezbytné pro zajištění celého území. V případě výstavby vodních děl je nutno postupovat dle platného vodního zákona.

Případné požadavky na rozšiřování elektrické sítě budou konzultovány s ČEZ a.s. distribuce. Telefonní účastníci ve vlastní obci jsou připojeni na digitální ústřednu a rozvody mají rezervu pro objekty v navrhovaných lokalitách.

Budou respektována veškerá ochranná pásma inženýrských sítí, zejména vrchního vedení VN, VTL a STL plynovodu.

#### Občanské vybavení

Celková koncepce občanské vybavenosti obce se nezmění. Základní občanská vybavenost je umístěna v samostatných objektech podél hlavní komunikace procházející obcí. V návrhu ÚP budou vytvořeny regulativní podmínky pro její další možné doplnění a rozvoj i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství budou územním plánem respektována, požaduje se jejich zkvalitnění a udržování. V rozsáhlejších návrhových lokalitách je třeba v rámci návrhu bytové zástavby počítat s plochami veřejných prostranství v rozsahu minimálně dle platné legislativy.

#### Likvidace odpadů

V řešeném území není regulovaná skládka tuhých domovních odpadů, bude posouzena stávající likvidace odpadů, eventuálně navrženo její doplnění.

Všechny případné tzv. černé skládky musí být sanovány s ohledem na ochranu složek životního prostředí, v souladu se zásadami nakládání s odpady, stanovenými zákonem.

Nakládání s komunálními odpady produkoványi občany bude probíhat podle systému shromažďování, sběru, přepravy třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, stanovený obecně závaznou vyhláškou obce Sobčice, vydanou v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. Nakládání s odpady v podnikatelské sféře bude probíhat v souladu se zásadami, stanovenými zákonem o odpadech (zejména § 16) a jeho prováděcími vyhláškami.

Likvidace domovního odpadu je ve stávající době v obci řešena svozem z popelnic a kontejnerů na regulovanou skládku.

### **a3) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Návrh ÚP Sobčice bude respektovat historickou urbanistickou strukturu v obci a stávající prostorové uspořádání zástavby. V maximálně možné míře bude pro rozvoj využíváno proukluk v zastavěném území – rozsáhlejší rozvojové lokality pro výstavbu budou situovány zejména v okrajových částech v návaznosti na stávající zástavbu

Budou respektovány přírodní hodnoty v území a prvky ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky, atd.) a event. prvky Natura 2000. Koncepce uspořádání krajiny vyjde ze současného stavu s cílem zachování krajinného rázu spolu s tvorbou krajinářské kompozice, především doplněním zeleně a prvků ÚSES.

Projektant důsledně prověří a navrhne ve kterých plochách je vhodné vyloučit nebo omezit umístování staveb, zařízení a jejich opatření pro účely uvedené §18 odst.5 stavebního zákona

Do dokumentace bude zahrnut zpracovaný územní systém ekologické stability (ÚSES). Budou respektována a ve výkresové části vyznačena veškerá ochranná pásma (zejména ochranná pásma vodních zdrojů, inženýrských sítí atd.), případná vyhlášená PHO apod.

Zpracovány budou stávající vodní plochy a toky, evidované v katastru nemovitostí. V textové části bude uvedena vzdálenost manipulačního prostoru určená vodním zákonem pro správu toku. Nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na státní silniční síť, resp. na místní komunikace.

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny nového územního plánu se zaměří na naplnění následujících požadavků:

- ✓ respektovat veškeré přírodní hodnoty území;
- ✓ bude prověřena síť účelových komunikací a případně navrženo jejich doplnění, zejména pro potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky s předností využití historických cest;
- ✓ bude upřesněna lokalizace řešení ÚSES – koordinovat vzájemné návaznosti prvků ÚSES na hranicích řešeného území;
- ✓ vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- ✓ zvýšit podíl krajinné zeleně – dle potřeby navrhnout revitalizační opatření v krajině k zabránění případného ohrožení vodními a větrnými erozemi a sesuvy;
- ✓ prověřit nutnost případné regulace umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona;

#### a4) OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

V návrhu územního plánu budou zohledněny a respektovány přírodní, kulturní, urbanistické a civilizační hodnoty řešeného území.

Zpracovány budou stávající vodní plochy a toky, evidované v katastru nemovitostí. V textové části bude uvedena vzdálenost manipulačního prostoru určená vodním zákonem pro správu toku.

Budou respektována event. provedená meliorační odvodnění ZVHS.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy podle památkového zákona. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. O archeologickém nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologických výzkumů, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu buď přímo, nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo.

V obci se nachází následující objekty evidované v seznamu nemovitých kulturních památek:

- ev. č. 27098 / 6-1375 Sobčice - kostel sv. Prokopa (severovýchodní okraj obce)
- ev. č. 104669 Sobčice - socha sv. Linharta (okraj obce)
- ev. č. 32670 / 6-1376 Sobčice - socha sv. Vojtěcha (při silnici k Podhornímu Újezdu)
- ev. č. 12357 / 6-5583 Sobčice - sloup se sochou Anděla strážce (náves)
- ev. č. 33065 / 6-1377 Sobčice - sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (severovýchodně od kostela, při silnici)
- ev. č. 11635 / 6-1374 Sobčice - čp.1 zámek, s omezením: bez stodoly (severní část obce)

Respektovány budou rovněž památky místního významu – křížky, sochy, pomníky, apod.

Do územního plánu bude uvedena nutnost provést před zahájením výstavby, v lokalitách určených zejména pro bydlení, radonový průzkum.

V ÚP bude zpracováno vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF. Z hlediska ochrany ZPF bude v maximální možné míře postupováno podle § 4 a 5 zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (úplné znění vyhlášeno č. 231/1999 Sb.) a podle § 3,4 a přílohy č. 3 vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. o podrobnostech ochrany ZPF, a metodickými pokyny MŽP ČR ze dne 1.10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF.

ÚPD bude obsahovat všeobecné údaje o pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Záměry uvedené v zadání nepředpokládají dotčení PUPFL, tato skutečnost bude výslovně uvedena v textové části (např. v části vyhodnocení návrhů).

#### **a5) HLAVNÍ ÚZEMNÍ STŘETY A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ**

Obecně budou respektována a zakreslena veškerá ochranná pásma vyplývající z průzkumů a rozborů tj. ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí, hlavní prvky ÚSES, ochranná pásma vodních zdrojů, ochranné pásmo lesa a další, stejně jako stávající i navržená komunikační síť.

V územním plánu budou vymezeny návrhové lokality pro další rozvoj obce, vyhodnoceno napojení obce na inženýrské sítě, navrženo jejich doplnění či rozšíření.

V rámci územního plánu budou projektantem řešeny následující úkoly, problémy a střety:

- vymežit koridor rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové
- vymežit regionální biocentrum H052 Sobčická Javorka vůči zastavěnému území a plochám změn
- vymežit regionální biokoridor RK H023, RK H024
- prověřit řešení střetu navrhovaných ploch se stávajícími trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy
- prověřit, případně upravit nebo nově vymežit prvky ÚSES, a to v návaznosti na řešení návrhových ploch
- obec se nachází v území s archeologickými nálezy – nutno respektovat
- střet některých rozvojových záměrů se zájmy ochrany ZPF
- respektovat vyhlášené záplavové území Q<sub>100</sub> a aktivní zónu, koordinovat s rozvojovými plochami

#### **b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

V případě plošně rozsáhlejších rozvojových ploch, zejména pro bydlení, bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií řešící především organizaci území – dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanovení zásad plošného a prostorového uspořádání.

#### **c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR Královéhradeckého kraje budou v územním plánu Sobčice zpracovány:

- jako veřejně prospěšná stavba:
  - stavba DS2 – koridor rychlostní silnice R35 úsek Úlibice – Hradec Králové
- jako veřejně prospěšná opatření:

- regionální biocentrum H052 Sobčická Javorka
- regionální biokoridor RK H023

K zajištění koncepčního řešení projektant případně navrhne další veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace, vymezí pro ně potřebné plochy.

Rozlišeny budou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění a veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro uplatnění předkupního práva.

U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství určených k uplatnění předkupního práva bude uvedeno, v čí prospěch má být předkupní právo zřízeno, název katastrálního území a parcelní čísla dotčených pozemků, byť jen částečně.

#### **d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

- Plochy a koridory, ve kterých podmínkou rozhodování je vydání regulačního plánu
- Plochy a koridory, ve kterých podmínkou rozhodování je zpracování územní studie
- Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou rozhodování uzavření dohody o parcelaci.

Vzhledem k velikosti a charakteru řešeného území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro něž budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

V případě potřeby budou stanoveny plochy a koridory, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií. Bude se jednat zejména o případné rozsáhlejší plochy určené k zástavbě, kde je nutno ověřit budoucí strukturu zástavby a řešení veřejné infrastruktury.

Pokud se během zpracování návrhu územního plánu v některých plochách nebo koridorech řešeného území prokáže nezbytnost uzavření dohody o parcelaci, pak rozhodování o změnách využití těchto ploch nebo koridorů bude podmíněno jejím uzavřením.

#### **e) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Dle dohody obce, pořizovatele a zpracovatele nebyl stanoven požadavek na zpracování variant.

#### **f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Metodicky je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

#### **Obsah Územního plánu:**

##### I. Textová část:

1. vymezení zastavěného území
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.
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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek

- prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení 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 opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
  9. stanovení kompenzačních opatření
  10. údaje o počtu stran územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
  11. případně vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření (pokud vzejdou požadavky na vymezení z návrhu řešení územního plánu)
  12. případně vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
  13. případně vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
  14. případně vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
  15. případně stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
  16. případně vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

## II. Grafická část:

1. Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
2. Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy
3. Výkres koncepce technické infrastruktury (pokud bude nutno koncepci graficky vyjádřit v samostatném výkresu)
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (pokud budou VPS nebo VPO stanoveny)

## **Obsah Odůvodnění územního plánu**

### I. Textová část odůvodnění:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty
  2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Dále bude textová část odůvodnění územního plánu obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu a náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

### II. Grafická část odůvodnění:

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů

### 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výkresy dokumentace územního plánu budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy 1: 2880 a vydány v měřítku 1 : 5000, širší vztahy 1:100 000. Územní plán bude zpracován digitálně v souladu s metodikou digitálního zpracování MINIS ((Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů měst a obcí v GIS), s výstupy z barevného plotru včetně předání dat na CD-ROM s projekty ve formátu ArcGIS, hlavní výkres bude zpracován rovněž ve formátu TIFF, umístěný v souřadnicovém systému S-JTSK, kompletní textová část v digitální podobě.

Počet vyhotovení územního plánu:

- Projednávaný návrh 2 paré v papírové formě, a ve formátu PDF (CD)
- Územní plán ..... 4 paré v papírové formě a ve 4 vyhotoveních na nosiči dat CD

#### **h) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Jestliže příslušný dotčený orgán při posouzení nevyloučí významný vliv návrhu zadání na významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit (nařízení vlády č. 132/2005 Sb.) a na vyhlášené ptačí oblasti (ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny) a uplatní požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, bude odůvodnění návrhu územního plánu obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Nepředpokládá se rozvoj výrobních činností nad rámec daný platnou ÚPD. Nepředpokládá se rozšiřování zemědělské výroby.