

změna č.3 územního plánu

VIDOV



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Vidov byla spolufinancována z prostředků
státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Zpracovatel:

STUDIO MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová

Objednatel:

Obec Vidov

Pořizovatel:

Obecní úřad Vidov



Podepsal Ing. Lenka Šimová
DN: cn=Ing. Lenka Šimová,
o=ČESKÁ KOMORA
ARCHITEKTŮ, ou=05624,
email=simova@studiomap.cz
Datum: 2026.04.01 13:15:32
+02'00'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Vidov

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

13.3.2026

pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU VIDOV	6
--	----------

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POSTUP PŘI POŘÍZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	50
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	52
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	65
5 VYHODNOCENÍ SOULADU ZADÁNÍM	72
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST	73
7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	73
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	73
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	74
10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	77
11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	78
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	78
13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	78
14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	79
15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV	95
16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	95

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU VIDOV

Územní plán Vidov se v textové části mění následovně:

- [1] V kapitole 1. vymezení zastavěného území se ruší text „v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12.2015“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „v grafické části územního plánu a je vymezeno ke dni 25.6.2025“.
- [2] V kapitole 1. vymezení zastavěného území se ruší text
*„Zastavěné území se skládá z několika samostatných částí:
 - sídlo Vidov
 - jednotlivé objekty v krajině (čerpací stanice, chaty apod.).“*
- [3] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší slovo „přestavby“ a nahrazuje se slovem „transformace“ a dále se v prvním odstavci doplňuje za konec textu text nový, který zní:

S ohledem na nastavení podmínek prostorové regulace je správní území obce Vidov členěno na jednotlivé lokality, a to:

označení lokality	popis lokality
L.1.1	původní zástavba
L.1.2	novodobá zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
L.1.3	novodobá zástavba řadových rodinných domů
L.1.4	zástavba bytových domů
L.1.5	plochy transformace zahrádkářských kolonií
L.1.6	plochy zastavitelné smíšené obytné
L.1.7	plochy transformace občanské vybavenosti
L.2	areálová zástavba
L.3	krajina

Pro každou lokalitu je popsán její charakter a jsou definovány základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbu proluk nebo změnu stávajících staveb. Tyto podmínky se týkají jak ploch stávajících, tak i ploch zastavitelných s ohledem na požadavky na budoucí charakter zástavby v konkrétní ploše.

- [4] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší text „Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov“ včetně tabulky pod ním uvedené a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Zastavitelné plochy:

označení	využití	velikost (ha)	lokalita
Z.1	smíšené obytné všeobecné	3,63	1.6
	zeleně sídelní ostatní	0,82	
Z.2	občanské vybavení všeobecné	0,12	2
Z.3	bydlení hromadné	0,42	1.4
Z.4	občanské vybavení všeobecné	0,86	2
Z.5	smíšené obytné všeobecné	0,12	1.1
Z.6	smíšené obytné všeobecné	0,46	1.2
Z.7	občanské vybavení sport	0,46	2
Z.8	smíšené obytné všeobecné	0,60	2
	zeleně sídelní ostatní	0,32	

	<i>veřejná prostranství všeobecná</i>	<i>0,13</i>	
<i>Z.9</i>	<i>smíšené obytné všeobecné</i>	<i>0,46</i>	<i>1.2</i>
<i>Z.10</i>	<i>občanské vybavení všeobecné</i>	<i>0,08</i>	<i>2</i>
<i>Z.11</i>	<i>zemědělské jiné</i>	<i>0,26</i>	<i>2</i>
<i>Z.12</i>	<i>bydlení jiné</i>	<i>0,14</i>	<i>2</i>
<i>Z.13</i>	<i>občanské vybavení všeobecné</i>	<i>0,01</i>	<i>3</i>

Plochy transformace:

<i>označení</i>	<i>využití</i>	<i>velikost (ha)</i>	<i>lokalita</i>
<i>T.1</i>	<i>občanské vybavení všeobecné</i>	<i>0,55</i>	<i>1.7</i>
	<i>veřejná prostranství všeobecná</i>	<i>0,09</i>	
	<i>zeleň sídelní ostatní</i>	<i>0,02</i>	
<i>T.2</i>	<i>smíšené obytné všeobecné</i>	<i>0,41</i>	<i>1.2</i>
<i>T.3</i>	<i>občanské vybavení všeobecné</i>	<i>0,19</i>	<i>1.5</i>
<i>T.4</i>	<i>bydlení individuální</i>	<i>1,64</i>	<i>1.5</i>

- [5] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší text

„Plochy přestavby jsou vymezeny tyto:

č. 01 – občanské vybavení

č. 04 a 19 - bydlení

č. 03, 07, 15, 18 A, 18 B, 18 C - smíšené obytné funkce

č. 18 D – veřejné prostranství

č. 05 – technická infrastruktura.

Zástavba v záplavovém území řeky Malše je navržena s podmínkou – bude řešena až po vybudování ochranného protipovodňového valu nebo jiného protizáplavového opatření.

Týká se lokalit č. 22, 23, 28 a 29, a to i každé plochy zvlášť.“

- [6] V kapitole 4a) koncepcce dopravní infrastruktury se ve pátém odstavci ruší text „Doprava v klidu - garáže a parkoviště budou u všech objektů, které to vyžadují svým provozem.“ A nahrazuje se textem novým, který zní:

„Doprava v klidu

Obecné:

Nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství.

Odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku, tj. na pozemku či pozemcích ve vymezené ploše stavebního záměru.

Stavby pro bydlení:

V případě stavby nového rodinného domu min. 2 stání na každou bytovou jednotku.

V případě stavby nového rodinného domu s bytovými jednotkami doplněnými o nebytové prostory např. pro podnikání min. 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor.

V případě změny dokončené stavby rodinného domu min. 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor.

V případě stavby bytového domu nebo změny dokončené stavby bytového domu 1,8 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor.

Stavby pro podnikání, občanskou vybavenost a ostatní stavby:

Minimální počty parkovacích míst budou řešeny dle norem či jiných závazných právních předpisů. A to vždy na vlastním pozemku."

- [7] V kapitole 4c) koncepce občanského vybavení se ručí celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Územní plán navrhuje několik ploch pro realizaci občanské vybavenosti. Jedná se o plochy Z.2, Z.4, Z.7, Z.10, Z.13 a T.1 a T.3. Plocha Z.7 je přímo vymezena pro realizaci sportovních aktivit."

- [8] V kapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Územní plán vymezuje níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití:

- *bydlení individuální BI*
- *bydlení hromadné BH*
- *smíšené obytné všeobecné SU*
- *bydlení jiné BX*
- *rekreace individuální RI*

- *občanské vybavení všeobecné OU*
- *občanské vybavení sport OS*

- *výroba a skladování jiné VX*
- *výroba energie z obnovitelných zdrojů VE*

- *doprava silniční DS*
- *doprava drážní DD*
- *doprava jiná DX*
- *doprava nemotorová DN*
- *veřejná prostranství všeobecná PU*

- *technická infrastruktura všeobecná TU*

- *zeleň sídelní ostatní ZS*
- *zeleň ochranná a izolační ZO*
- *zeleň zahradní a sadová ZZ*

- *zemědělské všeobecné AU*
- *zemědělské jiné AX*
- *smíšené krajinné všeobecné MU*
- *lesní všeobecné LU*
- *vodní a vodohospodářské všeobecné WU"*

- [9] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy bydlení doplňují slova „*individuální BI*“.

- [10] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch bydlení v části přípustné využití ruší text „*v plochách prověřených územní studií nebo regulačním plánem navíc i nízkopodlažní bytové domy*“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „*v ploše Z.1 je možné realizovat nízkopodlažní zástavbu bytových domů, nepřesahující polovinu výměry plochy Z.1*“.
- [11] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch bydlení v části podmínky prostorového uspořádání ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní: „*Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.*“.
- [12] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch bydlení v části hlavní využití za konec textu vkládá text nový, který zní: „*individuální v rodinných domech*“.
- [13] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za část ploch bydlení za konec textu vkládá text nový, který zní:

„plochy bydlení hromadné BH

hlavní využití

bydlení hromadné v bytových domech

přípustné využití

- *stavby pro bydlení v bytových domech*
- *stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže*
- *dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží*
- *technická infrastruktura*
- *pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře*

podmíněně přípustné využití

- *stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, služby, podnikání*

To vše za podmínek, že:

- *stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,*
- *budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.*

nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.

- [14] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy rekreace doplňují slova „*individuální R1*“.
- [15] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za v části plochy rekreace doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce."

- [16] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy občanského vybavení sport doplňují slova „OS“.
- [17] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za v části plochy občanského vybavení sport doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce."

- [18] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy občanského vybavení doplňují slova „všeobecného OU“.
- [19] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy občanského vybavení všeobecného v části přípustné ruší text: „u plochy č.28 pouze stavby pro veřejné využití, do 10 m výšky“.
- [20] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za v části plochy občanského vybavení všeobecné doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce."

- [21] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy veřejných prostranství doplňují slova „všeobecná PU“.
- [22] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy smíšené obytné doplňují slova „všeobecné SU“.
- [23] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch smíšených obytných v části hlavní využití ruší text a nahrazuje se textem novým, který zní: „smíšené obytné všeobecné“.
- [24] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch smíšených obytných všeobecných v části podmínky prostorového uspořádání ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní: „Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.“.
- [25] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se ruší plochy dopravní infrastruktury – D3, plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK, plochy dopravní infrastruktury – jižní tangenta, plochy dopravní infrastruktury – železnice, plochy dopravní infrastruktury - parkoviště a stanice a plochy dopravní infrastruktury – ostatní včetně textu v nich obsaženého a nahrazují se textem novým, který zní:

„plochy dopravy silniční DS

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční

Přípustné využití

- *stavby pozemních komunikací*
- *součásti pozemních komunikací např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy*

- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

plochy dopravy drážní DD

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní

Přípustné využití

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejistiště, křižení s pozemní komunikací
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

plochy dopravy jiná DX

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná

Přípustné využití

- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavné a parkovací plochy, garáže
- stavby pozemních komunikací
- veřejná prostranství
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

plochy dopravy nemotorová DN

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – doprava nemotorová

Přípustné využití

- *doprovodná a izolační zeleň*
- *cyklostezky, pěší trasy a chodníky*
- *součásti cyklostezek, pěších tras a chodníků např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty*
- *veřejná prostranství*
- *sítě a zařízení technické infrastruktury*

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy."

- [26] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy výroby a skladování doplňují slova „jiné VX”.
- [27] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v části plochy výroby a skladování jiné doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.

plochy výroba energie z obnovitelných zdrojů VE

Hlavní využití:

Výroba energie z obnovitelných zdrojů

Přípustné využití:

- *fotovoltaické elektrárny včetně s nimi související stavby technické infrastruktury*
- *stavby a zařízení pro ukládání/akumulaci energie*
- *dopravní a technická infrastruktura*
- *ochranná a izolační zeleň*

Nepřípustné využití:

- *stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím"*

- [28] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy technické infrastruktury doplňují slova „všeobecné TU”.
- [29] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v části plochy technické infrastruktury všeobecné doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce."

- [30] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se název plochy „plochy smíšené výrobní – zemědělské usedlosti“ ruší a nahrazuje se názvem novým, který zní „*plochy bydlení jiné BX*“.
- [31] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch plochy bydlení jiné v části hlavní využití vkládá na začátek textu text nový, který zní: „*bydlení jiné –*“.
- [32] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v části plochy bydlení jiné doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.

- [33] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy vodní a vodohospodářské doplňují slova „*všeobecné WU*“.
- [34] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy zemědělské doplňují slova „*všeobecné AU*“.
- [35] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se název plochy „plochy zemědělské – zahradnické“ ruší a nahrazuje se názvem novým, který zní „*zemědělské jiné AX*“.
- [36] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch zemědělské jiné v části hlavní využití vkládá na začátek textu text nový, který zní: „*zemědělství jiné –*“.
- [37] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v části plochy zemědělství jiné doplňuje za konec textu text nový, který zní:

„podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji popsány v kapitole 3. urbanistická koncepce.

- [38] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy lesní doplňují slova „*všeobecné LU*“.
- [39] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se název plochy „plochy přírodní – krajinná zeleň “ ruší a nahrazuje se názvem novým, který zní „*plochy bydlení jiné BX*“.
- [40] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za konec textu vkládá text nový, který zní:

„plochy zeleně sídelní ostatní ZS

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- *pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.*
- *zastávky a zálivy veřejné dopravy*
- *cyklistické stezky, pěší stezky*
- *odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář*
- *pozemky sídelní zeleně*

- *dopravní a technická infrastruktura*

Podmíněně přípustné využití

- *stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)*

To vše za podmínek, že:

- *nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,*
- *nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,*
- *stavby budou sloučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.*

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Plochy zeleně zahradní a sadové ZZ

Hlavní využití

zeleně – zahrady a sady

Přípustné využití

- *stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky*
- *stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky*
- *oplocení pozemků*
- *dopravní a technická infrastruktura*
- *veřejná prostranství*
- *sídelní zeleně, zeleně veřejně nepřístupná, zahrady a sady*

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Plochy zeleně ochranné a izolační ZO

Hlavní využití

plochy zeleně – ochranná a izolační

Přípustné využití

- *pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů*
- *sídelní zeleně, zeleně veřejně nepřístupná, zahrady a sady*
- *cyklistické stezky, pěší stezky*
- *pozemky dopravní a technické infrastruktury*
- *dopravní a technická infrastruktura*
- *oplocení pozemků*

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

- [41] V kapitole 4a) koncepce dopravní infrastruktury se ve třetím odstavci za větu „Tyto koridory jsou dle místních podmínek zpřesněny.“ Vkládá text nový, který zní:

„Jedná se o níže uvedené koridory:

CNZ.1 *Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru jižní silniční tangenty.*

Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice včetně křižovatek.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová komunikace a křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Vidov.

CNZ.2 *Koridor pro novostavbu železniční tratě – IV. tranzitního železničního koridoru.*

Koridor je primárně určen pro umístění nové stavby železnice, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci novostavby železniční tratě.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

CNZ.3 *Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru dálnice D3.*

Koridor je primárně určen pro umísťování dálnice, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice včetně křižovatek.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (dálnice D3) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. křižovatky, mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Vidov.

Obecně pro koridory dopravní infrastruktury platí:

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají platí, že záměry, pro které

jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím se záměrem.

[42] V kapitole 3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání se na konec textu vkládá text nový, který zní:

„S ohledem na nastavení podmínek prostorové regulace je správní území obce Vidov členěno na jednotlivé lokality, a to:

<i>označení lokality</i>	<i>popis lokality</i>
L.1.1	<i>původní zástavba</i>
L.1.2	<i>novodobá zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů</i>
L.1.3	<i>novodobá zástavba řadových rodinných domů</i>
L.1.4	<i>zástavba bytových domů</i>
L.1.5	<i>plochy transformace zahrádkářských kolonií</i>
L.1.6	<i>plochy zastavitelné smíšené obytné</i>
L.1.7	<i>plochy transformace občanské vybavenosti</i>
L.2	<i>areálová zástavba</i>
L.3	<i>krajina</i>

Pro každou lokalitu je popsán její charakter a jsou definovány základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb. Tyto podmínky se týkají jak ploch stávajících, tak i ploch zastavitelných s ohledem na požadavky na budoucí charakter zástavby v konkrétní ploše.



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	<i>Jedná se o zástavbu solitérních izolovaných rodinných domů, dvojdomů nebo původních statků, kde se prolíná historická původní zástavba se zástavbou novodobou. Převažují izolované rodinné domy, dvojdomy nebo domy tvořící souvislou zástavbu.</i>
Stavby	<i>Izolované rodinné domy, dvojdomy, rodinné domy vytvářející sevřenou zástavbu tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů. Původní hmotné statky. V těchto případech se jedná o více rodinných domů nebo více objektů na sebe navazujících.</i>
Půdorysy	<i>Obdélníkový, méně čtvercový, případně jiných do sebe vetknutých tvarů. Shluky staveb (statek).</i>
Tvary střech	<i>V lokalitě jsou zastoupeny střechy šikmé, zcela ojediněle i střechy ploché. V případě střech šikmých se jedná převážně o typ sedlové střechy, ojediněle se vyskytuje polovalbová nebo valbová, stanová.</i>
Hmoty	<i>Nepřevažuje žádná standardní hmota. Vyskytuje se čtvercová a kvádrová hmota s obdélnou základnou v poměrech od 1:1, 1:2 a vyššími. Základní dispoziční forma čtverce a obdélníku je také často kombinována s jinými dispozičními tvary, případně stavby jiných do sebe vetknutých tvarů.</i>
Orientace hřebene střechy	<i>Orientace zástavby v lokalitě celkově nepravidelná, podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci. Objekty nejsou často natočené kolmo ani podélně vůči komunikaci.</i>
Podlažnost (výšková hladina)	<i>V případě šikmých střech převažuje jedno nadzemní podlaží s využitím podkroví, místy se objevují i stavby o dvou nadzemních podlažích. V případě plochých střech se vyskytuje pouze jedno nadzemní podlaží.</i>

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky	• <i>Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.</i>
ochrany krajinného rázu	• <i>Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.</i>

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb hlavních nebo umístování staveb hlavních nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
- Stavby hlavní musí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou šikmé střechy, a to sedlové, polovalbové, valbové.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy o maximálně jedné bytové jednotce. Řadové rodinné domy, dvojdomy nebo solitérní rodinné domy vytvářející souvislou zástavbu jsou nepřípustné.
- Výšková regulace zástavby
 - v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 8 m)
- Minimální podíl zeleně
 - v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) je nutné dodržet min. stávající podíl zeleně
 - v ostatních případech 40 %
- Minimální velikost stavebních pozemků
 - není stanovena



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	Jedná se o zástavbu s převahou solitérních rodinných domů doplněných o zástavbu dvojdomů. Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu rodinných domů na soukromých zahradách s dostatečným zastoupením zeleně. Výšková hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví. Z typu střech zcela převládají valbové střechy, méně se vyskytují sedlové nebo polovalbové. V lokalitě se taktéž vyskytují ploché střechy. Stavební čára je v některých částech lokality dobře čitelná, otevřená. V některých částech nečitelná, volná, nečitelná.
Stavby	Převažují solitérní rodinné domy, méně se vyskytují dvojdomy.
Půdorysy	Obdélníkový, čtvercový, ojediněle jiné formy.
Tvary střech	Dominují střechy šikmé, méně se vyskytují střechy ploché.
Hmoty	Vyskytuje se čtvercová i kvádrová hmota, případně do sebe vetknuté kvádrové hmoty.
Orientace hřebene střechy	Orientace zástavby je v některých částech lokality pravidelná, v jiných částech nečitelná, zástavba orientována podélnou i štítovou stranou k veřejnému prostranství.
Podlažnost (výšková hladina)	Výšková hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství. • Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně. • Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: • Při změnách stávajících staveb hlavních nebo umístování staveb hlavních nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry. • Stavby hlavní musí být umístovány v souladu s existující

strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístění staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- *Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.*
- *Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.*
- *Přípustné jsou šikmé střechy, a to sedlové, polovalbové, valbové. Taktéž jsou přípustné i střechy ploché, vyjma pozemku parc. č. 166/13, kde jsou s ohledem na charakter navazující zástavby přípustné pouze šikmé střechy sedlové nebo valbové.*
- *Přípustné jsou solitérní rodinné domy nebo dvojdomy.*
- *Přípustné jsou stavby o maximálně jedné bytové jednotce. Je tedy přípustná pouze jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou nebo jinou zdí.*
- *Výšková regulace zástavby*
 - *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 8 m)*
 - *v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží (maximálně však 8 m)*
- *Minimální podíl zeleně*
 - *u dvojdomů 30 %*
 - *u solitérních rodinných domů 40 %*
- *Minimální velikost stavebních pozemků*
 - *není stanovena*

*NOVODOBÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ***L.1.3**

STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	Jedná se o zástavbu s převahou řadových rodinných domů doplněných o zástavbu dvojdomů. Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu rodinných domů na soukromých zahradách s dostatečným zastoupením zeleně. Výšková hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží a využití podkroví. Z typu střech zcela převládají sedlové střechy. Stavební čára je dobře čitelná, uzavřená.
Stavby	Vyskytují se výlučně řadové rodinné domy.
Půdorysy	Obdélníkový, čtvercový.
Tvary střech	Dominují střechy šikmé, doplněné o vikýře nebo sdružené vikýře.
Hmoty	Vyskytuje se čtvercová i kvádrová hmota.
Orientace hřebene střechy	Orientace zástavby je pravidelná, dominuje uzavřená stavební čára.
Podlažnost (výšková hladina)	Výšková hladina zástavby je jedno až dvě nadzemní podlaží.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství. • Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně. • Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: • Stavební rozvoj je již ukončen, není možné realizovat novou výstavbu. Možné jsou pouze udržovací práce či modernizace stávajících objektů za předpokladu, že nedojde k navýšení výšky, počtu bytových jednotek nebo půdorysu objektu. charakter zástavby: • Stavební rozvoj je již ukončen, není možné realizovat novou výstavbu. Možné jsou pouze udržovací práce či modernizace stávajících objektů za předpokladu, že nedojde k navýšení výšky, počtu bytových jednotek nebo půdorysu objektu.



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby

Jedná se o zástavbu solitérních bytových domů. Půdorys zástavby je čtvercového nebo obdélníkového tvaru. Zastřešení je šikmými i plochými střechami. Výšková hladina bytových domů je různorodá, od dvou nadzemních podlaží až po pět nadzemních podlaží.

Stavby	<i>Izolované bytové domy.</i>
Půdorysy	<i>Obdélníkový, čtvercový.</i>
Tvary střech	<i>V lokalitě jsou zastoupeny střechy šikmé i střechy ploché.</i>
Hmoty	<i>Vyskytuje se čtvercová a kvádrová hmota s obdélnou nebo čtvercovou základnou.</i>
Orientace hřebene střechy	<i>Orientace zástavby v lokalitě celkově nepravidelná.</i>
Podlažnost (výšková hladina)	<i>Výšková hladina od dvou nadzemních podlaží až po pět nadzemních podlaží.</i>

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství. • Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
--	---

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- V případě umístování staveb se tyto musí podílet na spoluutváření veřejného prostoru.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.
- Přípustné jsou pouze bytové domy.
- Výšková regulace zástavby
 - v případě šikmých střech max. 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 12 m)
 - v případě plochých střech max. 3 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží (maximálně však 12 m)
 - v případě stávajících staveb nelze zvyšovat
- Minimální podíl zeleně
- 40 %
- Minimální velikost stavebních pozemků
- není stanovena



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	<i>Jedná se o velmi zahuštěnou zástavbu solitérních rekreačních objektů, kdy některé jsou přestavovány na solitérní rodinné domy, případně jsou na stavebních pozemcích v prolukách realizovány solitérní rodinné domy.</i>
Stavby	<i>Objekty jsou různorodého vzhledu a charakteru.</i>
Půdorysy	<i>Obdélníkový, čtvercový nebo jiných do sebe vetknutých tvarů.</i>
Tvary střech	<i>V lokalitě jsou zastoupeny střechy šikmé nebo šikmé o velmi mírném sklonu.</i>
Hmoty	<i>Není stanovena převažující standartní hmota. Vyskytuje se čtvercová a kvádrová hmota s obdélnou základnou, případně jiné tvary. Základní dispoziční forma čtverce a obdélníku je také často kombinována s jinými dispozičními tvary, případně se vyskytují stavby jiných do sebe vetknutých tvarů.</i>
Orientace hřebeny střechy	<i>Orientace zástavby v lokalitě celkově nepravidelná.</i>
Podlažnost (výšková hladina)	<i>Objekty o jednom nadzemním podlaží.</i>

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• <i>Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.</i> • <i>Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.</i>
--	---

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- *Není stanovena.*
- *Obecně platí podmínky, že realizaci rodinných domů a rekreačních objektů pro trvalé bydlení musí předcházet realizace normově odpovídající komunikace napojující stavební pozemek na stávající komunikace.*

charakter zástavby:

- *Nové stavby rodinných domů či změny stávajících staveb s cílem realizace rodinných domů musí vytvářet charakter nové čtvrtě rodinných domů.*
- *Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.*
- *Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy.*
- *Výšková regulace zástavby*
 - *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží a obytné*

- podkroví (maximálně však 8 m)*
 - *v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží maximálně však 8 m)*
- *Minimální podíl zeleně*
 - *40 %*
 -
- *Minimální velikost stavebních pozemků*
 - *není stanovena*



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- *Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.*
- *Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.*
- *Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.*

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- *Vytvořit strukturu zahradního města, kdy budou preferovány větší stavební pozemky s dostatečným zastoupením zeleně zahrad.*
- *Vytvořit centrální prostor v podobě náměstí nebo parku.*
- *Po obvodu lokality vytvořit pás zeleně přístupný pro pěší a cyklisty.*

charakter zástavby:

- *Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy.*
- *Výšková regulace zástavby*
 - *V případě bytových domů 2 nadzemní podlaží a 1 ustupující (maximálně však 10,5 m)*
 - *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 8 m)*
 - *v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží (maximálně však 8 m)*
- *Minimální podíl zeleně*
 - *v případě rodinných domů min. 50 %*
 - *v případě bytových domů min. 30 %*
- *Minimální velikost stavebních pozemků*
 - *u solitérních rodinných domů 550 m²*



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu tvořenou halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a různorodé formy a měřítka. Zástavba je tvořena systémem uzavřeného areálů, sestávající se z halových či jiných objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť.
Stavby	Převažují objekty technické a občanské vybavenosti atypické formy.
Půdorysy	Obdélníkový, čtvercová, polygonální, atypický.
Tvary střech	Střechy šikmé i střechy ploché.
Hmoty	Není stanovena převažující standartní hmota. Často hmotově výrazné a vyšší hranolové objekty.
Orientace hřebeny střechy	Orientace zástavby různorodá.
Podlažnost (výšková hladina)	Podlažnost velice různorodá. Od nízkých objektů až po čtyřpodlažní objekty.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	Vytvořit odpovídající veřejná prostranství (ulice, veřejnou zeleň).
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: - Požadavky nejsou stanoveny. charakter zástavby: - Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. - Výšková regulace zástavby - v případě staveb veřejné občanské vybavenosti není stanovena - v případě ostatních staveb max. 10 m (výška hřebene nebo výška atiky). - Minimální podíl zeleně - u staveb veřejné občanské vybavenosti nestanoven - u jiných typů staveb 20 % - Minimální velikost stavebních pozemků - není stanovena



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu tvořenou buď halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití nebo objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění sportovních a rekreačních aktivit či jiného občanského vybavení. Zástavba je tvořena systémem uzavřených areálů, sestávající se z halových či jiných objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů nebo solitérních objektů umístěných podél komunikací sídla či v plochách zeleně parkové úpravy.
Stavby	Převažují objekty občanské vybavenosti často atypické formy. V případě areálů pro sportovní a rekreační aktivity se jedná o travnaté plochy doplněné potřebným vybavením např. mobiliář, sportovní vybavení, herní prvky, objekty
Půdorysy	Obdélníkový, čtvercový, polygonální, atypický.
Tvary střech	Střechy šikmé i střechy ploché. Sedlové, valbové nebo polovalbové.
Hmoty	Není stanovena převažující standartní hmota. Často hmotově výrazné a vyšší hranolové objekty.
Orientace hřebeny střechy	Orientace zástavby různorodá.
Podlažnost (výšková hladina)	Podlažnost velice různorodá. Od nízkých objektů až po čtyřpodlažní objekty.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: • Požadavky nejsou stanoveny. charakter zástavby: • Při umístění staveb nových nebo změn staveb stávajících nesmí dojít k narušení obrazu sídla nebo krajiny nebo krajinného rázu, stavby budou navrhovány tak, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle. • Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. • Výšková regulace zástavby • v případě staveb veřejné občanské vybavenosti není stanovena

- *v případě ostatních staveb: u šikmých střech max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní, u plochých střech max. 2 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží*
- *zároveň je výška omezena na maximálně 12 m (výška hřebene nebo výška atiky).*
- *u staveb veřejné občanské vybavenosti nestanoven*
- *u jiných typů staveb 20 %*
- *není stanovena*
- *Minimální podíl zeleně*
- *Minimální velikost stavebních pozemků*

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

L.3

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako stavby dopravní a technické infrastruktury, nebo stavby zemědělské. Strukturu zástavby s ohledem na její charakter nelze identifikovat.



PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

- základní podmínky** • Zachovat ozelenění při pohledově exponovaných stavbách.
ochrany krajinného • Zachovat, případně realizovat, novou doprovodnou stromovou

rázu

vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

- *Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, vodní prvky.*
- *V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:*
 - *nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,*
 - *je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.*

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

- *Nestanoveno.*

charakter zástavby:

- *Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřipustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.*
- *Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.*

výšková regulace zástavby

- *max. 5 m u staveb zemědělských*
- *pro stavby veřejné infrastruktury není stanovena*

minimální podíl zeleně

- *nestanoven*

*minimální velikost stavebních
pozemků*

- *nestanovena*

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- *Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, stromořadí podél cest.*
- *Zachovat a nadále rozvíjet významná stromořadí a aleje.*
- *V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:*

- nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
- je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

***další podmínky
ochrany krajinného
rázu***

- Zachovat a dále rozvíjet systém alejí a vegetačních pásů, stromových skupin a solitérů, remízů a jejich prostorovou účinnost.
 - Zachovat a dále rozvíjet pohledové horizonty vymezující krajinný prostor, zejména pohledy na vrchol Chlum a přírodní park Chlum.
 - Zachovat a dále rozvíjet vzájemné prostorové vztahy, prostorové vazby a souvislosti – uplatnění kompozičních prvků ve vizuálně vnímaném obrazu krajiny.
 - Umísťování mobilních domů je nepřípustné.
- [43] V kapitole 4d) koncepce veřejných prostranství se za konec textu doplňuje text nový, který zní:
- „Oplocení pozemku k veřejným plochám může být vysoké maximálně 1,8 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku s tím, že masivní neprůhledná např. kamenná, betonová atd. část plotu může být max. 0,5 m vysoká. Ostatní část plotu musí být částečně průhledná nebo tvořena zelení. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.“*
- [44] V kapitole 5a) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se za konec textu doplňuje text nový, který zní:
- „V nezastavěném území (v krajině), tj. na plochách nezahrnutých do zastavitelných ploch, ploch přestavby nebo zastavěného území, je vyloučeno umísťování jakýchkoli fotovoltaických elektráren (fotovoltaických zařízení pro výrobu elektrické energie), fotovoltaických panelů a větrných elektráren.“*
- [45] V kapitole 2a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany se za třetí odstavec doplňuje odstavec nový, který zní:
- „V případě umísťování fotovoltaických panelů na střechy staveb nebo obvodové konstrukce staveb situovaných v zastavěném území, nesmí tyto vytvářet negativní dominanty nebo negativně ovlivňovat stavby na sousedních pozemcích.“*
- [46] V nadpisu podkapitoly 6c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity) se ruší slovo „tato“ a dvojtečka se nahrazuje tečkou. Dále se v této podkapitole ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Zastavitelné plochy Z.1 smíšené obytné všeobecné – 3,63 ha, Z.4 občanské vybavení všeobecné – 0,86 ha, Z.6 smíšené obytné všeobecné – 0,46 ha, Z.8 smíšené obytné všeobecné – 0,6 ha se nacházejí ve stanoveném záplavovém území Q100 významného vodního toku Malše. Dále se tyto plochy nachází v území s vysokým a středním stupněm ohrožení – oblast s významným povodňovým rizikem dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe. Pro novou výstavbu je vždy třeba posoudit nutnost provedení

opatření na ochranu před povodněmi, která zajistí odpovídající snížení potenciálních povodňových škod a zabránění vzniku nového rizika potenciálních povodňových škod."

- [47] V kapitole 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 se ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Ve správním území obce Vidov jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – drážní doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VD.2	koridor dopravní infrastruktury (CNZ.2)	- hlavní objekt stavby (stavba železnice – novostavba železniční tratě) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – silniční doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VD.1	koridor dopravní infrastruktury (CNZ.1)	- hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
VD.3	propojení místních komunikací a rozvojových lokalit	- hlavní objekt stavby (úprava stávajících komunikací a realizace nových včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, úprava břehů potoka) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze

		stavbu hlavní realizovat
		stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
VD.4	propojení pro pěší	- hlavní objekt stavby (pěší stezka, chodník) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. cyklostezky)
VD.5	koridor dopravní infrastruktury (CNZ.3)	- hlavní objekt stavby (dálnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VO.1	Plocha transformace pro realizaci školy (T.1)	- hlavní objekt stavby (nové škola) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. tělocvična, jídelna, hřiště, dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. chodníky, cyklostezky)
VO.2	plocha pro realizaci železniční zastávky Vidov (DD)	- hlavní objekt stavby (nové železniční zastávky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. nástupiště, veřejné prostranství) - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. chodníky, cyklostezky)
VO.3	zastavitelná plocha pro realizaci sportoviště, tělocvičny, zeleně, parkování pro základní školu a navazující	- hlavní objekt stavby a k němu náležejících souvisejících objektů - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze

<i>občanskou vybavenost (Z.8)</i>	stavbu hlavní realizovat
	• stavby doprovodné (např. chodníky, cyklostezky)

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VT.1	<i>koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií (CNU.1)</i>	• hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů • stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat • stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
VT.2	<i>odvodnění – plocha sídelní zeleně (ZS)</i>	• hlavní objekt stavby (odvodnění) a k němu náležejících souvisejících objektů • stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat • stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
VT.3	<i>odvodnění a realizace propojení pro pěší</i>	• hlavní objekt stavby (odvodnění, pěší stezka) a k němu náležejících souvisejících objektů • stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat • stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)
VT.4	<i>odvodnění</i>	• hlavní objekt stavby (odvodnění) a k němu náležejících souvisejících objektů • stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat • stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)"

Veřejně prospěšné stavby zelené infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VZ.1	<i>plocha zeleně ochranné a izolační (K.3)</i>	• realizace pásu ochranné a izolační zeleně • vedení pěší stezky, cyklostezky včetně k nim náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, propustky, sjezdy) • stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky inženýrských sítí) bez nichž nelze stavbu hlavní

realizovat

- [48] Kapitola 8. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [49] Kapitola 9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona se ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [50] Kapitola 10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [51] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v plochách občanského vybavení všeobecného OU v části přípustné využití za konec textu vkládá text nový, který zní: „, *technické služby, hasičské zbrojnice*“.
- [52] Název kapitoly 11 se ruší a mění se na název nový, který zní: „8. *vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*“.
- [53] V kapitole 8. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Územní plán navrhuje níže uvedené plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.“

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ

studie	výčet ploch řešených studií	podmínky pro pořízení územních studií
US.1	T.4	- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy T.4, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu. - Územní studie navrhne možnosti připojení plochy T.4, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní. - Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb). - Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění. - Územní studie navrhne parcelaci plochy transformace.
US.2	T.2	Územní studie navrhne možnosti připojení plochy T.2, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.

		• Územní studie navrhne možnosti připojení plochy T.2, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní. • Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb). • Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
--	--	---

STANOVENÍ LHŮT PRO VLOŽENÍ DAT O STUDIÍCH DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Vidov."

- [54] Číslo kapitoly „12“ se mění na „9“.
- [55] V kapitole Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se v prvním odstavci číslo „14“ ruší a mění se na text „Z.3“ a dále se ruší text „, a to regulačního plánu na žádost“
- [56] V kapitole vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se ruší text zadání regulačního plánu a nahrazuje se novým zadáním, které zní:

„a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu je vymezeno pozemky parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení a využití pozemků

Pozemky budou vymezeny v souladu s územním plánem, resp. jejich využití bude navrhováno jako plochy bydlení. Součástí řešení bude i návrh dostatečného parkování a řešení odvedení dešťových vod.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán podrobně navrhne umístění budoucích staveb a jejich hmoty včetně požadavků na architektonické ztvárnění.

Regulační plán upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. stavebních pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu. Regulační plán navrhne řešení parkování, a to v rámci řešeného území. Parkovací stání nesmí být řešeno mimo řešené území regulačního plánu. Regulační plán upřesní řešení veřejně prospěšné stavby VPS2 „Odvodnění svahů sever – bezpečné odvedení přívalových vod“.

Regulační plán navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Regulační plán navrhne umístění staveb a jejich hmoty, aby budoucí zástavbou nedocházelo k vytvoření negativní dominanty při vjezdu do obce.

Regulační plán z důvodu ochrany krajinného rázu bude v řešeném území řešit zachování a výsadbu zeleně. Na pozemku parc. č. 725/1 v k. ú. Vidov bude respektována stávající vzrostlá zeleň, rostoucí na jeho západní hranici. Při severovýchodní a západní hranici zastavitelné a zastavěné plochy BI bude realizována výsadba izolační zeleně.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, resp. jeho přílohami. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější."

- [57] V kapitole vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se za konec textu vkládá tex nový, který zní:

„V případě plochy Z.1 se stanovuje podmínka zpracování regulačního plánu

Zadání regulačního plánu

a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu je vymezeno zastavitelnou plochou Z.1. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení a využití pozemků

Pozemky budou vymezeny v souladu s územním plánem, resp. jejich využití bude navrhováno jako plochy bydlení. Součástí řešení bude i návrh dostatečného parkování a řešení odvedení dešťových vod.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán podrobně navrhne umístění budoucích staveb a jejich hmoty včetně požadavků na architektonické ztvárnění.

Regulační plán upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. stavebních pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu. Regulační plán navrhne řešení parkování, a to v rámci řešeného území. Parkovací stání nesmí být řešeno mimo řešené území regulačního plánu.

Regulační plán navrhne další veřejná prostranství (např. park, sportoviště, náměstí) uvnitř zastavitelné plochy.

Regulační plán navrhne pěší propojení obsluhující celé území zastavitelné plochy.

Regulační plán navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

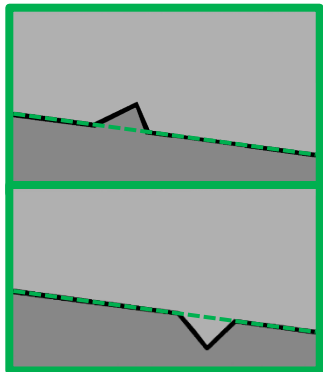
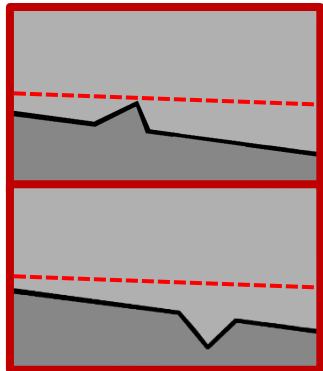
Regulační plán navrhne umístění staveb a jejich hmoty, aby budoucí zástavbou nedocházelo k vytvoření negativní dominanty při vjezdu do obce.

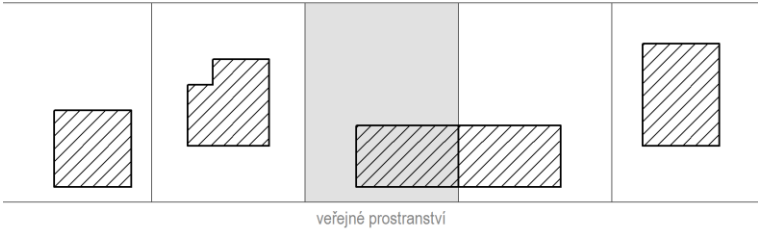
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, resp. jeho přílohami. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější."

[58] Za kapitolu 9. se vkládá kapitola nová, která zní:

10. Vymezení definic pojmů

Maximální výška	Maximální výškou budovy se rozumí: • u rovných střech výška atiky, • u šikmých střech výška hřebene. Stanovuje se v metrech nad původním, rostlém terénu. Výška je doplněná o maximální počet podlaží. Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody, výdechy TZB, zábradlí. Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací. Za původní terén se považuje i terén, který vznikl zavezením lokálních nerovností tak, aby terén pozemku tvořil souvislou rovinu. Touto lokální úpravou nesmí dojít k umělému navýšení celého pozemku.	
	Ukázka zavezení lokálních nerovností tak, aby terén pozemku tvořil souvislou rovinu. 	Ukázka zavezení lokálních nerovností představující umělé navýšování terénu – nedodržení územního plánu. 
Maximální počet podlaží	Počet podlaží určuje maximální počet nadzemních podlaží, případně využitelné podkroví.	
Dvojdům	Zástavba dvou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, pozemek není v celé šířce zastavěn.	
Ustupující podlaží	Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím,	

	<i>jehož obvodové stěny ustupují od čtyř hran převažující roviny vnější obvodové stěny budovy o min. 2 m.</i>
Minimální podíl zeleně	<i>Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíváno procento minimálního podílu zeleně. Jedná se o procento nepevněných ploch určených pro růst vegetace nebo travnatých ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku.</i> <i>Do procenta minimálního podílu zeleně se nezapočítává zatravněovací dlažba, ecorastr, zeleň na fasádách ani zeleň na střechách. Do zeleně se dále nezapočítávají plochy určené pro komunikace vč. pěších, plochy pro parkování, odstavování vozidel, terasy apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a případnou schopnost vsakování. Dále se nezapočítávají také bazény, zahradní domky, ploty a jejich podezdívky, opěrné zdi apod.</i>
Minimální velikost stavebního pozemku	<i>Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.</i>  <i>minimální velikost stavební parcely</i>  <i>veřejné prostranství</i>
Malé výrobní a drobné opravárenské objekty	<i>Objekty, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické, limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.</i>
Podkroví	<i>Podkroví je definováno jako obytný přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, jako je nadezdívka v místě obvodové stěny na vnějším líci. Podkroví bude využito pouze jako jednopodlažní prostor.</i>

[59] V podkapitole 5b) návrh ÚSES se ruší text

„Řešeným územím prochází dva nadregionální biokoridory s vloženými nadregionálními, regionálními i lokálními biocentry a další lokální prvky:

NBK 169 Malše s vloženým RBC 603 a LBC 1266 a 1267

NBK 117 s vloženým RBC 604 (214 Panský les) a LBC 1306

Oba NBK jsou propojeny lokálním biokoridorem LBK 001 Vidovský potok."

a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Řešeným územím prochází dva nadregionální biokoridory s vloženými regionálními biocentry a lokálními biocentry. Dále řešeným územím prochází jeden lokální biokoridor.“

číslo	biogeografický význam	vložené	název
<i>LBC.1306</i>	<i>lokální biocentrum</i>	<i>nadregionální biokoridor NBK.117</i>	<i>Hora</i>
<i>LBC.1305</i>	<i>lokální biocentrum</i>	<i>nadregionální biokoridor NBK.117</i>	<i>Hlubonice</i>
<i>RBC.604</i>	<i>regionální biocentrum</i>	<i>nadregionální biokoridor NBK.117</i>	<i>Panský les</i>
<i>RBC.603</i>	<i>regionální biocentrum</i>	<i>nadregionální biokoridor NBK.169</i>	<i>Plav</i>

číslo	biogeografický význam	název
<i>LBK.0482</i>	<i>lokální biokoridor</i>	<i>Nedabylský potok</i>
<i>NBK.117</i>	<i>nadregionální biokoridor</i>	<i>Hlubocká obora-K118</i>
<i>NBK.169</i>	<i>nadregionální biokoridor</i>	<i>Červené blato-K118"</i>

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 3 územního plánu Vidov a jejím zadání rozhodlo Zastupitelstvo obce Vidov dne 25.6.2024 usnesením č. 23/24. Po zpracování návrhu změny územního plánu proběhlo společné jednání a veřejné projednání, a to dne 3.11.2025. K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska a taktéž připomínky, které byly řádně vypořádány. Po společném a veřejném projednání byl o stanovisko požádán i Krajský úřad Jihočeského kraje z hlediska posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací a širších vztahů v území. Toto stanovisko bylo nesouhlasné z důvodu rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Zde je nutné uvést, že v průběhu pořízení změny č. 3 územního plánu Vidov došlo k vydání aktualizace 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která výrazným způsobem převymezila územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně. Z tohoto důvodu došlo k upravení návrhu č. 3 územního plánu Vidov spočívající ve vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES dle aktualizace 4b a doplnění záměru dálnice D3. S ohledem na skutečnost, kdy se jedná pouze o uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací bez žádné další věcné změny, která by měla dopad do práv veřejnosti nebo veřejných zájmů, byla tato úprava vyhodnocena jako nepodstatná. Následně bylo získáno souhlasné stanovisko krajského úřadu a změna byla předložena Zastupitelstvu obce Vidov k vydání. O vydání změny č. 3 rozhodlo Zastupitelstvo obce Vidov dne 27.1.2026.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 38 a 39 stavebního zákona, které změna č. 3 územního plánu Vidov, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se č. 3 územního plánu Vidov.

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 3 územního plánu Vidov respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce Vidov zejména v oblasti jednoznačně definovaných podmínek prostorového uspořádání a kapacit budoucího rozvoje. Změna územního plánu se soustředí na definování požadavků ve vztahu ke zlepšení stavu území, kvality obytného prostředí před plošným rozvojem. Navrhované změny nebudou mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a zároveň zajistí rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zvyšování kvality vystavěného prostředí, účelného využití a prostorového uspořádání území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady. Změna č. 3 územního plánu Vidov koordinuje veřejné i soukromé zájmy. Navrhované změny jsou koordinovány se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 39 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 3 územního plánu Vidov využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Změna č. 3 územního plánu Vidov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území, podoby obytné zástavby. Změna č. 3 tak stanovuje jednoznačnou urbanistickou koncepci sídla umožňující jeho rozvoj a zároveň dostatečně ochraňuje jeho hodnoty. Změna č. 3 nemá dopad do nastavené koncepce veřejné infrastruktury, pouze ji vhodně doplňuje vymezením ploch pro veřejnou občanskou vybavenost.
soulad s § 39 písm. c)	Změna č. 3 územního plánu Vidov reaguje na požadavky na budoucí stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna zohledňuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
soulad s § 39 písm. d)	Změna č. 3 územního plánu Vidov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby. Dostatečně tak chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Tyto podmínky stanovuje s ohledem na urbanistické založení sídla a s ohledem na požadavky na jeho budoucí rozvoj.
soulad s § 39 písm. e)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. f)	S ohledem na menší rozlohu krajiny ve správním území obce Vidov je změnou č. 3 územního plánu Vidov vyloučeno umístování větrných a fotovoltaických elektráren ve volné krajině. Realizace fotovoltaických elektráren, resp. umístování fotovoltaických panelů je připuštěno pouze v zastavěném území a k tomu vymezených plochách. Je tak upřednostněno zemědělské využívání krajiny, její vnímání jako hodné součásti životního prostředí a využívání krajiny taktéž zejména pro rekreaci a relaxaci, před neefektivním využíváním pro výrobu elektrické energie mající negativní dopady na živočichy, krajinný ráz, estetické vnímání krajiny, do rekreačního využívání krajiny a taktéž na přenosovou soustavu elektrické energie.
soulad s § 19 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. h)	Změna č. 3 územního plánu Vidov zohledňuje navazující využití území a nijak nebrání jeho dalšímu rozvoji.
soulad s § 19 písm. i)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. j)	Koordinace veřejných zájmů s podněty na provedení změn v území je koordinována prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů.
soulad s § 19 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. l)	Změna č. 3 územního plánu Vidov umožňuje realizaci protipovodňových opatření v celém správním území obce Vidov, a to včetně možnosti realizaci vodních ploch a jiných opatření přispívající v krajině k vhodnému hospodaření s vodou.

soulad s § 19 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. o)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. p)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. q)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. r)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. s)	Není s ohledem na charakter změny řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Změna č. 3 územního plánu Vidov je zpracována v souladu zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna č. 3 územního plánu Vidov uvádí stávající územní plán Vidov do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

V rámci společného jednání o změnách č. 3 územního plánu Vidov byly uplatněna tato stanoviska:

1	Krajská hygienická stanice
	<u>Text stanoviska:</u> Návrh změny č. 3 ÚP Vidov pro sloučené společné jednání a veřejné projednání – stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč. kraje“) jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, toto stanovisko: s Návrhem změny č. 3 ÚP Vidov pro sloučené společné jednání a veřejné projednání předloženým orgánem ochrany veřejného zdraví dne 07.10.2025 Obecním úřadem Vidov, Vidov 51, 370 07 České Budějovice s e s o u h l a s í.
	<u>Pokyn pořizovatele:</u> Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změně č. 3 územního plánu Vidov.

2**Ministerstvo dopravy**Text stanoviska:**Věc: Společné jednání o návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov****STANOVISKO**

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění,

k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov **za následujících podmínek:**

1) Koridor dopravní infrastruktury pro stavbu dálnice D3 požadujeme v územním plánu Vidov ponechat do doby vypuštění koridoru z platných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Pokyn pořizovatele:

Koridor dálnice D3 bude v návrhu územního plánu ponechán.

Text stanoviska:

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), **vydává** ve smyslu § 94 odst. 3 nového stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 nového stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,

ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zpracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je zpracováno správně.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do grafické části - koordinačního výkresu. V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je území zapracováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je zapracováno správně.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Vidov souhlasí.

Pokyn pořizovatele:

Požadavky budou zapracovány do návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov.

4	Ministerstvo průmyslu a obchodu
<u>Text stanoviska:</u> Stanovisko k návrhu Změny č. 3 územního plánu Vidov pro společné jednání ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: S návrhem Změny č. 3 ÚP Vidov souhlasíme bez připomínek.	
<u>Pokyn pořizovatele:</u> Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změně č. 3 územního plánu Vidov.	
5	Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí
<u>Text stanoviska:</u> Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí vydává stanovisko PODMÍNĚNĚ SOUHLASNĚ I. • z hlediska <u>vodního hospodářství</u> dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění: Bez připomínek. Oprávněná úřední osoba: Ing. Pařízková/386801115 II. • z hlediska <u>ochrany přírody a krajiny</u> dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Navrhovaná změna se nedotýká zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny z hlediska naší místní a věcné příslušnosti.	

Požadujeme však korekci zakreslení, potažmo aktualizaci prvku ÚSES, které v rámci koordinačního výkresu nesouhlasí s Digitálně technickou mapou Magistrátu města České Budějovice, datová vrstva KÚ JČK ÚAP Ochrana památek, přírody a krajiny v mapovém portálu MMČB. Seznam dotčených prvků viz Odůvodnění.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Šandlová, DiS. /386801105

III.

z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:

Orgán státní správy lesů podle lesního zákona stanoví, že stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány **30 m** od faktické hranice PUPFL – v závislosti na průměrné výškové bonitě stromů, ostatní drobné stavby musí být umístěny **10 m** od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno **5 m** od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Maršík, DiS./386801119

IV.

- **z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.:**

K návrhu změny územního plánu bez připomínek.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Janouch/386801120

Pokyn pořizovatele:

Doplnit vymezení ÚSES dle nadřazené územně plánovací dokumentace, resp. aktualizace 4b a plánu ÚSES. V případě uvádění vzdálenosti od hranice lesa, toto je řešeno příslušným právním předpisem a není nutné zpracování do územního plánu.

6

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 13 odst. 1 písm. b) a ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), uplatňuje

souhlasné stanovisko

k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov

Předmětem změny č. 3 územního plánu Vidov je převod stávajícího územního plánu do jednotného standardu v souladu s ust. § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změnou územního plánu nedochází k návrhu nových zastavitelných ploch, ploch přestavby či ploch změn v krajině nebo nových koridorů, které by vyžadovaly vyhodnocení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu.

Předložený návrh změny územního plánu respektuje obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a není v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změně č. 3 územního plánu Vidov.

Text stanoviska:

Krajský úřad obdržel dne 21. 5. 2025 v souladu s § 93 odst. 5 a § 94 odst. 1 ve vazbě na § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) oznámení o konání společného jednání a adrese uložení návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov (dále též „změna č. 3 ÚP“).

Předmětem předloženého návrhu změny č. 3 ÚP je zejména:

1. aktualizace zastavěného území,
2. převedení územního plánu Vidov (dále jen „ÚP“) jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů,
3. úprava podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, odpovídající struktuře a charakteru jednotlivých lokalit obce,
4. vymezení zastavitelné plochy Z.2 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 172/1, 172/6 a na části pozemků parc. č. 172/5, 174/23 v k. ú. Vidov z využití *Plochy dopravní infrastruktury – ostatní (XII)* na využití *Občanské vybavení všeobecné (OU)* a také doplnění přípustného využití ve všech plochách OU o technické služby a hasičské zbrojnice,
5. změna způsobu využití v zastavitelné ploše 27 na pozemcích parc. č. 119/1 a 119/2 v k. ú. Vidov z využití *Plochy rekreace (III)* na využití *Občanské vybavení všeobecné (OU)* a na využití *Zeleň sídelní ostatní (ZS)* – nově zastavitelná plocha Z.8,
6. vymezení zastavitelné plochy Z.1 na pozemcích parc. č. 169/1, 169/2, 169/3, 170/1, 172/2, 172/3, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 174/7, 174/8, 174/9, 174/10, 174/11, 174/13, 174/14, 174/15, 174/16, 174/17 a na části pozemků parc. č. 170/2, 172/4, 172/5, 174/23, 174/24 v k. ú. Vidov, což představuje:
 - a. změnu způsobu využití v zastavitelné ploše 08 z využití *Plochy výroby a skladování (XIII)*, v zastavitelné ploše 09 z využití *Plochy veřejných prostranství (IV)* a v části zastavitelné plochy

10 z využití, z využití *Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (XI)*, vše na využití *Smišené obytné všeobecné (SU)*,

- b. změnu způsobu využití v části zastavitelné plochy 10 z využití *Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (XI)* na využití *Zeleň sídelní ostatní (ZS)*,
- c. vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití v ploše územní rezervy 11 z využití *Plochy zemědělské (XVIII)* s budoucím předpokládaným využitím *Plochy výroby a skladování (XIII)* na využití *Smišené obytné všeobecné (SU)*,
- d. vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití z využití *Plochy zemědělské (XVIII)*, z využití *Plochy přírodní – krajinná zeleň (XX)* a z využití *Plochy dopravní infrastruktury – ostatní (XI)* na využití *Zeleň sídelní ostatní (ZS)*,

krajský úřad ale upozorňuje, že v Odůvodnění předloženého návrhu změny č. 3 ÚP jsou chybné či neuvedené následující skutečnosti:

- chybně je uvedeno, že plocha Z. 1 je vymezena v rozsahu zastavitelných ploch 08 a 11, přičemž plocha 11 v ÚP je pouze územní rezervou a je součástí nezastavěného území,
- chybně je uvedeno že se mění využití ploch 08 a 11 na SU a ZS, přičemž ale dle výkresu se celé tyto plochy mění na SU,
- není uvedeno, že zastavitelná plocha Z.1 mění způsob využití i v zastavitelných plochách 09 a 10, a to v celé ploše 9 a v severní části plochy 10 na využití SU, v jižní části plochy 10 na využití ZS,
- není uvedeno, že zastavitelná plocha Z.1 je vymezena, resp. rozšířena na úkor nezastavěného území,

7. v souvislosti s aktualizací ÚP:

- a. změna způsobu využití na některých pozemcích dle skutečného stavu území, "
- b. aktualizace veřejně prospěšných staveb.

(Srov., viz návrh změny č. 3 ÚP pro sloučené společné jednání a veřejné projednání.)

Krajský úřad po posouzení předložených podkladů, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující:

[1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 6. 10. 2025 a s odkazem na ustanovení § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 3 ÚP toto stanovisko:

souhlasí

s návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov.

Uvedený návrh změny č. 3 územního plánu Vidov **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění:

Ve správním území obce Vidov, které je celé řešeným územím změny č. 3 ÚP, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádná EVL ani PO. Nejbližším prvkem soustavy NATURA 2000 je EVL CZ0314124 Blanský les, která je od správního území obce Vidov vzdálena vzdušnou čarou cca 4,6 km.

Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v této PO jsou dostupné v Ústředním seznamu ochrany přírody <https://drusop.nature.cz/portal/>.

Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od uvedené PO v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody **nemůže** v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v tomto prvku soustavy NATURA 2000.

[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 6. 10. 2025 a s odkazem na ustanovení § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydává k danému návrhu změny č. 3 ÚP toto stanovisko:

podmíněně souhlasí
s návrhem změny č. 3 územního plánu Vidov.

Z návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a to za **předpokladu splnění následující podmínky**:

- návrh změny č. 3 ÚP bude dán do souladu s 4b. aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025, a to zejména do souladu s vymezením a číslováním prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu.

Odůvodnění

Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny:

Ve správním území obce Vidov, které je celé řešeným územím předloženého návrhu změny č. 3 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo.

Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:

Ve správním území obce Vidov, které je celé řešeným územím předloženého návrhu změny č. 3 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nachází několik prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního a regionálního významu. Jedná se o nadregionální biokoridory (dále jen „NRBK“) NRBK 117 Hlubocká obora – NRBK118A v úseku NRBK 117/7 – úsek: RBC 190 – RBC 177 a NRBK 169 Červené blato – NRBK118A v úseku NRBK 169/1 – úsek: NRBK 118A/2 – RBC 173. Dále se jedná o regionální biocentra (dále jen „RBC“) RBC 173 Plav a RBC 177 Panský les.

Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů, absenci ZCHÚ a umístění nových zastavitelných ploch mimo prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, lze z návrhu změny č. 3 ÚP usuzovat, že **nedojde** k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody v působnosti krajského úřadu.

Podmínka stanovená ve výroku [2] tohoto stanoviska je zdejším orgánem ochrany přírody stanovena **na základě ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona**, dle kterého musí být návrh změny č. 3 ÚP před jeho vydáním v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací,

příčemž dne 9. 10. 2025 nabyla účinnosti 4b. aktualizace ZÚR, která řeší mimo jiné i úpravu vymezení a přečíslování prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu ve správním území obce Vidov.

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pokyn pořizovatele:

Bude doplněno odůvodnění změny č. 3 územního plánu Vidov, včetně vysvětlení vnitřní rozpornosti územního plánu Vidov ve vztahu k vymezené územní rezervě. Doplnit vymezení

ÚSES dle nadřazené územně plánovací dokumentace, resp. aktualizace 4b a plánu ÚSES. V případě uvádění vzdálenosti od hranice lesa, toto je řešeno příslušným právním předpisem a není nutné zapracování do územního plánu.

8**Státní pozemkový úřad**

Text stanoviska:

STANOVISKO K NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh Změny č. 3 územního plánu Vidov, obdrženy dne 06.10.2025.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb., vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, toto koordinované stanovisko:

Státní pozemkový úřad s návrhem Změny č. 3 územního plánu Vidov **souhlasí za níže uvedených požadavků.**

Odůvodnění:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj (SPÚ) sděluje, že v k.ú. Vidov byly v dubnu roku 2009 zapsány do katastru nemovitostí výsledky pozemkových úprav. Na základě této skutečnosti tedy **SPÚ požaduje, aby byly respektovány výsledky řízení o pozemkových úpravách, zejména se jedná o plán společných zařízení, návrh nového uspořádání pozemků a digitální katastrální mapu.**

K výše uvedenému připomínáme, že dle ust. § 2 zákona č. 139/2002 Sb. slouží výsledky pozemkových úprav jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

SPÚ dále sděluje, že v obvodu **obce Vidov se nenachází žádné stavby** vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

V obvodu obce Vidov a ani na pozemcích na okrajích řešeného území se dle dostupných informací nenachází stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace. Pro bližší informace o HOZ i POZ je možné kontaktovat Ing. Karla Kahudu, tel.: +420 702 126 603, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice, Státní pozemkový úřad.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj nemá ke společnému jednání návrhu Změny č. 3 územního plánu Vidov žádné další připomínky či požadavky.

Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.

Pokyn pořizovatele:

Změna č. 3 územního plánu Vidov respektuje pozemkové úpravy, a to s ohledem na možnou podrobnost územního plánu.

9

Ministerstvo vnitra

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 3 Územního plánu Vidov

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 3 Územního plánu Vidov neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Zároveň sdělujeme, že v současné době nevidujeme na území obce žádné RRL spoje či koncová (elektronická) zařízení Ministerstva vnitra ČR.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změnách č. 3 územního plánu Vidov.

10	Ministerstvo životního prostředí
<u>Text stanoviska:</u> S T A N O V I S K O dle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, oddělení České Budějovice (dále jen „ministerstvo“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, vydává: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov (Ing. Jan Šíma, 09/2025)	
<u>Pokyn pořizovatele:</u> Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změně č. 3 územního plánu Vidov.	

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit ne uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany — viz UAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení WN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – **zájmové** území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany, UAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany, UAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

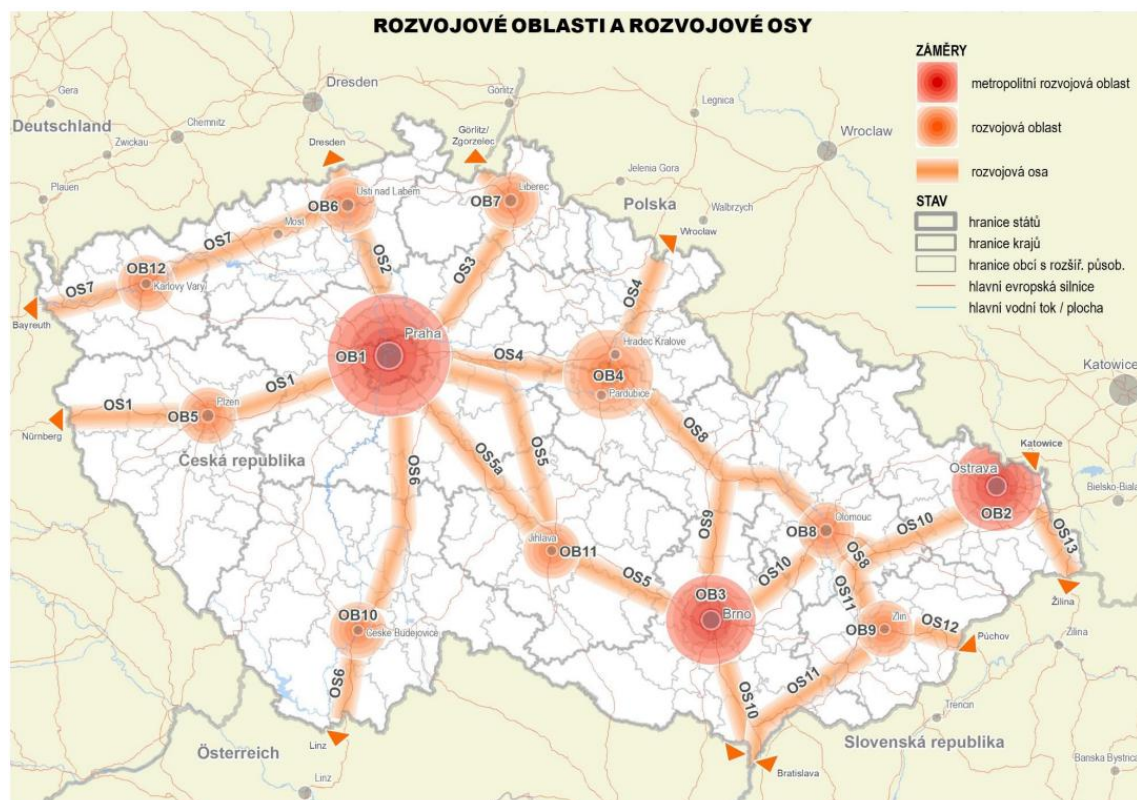
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Vidov leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice) a rozvojové ose OS6 (Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR). Změnou č. 3 územního plánu Vidov s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast a osu.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

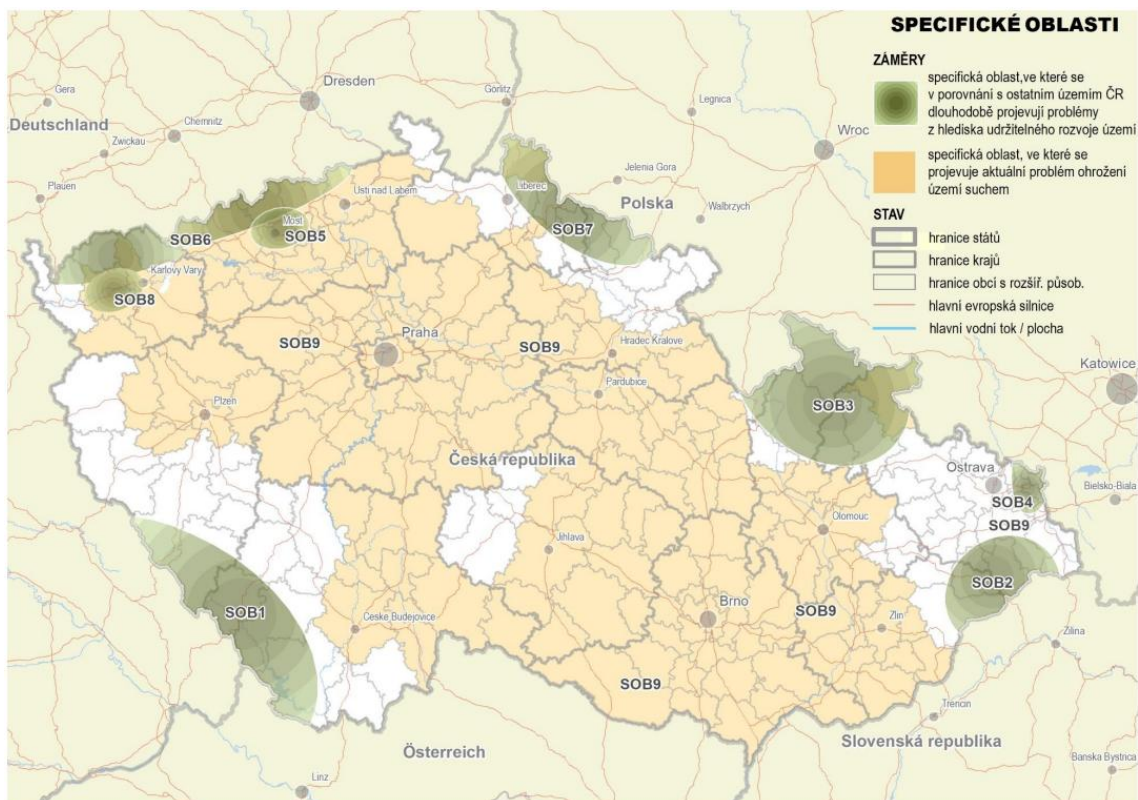
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov, resp. jeho změnou č. 3. V případě dálnice D3, tato byla již realizována.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Vidov tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 3 územního plánu Vidov zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Vidov, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

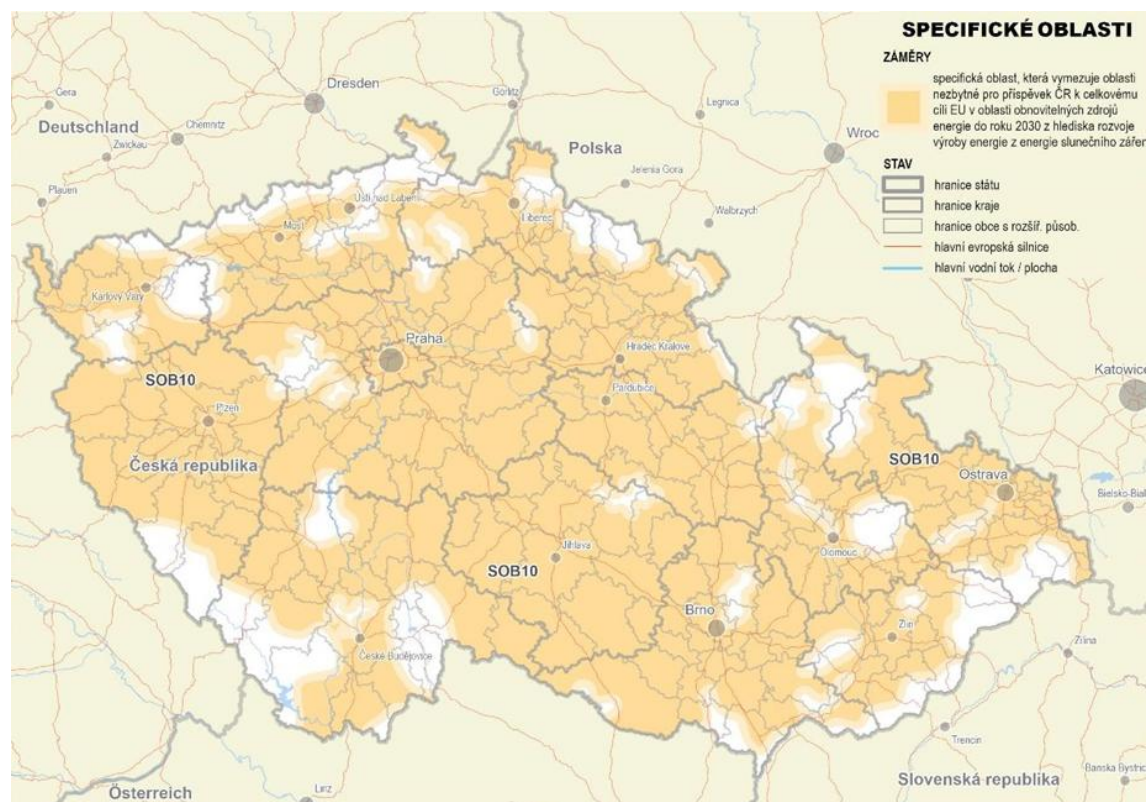
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 3 územního plánu Vidov respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



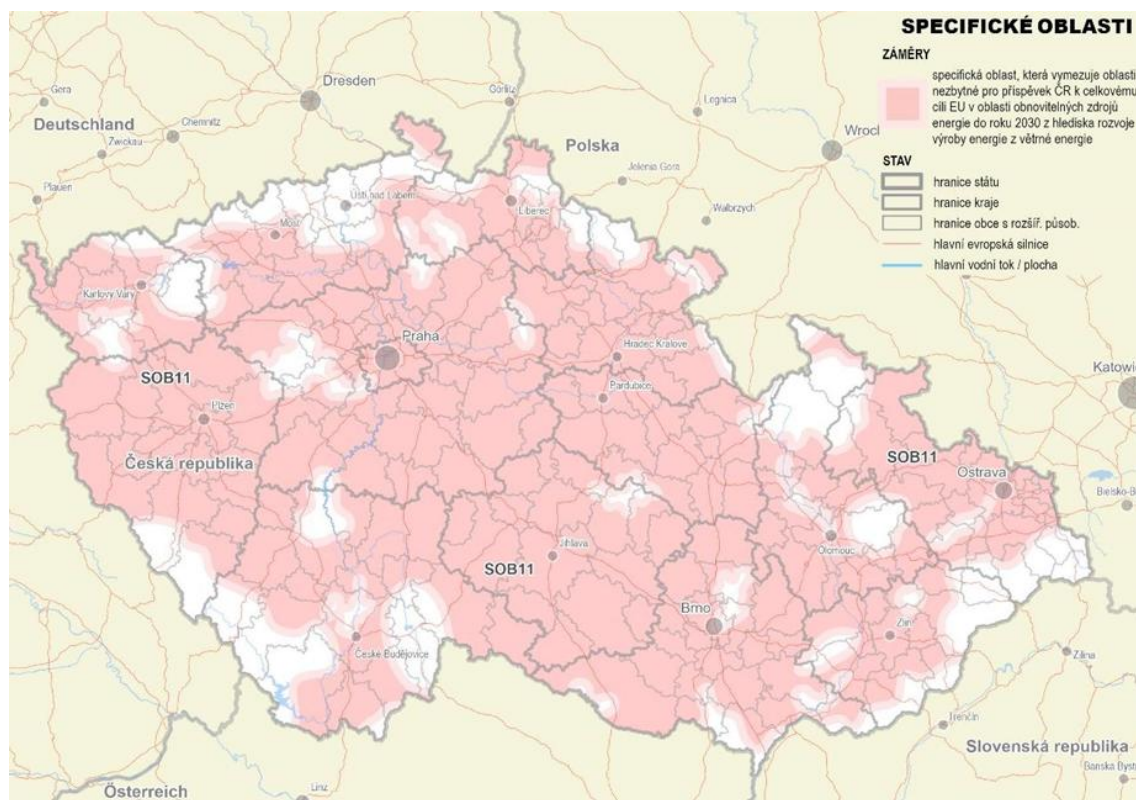
SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z ENERGIE SLUNEČNÍHO ZÁŘENÍ

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Doposud nebyly splněny podmiňující skutečnosti pro vymezování v územních plánech, a to zpracování podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné prověřovat vymezení těchto oblastí v územně plánovacích dokumentacích



SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z VĚTRNÉ ENERGIE

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Doposud nebyly splněny podmiňující skutečnosti pro vymezování v územních plánech, a to zpracování podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné prověřovat vymezení těchto oblastí v územně plánovacích dokumentacích



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona. Soulad návrhu změna č. 3 územního plánu Vidov nebyl s touto dokumentací posuzován.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území změny č. 3 územního plánu Vidov leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice) a rozvojové ose OS6 (Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR). Změnou č. 3 územního plánu Vidov s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast a osu.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek

České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Dále záměr jižní silniční tangenty. Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov, resp. jeho změnou č. 3. Jedná se o tyto koridory:

- CNZ.1 Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru jižní silniční tangenty.
- CNZ.2 Koridor pro novostavbu železniční tratě – IV. tranzitního železničního koridoru.
- CNZ.3 Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru dálnice D3.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce jsou vymezovány nadregionální nebo regionální biokoridory a regionální biocentra. Tyto prvky jsou územním plánem Vidov respektovány, resp. změnou č. 3 zpřesněny dle aktuálně platných zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Jedná se o tyto prvky ÚSES.

číslo	biogeografický význam	vložené	název
RBC.604	regionální biocentrum	nadregionální biokoridor NBK.117	Panský les
RBC.603	regionální biocentrum	nadregionální biokoridor NBK.169	Plav

číslo	biogeografický význam	název
NBK.117	nadregionální biokoridor	Hlubocká obora-K118
NBK.169	nadregionální biokoridor	Červené blato-K118

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Do řešeného území změny nezasahuje žádná z takto vymezených ploch.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 3 územního plánu Vidov.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna územního plánu vymezuje novou zastavitelnou plochu, a to v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a dále v návaznosti na zastavěné území. Tímto vymezením je podpořeno vhodné využití území pro další rozvoj sídla v oblasti občanské vybavenosti.
- Vymezením nové zastavitelné plochy nedochází k novým záborům

půdního fondu, vymezení se děje v rámci zastavěného území. Změna územního plánu nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 3 územního plánu Vidov řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Úpravou podmínek využití ploch a stanovením podmínek prostorového uspořádání zohledňujících charakter a strukturu konkrétní lokality dochází k vytváření podmínek pro zachování stávajícího výrazu sídla.
- Změna č. 3 územního plánu Vidov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území, podoby obytné zástavby. Změna č. 3 tak stanovuje jednoznačnou urbanistickou koncepci sídla umožňující jeho rozvoj a zároveň dostatečně ochraňuje jeho hodnoty.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 3 územního plánu Vidov.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit využití území.
- Nová zastavitelná plocha je vymežována tak, aby nekolidovala se zájmy ochrany přírody a krajiny.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- Změna územního plánu mění podmínky prostorové regulace stanovené územním plánem Vidov, nicméně jejich definice neohrožuje ochranu památkového fondu. Naopak svým definováním zpřisňuje podmínky ochrany kulturních hodnot.
- Ochrana kulturních hodnot je změnou územního plánu respektována.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Vidov řešeny.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Vidov se nachází v krajinném typu „Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Změna s ohledem na svůj charakter respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ. Změnou č. 3 územního plánu Vidov nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Vidov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území změny č. 3 územního plánu Římov zasahuje **Územní studie krajiny Jihočeského kraje** (ÚSK JČK). Návrh změny č. 3 územního plánu Vidov není v rozporu s podmínkami pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny a s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování z této studie vyplývající.

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území změny vymezena oblast Českobudějovická 17 a oblast Trhosvinenská 14. Z hlediska krajinných typů je řešením změny dotčena Nivní zemědělská krajina (KT1) a výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (KT17).

Do řešeného území zasahuje **Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice** (MOCB). Změnou č. 3 územního plánu Vidov nedochází k ovlivnění rozvojových vizí nebo požadavků na uspořádání území a úkolů pro územní plánování, jež MOCB pro rozvoj metropolitní oblasti popisuje.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU ZADÁNÍM

Zastupitelstvo obce Vidov rozhodlo dne 25.6.2024 svým usnesením č. 23/24 o pořízení změny územního plánu včetně jejího obsahu. Tento návrh obsahu je změnou č. 3 územního plánu Vidov respektován, jak je uvedeno níže.

- Úprava územního plánu Vidov do souladu s platnými právními předpisy, tzv. jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Změna č. 3 územního plánu Vidov kompletně převádí stávající územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace platném od 1.7.2024 definovaném vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o zákonnou povinnost vyplývající ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

- Úprava nastavených podmínek prostorového uspořádání odpovídající jednotlivým lokalitám obce, jejich struktuře a charakteru.

Změna č. 3 územního plánu Vidov stanovila detailně podmínky prostorového uspořádání pro každou lokalitu v sídle zvlášť. Důvodem je absence takovýchto podmínek nebo jejich pouhá obecná definování bez zohlednění konkrétní struktury sídla a charakteru zástavby.

Změna č. 3 územního plánu Vidov popsala pro každou specifickou lokalitu v sídla (dle převažujícího charakteru a struktury zástavby) charakter a strukturu zástavby a na základě toho definovala podrobné podmínky prostorového uspořádání v členění na stávající zástavbu zastavitelné plochy.

- Prověřit možné umístění plochy pro SDH, nejlépe v zastavěném území obce nebo v návaznosti na něj.

Změna č. 3 územního plánu Vidov vymezila v severní části obce plochu občanského vybavení pro možnost realizace budovy SDH. Taktéž připustila v plochách občanského vybavení možnost realizace budovy SDH

- Prověřit změnu využití zastavitelné plochy 27 pro polyfunkční využití.

Plocha označená dříve indexem 27, nyní indexem Z.8 byla vymezena pro realizaci občanského vybavení a zároveň pro realizaci sídelní zeleně.

- Prověřit změnu využití zastavitelné plochy 11 a plochy 08 pro polyfunkční využití, v případě potřeby stanovit prvky regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání.

Plochy označené dříve indexy 11 a 8, nyní indexem Z.1 byly vymezeny pro realizaci bydlení s možností realizace doplňující občanské vybavenosti a drobného podnikání a zároveň pro realizaci sídelní zeleně.

Nad rámec tohoto zadání s ohledem na nutnost aktualizace územního plánu dle skutečného využití území bylo předefinováno funkční využití některých ploch dle skutečného stavu nebo stavu požadovaného a taktéž došlo ke zpřesnění veřejně prospěšných staveb a jejich aktualizaci.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Vidov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Vidov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Vidov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl

podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1.1 UVEDENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DO SOULADU S JEDNOTNÝM STANDADREM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna č. 3 územního plánu Vidov kompletně převádí stávající územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace platném od 1.7.2024 a definovaném vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o zákonnou povinnost vyplývající ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

9.1.2 PROVEDENÉ ZMĚNY VE VZTAHU K URBANISTICKÉ KONCEPCI

- Změna č. 3 územního plánu Vidov vhodně doplnila nebo změnila podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na vyloučení nevhodné zástavby v obci, respektování skutečného stavu území a požadavky obce na její budoucí rozvoj. Důvodem těchto úprav je zachování rezidenčního charakteru sídla s vyšším zastoupením zeleně s možností jeho doplňování o podnikatelské aktivity.
- Změna č. 3 územního plánu Vidov stanovila detailně podmínky prostorového uspořádání pro každou lokalitu v sídle, a to při zohlednění převládajícího charakteru zástavby a její struktury. Důvodem je absence takovýchto podmínek nebo jejich pouhá obecná definování bez zohlednění konkrétní struktury sídla a charakteru zástavby v platném územním plánu.
- Zastavěné území bylo změnou č. 3 územního plánu Vidov zaktualizováno dle aktuální katastrální mapy a využití území.
- Změna č. 3 územního plánu Vidov popsala charakter a strukturu zástavby pro každou lokalitu v sídle s ohledem na její charakter a strukturu a na základě toho definovala podrobné podmínky prostorového uspořádání v členění na stávající zástavbu zastavitelné plochy. Důvodem je zachování charakteru a struktury zástavby a vhodné navázání na stávající zástavby v případě nové výstavby. Tímto je zajištěna ochrana původní struktura zástavby a ochrana charakterů stávající zástavby.
- Změna č. 3 územního plánu Vidov vymezuje novou zastavitelnou plochu z důvodu umožnění realizace nové potřebné občanské vybavenosti.

9.1.3 ZMĚNA VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Změna č. 3 územního plánu Vidov změnila využití plochy označená dříve indexem 27, nyní indexem Z.8, z důvodu umožnění realizace občanského vybavení a zároveň pro realizaci sídelní zeleně. Důvodem je umožnit rozvoj potřebné občanské vybavenosti v obci.

- Změna č. 3 územního plánu Vidov změnila využití ploch dříve označených indexy 11, 10, 9, 8 (nyní označeno indexem Z.1) z důvodu umožnění realizace bydlení s možností realizace doplňující občanské vybavenosti a drobného podnikání a zároveň pro realizaci sídelní zeleně. Důvodem je namísto výroby podpořit rozvoj bydlení.

9.1.4 AKTUALIZACE VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

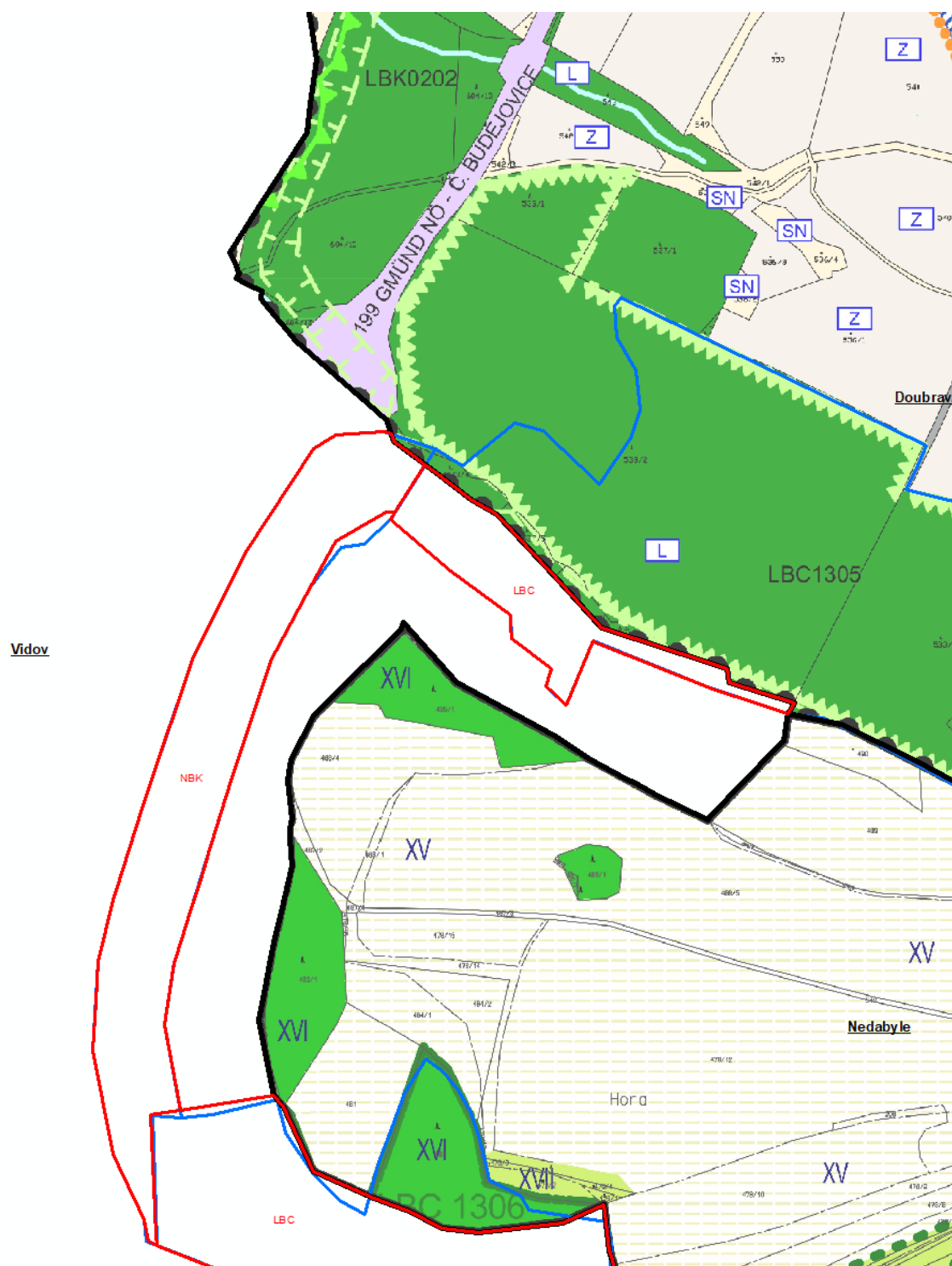
Změna č. 3 územního plánu Vidov vypustila již neaktuální veřejně prospěšné stavby. Dále ve dvou případech aktualizovala jejich trasování dle aktuální katastrální mapy a zajištění jejich funkčnosti provedení. V jednom případě došlo k vymezení nové za účelem napojení budoucí základní školy na vedení elektrické energie.

9.1.5 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

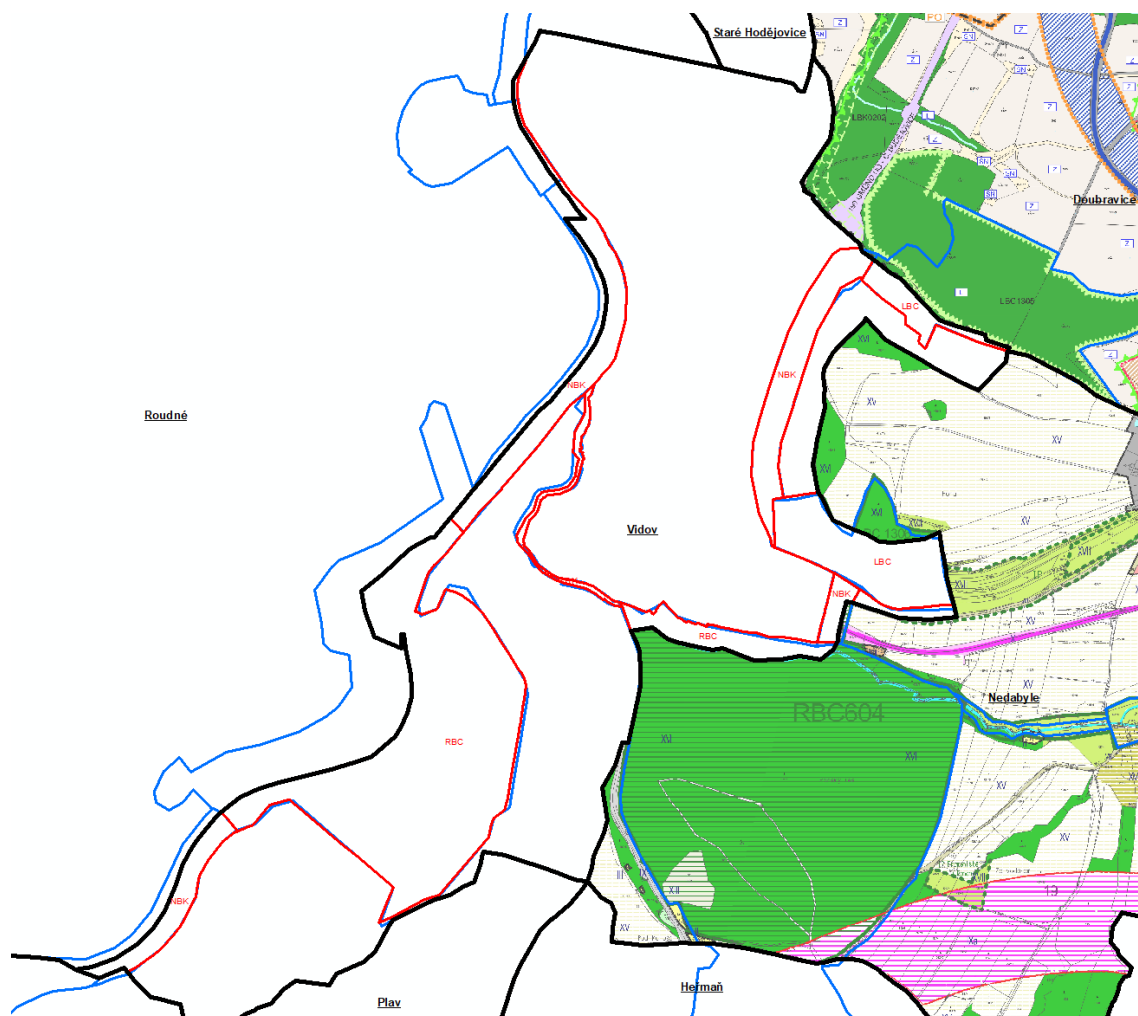
V případě převodu stávajícího územního plánu Vidov, v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je změna č. 3 územního plánu Vidov bez dopadu do nastavených koncepcí. Převod stávajícího územního plánu Vidov, v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace neřeší širší vazby v území.

Změnou č. 3 územního plánu Vidov taktéž dochází ke zapracování územního systému ekologické stability z nadřazené územně plánovací dokumentace a s tímto souvisejícího převymezení lokálního územního systému ekologické stability, který je navíc koordinován s Plánem místního ÚSES pro ORP České Budějovice, listopad 2023. V tomto případě dochází k nesouladům z hlediska širších vztahů, nicméně se nejedná o nesoulad způsobený územním plánem Vidov, ale aktualizací nadřazené územně plánovací dokumentace.

V případě vymezení lokálního územního systému ekologické stability je patrné, že územní plán Doubravice a ani územní plán Nedabyče nerespektují Plán místního ÚSES pro ORP České Budějovice, řešícího detailně celé ORP České Budějovice. Tento nesoulad je akceptovatelný, vyvolávající naopak nutnou aktualizaci vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovacích dokumentacích těchto sousedních obcí.



vazba na územní plán Doubravice a ani územní plán Nedabyle (červeně vymezení ÚSES ve změně č. 3 ÚP Vidov, modře Plán místního ÚSES pro ORP České Budějovice)



vazba na sousední obce (červeně vymezení ÚSES ve změně č. 3 ÚP Vidov, modře Plán místního ÚSES pro ORP České Budějovice)

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 3 územního plánu Vidov nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve změně č. 3 územního plánu Vidov je nově navrhována pouze nová zastavitelná plocha občanského vybavení, zejména pro realizaci staveb SDH. Nové plochy určené pro bydlení nejsou změnou územního plánu navrhovány.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 3 územního plánu Vidov jsou navrhovány prvky regulačního plánu. Změnou územního plánu je jednak popisován charakter a struktura stávající zástavby a ve vazbě na tento popis jsou definovány podmínky prostorového uspořádání. Dále jsou změnou územního plánu definovány maximální počty bytových jednotek v objekty. Důvodem je snaha zamezit nadměrnému zahušťování zástavby v sídle a jednoznačně určit budoucí kapacitu výstavby, aby obec v čase na takovou výstavbu mohla adekvátně reagovat z hlediska realizace veřejné infrastruktury (např. kapacita školky a školy, kapacita ČOV, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod.).

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

13.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Změnou č. 3 územního plánu Vidov nedochází k novým záborům ZPF.

13.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 3 územního plánu Vidov nedochází k novým záborům PUPFL.

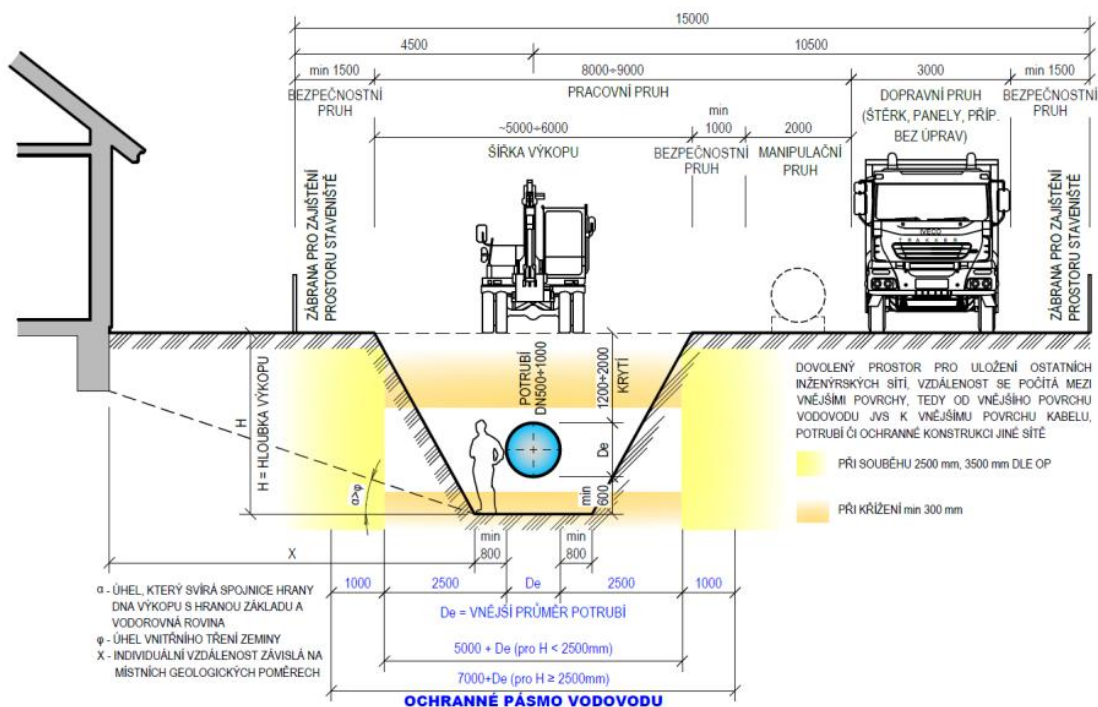
14 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1	Jihočeský vodárenský svaz
	<u>Text připomínky:</u> Věc: Návrh změny č.3 ÚP Vidov V zájmovém území návrhu změny č. 3 ÚP Vidov se nachází tato zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS): • Dálkový vodovodní řad ÚV Plav – VDJ Včelná z oceli DN 1000 • Dálkový vodovodní řad ÚV Plav – VDJ Hosín z oceli DN 1000 • Vodovodní řad-napojení vrtu Vi-5 z litiny DN 300 • Vodovodní řad ČS Vidov – ÚV Plav ze sklolaminátu a oceli DN 800 • Čerpací stanice surové vody ČS Vidov včetně odpadního potrubí DN 300 • Zdroje podzemní vody-hlubinné vrty Vi-5 a Vi-6 • Monitorovací vrt podzemní vody Vi-2 Vidov • Sdělovací a silové kabely el. energie • Středotlaký plynovod DN 110 • Kalové laguny • Odpadní potrubí DN 800 z ÚV Plav na kalové laguny • Odpadní potrubí z kalových lagun DN 800 Všechna tato zařízení jsme zakreslili do přiložené situace-viz. příloha č. 1 Dle Zákona č.274/2001 Sb., §7 odst.1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky. Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení: - provádění zemních prací, staveb, umístování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn - vysazování trvalých porostů - provádění skládek jakéhokoliv odpadu - provádění terénních úprav, které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace. V trase dálkového vodovodního řadu ÚV Plav – VDJ Hosín z oceli DN 1000 a jeho ochranném pásmu se nachází tyto zastavitelné plochy navrhované ve změně č. 3 návrhu ÚP Vidov: Z.7 OS-občanské vybavení sport, Z.4 OU-občanské vybavení všeobecné, Z.1 SU--smíšené obytné všeobecné.

Z důvodu zachování trvalého přístupu vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly **dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS**, tzn.:

- Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasažitelného území v šíři **15,0 m** pro řady DN 1000 nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením dle nákresu.

VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ MANIPULAČNÍM PRUHEM PŘI OPRAVĚ POTRUBÍ DN≥500



- požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí

Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky. Vhodnými plochami mohou být např. plochy veřejných prostranství, plochy zeleně bez stromů a keřů apod.

Celé území řešené ve změně č. 3 ÚP Vidov leží ve II. ochranném pásmu vodního zdroje Vidov (vrty Vi-5 a Vi-6).

V návrhu změny č. 3 územního plánu se navrhuje tyto plochy změnit, které se nacházejí ve II. vnějším ochranném pásmu zdroje Vidov:

Z.3 BH-bydlení hromadné, T.1 OU-občanské vybavení všeobecné, T.2 SU—smíšené obytné všeobecné, Z.9 SU—smíšené obytné všeobecné, T.4 BI-bydlení individuální.

Na území tohoto II. OP vnějšího nesmí být:

- Skládky městských a průmyslových odpadů, fekálií a kalů, toxických složek, odkaliště.
- Nádrže na ropné látky, pokud neodpovídají požadavkům platné ČSN, objekty pro manipulaci s ropnými látkami a jejich skladování.

- c) Provozovny se soustředěnou infekcí, kafilerie, jatky, spalovny odpadů. Sklady přípravků pro chemickou ochranu rostlin a lesa či rozpustných průmyslových hnojiv.
- d) Nová výstavba obytných budov, závodů se povolí jen pokud nemohou negativně ovlivnit jakost a zdravotní nezávadnost podzemní vody.
- e) Zařízení zemědělské výroby – ustájení dobytka, silážní jámy, skládky hnoje – pokud by mohly svým provozem způsobit havárii jakosti pitných vod.

Souhlasíme s výše uvedenými navrhovanými plochami změn za splnění podmínek pro druhé vnější ochranné pásmo. Stavby na plochách nesmí ohrozit jakost a zdravotní nezávadnost podzemních vod, především je třeba zajistit bezpečnou likvidaci odpadních vod.

V návrhu změny č. 3 územního plánu se navrhuji tyto plochy změn které se nacházejí ve **II. vnitřním ochranném pásmu zdroje Vidov:**

Z.12 BX-bydlení jiné, Z.11 AX-zemědělství jiné, Z.8 OU-občanské vybavení všeobecné, T.3 OU-občanské vybavení všeobecné, Z.7 OS-občanské vybavení sport, Z.6 SU-smíšené obytné všeobecné, Z.4 OU-občanské vybavení všeobecné, Z.1 SU-smíšené obytné všeobecné, Z.2 OU-občanské vybavení všeobecné.

Ve II. OP vodního zdroje Vidov vnitřním mohou být umístěny pouze takové stavby které nesmí po dobu výstavby, způsobem provedení, respektive založením, napojením na sítě, použitými materiály ani stavebními mechanismy ovlivnit ani ohrozit využívané vodní zdroje po stránce kvalitativní i kvantitativní, ani jejich využití omezit. Nesmí dojít zásadním způsobem ke změně hydrogeologických poměrům. Užívání-tj. provoz staveb nesmí ovlivnit či ohrozit zdroje podzemní vody ani po stránce kvality ani vydatnosti.

Souhlasíme s výše uvedenými navrhovanými plochami změn za splnění podmínek pro druhé vnitřní ochranné pásmo. Stavby na plochách nesmí ohrozit jakost a zdravotní nezávadnost podzemních vod, především je třeba zajistit bezpečnou likvidaci odpadních vod.

Rozsah II. OP vnitřního pásma je vyznačen v příloze č.1 tohoto vyjádření. Území mimo II. vnitřní pásmo se nachází ve II. OP vnějším.

Dále jsou v návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov navrženy tyto koridory dopravní infrastruktury:

CZN-1 Koridor pro umístění záměru jižní silniční tangenty II. etapa

CZN-2 Koridor pro novostavbu železniční tratě-IV. železničního koridoru

Tato koridory leží ve **II. vnitřním ochranném pásmu zdroje Vidov**

Pro umístění těchto staveb je nutné zpracovat speciální hydrogeologický posudek, případně doplněný průzkumnými pracemi, který prokáže, že stavby negativně neovlivní ani kvalitu ani vydatnost zdroje Vidov.

Toto vyjádření společnosti JVS má platnost 2 roky ode dne vydání.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem změny č. 3 ÚP Vidov a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh, který bude respektovat výše uvedené připomínky.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Ad. 1

Předmětné zastavitelné plochy jsou vymezovány v trase dálkového vodovodního řadu, nicméně pouhé vymezení zastavitelné plochy ještě neznamená, že uvedený vodovodní řad (limity v území) bude přeložen, zrušen či jinak omezen. Respektování vodovodního řadu v rámci povolování jakéhokoliv záměru vyplývá z právních předpisů a není tedy možné, aby budoucí stavebník takovýto limit nerespektoval. V rámci navazujících řízení, tedy povolování konkrétního záměru vlastníků této technické infrastruktury bude účastníkem řízení a umísťování záměru tedy bude podrobněji řešeno, např. mimo vodovodní řad, přeložení vodovodního řadu, situování komunikací a veřejných prostranství nad vodovodním řadem apod.

Není tedy nutné v rámci územního plánu předjímat řešení spojených s existencí limitu – vodovodního řadu. Taktéž lze doplnit, že v koordináčním výkrese změny č. 3 územního plánu

Vidov je vedení vodovodního řadu zakresleno, a tudíž informace o existenci limitu v území je pro budoucí stavebníky v územním plánu obsažena. Taktéž v kapitole 6 textové části územního plánu Vidov je informace o tomto limitu uvedena.

Ad.2

Předmětné zastavitelné plochy jsou vymezovány v uvedených ochranných pásmech, nicméně pouhé vymezení zastavitelné plochy v územním plánu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s limity kladenými na zdravotní nezávadnost podzemních vod. To na rozdíl od povolení záměru, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu podzemních vod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Ad. 3

Jedná se o záměry, resp. koridory převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace. Podle § 94 odst.3 stavebního zákona ke stanoviskům uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží. N okraj lze doplnit, že požadavek na speciální hydrogeologický průzkum není v podrobnosti územního plánu.

2

Pavel Liška

Text připomínky:

1. Ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - návrh pro společné jednání a veřejné projednání 09/2025 jsou uvedeny změny. Jednou ze změn je objekt označený kódem VD.3. V textové části na str. 55 až 56 dokumentu *"změna územního plánu č. 3 VÍDOV vyznačení změn v územním plánu VÍDOV, v platném znění"* (dále jen *"textová část"*) je uvedeno, že se jedná o propojení místních komunikací a rozvojových lokalit.

V popisu veřejně prospěšné stavby se podává:

"• hlavní objekt stavby (úprava stávajících komunikací a realizace nových včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, úprava břehů potoka)

• stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat

• stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)".

Pozemky, které jsou dotčeny změnou, jsou v mém výhradním vlastnictví nebo jsem jejich spoluvlastníkem. V současné době jsou dotčené pozemky využívány jako komunikace, avšak pouze pro potřeby vlastníků přilehlých pozemků a staveb. Jinými slovy řečeno, touto změnou má být osvědčen všeobecný a veřejný průjezd areálem.

Zásadně nesouhlasím s tím, že se bude jednat o veřejně prospěšnou stavbu a nesouhlasím s propojením komunikací a rozvojových lokalit.

Odůvodnění:

• Jedná o ohraničený areál, vesměs oplocený. Oplocení není dosud zcela realizováno z důvodu, že Obec Vidov otálela patnáct let se splněním závazku.

• Jedná se o funkční celek. Propojením komunikací a rozvojových lokalit by došlo k drobení tohoto územního funkčního celku. Tímto by byla vyvolána nutnost realizace dalších oplocení a logicky by došlo ke zmenšení nebo dokonce zrušení manipulačních ploch před budovami. Tyto manipulační plochy jsou zcela nezbytné pro provozování podnikatelské činnosti v objektech, logistice (nakládka dovezeného materiálu, vykládka výrobků, parkování vozidel, manipulace s vozidly, aj.). Zdůrazňuji, že se v současné době razí trend parkování na vlastním pozemku, což vyplývá též z textové části viz str. 30. Tímto bych byl vážně poškozen na svých vlastnických právech a byla by zásadním způsobem odebrána možnost parkování na vlastním pozemku jak vlastníkově tak uživatelům dotčených budov.

• Již v minulosti jsem jednal s Dobrovolným svazek obcí Svazková škola Malše (dále jen "Svazek") a Obcí Vidov ohledně přístupové cesty - pozemku p.č. 63/27 v k.ú. Vidov, jehož jsem spoluvlastníkem. Došlo k ústní dohodě tak, že vyjdu Svazku vstříc ohledně převodu svého podílu na pozemku p. č.

63/27 v té části, která přímo sousedí se školou v případě, bude-li se škola skutečně stavět. Tedy jinými slovy řečeno, přístup do školy z pozemku p.č. 63/27 bude díky mému vstřícnému jednání všeobecně zajištěn bez omezení na věčné časy.

- Uvádíte, že objekt VD.3 je propojení místních komunikací a rozvojových lokalit. Neuvádíte však nic bližšího k tomu, proč by se místní komunikace měly propojovat. Rovněž neuvádíte, jaké konkrétní nepropojené rozvojové lokality by se měly propojovat. Lokalita se zamýšlenou školou bude zcela volně propojena s ostatním prostředím a napojena na hlavní komunikaci.

- Neuvádíte, v čem spočívá veřejná prospěšnost dalšího propojení komunikací a rozvojových lokalit.

2. Dále podávám námitku k textové části na str. 42, kde se podává:

"plochy smíšené obytné všeobecné SU

hlavní využití:

bydlení smíšené obytné všeobecné

přípustné:

stavby a přístavby rodinných domů, výjimečně dvojdomy

občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území, rodinné penziony, rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod. související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně, hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty včetně manipulačních plochy - nerušící bydlení."

Tato charakteristika se týká také území, které sousedí se školou. Jedná se o území označené symbolem SU a také T.2. Je třeba si uvědomit, bude-li realizována škola a jak je prozatím znám projekt školy, její výška by měla být cca 15 m. Díky předpokládané orientaci budovy školy a její výšce budou pozemky za školou takřka ve věčném stínu. Z tohoto důvodu se jeví jako nelogické a nevhodné, aby v prostoru za školou byly realizovány stavby rodinných domů, penziony, rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, ale spíše hospodářské, výrobní, opravárenské plochy, popř. objekty občanské vybavenosti. Vznáším námitku proti definici přípustných staveb pro území označené jako SU, kde se uvádí, že jsou přípustné malé výrobní a drobné opravárenské objekty. Jde totiž o velmi vágní formulaci, neboť není jasné, jak velký je malý výrobní objekt. Stejně tak není jasné, jak velký je drobný opravárenský objekt, a proto navrhuji, aby tato slova byla vynechána.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Ad. 1

S ohledem na trasování budoucí obslužné komunikace, majetkoprávní vztahy v území a rozsah již realizovaných staveb dojde k úpravě trasování budoucí komunikace. Veřejně prospěšná stavba komunikace je zpřesněn dle připravovaného projektu, a to pouze podél budoucího areálu.

Ad. 2

Změna č. 3 územního plánu ponechává plochu transformace T.2 v původním využití dle

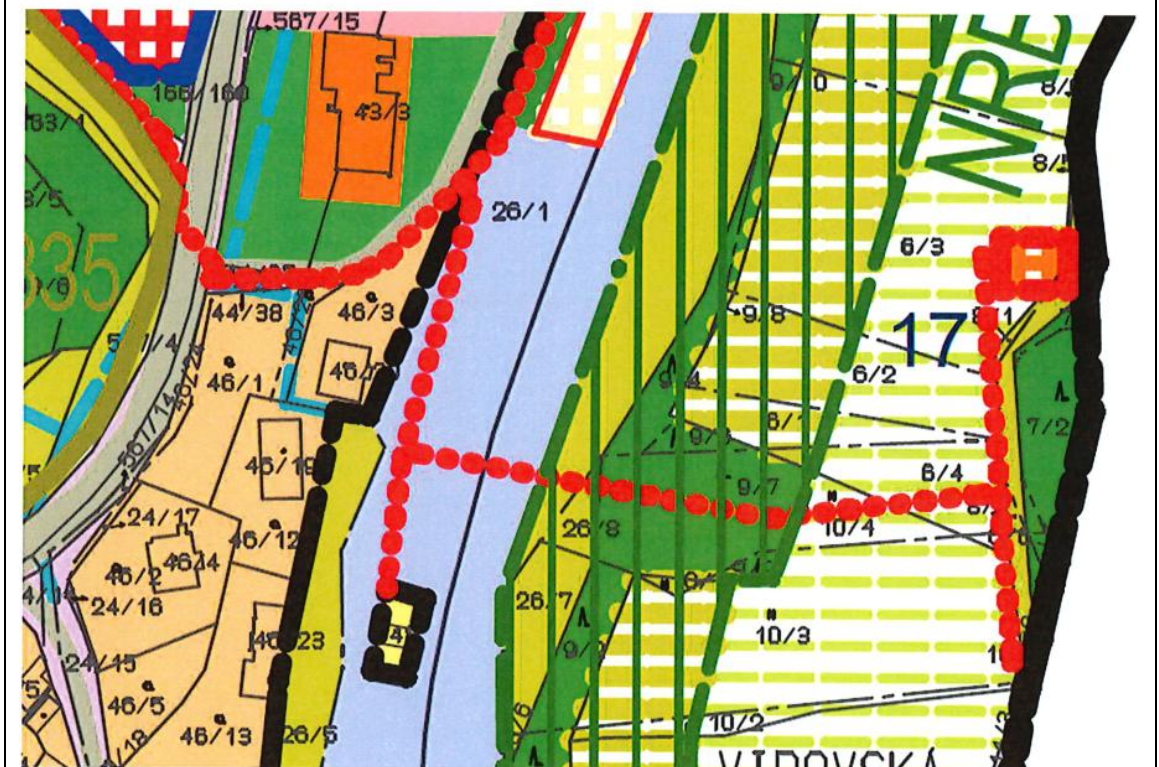
územního plánu Vidov. S ohledem na situování plochy T.2 právě v návaznosti na budoucí areál školy bude využití i nadále ponecháno dle územního plánu. Nemá smysl plochu měnit čistě na plochu pro výrobu a skladování v návaznosti na budoucí základní školu. Jedním z úkolů územního plánování je vymezovat plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby jejich využití v budoucnu nekolidovalo. Co se týká definice malé výrobní a drobné opravárenské objekty, zde opravdu územní plán tyto pojmy nedefinuje. Výklad těchto pojmů bude tedy do změny č. 3 územního plánu doplněn.

Romana Šedivá

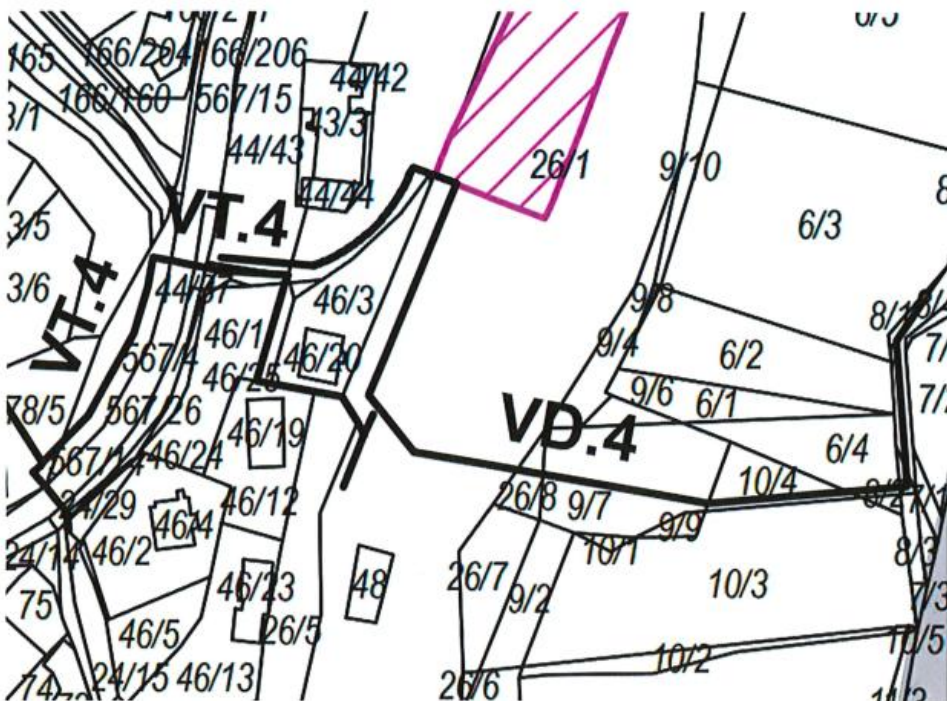
Text připomínky:

Věc: Připomínka ke Změně č.3 ÚP Vidov

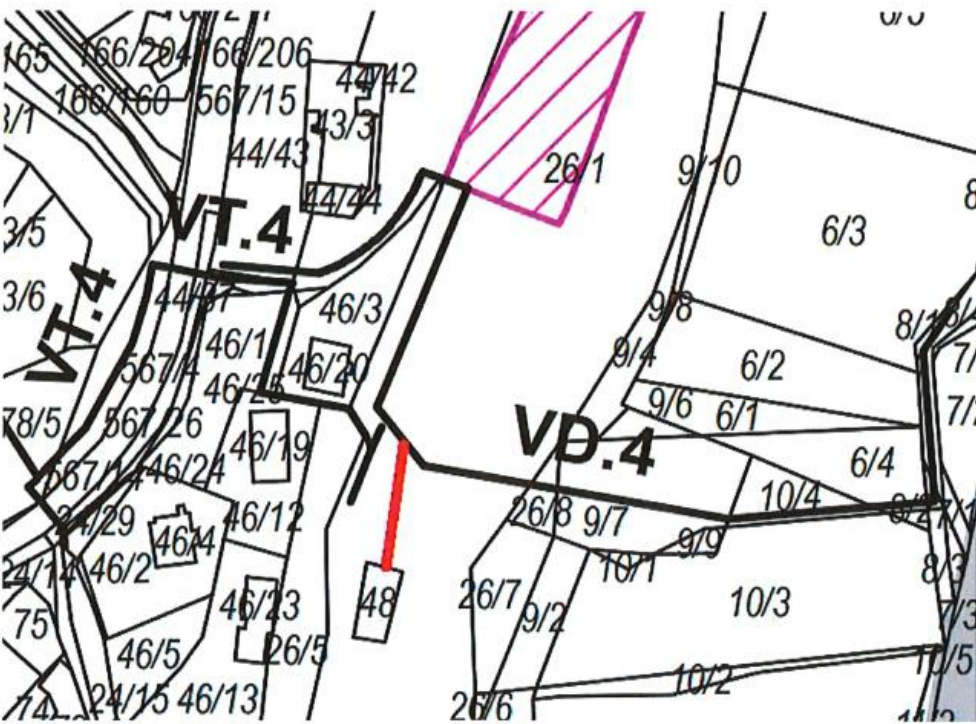
Jako majitelka objektu č.e.10 na pozemku p.č.48 v k.ú. Vidov žádám o doplnění veřejně prospěšné stavby – přístupu k mému pozemku a stavbě. V původním znění územního plánu z roku 2017 byla vyznačena přístupová komunikace k tomuto objektu. Viz níže.



V návrhu změny č.3 není s přístupem k objektu č.e.10 počítáno, v blízkosti objektu je však vyznačena veřejně prospěšná stavba VD 4.



Požaduji zanést do Změny č.3 ÚP Vidov jako veřejně prospěšnou stavbu přístup k objektu č.e.10, neboť tento objekt není v současnosti přístupný z veřejné komunikace. Orientační návrh propojení viz níže – označeno červeně.



Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Ve stávajícím územním plánu Vidov došlo k nesouladu v grafické části, kdy tento nesoulad byl bohužel převzat i do změny č. 3 územního plánu Vidov. V grafice chybějící propojení bude doplněno.

4

Ředitelství silnic a dálnic s. p.

Text připomínky:

Návrh změny č. 3 územního plánu Vidov

Ředitelství silnic a dálnic s. p. (dále jen „ŘSD“) je státní podnik, který má právo hospodařit s dálnicemi a silnicemi I. třídy a jejich součástmi a příslušenstvím, zajišťuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, je jejich správcem a vykonává další činnosti, které jsou mu svěřené zakládací listinou, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

Správním územím obce Vidov prochází dálnice D3, která byla v dotčeném úseku uvedena do předběžného užívání. Dle platných ZÚR Jihočeského kraje v aktuálním znění, zasahuje na území obce koridor dopravní infrastruktury D3/6 pro dálnici D3, úsek Hodějovice – Třebonín.

ŘSD v souladu s § 97 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, jako oprávněný investor podle §42 odst. 1 Stavebního zákona, zasílá následující připomínku k návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov:

- Požadujeme v ÚP ponechat koridor pro stavbu dálnice D3 do vypuštění koridoru D3/6 ze ZÚR Jihočeského kraje, resp. minimálně do kolaudace této stavby.

Odůvodnění: Požadavek je v souladu s ustanovením § 80, odst. 3. písm. zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Do doby kolaudace stavby dálnice D3 může stále docházet k dodatečným požadavkům na realizaci příslušenství dálnice či dalších staveb souvisejících, které mohou mít vliv na její výslednou podobu a umístění. Z tohoto důvodu je nutné chránit koridor DI pro stavbu dálnice D3 minimálně do doby vydání kolaudačního souhlasu stavby.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Koridor bude do změny č. 3 územního plánu Vidov doplněn.

5**Povodí Vltavy**Text připomínky:

„Návrh změny č. 3 územního plánu Vidov“

– vyjádření správce povodí a správce vodního toku

Dne 6. 10. 2025 jsme obdrželi oznámení o konání společného jednání návrhu změny č. 3 územního plánu Vidov. Pořizovatel: Obecní úřad Vidov. Zhotovitel: Studio MAP s.r.o.

Povodí Vltavy, státní podnik, jako správce povodí na základě ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce významného vodního toku Malše IDVT 10100031, má k předložené změně č. 3 územního plánu Vidov následující připomínku:

1. Navržené zastavitelné plochy: **Z.1 smíšené obytné všeobecné – 3,63 ha, Z.4 občanské vybavení všeobecné – 0,86 ha, Z.6 smíšené obytné všeobecné – 0,46 ha, Z.8 občanské vybavení všeobecné – 0,6 ha** se nacházejí ve stanoveném záplavovém území **Q100 významného vodního toku Malše**. Dále se tyto plochy nachází v území s **vysokým a středním stupněm ohrožení** – oblast s významným povodňovým rizikem dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe. V územně plánovací dokumentaci se v oblastech s vysokým stupněm ohrožení (extrémní ohrožení) doporučuje nevymezovat zastavitelné plochy a nepřipouštět využití pro výstavbu s výjimkami podle § 67 odst. 1 vodního zákona. Pro novou výstavbu je vždy třeba posoudit nutnost provedení opatření na ochranu před povodněmi, která zajistí odpovídající snížení potenciálních povodňových škod a zabránění vzniku nového rizika potenciálních povodňových škod. Vzhledem k této skutečnosti, bude vhodné před plánovanou výstavbou nechat zpracovat studii posouzení ovlivnění odtokových poměrů v dané lokalitě. Studie odtokových poměrů je podkladem pro hodnocení, zda budoucí výstavba nezhorší odtokové poměry v daném území.

Ministerstvo životního prostředí vydalo vyhláškou ze dne 27. 1. 2022 Opatření obecné povahy – Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe, schválený usnesením vlády České republiky ze dne 19. 1. 2022 č. 30. a Vyhlášku č. 50/2023 Sb. ze dne 22. 2. 2023 o plánech povodí a plánech pro zvládání povodňových rizik.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Informace o tomto limitu v území bude doplněna do kapitoly 6 územního plánu Vidov.

6

Barbora Zelenková

Text připomínky:

Tímto podávám k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Vidov, jak byl veřejně projednán dne 3.11.2025 (dále jen Návrh), připomínku k návrhu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v lokalitě L.1.5 – plochy transformace zahrádkářských kolonií.

V návrhu základních podmínek prostorového uspořádání, výškové regulace výstavby je stanoven regulativ v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 8 m) a v případě plochých střech max. 1 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží (maximálně však 8 m).

V nové kapitole 10. Návrhu - vymezení definic pojmů jsou definovány pojmy maximální výška i ustupující podlaží.

Jsem majitelkou pozemků parc. č. 64/37 a 64/87 v k.ú. Vidov ležících právě v lokalitě L.1.5 – plochy transformace zahrádkářských kolonií. Jedná se o lokalitu, kde se nachází zejména pozemky menší výměry ve svažitém terénu. Pokud by začala platit nová regulace, bylo by možno v dané lokalitě stavět budovy s téměř plnohodnotným druhým podlažím v případě šikmých střech malého sklonu, nicméně v případě plochých střech by možnosti postavení ustupujícího podlaží byly velmi komplikované, když by toto ustupující podlaží mělo být ustoupeno ze všech stran oproti předchozímu podlaží, které by s ohledem na nevelké rozměry pozemků a odstupové vzdálenosti staveb stejně nemohlo být přílišné rozlohy, zvláště když toto podlaží s ohledem na svažitost terénu bude nejspíše muset být částečně pod úrovní terénu.

Proto navrhuji, aby regulativ podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v lokalitě L.1.5 – plochy transformace zahrádkářských kolonií ohledně plochých střech byl změněn na: „**v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží (maximálně však 8 m)**“. Dle mého názoru jsou obecně ve svažitém terénu lepší domy se střechami plochými, jelikož obecně bývají celkově nižší než domy se šikmými střechami a nebrání tak tolik ve výhledu. Výškové omezení výstavby je dle mého názoru adekvátně řešeno v nové kapitole 10. Návrhu, které dostatečně brání výstavbě o 3 plnohodnotných podlažích, i kdyby spodní podlaží bylo označováno za podzemní, jelikož 3 plnohodnotné podlaží nelze postavit pod atiku výšky 8m bez toho, aby spodní podlaží nebylo umístěno pod úrovní původního terénu.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Definice ustupujícího podlaží byla prioritně řešena ve vztahu k realizaci bytových domů a přestaveb areálů občanské vybavenosti, kdy jsou připouštěny dvě a více nadzemních podlaží. V případě realizace rodinných domů v místě zahrádkářských osad je možné druhé nadzemní podlaží řešit jako plnohodnotné, a nikoliv jako ustupující.

Text připomínky:

Věc: Písemná připomínka dle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vidov (č. j.: OUV-738/2025)

V souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona uplatňuji touto cestou písemnou připomínku k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vidov, k jehož veřejnému projednání došlo dne 3. listopadu 2025.

I. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká pozemku parc. č. 166/13 v katastrálním území Vidov, jehož výlučným vlastníkem je společnost R.D. Building s.r.o. .

II. Věc připomínky (Námitka proti regulaci)

Nesouhlasím s nově navrhovaným závazným textem uvedeným v návrhu Změny č. 3 ÚP Vidov, výrokové části změny ÚP, kapitole 1. Změny v Územní plánu Vidov, bodu [43] v kapitole „Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu při dostavbě proluk nebo změn stávající zástavby“, v odstavci „charakter zástavby“, ve znění: „Přípustné jsou šikmé střechy, a to sedlové, polovalbové, valbové. Taktéž jsou přípustné i střechy ploché, vyjma pozemku parc. č. 166/13, kde jsou s ohledem na charakter navazující zástavby přípustné pouze šikmé střechy sedlové nebo valbové.“

III. Odůvodnění připomínky

Diskriminace a nerovnost podmínek: Navrhované ustanovení vyčleňuje náš pozemek parc. č. 166/13 z obecně platných podmínek pro zástavbu, které umožňují i střechy ploché. Tato regulace dopadá výlučně a pouze na náš pozemek, což považujeme za diskriminační a neodůvodněné omezení vlastnického práva a architektonické svobody.

Nedostatečné zdůvodnění „charakterem navazující zástavby“: Navrhované zdůvodnění odkazem na „charakter navazující zástavby“ je nedostatečné a vágní. V kapitole 9. Kompletní zdůvodnění přijatého řešení se pouze všeobecně uvádí, že bylo přistoupeno ke stanovení detailních podmínek prostorového uspořádání pro každou lokalitu v sídle, a to při zohlednění převládajícího charakteru zástavby a její struktury, přičemž je zde patrná absence konkrétního odůvodnění speciálního omezení u našeho pozemku.

Dle mého názoru není v bezprostřední blízkosti či v rámci obce Vidov natolik jednotný a chráněný architektonický styl (krajinný ráz), který by vyžadoval plošné vyloučení jednoho konkrétního typu střechy jen na jediném pozemku.

Plochá střecha je součástí novostavby z roku 2020 p. č. st. 166/217 umístěné ve vzdálenosti 50 m od našeho pozemku, i na stavbách 5 podlažních bytových domů č. p. 36 (p. č. 43/1) a č. p. 37 (p. č. 43/2) stojících ve vzdálenosti 25 m od našeho pozemku.

Není doloženo, že by plochá střecha na daném pozemku neúměrně narušila charakter území. Podmínky prostorové regulace v jednotlivých lokalitách pro ochranu krajinného rázu by měly být stanoveny plošně a objektivně, nikoliv selektivní a restriktivní regulací pro jeden konkrétní pozemek, která brání moderním a udržitelným stavebním řešením.

Žádám proto o vypuštění části textu, která se týká výlučně pozemku parc. č. 166/13, konkrétně fráze:

„vyjma pozemku parc. č. 166/13, kde jsou s ohledem na charakter navazující zástavby přípustné pouze šikmé střechy sedlové nebo valbové.“

Tím by se pro pozemek parc. č. 166/13 staly platné obecné podmínky stanovené pro lokalitu L.1.2. Novodobá zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů, tedy že přípustné jsou šikmé střechy i střechy ploché.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Jednotlivé regulativy prostorového uspořádání území (např. maximální procento zastavění pozemku, maximální podlažnost, výšková regulace, typ střech) ani jejich konkrétní hodnoty jako součást urbanistické koncepce územních plánů nejsou žádnou právní úpravou unifikovány. Řízení územního rozvoje obcí prostřednictvím regulativů prostorového využití území a jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží.

Každý vlastník jakékoli věci je povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto omezení muselo být nějak kompenzováno. Tento předpoklad ve zcela obecné rovině odpovídá požadavku na rozumné uspořádání společenských vztahů, v rovině normativní jej lze dovodit z díky čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny a je reflektován i judikaturou Ústavního soudu (např. usnesení ze dne 30. 1. 1998, sp. zn. IV. ÚS 324/97, in Sb. n u ÚS ročník 1998, sv. 10, s. 363). Míra tohoto omezení by však neměla překročit míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé. Řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na svobodné podnikání), nesmí se však jednat o řešení nezákonné či excesivní. V případě územního plánování jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Nastavení podmínek prostorového uspořádání, a to i s prvky regulačního plánu, je na základě výše uvedeného nutno chápat jako povinnost strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto omezení muselo být nějak kompenzováno. Toto omezení se děje ve veřejném zájmu za účelem harmonického využití území, resp. vytvoření zástavby respektující nejenom stávající charakter a strukturu zástavby ale i takové, která bude spoluutvářet harmonické, pestré a přitažlivé prostředí v sídle.

Takovéto podmínky je nutné stanovovat jak v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby, ale i v plochách stávajících, neboť i v těchto je nutné korigovat podobu zástavby v prolukách nebo změn dokončených staveb, případně staveb na místě staveb odstraněných. Lze taktéž uvést, že zcela jiné požadavky na výstavbu, tedy budoucí podobu staveb, jsou kladeny v zastavěném území než na budoucí výstavbu na „zelené“ louce (typicky v zastavitelných plochách). V zastavěném území dochází k doplňování již existující zástavby, většinou i s již založenou dopravní kóstrou, stavebními čarami apod. Naproti tomu

v zastavitelných plochách se jedná o vytváření zcela nové výstavby, kde se budoucí charakter a struktura zástavby vytváří zcela nově. Uplatňovat zcela stejné regulativy na stávající zástavbu a zástavbu nově vznikající zástavby by bylo nevhodné. Stejně tak uplatňovat jeden paušální regulativ na celé území obce stejný, by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Co se týká přiměřenosti zvolené regulace lze zjednodušeně uvést, že proti sobě stojí zájem na realizaci zástavby v proluce s plochou střechou z důvodu již realizovaných nevhodných staveb proti veřejnému zájmu nastavení regulace větší (omezení typu střechy v konkrétní proluce), z důvodu harmonického využití území, zabránění vzniku dalších nevhodných staveb. Větší regulací s obsahem prvků regulačního plánu je sledován jediný cíl, a to zachovat charakter a měřítko individuální zástavby v řešené lokalitě, omezit výšku a nevhodné sklony a tvary střech obytné zástavby v zájmu zachování charakteru zástavby rodinnými domy, která bude spoluutvářet harmonické, pestré a přitažlivé prostředí v sídle. Tohoto nelze dosáhnout jinak než nastavením podmínek prostorového uspořádání s větší regulací včetně prvků regulačního plánu i na konkrétní proluku v území.

Lokalita L.1.2 zahrnuje několik částí obce Vidov.

Část solitérních rodinných domů navazující na řadovou zástavbu s výlučně šikmými střechami, část rozvolněné zástavby solitérních rodinných domů mezi stávajícími bytovými domy a budoucím bytovým domem. Tyto části se nacházejí v severní části obce Vidov.

Dále území solitérních rodinných domů se šikmými i plochými střechami pozvolna přecházející do novodobé zástavby ve východním okraji obce Vidov. Tato lokalita navazuje na větší transformační území – přestavba zahrádkářské osady na rodinné domy s možnou plochou i šikmou střechou.

Poslední část se nachází na jihozápadním okraji obce Vidov, kde dochází ke kombinaci solitérních rodinných domů s navrženou větší zástavbou občanské vybavenosti.

Předmětný pozemek se nachází v proluce, obklopen rodinnými domy výlučně se šikmými střechami. V připomínce uvádění rodinný dům s plochou střechou je v dané lokalitě pouze jeden a lze uvést, že se jedná o zcela nevhodný typ zástavby, který v dané lokalitě vybočuje zcela jiným půdorysem, než je převažující a zcela jiným typem zastrašení. Není tedy vhodné, aby do území byly umísťovány další stavby, které by se svým architektonickým ztvárněním zcela vymykali. Dále odkaz v námitce na bytové domy s plochou střechou je velmi zavádějící, protože se jedná o zcela jiný charakter zástavby (bytové domy) navíc zařazené v jiné lokalitě se zcela jinou regulací.

Podmínky prostorové regulace jsou v případě změny č. 3 územního plánu Vidov stanoveny po jednotlivých lokalitách, dle převažujícího charakteru a struktury zástavby. Pozemek parc. č. 166/13 představuje v dané části území jedinou volnou proluku a z tohoto důvodu byla zvolena v případě typu střechy regulace i povinnost respektovat zcela dominantní typ střechy v daném území, a to je střecha šikmá.

Obecně lze k nastaveným podmínkám prostorového uspořádání (ať sklonů střech nebo výškové regulace) uvést, že územní plán nevyžaduje historizující architektonické ztvárnění navrhovaných staveb, popř. užití původních technologií, nýbrž umožňuje i moderní výstavbu, avšak nové stavby nemají být s převládajícím nebo historickým či původním charakterem zástavby v konfliktu, nesmí svou disharmonickou podobou narušovat stávající ráz zástavby nebo navržený budoucí charakter zástavby v konkrétní lokalitě.

8**Pavel Vobr
Tesera v.o.s.**Text připomínky:**Věc: Připomínka ke změně č. 3 územního plánu obce Vidov****Připomínka 1. Změna VD3 ,**

Požaduji zrušení označení pozemku v mém vlastnictví jako VD3 ve výkresu veřejně prospěšných staveb. V textové části na str. 55 až 56 dokumentu *"změna územního plánu č. 3 VIDOV vyznačení změn v územním plánu VIDOV, v platném znění"* (dále jen *"textová část"*) je uvedeno, že se jedná o propojení místních komunikací a rozvojových lokalit.

S tímto zásadně nesouhlasím a požaduji zrušení této změny.

Připomínka 2. Změna VO1 - VPS občanského vybavení s možností vyvlastnění

Při jednání o změnách v územním plánu a o záměru vybudovat ZŠ ve Vidově jsem byl požádán o součinnost při řešení dopravní situace a parkování před školou.

Byly dohodnuty podmínky za kterých jsem ochoten přistoupit na tyto změny.

V územním plánu se mnou požadované podmínky, na kterých jsem se s p.starostou dohodl, neobjevily a naopak se navrhuje změna využití pozemku s možností vyvlastnění.

Zásadně s tímto postupem nesouhlasím a odmítám tuto změnu. Požaduji dodržení dohod, které budou smluvně zakotveny.

Připomínka 3. Změna US3

Požaduji vypustit podmínku zpracování územní studie (US 3) na mých pozemcích, jelikož jsem jediný vlastník pozemků jež se podmínka týká.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.Odůvodnění vypořádání připomínky:

Ad. 1

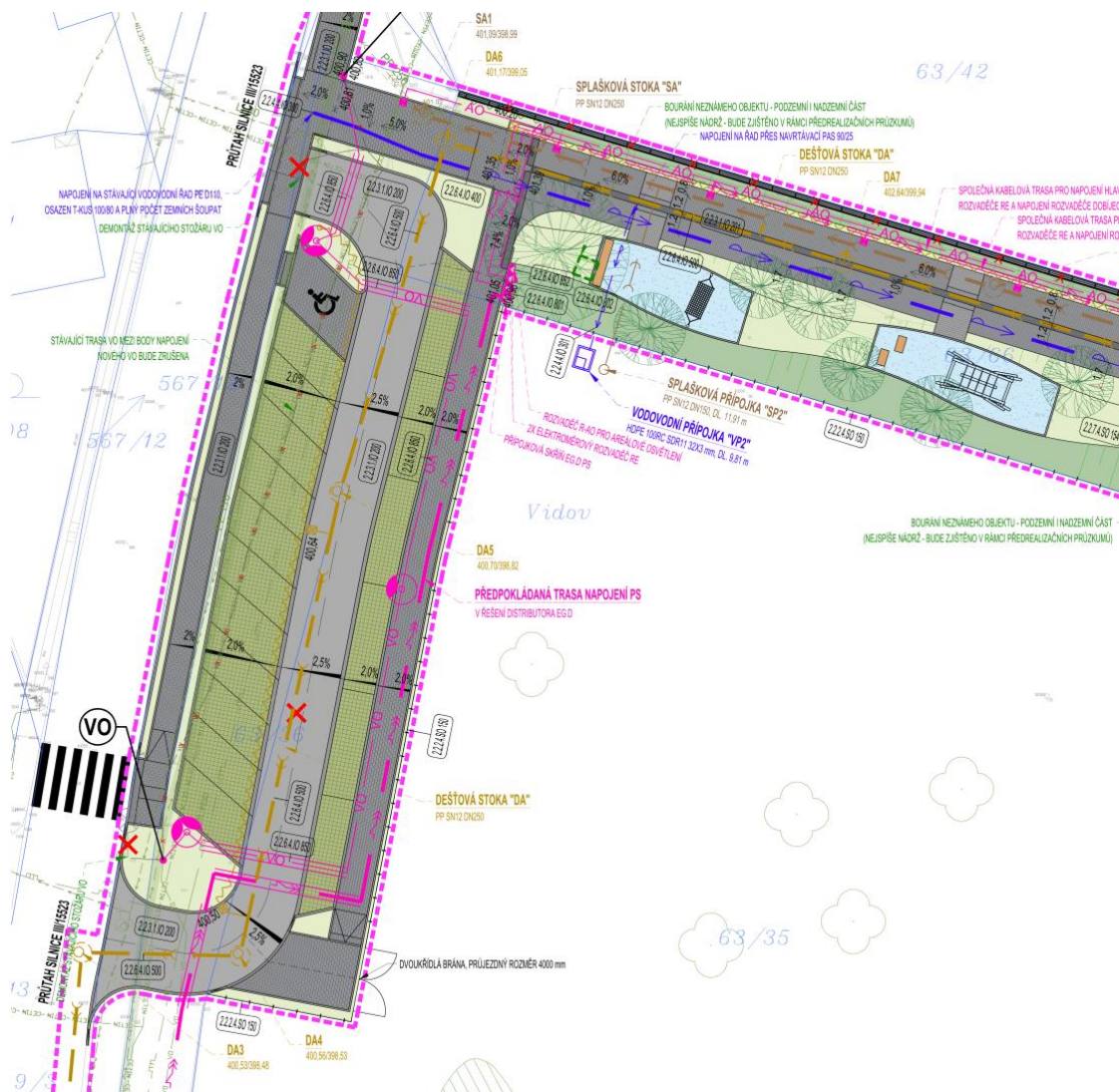
S ohledem na trasování budoucí obslužné komunikace, majetkoprávní vztahy v území a rozsah již realizovaných staveb dojde k úpravě trasování budoucí komunikace.

Ad. 2

Rozsah vymezení veřejně prospěšné stavby VO.1 byl stanoven na základě připravovaného projektu realizace základní školy. Na pozemek parc.č. 63/35 bude umístěna část komunikace zajišťující přístup k parkovišti určenému pro základní školu, chodník k tomuto parkovišti a vstup na pozemek parc. č. 63/35. Jedná se o stavby, bez nichž nemůže dojít k realizaci stavby základní školy. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje na části předmětného pozemku návrhovou plochu veřejného prostranství a zároveň ji vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu. Jak je výše uvedeno, děje se tak z důvodu umožnění realizaci staveb parkoviště, bez

něhož nelze zajistit realizaci základní školy.

S ohledem na vlastnické vztahy v území, res. pozemky v majetku obce, nutnost umístit odpovídajících volnočasových ploch, možností umístění parkoviště ve vazbě na kapacitní stávající komunikace a z důvodu co nejmenšího omezení pohody bydlení automobilovou dopravou ve stávající zástavbě rodinných a bytových domů je navržené umístění parkoviště nejvýhodnější. Z těchto důvodů nelze připomínce vyhovět. Lze doplnit, že rozsah zásahu do pozemku parc. č. 63/35 je minimalizován pouze na nezbytně nutný rozsah.



výřez z připravovaného projektu základní školy

Ad. 3

Podmínka územní studie byla převzata ze stávajícího územního plánu Vidov. Nicméně s ohledem na již realizovanou stavbu a tím i zmenšení plochy, pro které má být studie zpracována, je možné podmínku jejího zpracování vypustit.

15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Viz samostatná příloha změny č. 3 územního plánu Vidov „Změna č. 3 územního plánu Vidov – vyznačení změn v územním plánu Vidov, v platném znění“.

16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změny č. 3 územního plánu Vidov je zpracována v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace. Protokol posouzení souladu s jednotným standardem je součástí spisu.

Poučení

Proti změně č. 3 územního plánu Vidov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Ing. Tomáš Šedivý

starosta obce

Mgr. Tomáš Hanus

místostarosta obce