

změna č.1 územního plánu

V I D O V

návrh pro veřejné projednání

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Zpracovatel:

STUDIO MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová, Ing. arch Štěpánka Ťukalová

Objednatel:

Housing s.r.o., Žižkova tř. 309/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice

Ing. Tomáš Šedivý

Obec Vidov

Pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU VIDOV	8
--	----------

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 POSTUP PŘI POŘÍZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	10
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	11
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	16
6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	16
7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	17
8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	18
9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	24
10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	25
11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	25
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	25
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	26
15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	26
16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	26

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Vidov

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

Zastupitelstvo obce Vidov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU VIDOV

Územní plán Vidov se v textové části mění následovně:

- [1] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov v řádku označeném indexem 18A,B,C ruší text „1,42“ se nahrazuje textem „0,85“.
- [2] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových ÚP Vidov za řádek označený indexem 32 vkládá řádek nový, který zní

	36	Plochy obč. vybavení	0,56	
	37	Plochy obč. vybavení	0,05	

- [3] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov ruší v řádku označeném indexem 14 text „Pov.opaření“ a text „Plochy veř.prostranství“ se nahrazuje se textem „Plochy bydlení“.
- [4] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se v části Plochy bydlení, podmínky prostorového uspořádání doplňuje za slova „2 NP a podkrovní“ text nový, který zní: , na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov max. výška staveb 4NP + 1 ustupující podlaží
- [5] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se v části Plochy bydlení, podmínky prostorového uspořádání doplňuje za číslo „30%“ text nový, který zní: , na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov max. zastavitelnost pozemků 50%
- [6] V kapitole 11. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v posledním odstavci ruší text „tohoto ÚP“ a nahrazuje se textem novým, který zní „změny č. 1 územního plánu Vidov“ a dále číslo „6“ se nahrazuje číslem „5“.
- [7] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se v části plochy zemědělské – zahradnické se v přípustném využití ruší text „(max. jedna na pozemku)“ a dále číslo „5“ se nahrazuje číslem „30“.
- [8] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov v řádku označeném indexem 19 ruší text „0,34“ se nahrazuje textem „0,26“.

ODŮVODNĚNÍ

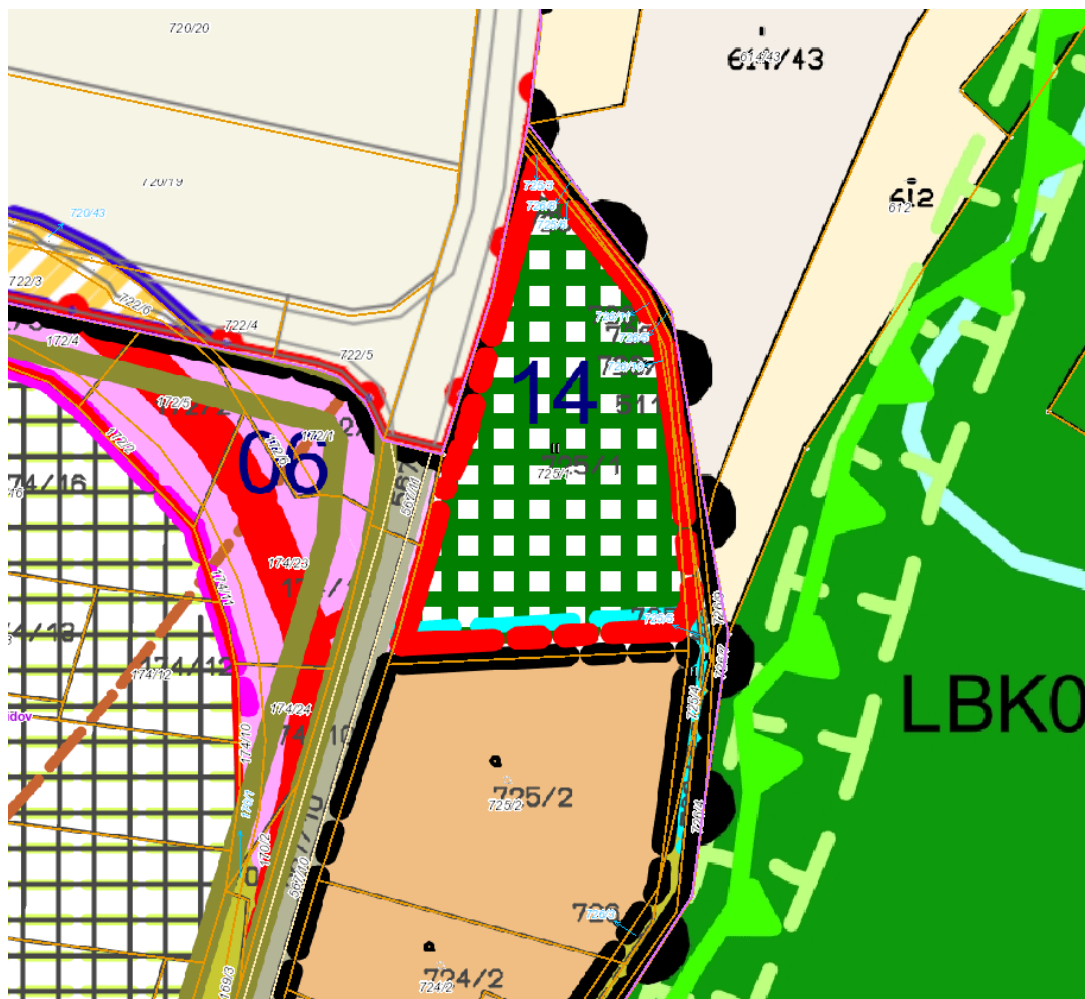
1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení změny územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Vidov dne 20.12.2022. Na základě schváleného obsahu změny zpracoval projektant návrh změny územního plánu pro veřejné projednání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 1 územního plánu Vidov nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká

- Návrhu změny ve využití zastavitelné plochy č. 14, a to z plochy věřených prostranství na plochu bydlení. Dále změny ve využití sousedního pozemku, resp. stávající plochy smíšené obytné na plochu bydlení a plochu veřejného prostranství. Tyto změny se dějí na okraji správního území obce Vidov při kontaktu s obcemi Doubravice a Staré Hodějovice. Nicméně změna ve využití se nedotýká sousedních správních území a koordinace návaznosti řešení je změnou dodržena.



soutisk územních plánů Vidov, Staré Hodějovice a Doubravice

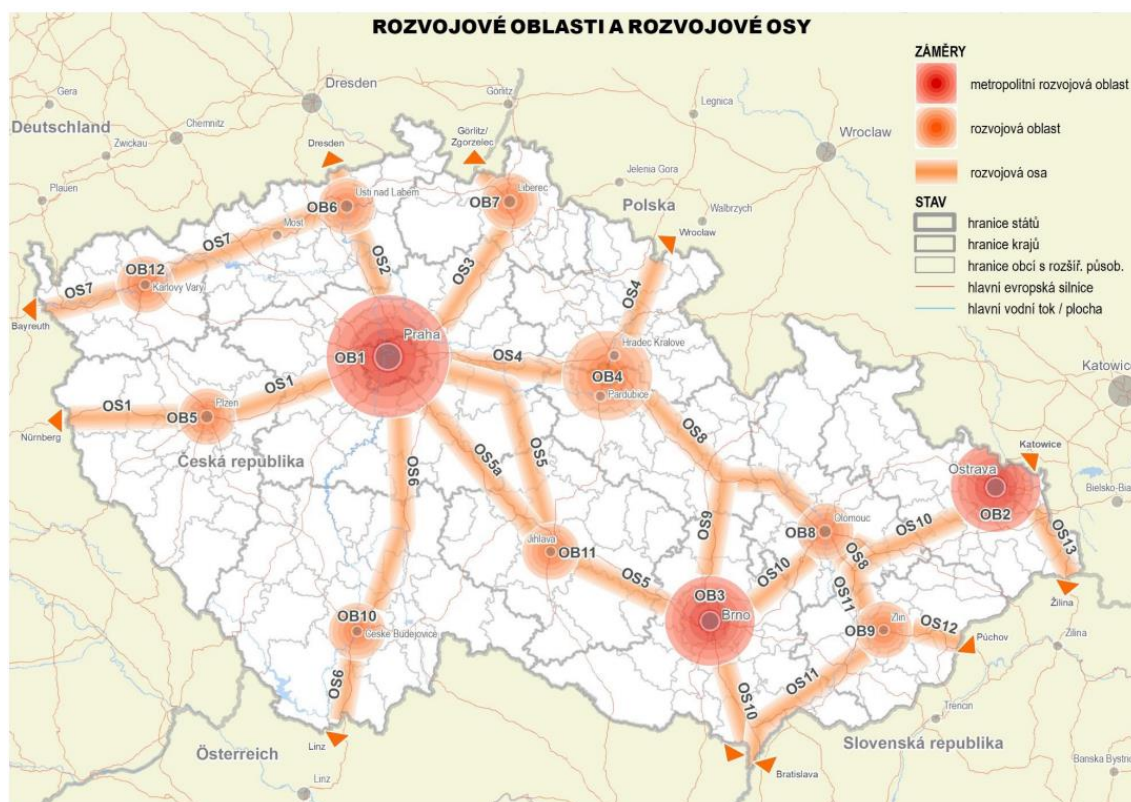
- Návrhu změny ve využití ploch přestavby na pozemcích parc. č. 62/2, 62/5, 62/8, 63/6, 63/21, 63/27, 63/28, 63/34, 63/64, 63/65, 63/66 vše v k.ú. Vidov z ploch smíšených obytných na plochy občanského vybavení. Změna je vymezována v obci Vidov, v dostatečné vzdálenosti od správních hranic s okolními obcemi.
- Návrhu změny ve využití ploch přestavby na pozemcích parc. č. 151/1, 151/23 a 112/23 k.ú. vše v k.ú. Vidov z ploch občanského vybavení na plochy zemědělské – zahradnické. na plochy občanského vybavení. Změna je vymezována v obci Vidov, v dostatečné vzdálenosti od správních hranic s okolními obcemi.

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

3.1 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. 1 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

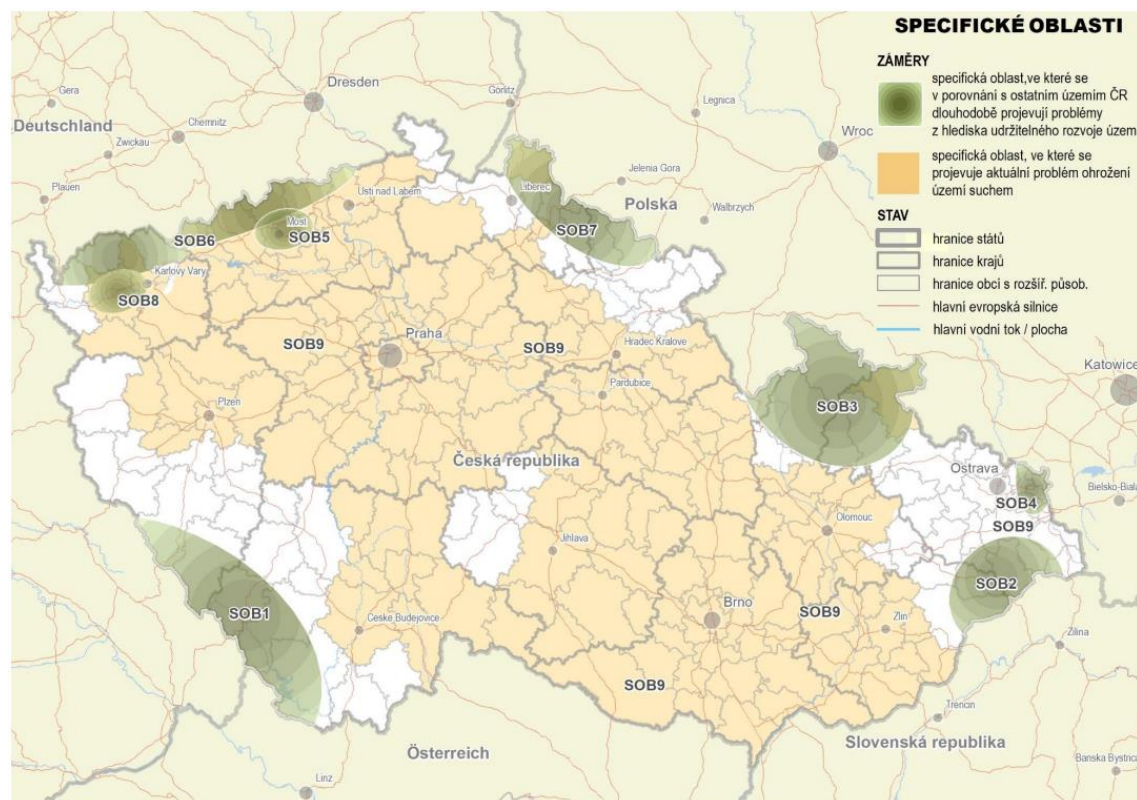
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov a nezasahují do řešeného území změny územního plánu Vidov.

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. 1 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. 1 územního plánu Vidov respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



3.2 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. 1 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. 1 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). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov a nezasahují do řešeného území změny územního plánu Vidov.

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 nebo regionální biocentra, nicméně do řešeného území změny nezasahuje žádný biokoridor nebo biocentrum vymezené touto nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

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. 1 územního plánu Vidov.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, 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 sídel.
- Vymezením nových zastavitelných ploch nedochází k novým záborům půdního fondu, vymezení se děje v rámci zastavitelných ploch, které již byly z hlediska záborů zemědělského půdního fondu vyhodnoceny stávajícím územním plánem. 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. 1 územního plánu Vidov řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Změna územního plánu vymezuje novou plochu přestavby pro občanské vybavení, čímž je podpořena nabídka v oblasti veřejné občanské vybavenosti přispívající k soudržnosti obyvatel.

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. 1 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.
- Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby nekolidovaly 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.
- Ochrana kulturních hodnot je změnou územního plánu respektována.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 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. 1 územního plánu Vidov nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Vidov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Návrh změny č. 1 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).

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 1 územního plánu Vidov respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce. Tento rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Vidov je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 1 územního plánu Vidov respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 1 územního plánu Vidov respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 1 územního plánu Vidov řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 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. 1 územního plánu Vidov využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 1 územního plánu Vidov reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 1 územního plánu Vidov respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Vidov pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 odst. 1 písm. f)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. h)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. i)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Vidov je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 1 územního plánu Vidov není navrhován zábor zemědělského půdního fondu, není součástí změny č. 1 územního plánu Vidov výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Vidov, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z rozhodnutí Zastupitelstva města Vidov vyplynuly následující požadavky, které změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

- na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov navrhnout plochy umožňující realizaci bydlení v nízkopodlažních bytových domech, na výše uvedených pozemcích umožnit realizaci nízkopodlažních bytových domů o výšce max. 4 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží, zvýšit zastavitelnost výše uvedených pozemků na max. 50 %.

Změna územního plánu navržené využití včetně úprav podmínek prostorového uspořádání prověřila a navrhla v souladu s požadovaným.

- v ploše 18A na pozemcích parc. č. 62/2, 62/5, 62/8, 63/6, 63/21, 63/27, 63/28, 63/34, 63/64, 63/65, 63/66 navrhnout plochy umožňující výstavbu školy případně sociálních služeb (vlastní podnět - obecní plocha)

Změna územního plánu navržené využití prověřila a navrhla v souladu s požadovaným.

- na pozemku parc. č. 151/1 v k.ú. Vidov navrhnout plochu umožňující výstavbu zemědělského skladu

Změna územního plánu navržené využití prověřila a navrhla v souladu s požadovaným

- ve změně zohlednit aktuální katastrální mapu

Změna územního plánu v rámci řešení použila aktuální katastrální mapu.

- prověřit podmínky využití jednotlivých ploch

Podmínky prostorového uspořádání byly změnou územního plánu v rámci výše uvedeného prvního bodu prověřeny a byla provedena jejich úprava v souladu se žádostí a schváleným obsahem změny.

- prověřit vymezení veřejných prostranství

Na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov byla navržena plocha veřejného prostranství, a to z důvodu možného řešení protipovodňových opatření.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V případě návrhu změny umožňující realizaci nízkopodlažních bytových domů se tak děje v okrajovém území obce, v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro realizaci těchto bytových domů jsou stanoveny změnou podmínky prostorového uspořádání (maximální výška objektů a zastavitelnost pozemků). Součástí řešeného území je i veřejné prostranství, které je vymezováno jako pro realizaci protipovodňových opatření, resp. převezení vod (vodního toku) mimo zástavbu. Cílem je umožnit realizaci dvou nízkopodlažních bytových domů.



Plocha přestavby občanského vybavení je navrhována z důvodu umožnění realizace veřejné občanského vybavenosti v obci, např. základní školy. Plocha je navrhována v místě bývalé vodárny, rozsáhlém areálu brownfield. Cíle je zajisti v obci dostatečnou nabídku potřebné občanské vybavenosti.



Plocha zemědělská pro zahradnictví je navrhována v místě již k tomuto účelu využívaném, uvnitř zastavěného území a v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Cílem je umožnit tuto činnost i nadále a umožnit její rozvíjení se. Z tohoto důvodu byly upraveny i podmínky prostorového uspořádání a to tak, aby v dodatečně možné velikosti mohli vzniknout stavby pro zemědělství, resp. zahrádkářskou činnost a pěstitelství.



Zastavitelná plocha občanského vybavení je navrhována v severním okraji obce z důvodu umožnění realizace veřejné občanského vybavení.



8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter, rozsah a stanovení řešeného území změny nebyly problémy určené v rozboru udržitelného rozvoje území změnou řešeny.

8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území města Vidov zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – 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.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

- výstavby, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničního 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).

8.4 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Modře jsou vyznačeny nově doplněné texty, ~~červenou barvou a přeškrtnutím~~ texty vypuštěné.

Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov

14	Plochy veř.prostranství Plochy bydlení	0,35	Pov.opatření
15	Plochy smíšené obytné	0,18	ÚPSÚ, PP
16	Plochy dopravní infr. – parkoviště a stanice	0,30	ČD
17	Plochy obč.vybavení	0,02	Zm.č.2
18A,B,C	Plochy smíšené obytné	1,42 0,85	PP
18D	Plochy veř.prostranství	0,57	PP
20	Plochy bydlení	1,61	PP
19	Plochy dopravní-ostatní	0,34 0,26	PP
21	Plochy zem.-zahradnické	0,15	Zm.č.2
22	Plochy obč.vybavení - sport	0,45	Zm.č.1,podmínka
23	Plochy zem. - zahradnické	0,14	
24	Plochy obč. vybavení	0,10	
25	Plochy smíšené obytné	0,88	
26	Plochy obč.vybavení	0,15	PP
27	Plochy rekreace	0,90	Podmínka

28	Plochy obč.vybavení	0,10	ÚPSÚ, podmínka
29	Plochy obč.vybavení	0,05	Podmínka
30	Plochy vodní	0,10	
31	Plochy zem.- zahradnické	0,25	
32	Plochy smíšené výrobní	0,25	
36	Plochy obč.vybavení	0,56	
37	Plochy obč.vybavení	0,05	

6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

PLOCHY BYDLENÍ

hlavní využití:

- bydlení

přípustné:

- stavby a přístavby rodinných domů izolovaných nebo řadových, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob, v plochách prověřených územní studií navíc i nízkopodlažní bytové domy
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

nepřípustné:

- samostatné objekty pro individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny,
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy, ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.

podmínky prostorového uspořádání:

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty
- max. výška staveb 2 NP a podkroví, [na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov max. výška staveb 4NP + 1 ustupující podlaží](#)
- v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m² ZP s výškou do 6 m
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 30%, [na pozemcích parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov max. zastavitelnost pozemků 50%](#)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADNICKÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ: ZAHRADNICTVÍ

přípustné:

- účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (~~max. jedna na pozemku~~), garáž nebo přístřešek (~~max. jedna na pozemku~~), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy ~~5~~ 30%,
- zeleň plošná, liniová, izolační, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod., plochy související technické a dopravní infrastruktury,
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti prvky územního systému ekologické stability

11.vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny tyto plochy pro prověření:

- plocha ÚS 1 plocha přestavby bydlení č.20
- plocha ÚS 2 plocha přestavby 18A pro podnikání, část komunikace č.19
- plocha ÚS 3 plocha přestavby 18C smíšená obytná, část komunikace 19, veřejná prostranství 18 D
- plocha ÚS 4 rozvojová plocha výroby a skladování č. 08+09+10.

Územní studie musí stanovit vymezení obslužných komunikací včetně napojení na dopravní systém obce, technickou infrastrukturu včetně čištění odpadních vod a ochrany před záplavami, odstupy staveb, hmotové řešení, vymezení potřebných veřejných prostranství – zeleně. Dále musí vyřešit ochranu chráněných objektů v ploše a v jejím okolí proti hluku z dopravy a z provozů výroby a skladování a ochranu před záplavami.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el.energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kap.4 – koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 6 5 let od vydání ~~tohoto ÚP~~ změny č. 1 územního plánu Vidov.

9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 územního plánu Vidov dochází k vymezování nových zastavitelných ploch, nicméně s ohledem na rozsah nově vymezovaných zastavitelných ploch nedochází k podstatnému celkovému plošnému nárůstu v e správním území obce. Důvody vymezení jsou uvedeny výše, v kapitole 8.1 zdůvodnění přijatého řešení.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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 podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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 podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Ve změně č. 1 územního plánu Vidov nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

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

Změnou územního plánu nedochází k záborům zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa. Změnou územního plánu dochází pouze ke změně využití již vymezené zastavitelné plochy původně určené pro veřejné prostranství, změnou nově určené k bydlení.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po veřejném projednání.

Poučení

Proti změně č. 1 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