

změna č.2 územního plánu

V I D O V

ZMĚNA Č. 2 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

Pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Vidov

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

15.3.2024

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 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ 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	14
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	17
9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	22
10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	22
11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	23
12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	23
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	23
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	23
15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	23
16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	27

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. 2 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 ruší v řádku označeném indexem 14 text „Plochy veř.prostranství“ se nahrazuje se textem „Plochy bydlení“.
- [2] 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 podkroví“ 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 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží
- [3] 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 60%
- [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, přípustné využití za text „územní studii“ vkládá text nový, který zní: „nebo regulačním plánem“.
- [5] Za kapitolu 11) se vkládá nová kapitola „12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V případě plochy 14 a navazujícího území se stanovuje podmínka zpracování regulačního plánu, a to regulačního plánu na žádost.

Zadání regulačního plánu

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 pozemků a jejich využití

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 ochranu a rozvoj hodnot území

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.

e) požadavky na řešení 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).

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Bude navržena veřejně prospěšná stavba VPS2.

g) požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou navrhovány.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Pro řešené území regulačního plánu nevyplývají další požadavky.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na dohodu o parcelaci nejsou uplatněny.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější.

ODŮVODNĚNÍ

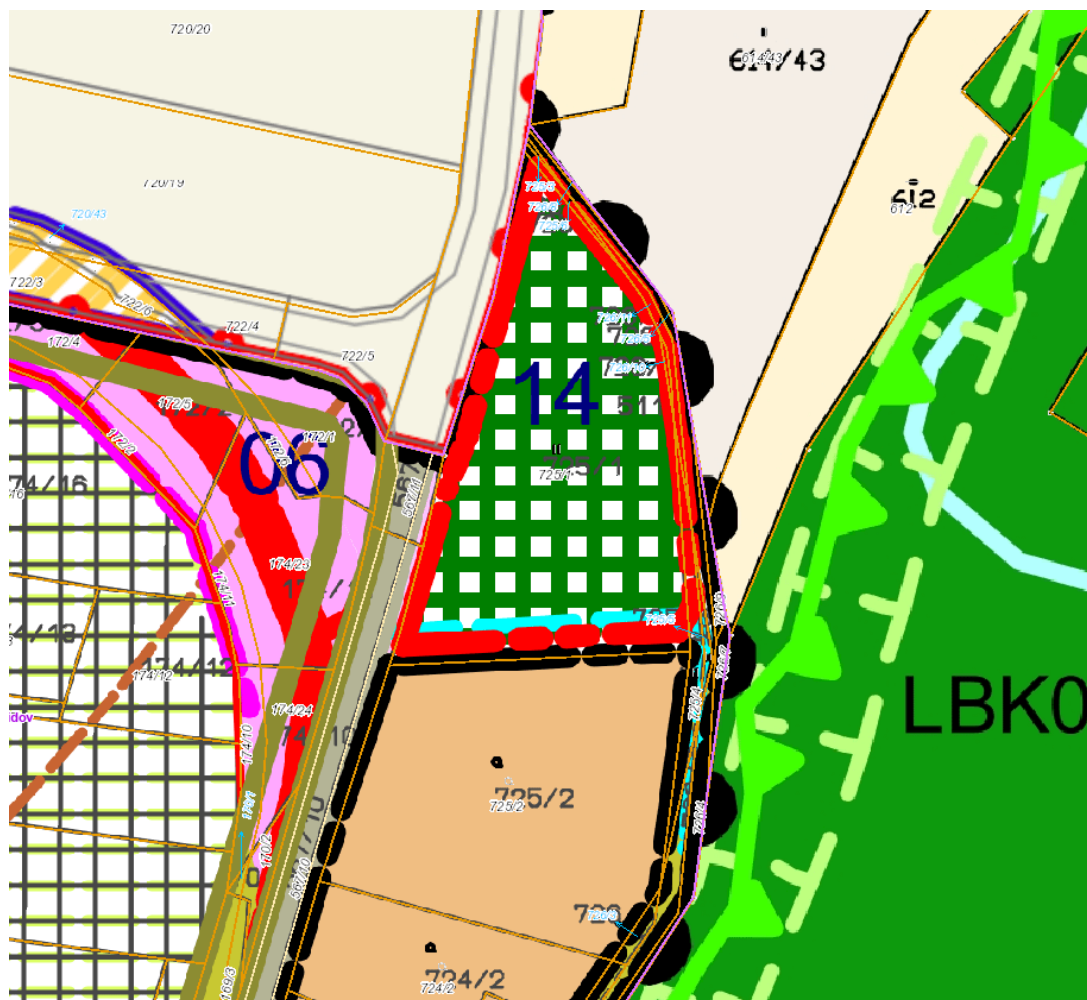
1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení změny č. 1 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. Po veřejném projednání na základě obdržných námitek a připomínek došlo k rozdělení změny č. 1, a to na změnu č. 1 a změnu č. 2.

Změna č. 2 byla následně veřejně projednána a předložena Zastupitelstvu obce Vidov k vydání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 2 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.



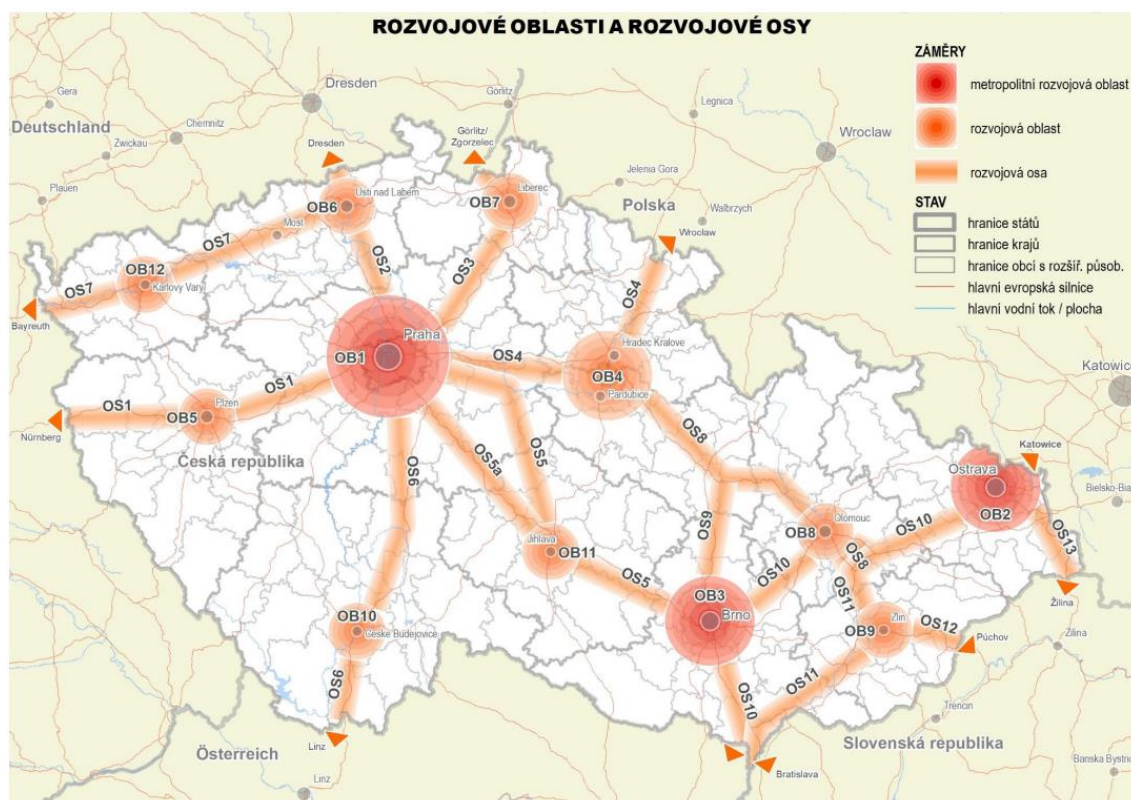
soutisk územních plánů Vidov, Staré Hodějovice a Doubravice

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. 2 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

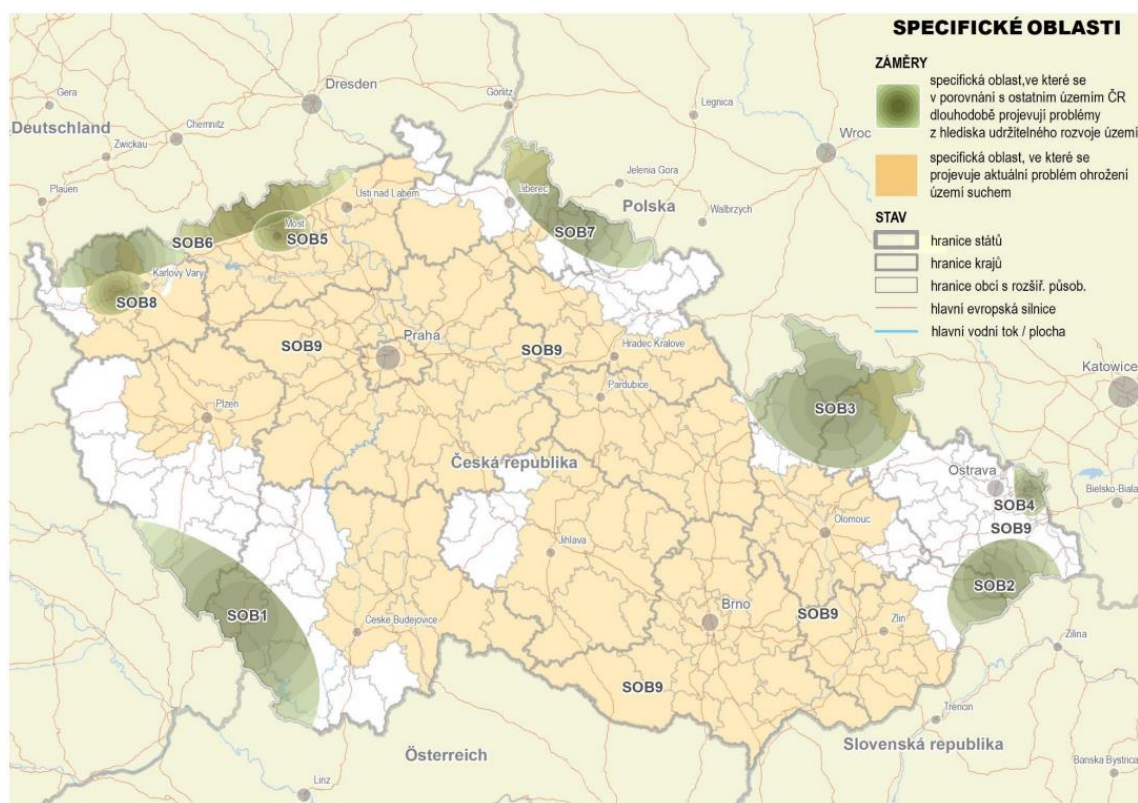
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 územního plánu Vidov.

- | | |
|---|---|
| podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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. 2 územního plánu Vidov nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Vidov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Návrh změny č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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 územního plánu je zpracována ve vazbě na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění v souladu se 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. 2 územního plánu Vidov není navrhován zábor zemědělského půdního fondu, není součástí změny č. 2 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

Změna územního plánu je zpracována v souladu s právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů. V případě, obsahovala-li stanoviska podmínky, byla tato doplněna do změny územního plánu nebo zadání regulačního plánu. V případě stanoviska Ministerstva obrany byly podmínky zapracovány do odůvodnění – textové části a koordinačního výkresu. V případě stanoviska Magistrátu města České Budějovice byly požadavky zapracovány do zadání regulačního plánu, a to s ohledem na možnou podrobnost územního plánu a regulačního plánu. Požadavky dotčeného orgánu s ohledem na detail zpracování je vhodnější řešit ve větší podrobnosti regulačního plánu, kde lze řešit jak ochranu stávající zeleně s ohledem na budoucí umístění staveb a sítě technické infrastruktury včetně možnosti sjezdů na pozemky, tak i vhodné rozložení izolační a ochranné zeleně včetně její druhové skladby.

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. Nicméně s ohledem na výsledky veřejného projednání byl snížen počet nadzemních podlaží na 3+1 a mírně byla navýšena zastavitelnost. Taktéž s ohledem na nutnost vhodného umístění budoucí zástavby byla stanovena povinnost pro danou plochu pořídit regulační plán.

Ostatní požadavky vyplývající ze zadání změny č. 1 byly prověřeny a řešeny v rámci změny č. 1. Změna č. 2 tak řeší samostatně pouze výše uvedený požadavek.

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 pro realizaci protipovodňových opatření, resp. převedení vod (vodního toku) mimo zástavbu. Cílem je umožnit realizaci dvou nízkopodlažních bytových domů.



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).

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), 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 umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

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 ČEPRO

Nově navrhovaná zastavitelná plocha označena číslem 14 zasahuje do ochranného pásma produktovodu. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu a jeho doprovodného zařízení musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.

8.5 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

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

3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Přehled rozvojových, zastavitelných ploch a ploch přestavby je uveden v příložené tabulce. Z hlediska členění celého území je toto rozčleněno na zastavěné území a v něm vymezené plochy přestaveb, dále plochy zastavitelné a na nezastavěné území (krajinu).

Soupis rozvojových lokalit ÚP Vidov

14	Plochy veř.prostranství 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	0,85	PP
18D	Plochy veř.prostranství	0,57	PP
20	Plochy bydlení	1,61	PP
19	Plochy dopravní-ostatní	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	

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 **nebo regulačním plánem** 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 provázány 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 3 nadzemní podlaží + 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 60%](#)

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V případě plochy 14 a navazujícího území se stanovuje podmínka zpracování regulačního plánu, a to regulačního plánu na žádost.

Zadání regulačního plánu

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 pozemků a jejich využití

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 ochranu a rozvoj hodnot území

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 B1 bude realizována výsadba izolační zeleně.

e) požadavky na řešení 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).

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Bude navržena veřejně prospěšná stavba VPS2.

g) požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou navrhovány.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Pro řešené území regulačního plánu nevyplývají další požadavky.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na dohodu o parcelaci nejsou uplatněny.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější.

9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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

Ing. David Čempel Ph.D, Vidov č. ev. 322, 370 07 Vidov

Jsem vlastníkem nemovitosti, č.ev. 322, která se nachází na pozemku s parc. č. 724/4.

Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č 724/2, v katastrálním území 741621v obci Vidov.

Zmíněnou nemovitost využívám k trvalému bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení, podávám proti návrhu /změně č. 2 územního plánu následující námítky:

1. Převedení parcely 725/2 z plochy smíšeně obytné na plochu bydlení není nezbytné pro rozvoj obce, jelikož daná plocha je již v platném územním plánu plochou zastavitelného území.
2. Odsouhlasením změny ÚP č.2 obce Vidov pro parcely č. 725/1 a 725/2 dojde k výraznému zhoršení kvality bydlení na okolních pozemcích, a to v návaznosti na krajinný ráz podle §19/1 písm. i) stavebního zákona, již se projektant změny ÚP vůbec nezabýval. Změna písemné části, tj. úprava podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení pro parcely 725/1 a 725/2, umožnění výšky stavby 3NP a 1 ustupující podlaží a zvýšení zastavitelnosti plochy z 30% na 60%, není v navrhované změně ÚP č.2 vůbec odůvodněna. Tato změna navíc nezapadá do krajinného rázu dané oblasti - výška staveb vůči okolní zástavbě.
3. Změnami uvedenými v námitce č.1.2 navíc dojde k zastínění pozemku č.724/2 ze severní strany a zapříčiní zhoršení světelných podmínek v objektu trvalého bydlení č.ev. 322 na pozemku 724/4 a budoucí přístavby (s úředně platným stavebním povolením).

Odůvodnění podané námítky:

1. Parcela 725/2 je v platném územním plánu definovaná jako plocha smíšené zástavby a v dostatečné míře podporuje územní rozvoj obce Vidov. Její převedení na plochu bydlení a další Opravy textové části viz námitka č.2. pouze účelově podporují záměr investora a neslučují se s všeobecnými pravidly pro stavby v daném k.ú. obce Vidov. Tato plánovaná výstavba navíc významně ovlivní ráz obce Vidov a významně zvýší počet jejích obyvatel (z cca 630 o cca 1/3, tj. ca 200 obyvatel) bez předem jasně definované úpravy infrastruktury obce.
2. Plánované stavby vícepodlažních bytových domů, které tímto tato změna územního plánu defacto povoluje, výrazně naruší krajinný ráz dané lokality-výška staveb vůči okolní zástavbě (argumentace panelovými domy z 90.let minulého století, které se v obci bohužel nachází nepovažují za dostatečnou), zvýší hlučnost v dané lokalitě (zejména hlučnost v přilehlém lese, který se nachází ve vzdálenosti pouhých cca 10m od plánované stavby na pozemku č. 725/2) a sníží hodnotu okolních pozemků a v neposlední řadě velmi výrazně sníží stupeň soukromí obyvatel sousedních pozemků. S ohledem na výšku plánované výstavby se vůči této ztrátě soukromí nedá bránit výsadbou ani výstavbou. Bude také nutno vystavět cca 120 parkovacích míst (při cca 80ti bytových jednotkách) v těsné blízkosti okolních zastavěných parcel. Tím dojde k narušená pohody bydlení pro jejich obyvatele (výrazné zvýšení hluku a znečištění, problém s dešťovou vodou).
3. Oprava podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení pro parcely 725/1 a 725/2, umožnění výšky stavby 3NP a 1 ustupující podlaží a zvýšení zastavitelnosti plochy z 30% na 60% znamená i přes snížení výšky plánované výstavby oproti původnímu návrhu změny územního plánu č.1. (ze 4NP a 1 ustupujícího NP na 3NP a 1 ustupující NP), výšku stavby minimálně 13 m (společně s navezenou půdou do výšky cca o 1 m vyšší než je úroveň sousední parcely č.724/2) a délku stavby cca

40 m (tato hodnota vychází z původního půdorysu plánovaných staveb dostupného během projednávání návrhu změny OP obce Vidov č.1). Při výšce stavby 13 m nad úrovní sousedního pozemku ve vzdálenosti cca 10 m od severní strany parcely č.724/2 (při požadované zastavitelnosti 60% území, tj. cca 4200 m², moc možností k umístění stavby není), tyto úpravy negativně ovlivní stupeň zastínění pozemku č.724/2 ze severní strany a zapříčiní zhoršení světelných podmínek v objektu trvalého bydlení Lev. 322 na pozemku 724/4. Podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení musí být pro celé k.ú. Vidov jednotné, pokud se nejedná o vyšší zájem obce (zlepšení infrastruktury). Jak úprava výšky staveb na 3NP a 1 ustupující podlaží, tak zvýšení zastavitelnosti na 60% jsou pouze účelové v zájmu soukromého investora bez doložitelného přínosu pro obec Vidov

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen stanovení koncepce rozvoje, na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím územním plánem definované koncepce rozvoje a regulativů prostorového využití území a jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží.

Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území je nakonec výsledkem politické procedury v podobě schvalování územního plánu.

Umožnění realizaci bytových domů v řešeném území změny územního plánu je tak pouze v kompetenci Zastupitelstva obce Vidov.

Nastavená koncepce rozvoje ve stávajícím územním plánu umožňuje předmětný pozemek využít pro zástavbu jak rodinnými domy, tak ale činnostmi spojenými s výrobou a skladováním. Změna územního plánu na daném pozemku mění využití z důvodu umožnění realizace bytových domů. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Změna územního plánu právě tyto zájmy koordinuje, kdy soukromým zájmem je realizace bytových domů na předmětném a sousedním pozemku. Veřejným zájmem je pak rozvoj obce vyjádřený v rozhodnutí Zastupitelstva obce Vidov o pořízení a vydání změny územního plánu.

Co se týká ochrany krajinného rázu, změna územního plánu pro řešené území stanovuje povinnost pořízení regulačního plánu, který by měl upřesnit situování budoucí zástavby v řešeném území včetně řešení veřejných prostranství. V případě potřeby tak regulační plán s ohledem na detailnější řešení území může stanovit i podrobnější podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu. Je však nutno také uvést, že změna územního plánu stanovila obecné podmínky ochrany krajinného rázu (maximální zastavitelnost pozemku, maximální výška zástavby) a územní plán Vidov taktéž obsahuje další podmínky z hlediska ochranného rázu, které bude muset budoucí výstavba v řešeném území respektovat. Také příslušný dotčený orgán hájící veřejný zájem na úseku ochrany krajinného rázu ke změně územního plánu uplatnil souhlasné stanovisko.

Omezení vlastnického práva je důsledkem prakticky každé regulace na úseku územního plánování a samo o sobě ještě nutně nemusí zakládat nezákonnost či nepřiměřenost. Podatel

námítky přitom neuvádí, jakým způsobem se zvolené řešení (umožnění výstavby bytových domů) mělo být v rozporu s právními předpisy či nepřiměřeně zasahovat do jeho práv. Podatel námítky se pouze omezuje na obecná konstatování narušení krajinného rázu, zvýšení hluchnosti v dané lokalitě, snížení hodnoty okolních pozemků, velmi výrazně sníží stupeň soukromí obyvatel sousedních pozemků, ztrátě soukromí se nedá bránit výsadbou ani výstavbou, narušení pohody bydlení pro obyvatele (výrazné zvýšení hluku a znečištění, problém s dešťovou vodou).

K tomuto uvádíme, že se jedná o podrobnost nenáleží územním plánům a jejich změnám, ale až navazujícím řízením, zejména územnímu řízení. Lze doplnit, že v projektové dokumentaci pro územní řízení je již navrhována konkrétní stavba je známo její technické řešení a možný vliv na okolí např. z hlediska luku, dopravní zátěže, oslunění atd. Na základě tohoto podrobného návrhu konkrétní stavby jsou v projektové dokumentaci řešeny i její hygienické limity, adekvátní infrastruktura apod. Technické řešení musí splňovat veškeré normy a právní předpisy, jejichž dodržení stvrzují svými stanovisky příslušné dotčené orgány, se kterými je projektová dokumentace projednávána. Není tedy možné, aby budoucí zástavby negativně ovlivňovala okolní zástavbu nad zákonem povolené limity.

Lze doplnit, že vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, ať již stávající nebo v podobě zastavitelné plochy či plochy přestavby nebo vymezení koridoru dopravní či technické infrastruktury se nemůže z povahy věci dostat do rozporu např. s imisními limity znečištění ovzduší či nejvyššími přípustnými hodnotami hluku, na rozdíl od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku. Lze tak uvést, že ani územní plán ani jeho změna, které jsou pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemohou výše uvedené limity řešit.

Za jediný relevantní argument lze považovat umožnění realizovat stavby o výšce 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží, kdy v obci Vidov se nachází pouze několik panelových domů o výšce 5 nadzemních podlaží. K tomuto uvádíme, že územní plán Vidov umožňuje v současné době v některých plochách s rozdílným způsobem využití realizovat rodinné domy o výšce 2 nadzemních podlaží + podkroví, stavby pro hromadnou a rodinnou rekreaci a stavby občanského vybavení včetně staveb pro ubytování bez omezení výšky, bytové domy o 2 nadzemních podlaží + podkroví. Stanovená převládající výšková hladina ve stávajícím územním plánu je tedy 2 nadzemních podlaží + podkroví, pro některé stavby a některé plochy však není výškové omezení stanoveno vůbec. Navržená výška 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží v řešeném území tedy výrazně nebude překračovat v územním plánu stanovenou převládající výškovou regulaci, defacto při uvažovaném využitím podkroví (což je v obci Vidov zcela běžné) pouze o 1 nadzemní podlaží. Taktéž je nutné při posuzování převládající výškové hladiny zohlednit morfologii terénu, tj. svažitosť území výrazně se snižující k řece Malši. Výše umístěné stavby i o nižším počtu nadzemních podlaží se budou v panoramatu sídla uplatňovat výrazněji, než níže umístěné stavby o stejném nebo vyšším počtu nadzemních podlaží. Řešené území změny územního plánu je situované při vjezdu do obce Vidov, a to jednak v nižší poloze vůči jiným stávajícím stavbám nebo přibližně ve stejné výškové úrovni jako je navazující zástavba. Navíc vůči poloze řešeného území, ale i taktéž vůči celé severní zástavbě obce Vidov se jako výrazná výšková dominanta uplatňuje estakáda dálnice D3. Tato estakáda tvoří výrazný výškový prvek nejenom celé lokality v severní části obce Vidov, ale i celému širšímu okolí a krajině. S ohledem na umístění řešeného území, morfologii terénu, existenci bytových domů o výšce 5 nadzemních podlaží, dále bytových domů o 3 nadzemní podlaží s plnohodnotně využitým plnohodnotným podkrovím a taktéž k přihlídnutí k výrazné dominantě estakády dálnice D3 lze možnost realizaci výšce 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží připustit, aniž by došlo k narušení krajinného rázu nebo panoramatu obce Vidov či výraznému překročení stávající

výškové hladiny nebo výškové hladiny nastavené územním plánem obce Vidov.

Lze doplnit, že v návaznosti na řešené území se vyskytuje pouze zástavby podél stávající komunikace. Budoucí výstavba v řešeném území tak bude pouze sousedit s jedním stavebním pozemkem z jihu. Co se týká výškové hladiny podél stávající komunikace, ta se zde vyznačuje poměrně velkou různorodostí, a to i ve spojení s poměrně rozkolísanou velikostí hmot stávajících objektů. Nacházejí se zde objekty o výšce 1 nadzemního podlaží s podkrovím, ale i rodinné domy o výšce 3 nadzemní podlaží s podkrovím nebo objekty poměrně hmotově malé, ale i objekty větší. Z hlediska kvality staveb nebo veřejného prostoru se nejedná o žádnou architektonicky nebo urbanisticky hodnotnou zástavbu, která by omezovala stanovení regulativů pro budoucí zástavbu. Navíc se z příjezdové komunikace jako urbanizační osy sídla uplatňují v dálkových pohledech i stávající bytové domy. Realizací bytových domů tak zcela jistě nemůže dojít k narušení stávající výškové hladiny, která je velmi různorodá, nejednotná.

Co se týká zvýšení zastavitelnosti, a to z uváděných 30 % na 60 %, zde konstatujeme, že zastavitelnost byla nastavena s ohledem na velikost řešeného území a jeho umístění při vjezdu do obce. Nastavená velikost zastavitelnosti pozemku umožňuje realizovat bytové domy včetně parkování, a to při zachování dostatku zeleně v řešeném území. Nastavená zastavitelnost 30 % odpovídá spíše zastavitelnosti rodinných domů s dostatečným zázemím zahrad než zastavitelnosti pro bytové domy. Bytové domy se vyznačují vyšším zastavěním stavebního pozemku, nicméně s dostatečným zastoupením zeleně v podobě veřejných prostranství mezi bytovými domy.

Co se týká požadavků na proslunění nebo denní osvětlení budov, toto je porodností až navazujících řízení, zejména územních řízení, kde bude podrobněji řešeno umístění staveb. Nelze tak v rámci změny územního plánu předjímat, kde bude umístěna budoucí zástavba a jakým způsobem ovlivní sousední stavby. Lze doplnit, že do změny územního plánu doplněný požadavek na pořízení regulačního plánu stanovuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. Lze taktéž uvést, že vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s vyhláškou řešící odstupové vzdálenosti staveb, na rozdíl od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci záměru, a tedy i k případnému zásahu do odstupových vzdáleností staveb. Navíc, kdy současně platná legislativa umožňuje i z odstupových vzdáleností udělovat výjimky. Lze tak uvést, že ani územní plán ani jeho změna, které jsou pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemohou odstupové vzdálenosti staveb řešit.

ČEPRO, a.s.

1. Text výrokové části musí obsahovat aktuální informace o trase produktovodu a jeho ochranném pásmu.
2. Nově navrhovaná zastavitelná plocha označena číslem 14 zasahuje do ochranného pásma produktovodu. V textové části odůvodnění musí být uveden limit využití plochy – existence ochranného pásma produktovodu.

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu a jeho doprovodného zařízení musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.

Rozhodnutí: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Do odůvodnění textové části byly vloženy požadované informace o produktovodu. Do výrokové části údaj o trase produktovodu a jeho ochranném pásmu doplněn nebyl, neboť v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami tyto údaje náležejí do koordinčního výkresu. Údaje o produktovodu tak byly správně vloženy do koordinčního výkresu při zachování smyslu podané námítky.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly uplatněny.

Poučení

Proti změně č. 2 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