

změna č.3 územního plánu

V I D O V

návrh pro společné jednání a veřejné projednání 09/2025

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDOV

Zpracovatel:

STUDIO MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová

Objednatel:

Obec Vidov

Pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

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

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	48
2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	56
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	Chyba! Záložka není definována.
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	Chyba! Záložka není definována.
5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	Chyba! Záložka není definována.
6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	Chyba! Záložka není definována.
7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	Chyba! Záložka není definována.
8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	Chyba! Záložka není definována.
9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	Chyba! Záložka není definována.
10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	Chyba! Záložka není definována.
11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	Chyba! Záložka není definována.
12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	Chyba! Záložka není definována.
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	Chyba! Záložka není definována.
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	Chyba! Záložka není definována.
15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	Chyba! Záložka není definována.
16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	Chyba! Záložka není definována.

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, 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.

- [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 všeobecní	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 všeobecní	0,12	1.1
Z.6	smíšené obytné všeobecní	0,46	1.2
Z.7	občanské vybavení sport	0,46	2
Z.8	smíšené obytné všeobecní	0,60	2
	zeleně sídelní ostatní	0,32	

	<i>veřejná prostranství všeobecná</i>	<i>0,13</i>	
<i>Z.9</i>	<i>smíšené obytné všeobecní</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) koncepce dopravní infrastruktury se ve třetím odstavci ruší text „pro umístění dálnice D3“,.

- [7] V kapitole 4a) koncepce 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."

- [8] 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 a T.1. Plocha Z.7 je přímo vymezena pro realizaci sportovních aktivit."

- [9] 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 VU*
- *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*
- *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"*

- [10] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy bydlení doplňují slova „*individuální BI*“.
- [11] 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*“.
- [12] 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.*“.
- [13] 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*“.
- [14] 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. "

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

- [16] 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."

- [17] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy občanského vybavení sport doplňují slova „OS“.

- [18] 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."

- [19] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy občanského vybavení doplňují slova „všeobecného OU“.

- [20] 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“.

- [21] 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."

- [22] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy veřejných prostranství doplňují slova „všeobecná PU“.

- [23] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy smíšené obytné doplňují slova „všeobecné SU“.

- [24] 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“.

- [25] 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.“.

- [26] 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."

- [27] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy výroby a skladování doplňují slova „*jiné VU*".
- [28] 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"*

- [29] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy technické infrastruktury doplňují slova „*všeobecné TU*".
- [30] 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.

- [31] 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“.
- [32] 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 –“.
- [33] 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.

- [34] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy vodní a vodohospodářské doplňují slova „všeobecné WU“.
- [35] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy zemědělské doplňují slova „všeobecné AU“.
- [36] 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“.
- [37] 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 –“.
- [38] 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.

- [39] V kapitole 6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za název plochy lesní doplňují slova „všeobecné LU“.
- [40] 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“.
- [41] 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 slučitelné 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 slučitelné 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.

- [42] 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 umístování 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 umístování 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 umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat."

- [43] 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 umístování 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 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, případně stavby jiných do sebe vetknutých tvarů.</i>
Orientace hřebeny střechy	<i>Orientace zástavby v lokalitě celkově nepravidelná, podélnou i štitovou 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	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
ochrany krajinného rázu	• Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.

**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 podkrovní (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, ne čitelná.
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 hřebeny střechy	Orientace zástavby je v některých částech lokality pravidelná, dominuje otevřená, v jiných částech nečitelná, zástavba orientována podílnou 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 umísťování 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*



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 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 hřebeny 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. Jedná se o stavby. 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 hřebeny 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	• <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: • <i>V případě umístování staveb se tyto musí podílet na spoluutváření veřejného prostoru.</i> charakter zástavby: • <i>Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.</i> • <i>Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.</i> • <i>Přípustné jsou pouze bytové domy.</i> • <i>Výšková regulace zástavby</i> • <i>v případě šikmých střech max. 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 12 m)</i> • <i>v případě plochých střech max. 3 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží (maximálně však 12 m)</i> • <i>v případě stávajících staveb nelze zvyšovat</i>
	• <i>Minimální podíl zeleně</i> • <i>40 %</i> • <i>Minimální velikost stavebních pozemků</i> • <i>není stanovena</i>



STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	<i>Jedná se o velmi zahuštěnou zástavbu solitérních rekreačních objektů, kdy některé jsou přestavovány nebo na solitérní rodinné domy, případně na stavebních pozemcích v prolukách jsou 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. 1 nadzemní podlaží a jedno ustupující 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	<i>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.</i>
Stavby	<i>Převažují objekty technické a občanské vybavenosti atypické formy.</i>
Půdorysy	<i>Obdélníkový, čtvercová, polygonální, atypický.</i>
Tvary střech	<i>Střechy šikmé i střechy ploché.</i>
Hmoty	<i>Není stanovena převažující standardní hmota. Často hmotově výrazné a vyšší hranolové objekty.</i>
Orientace hřebeny střechy	<i>Orientace zástavby různorodá.</i>
Podlažnost (výšková hladina)	<i>Podlažnost velice různorodá. Od nízkých objektů až po čtyřpodlažní objekty.</i>

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 zeleně).
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	<i>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 komunikační sídla či v plochách zeleně parkové úpravy.</i>
Stavby	<i>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</i>
Půdorysy	<i>Obdélníkový, čtvercový, polygonální, atypický.</i>
Tvary střech	<i>Střechy šikmé i střechy ploché. Sedlové, valbové nebo polovalbové.</i>
Hmoty	<i>Není stanovena převažující standartní hmota. Často hmotově výrazné a vyšší hranolové objekty.</i>
Orientace hřebeny střechy	<i>Orientace zástavby různorodá.</i>
Podlažnost (výšková hladina)	<i>Podlažnost velice různorodá. Od nízkých objektů až po čtyřpodlažní objekty.</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.
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: • Požadavky nejsou stanoveny. charakter zástavby: • Při umísťování 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 podkroví, 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 [m]

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

minimální podíl zeleně [%]

- *nestanoven*

*minimální velikost stavebních
pozemků [m²]*

- *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 nepřipustné.

[44] 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 úrovní 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 alespoň z 50% průhledná nebo tvořena zelení.“

[45] 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 jakýkoliv fotovoltaických elektráren (fotovoltaických zařízení pro výrobu elektrické energie), fotovoltaických panelů a větrných elektráren.“

[46] 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.“

[47] Podkapitola 6c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity) se ruší včetně textu v ní obsaženého.

[48] V kapitole 6c) 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)

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 sportovišť, tělocvičny, zeleně, parkování pro základní školu a navazující občanskou vybavenost (Z.8)	- hlavní objekt stavby a k němu náležejících souvisejících objektů - stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací, inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat - stavby doprovodné (např. chodníky, cyklostezky)

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VT.1	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií (CNU.1)	- 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	odvodnění – plocha sídelní zeleně (ZS)	- 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

		<i>cyklostezky)</i>
VT.3	<i>odvodnění a realizace propojení pro pěší</i>	• <i>hlavní objekt stavby (odvodnění, pěší stezka) a k němu náležejících souvisejících objektů</i> • <i>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</i> • <i>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</i>
VT.4	<i>odvodnění</i>	• <i>hlavní objekt stavby (odvodnění) a k němu náležejících souvisejících objektů</i> • <i>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</i> • <i>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)"</i>

Veřejně prospěšné stavby zelené infrastruktury

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

- [49] Kapitola 8. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [50] Kapitola 9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona se ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [51] 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.
- [52] 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“.
- [53] 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“.
- [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 text 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

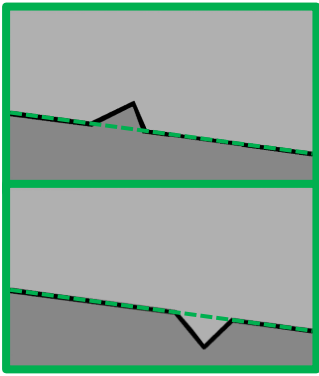
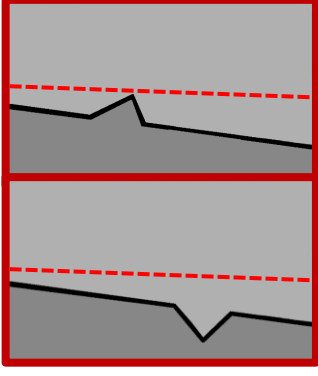
Regulační plán navrhne umístění staveb a jejich hmoty, aby budoucí zástavbou nedocházelo k vytvoření negativní dominanty při vjezdu do obce.

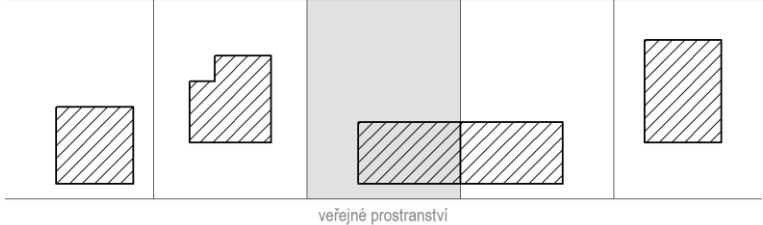
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

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	<i>Maximální výškou budovy se rozumí:</i> • u rovných střech výška atiky, • u šikmých střech výška hřebene. <i>Stanovuje se v metrech nad původním, rostlém terénu. Výška je doplněná o maximální počet podlaží.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>	
	<i>Ukázka zavezení lokálních nerovností tak, aby terén pozemku tvořil souvislou rovinu.</i>	<i>Ukázka zavezení lokálních nerovností představující umělé navýšování terénu – nedodržení územního plánu.</i>
		
Maximální počet podlaží	<i>Počet podlaží určuje maximální počet nadzemních podlaží, případně využitelné podkrovní.</i>	
Dvojdům	<i>Zástavba dvou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, pozemek není v celé šířce zastavěn.</i>	
Ustupující podlaží	<i>Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, 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 nezpevněných ploch určených pro růst vegetace nebo</i>	

	<i>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>  minimální velikost stavební parcely  veřejné prostranství
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>

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání a vydání změny.

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 města 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 města.

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	Změna č. 3 územního plánu Vidov reaguje na požadavky na budoucí stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna zohledňuje požadavky

písm. c)	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 **Není s ohledem na charakter změny řešen.**
písm. s)

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

Bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

OP RLP – Ochanné 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.

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

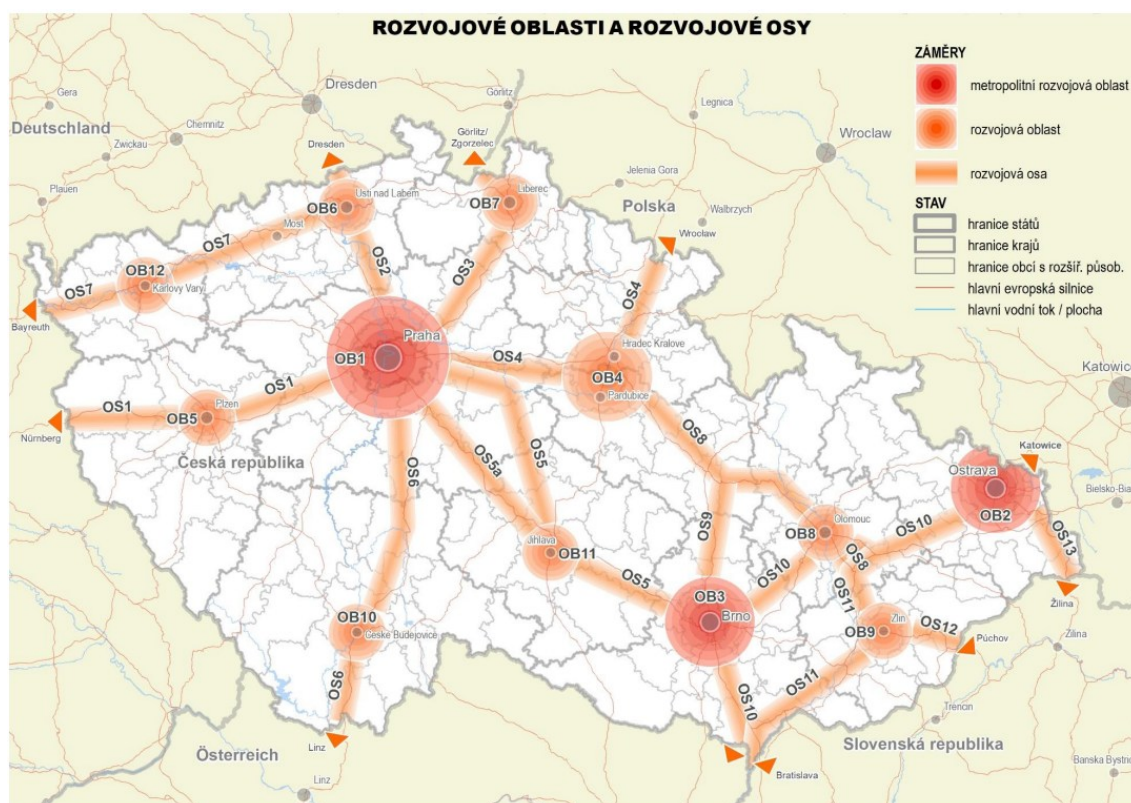
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících 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 OS 6 (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.

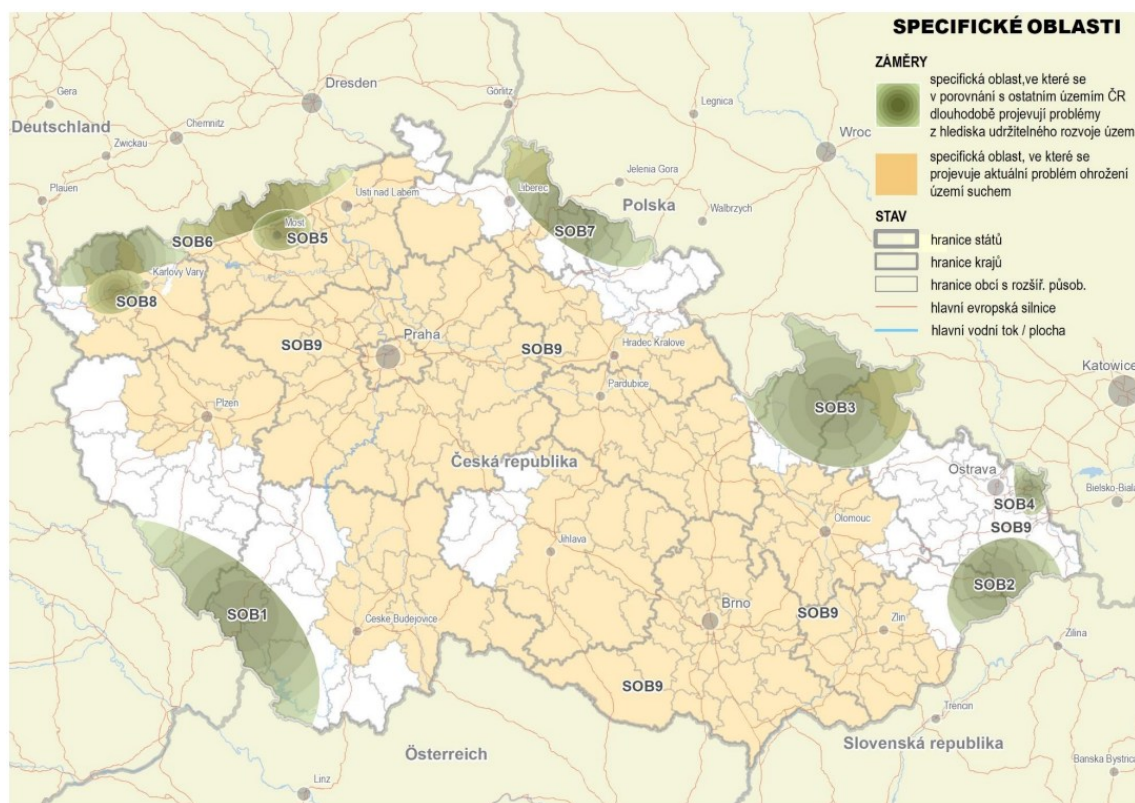
úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov, resp. jeho změnou č. 3. V případě dálnice D3, tato byla již realizována.

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.



4.2 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. 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). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov, resp. jeho změnou č. 3. V případě dálnice D3, tato byla již realizována.

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. Tyto prvky jsou územním plánem Vidov respektovány, změnou č. 3 taktéž.

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

- Úpravou podmínek využití ploch a stanovením podmínek

sociální soudržnosti obyvatel

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 vymezována 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 zpřísňuje 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 KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

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).

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.

- Provéřit 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

- Provéřit 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.

- Provéřit 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 předdefinováno 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 a 8, nyní 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 rámci změny č. 3 územního plánu Vidov nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká úprav v územním plánu bez vazeb na sousední správní území obcí. Návrh ploch tedy neovlivní sousední katastrální území. Změnou č. 3 územního plánu Vidov nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury z pohledu širších vztahů a také v oblasti ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.

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 PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání změny č. 3 územního plánu Vidov.

15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC, V PLATNÉM ZNĚNÍ

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