REGULAČNÍ PLÁN VIDOV

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.3

Regulační plán Vidov – Zastavitelná plocha Z.3

ZPRACOVATEL:
Studio MAP s.r.o.
Nerudova 945/36, České Budějovice 3
370 04 České Budějovice

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

POŘIZOVATEL:
Obecní úřad Vidov

VÝROKOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ... 6

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ... 7

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB ... 10

3.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ vyplývající z územního plánu ... 10
3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ... 12
3.3 POJMY ... 17

4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY ... 18

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ... 18
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ... 20
4.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ... 24

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU ... 25

6 VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ ... 26

6.1 Základní obsah a podmínky plánovacích smluv ... 26
6.2 Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy ... 26

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ... 28

2 POSOUZENÍ SOUALDU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA ... 28

2.1 Soulad s cíli územního plánování ... 28
2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ... 28
2.3 Soulad sE STAVEBNÍM ZÁKONEM ... 30

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ ... 30

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ ... 30
3.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ... 36

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM ... 37

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ... 37
4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE ... 38
4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM ... 40

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ... 40

6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ... 41

6.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ ... 41
6.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ... 43
6.3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ ... 44
6.4 Shrnutí ZÓN dle využití ... 44

7 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU ... 44

8 KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY ... 44

9 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ ... 45

10 POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM ... 50

11 VIZUALIZACE ÚZEMÍ ... Chyba! Záložka není definována.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který regulační plán vydal:
Zastupitelstvo obce Vidov

datum nabytí účinnosti regulačního plánu:
30.7.2026

pořizovatel:
Obecní úřad Vidov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

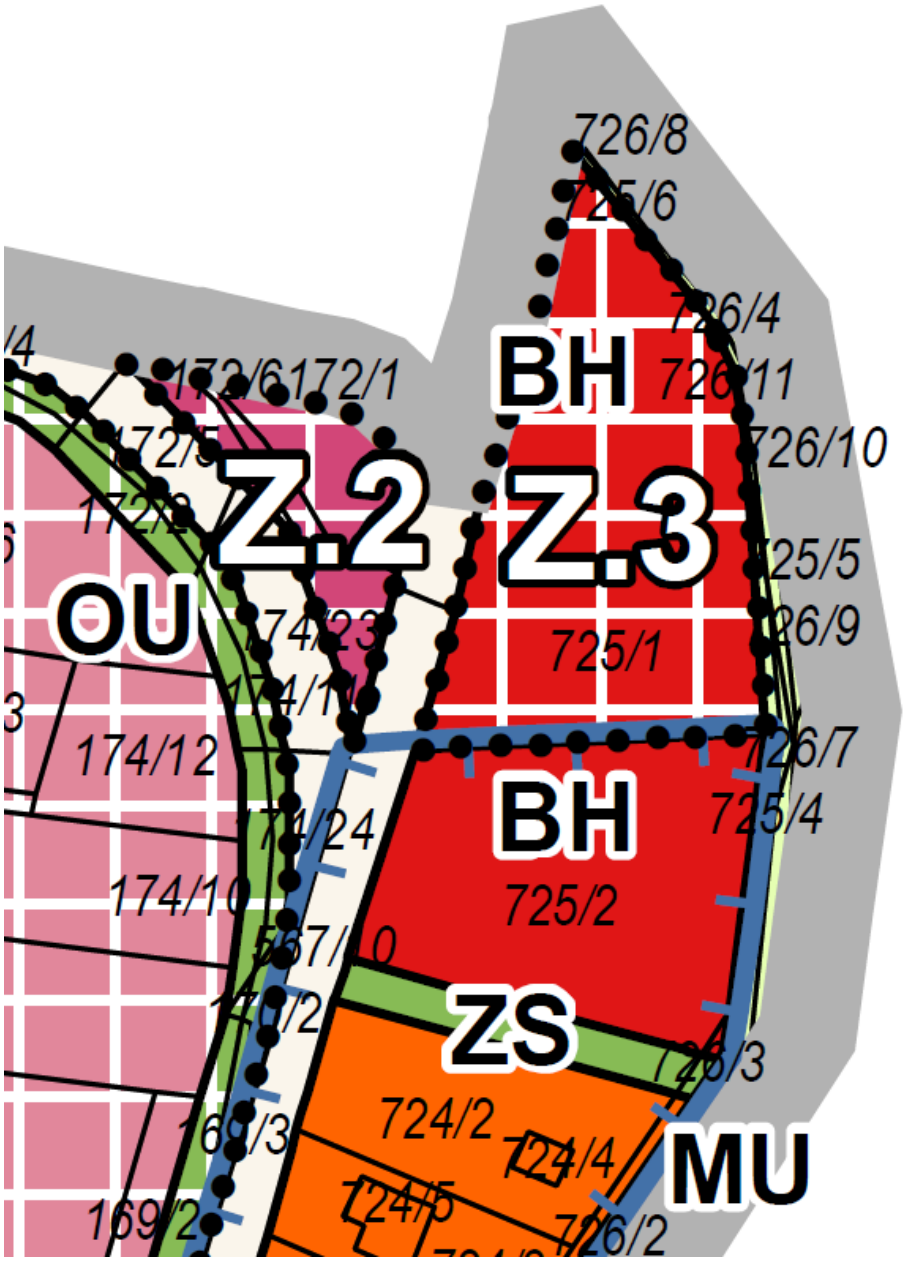
Rozsah řešeného území je vymezen územním plánem Vidov, v platném znění. Řešené území regulačního plánu je shodné s rozsahem zastavitelné plochy Z.1 a navazující plochou bydlení hromadného BH a zeleně sídelní ostatní ZS, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem dle změny č. 2 územního plánu Vidov. Nicméně v západní části bylo mírně rozšířeno s ohledem na dořešení dopravní infrastruktury, východně o dořešení pásma zeleně Důvodem je tak umožnění koncepčního řešení celé lokality. Níže je řešené území znázorněno na podkladu ortofotomapy a ve výřezu výkresu základního členění území územního plánu Vidov.



řešené území regulačního plánu

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území regulačního plánu zahrnuje plochy bydlení hromadného BH, zeleně sídelní ostatní ZS, smíšené krajinné všeobecné MU a veřejného prostranství všeobecného PU.



výřez z územního plánu Vidov s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití

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.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ PU

hlavní využití:

veřejná prostranství

přípustné:

zeleň liniová a plošná, park a rekreační les

stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,

stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně, drobná parková a sadovnická architektura,

stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření, reklamní zařízení apod.

nepřípustné:

provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství, stavby neuvedené výše.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ MU

hlavní využití:

krajinná zeleň

přípustné:

krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty vodní plochy a toky, nivy

podmíněně přípustné:

včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v min. rozsahu.

pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce

technická infrastruktura – pouze pokud nepoškozuje biologickou funkci přírodní plochy stavby pro ochranu přírody a ekologickou osvětu

nepřípustné:

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení

záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

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.

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

3.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Níže jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání vyplývající z územního plánu Vidov, v platném znění.

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.

- Přípustné jsou pouze bytové domy.
- Výšková regulace zástavby
  - v případě šikmých střech max. 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 12 m)
  - v případě plochých střech max. 3 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží (maximálně však 12 m)
  - v případě stávajících staveb nelze zvyšovat
- Minimální podíl zeleně
  - 40 %
- Minimální velikost stavebních pozemků
  - není stanovena

3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Řešené území regulačního plánu je rozděleno do jednotlivých zón, přičemž každá zóna má definovanou funkci dle kategorie umístitelných staveb a jejich budoucího využití. Pro každou zónu jsou stanoveny různé podmínky a regulativy pro budoucí výstavbu a využití území.



navržená zonace řešeného území

3.2.1 FUNKCE ZÓN

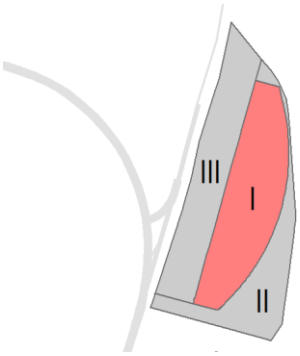
zóna obytná Zóna obytná je obecně určena pro výstavbu staveb pro bydlení, bytových domů.

zóna veřejné zeleně Zóna veřejné zeleně je určena pro realizaci parkových ploch, travnatých ploch, hřišť, oddechových ploch, retenčních opatření.

zóna parkování a zpevněných ploch Zóna parkování a zpevněných ploch je určena pro realizaci parkovišť a přístupových komunikací. musí být vždy realizovány stavby občanské vybavenosti, ať již samostatné nebo integrované.

Obecně pro všechny zóny platí, že technickou infrastrukturu, bez které budoucí zástavbu bydlení nelze realizovat, je možné umístit ve všech zónách.

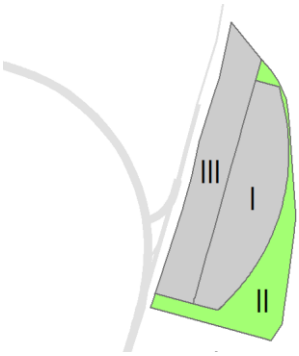
3.2.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÓN



ZÓNA OBYTNÁ	
Funkce	obytná/služby
Typ zástavby	bytový dům nebo bytový dům s integrovanou občanskou vybaveností
Podlažnost	3 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
Koeficient zeleně	min. 40 % celkové plochy zón I, II a III

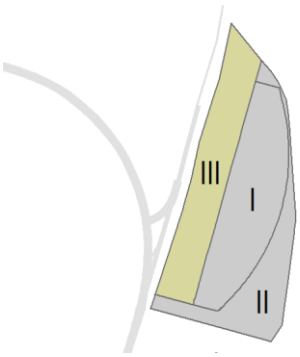
Podrobné regulativy	
výšková regulace	– maximálně 12 m – možnost podsklepení
charakter zástavby	– izolovaný bytový dům, nepřípustná je bloková zástavba
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech
přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplní – sklo nebo obdobně průhledný materiál
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté" mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)
garáže a stání	– vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)

oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo



ZÓNA VEŘEJNÉ ZELENĚ	
Funkce	Veřejná zeleň
Typ zástavby	bez možnosti realizace zástavby, přípustné jsou pouze vedlejší stavby ke stavbě hlavní v zóně obytné
Podlažnost	1 nadzemní podlaží
Koeficient zeleně	min. 90 % výměry zóny II

Podrobné regulativy	
výšková regulace	– bez stanoveného výškového omezení v metrech
charakter zástavby	– pouze stavby vedlejší přístřešky, krytá zápraží, pergoly, zimní zahrady, zahradní domky – umístění parkování je vyloučeno
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %) i střecha šikmá
materiálové řešení	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplní – sklo nebo obdobně průhledný materiál
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté" mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)
oplocení	– oplocení není přípustné

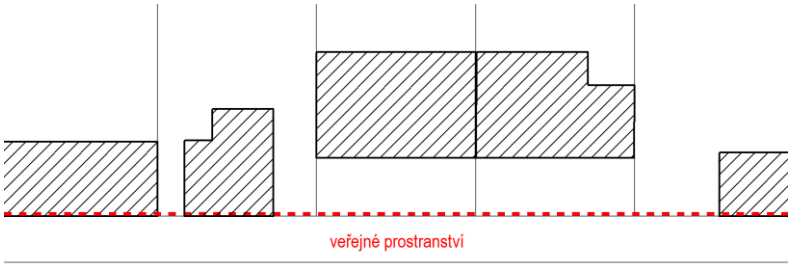
	**ZÓNA PARKOVÁNÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH**	
	Funkce	parkování a zpevněné plochy
	Typ zástavby	bez možnosti realizace zástavby
	Podlažnost	bez stanovené podlažnosti
	Koeficient zeleně	bez stanoveného koeficientu
Podrobné regulativy		
výšková regulace	– nestanovena	
garáže a stání	– v ploše lze realizovat parkoviště, parkovací stání, garáže, přístřešky pro osobní automobily v jednotném stylu – parkovací stání budou schopné vsaku dešťových vod	
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)	
oplocení	– bez možnosti realizovat oplocení	
zeleň	– v ploše lze realizovat výsadbu zeleně, travnatých ploch apod.	

3.3 POJMY

3.3.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára volná

Regulace polohy budoucí zástavby je dána stavební čárou, která je v řešeném území definována jako volná. Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části zóny. Zástavba od ní může směrem od veřejného prostranství libovolně ustupovat a může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



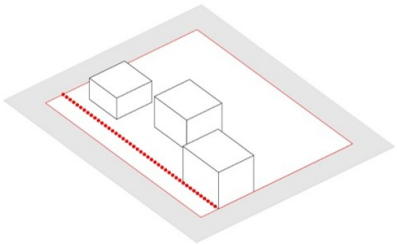
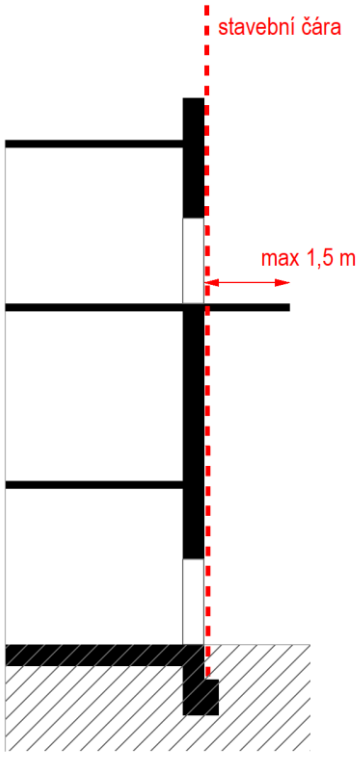


schéma stavební čáry volné

Předsazování před stavební čáru

Stavební čára je směrem do veřejného prostranství překročitelná pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1,5 m od stavební čáry volné.



znázornění předsazování prvků od stavební čáry volné

3.3.2 VÝŠKA

Maximální výška je regulována maximálním počtem nadzemních podlaží nebo maximální výškou v metrech. Maximální výška zástavby vyjadřuje maximální výšku vnější konstrukce budovy, popř. stavby.

V případě omezení výšky v metrech platí:

- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy měřená od zóny parkování a zpevněných ploch).

Pro potřeby měření maximální výšky, bude tato výška měřena od zóny parkování a zpevněných ploch, tj. parkoviště před budoucí stavbou hlavní určenou pro bydlení, které bude v úrovni stávající komunikace v místě propustku.

V případě omezení výšky počtem nadzemních podlaží platí:

- v případě plochých střech maximálním počtem nadzemních podlaží včetně možnosti ustupujícího podlaží.

Výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m.

3.3.3 USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ

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.

3.3.4 KOEFICIENT ZELENĚ

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíváno procento minimálního podílu zeleně. Jedná se o procento nezpevněných ploch určených pro růst vegetace nebo travnatých ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku.

Do procenta minimálního podílu zeleně se nezapočítává zatravňovací 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.

4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

4.1.1 KOMUNIKACE

Regulační plán v řešeném území vymezuje napojení řešeného území na stávající komunikace a vymezuje plochy pro parkování.

Z komunikace III. třídy č. 15523 je navržen nový sjezd na parkoviště před bytovým domem. Sjezd je situován v jihozápadním rohu řešeného území a nachází se v intravilánu obce Vidov, proto je rychlost v místě sjezdu omezena na 50 km/h. Rozhledovými trojúhelníky dle ČSN 736 102 lze prokázat dostatečné výhledy při výjezdu do komunikace. Návrh sjezdu předpokládá úpravu umístění dopravní značky označující konec obce Vidov ve směru výjezdu z obce.

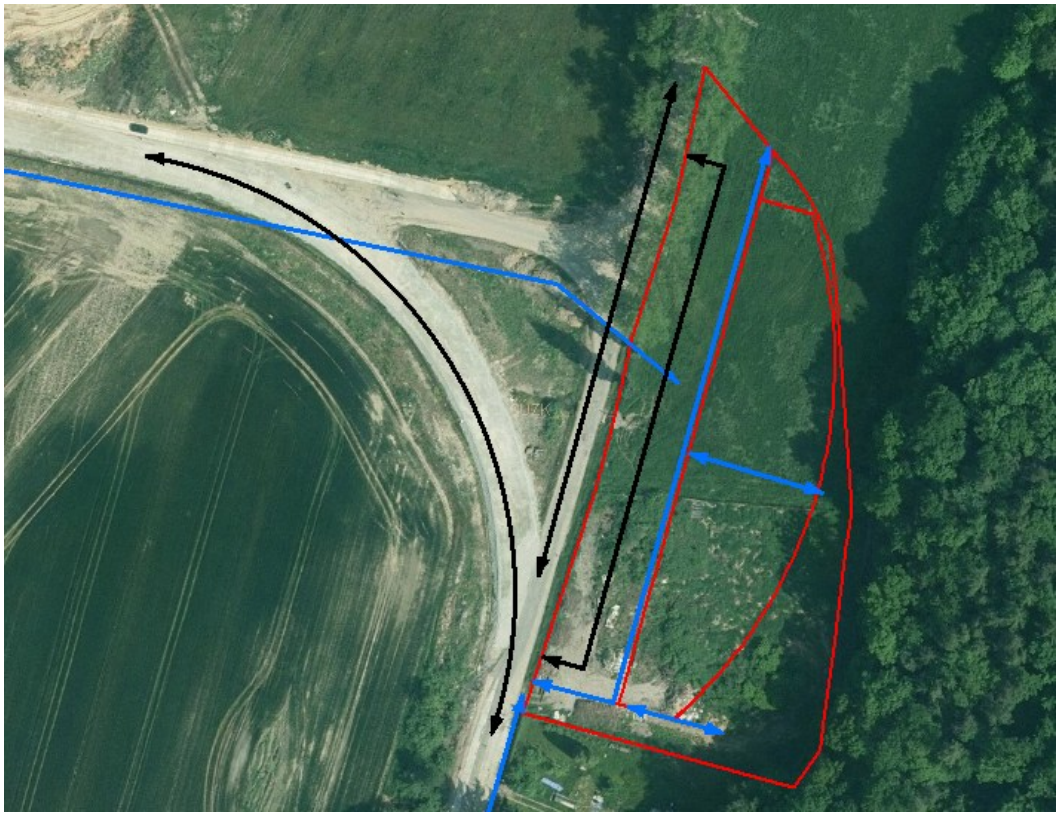
Další sjezd na parkoviště z účelové komunikace je situován do severního rohu pozemku. Bude sloužit pouze pro vozidla IZS a pro odvoz odpadů. Vozidla IZS a odvážející odpady vjedou na parkoviště jižním sjezdem z komunikace III. třídy a po průjezdu parkovištěm vyjedou severním sjezdem na účelovou komunikaci, z níž se následně vrátí zpět na komunikaci III. třídy.

4.1.2 PĚŠÍ TRASY

Regulační plán navrhuje řešené území propojit chodníkem navazujícím v obci Vidov. Chodník bude vybudován podél komunikace III. třídy jižním směrem v délce cca 150 m podél stávajících objektů tak, aby se tento chodník napojil na navazující chodník v obci.



pěší propojení v území (modrá) a dopravní propojení (černá)



detail pěší propojení v území (modrá) a dopravní propojení (černá)

4.1.3 DOPRAVA V KLIDU

Dopravu v klidu regulační plán detailně neřeší, resp. konkrétní umístění parkovacích míst. V rámci řešeného území je vždy nutné zajistit minimálně 1,8 parkovacího stání na každou bytovou jednotku.

Výpočet krátkodobých parkovacích stání (např. návštěvnických a komerčních) bude proveden dle ČSN včetně příslušného koeficientu automobilizace nebo souhlasného vyjádření Policie ČR a příslušného dotčeného orgánu.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V návaznosti na řešené území vede trasa vodovodu (ČEVAK) a optického kabelu (CETIN). Kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení a rozvody elektřiny jsou k dispozici v obci Vidov. Řešené území se nachází v ochranném pásmu produktovodu ČEPRO.

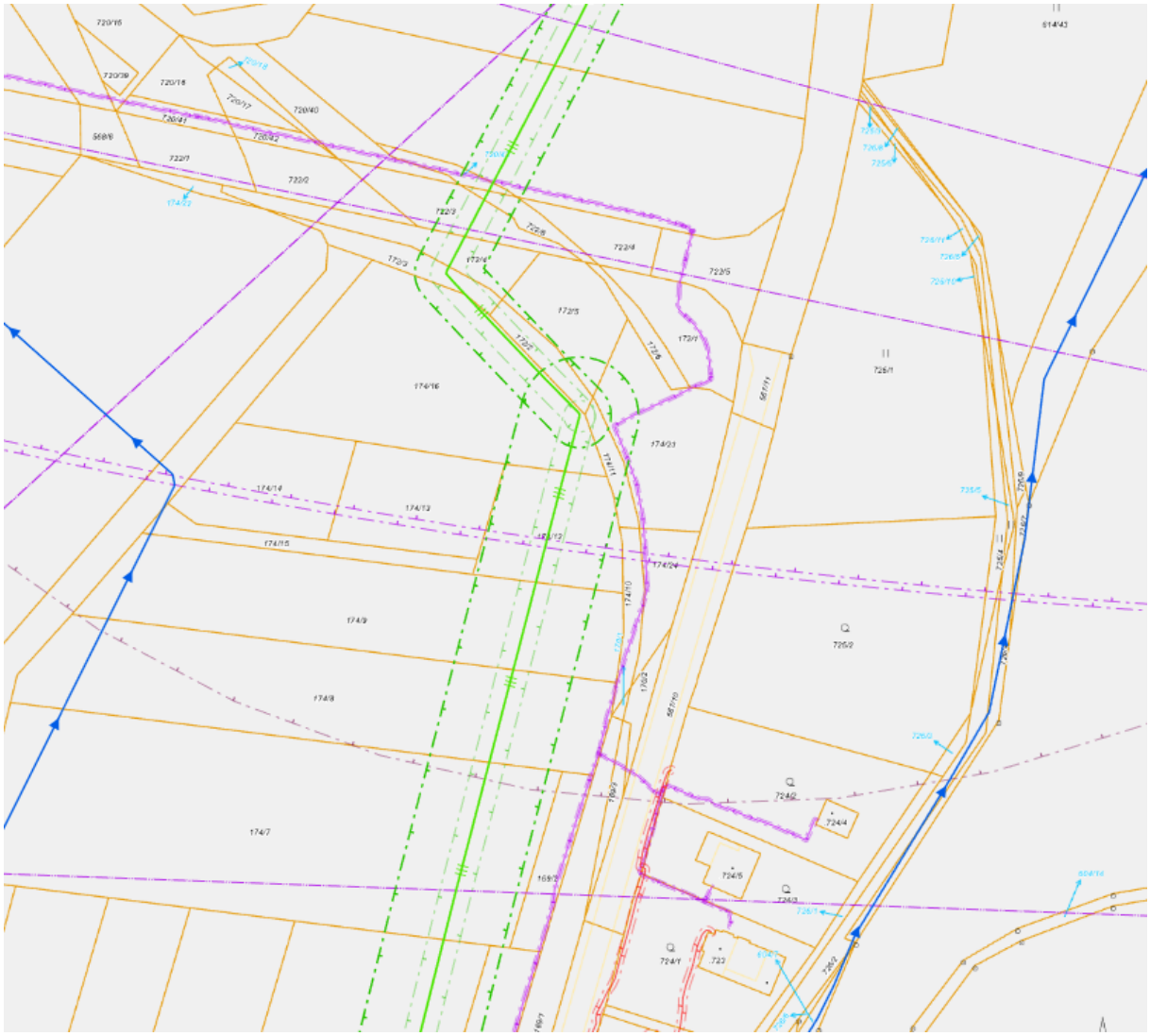


schéma situování technické infrastruktury (zdroj geoportál Jihočeského kraje)



schéma situování technické infrastruktury (zdroj ÚAP)

4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou – zástavba v řešeném území bude zásobována vodou ze stávajícího vodovodního řadu. Předpokládá se realizace nové vodovodní přípojky, která se zakončí vodoměrnou sestavou.

4.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ

Odvádění splaškových vod – zástavba v řešeném území bude nově napojena prostřednictvím nové přípojky splaškové kanalizační stoky na stávající stokový systém v obci Vidov.

4.2.3 LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD

Systém likvidace dešťových vod bude řešen s využitím dešťových vod v objektech s následným vsakováním, v případě vhodných geologických podmínek i regulovaným odváděním do vodoteče.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány v zatravňovací dlažbě, nebo v systému „green parking", případně ve vsakovacích zatravněných průlezích. Zpevněné plochy budou v maximální možné míře provedeny z propustných povrchů.

Dešťové vody budou likvidovány podle § 5 odst. 3 vodního zákona.

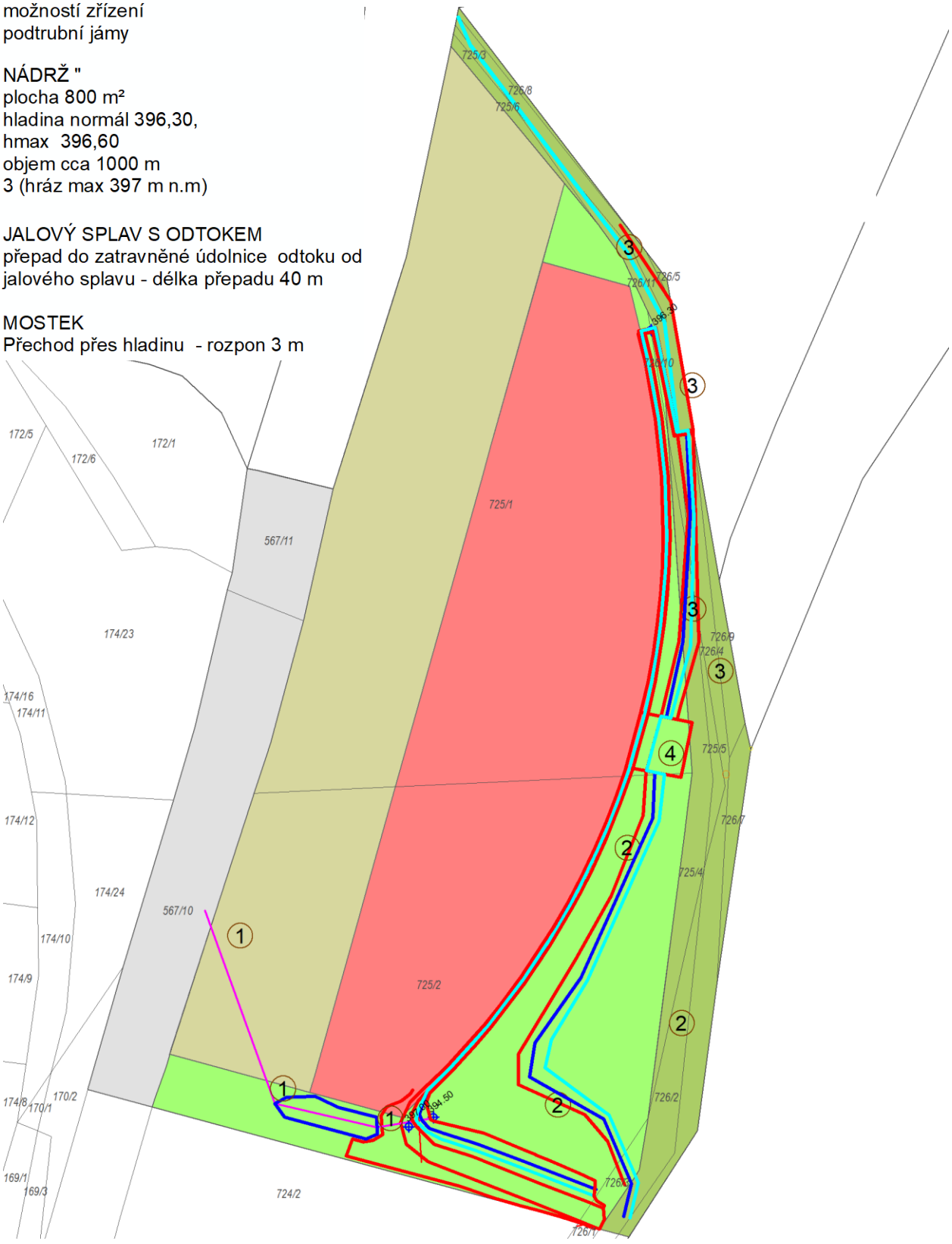
S ohledem na situování řešeného území a geomorfologické podmínky v lokalitě a širších vazbách z hlediska nátoku dešťových vod bude ve východní části řešeného území realizována retenční průtočná nádrž, a to dle níže vloženého schématu a popisu. Umístění retenční nádrže lze doupřesnit v navazujících řízeních s ohledem na podrobnější geologický průzkum v území.

1 VÝPUST
předpoklad DN600 s trubním odtokem s možností zřízení podtrubní jámy

2 NÁDRŽ "
plocha 800 m²
hladina normál 396,30,
hmax 396,60
objem cca 1000 m
3 (hráz max 397 m n.m)

3 JALOVÝ SPLAV S ODTOKEM
přepad do zatravněné údolnice odtoku od jalového splavu - délka přepadu 40 m

4 MOSTEK
Přechod přes hladinu - rozpon 3 m



terénní úprava
hladina vodní plochy
maximální hladina vodní plochy

V rámci řešení je navržena průtočná nádrž na bezejmenném toce s výpustí do stávajícího odtoku (IDVT 10262602) do prostoru stávajícího propustku. Umístění nádrže je voleno ve volné části řešeného území (zóna veřejné zeleně). Nádrž bude opatřena jalovým splavem (délka přepadové hrany cca12m) s odtokem do zatravněného průlehu usměrňujícím odtok mimo prostor před zónou určenou pro bydlení do sousedního mikropovodí. Hráz bude opatřena výpustí DN600 s prefabrikovaným dvoudlužovým požerákem ukončeným podtrubní jámou (tůní) s trubním odtokem k výše zmíněnému propustku.

4.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM A VYTÁPĚNÍ

Budoucí zástavba bude zásobována plynem ze stávajícího plynovodu, který bude prodloužen severním směrem k řešenému území. Vytápění bude řešeno plynem. Jako variantní řešení vytápění je možné využít i tepelných čerpadel.

4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektroinstalace – napájení budoucí zástavby bude provedeno dle požadavků distribuční společnosti EG.D, je navrhováno napojení z nejbližší trafostanice pomocí nového kabelového podzemního vedení. Rozvody VO budou provedeny prodloužením stávající trasy VO v obci Vidov

Podrobněji bude napojení na inženýrské sítě řešeno v navazujících řízeních. Kapacity a místa napojení budou řešeny se správci jednotlivých inženýrských sítí.

4.2.6 TELEKOMUNIKACE

V návaznosti na řešené území vede stávající telekomunikační síť. Budoucí zástavba může být připojena na tuto vedení dle potřeby.

4.2.7 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nádoby na tříděný odpad budou umístěny v řešeném území a budou vhodně začleněny do veřejného prostoru nebo budoucí zástavby.

4.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Větší prostor veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je navrhován při západním okraji řešeného území, v návaznosti na stávající komunikace. Budoucí zástavba by se měla spolupodílet na tvorbě tohoto veřejného prostoru, ať již architektonickým ztvárněním nebo aktivním parterem. Naopak veřejný prostor s převahou nezpevněných ploch, zelení, je navrhován při východním okraji řešeného území, v návaznosti na volnou krajinu.

Stávající vzrostlá zeleň podél stávající komunikace zůstane zachována a bude vhodně doplněna. Cíle je vytvoření aleje podél stávající komunikace při západní hranici řešeného území.



schéma umístění budoucího veřejných prostranství

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

V řešeném území nejsou definovány žádné přírodní, kulturní nebo civilizační hodnoty. V ploše řešeného území se nacházejí zemědělsky využívané pozemky, nebo pozemky mimolesní zeleně.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání definované pro řešené území mají za úkol zajistit vznik kvalitního bydlení včetně možných služeb s typologii staveb menších bytových domů se možnými službami v parteru. Regulačním plánem daná typologie staveb s jasně definovanými a spojujícími pravidly pro jejich budoucí podobu přispěje k živosti a atraktivitě místa a vytvoří vhodnou protiváhu hmoty stávající estakády dálnice.

Vytváření příznivého životní prostředí je zajištěno výsadbou zeleně ve všech veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, veřejná prostranství). Dále je zajištěna výsadba zeleně koeficientem zeleně stanoveným pro jednotlivé zóny. Je tak zaručen vznik minimálních nezastavěných ploch určených pro realizaci zeleně.

Stávající topolová alej z topolu černého a jeho kultivaru „Italica" je zachována a dosázena podél komunikace směrem k Vidovu. Touto alejí je částečně odcloněno řešené území od stávající komunikace.

6 VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

V případ realizace staveb pro bydlení v řešeném území regulačního plánu je povinností uzavření plánovací smlouvy.

6.1 ZÁKLADNÍ OBSAH A PODMÍNKY PLÁNOVACÍCH SMLUV

Plánovací smlouva bude obsahovat zejména:

1. Ustanovení o součinnosti stavebníka a obce k uskutečnění záměru.
2. Závazek stavebníka k převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem realizace výstavby nebo podmiňující výstavbu.
3. Závazek stavebníka k výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem realizace výstavby.
4. Závazek stavebníka k účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem realizací výstavby.
5. Závazek obec, že po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru – realizaci výstavby v řešeném území uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

6.2 LHŮTA PRO UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti regulačního plánu.

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Povinnost pořízení regulačního plánu vyplývá z územního plánu Vidov, v platném znění. Na základě zadání regulačního plánu obsaženého v územním plánu Vidov došlo k vypracování návrhu regulačního plánu. Společné jednání a veřejné projednání se uskutečnilo dne 21.4.2026. K návrhu regulačního plánu byly obdrženy souhlasná stanoviska a dvě připomínky. Pořizovatel vypracoval návrh vyhodnocení připomínek a obeslal dotčené orgány s výzvou k uplatnění stanovisek k tomuto návrhu. Obdržená stanoviska byla souhlasná. Následně bylo přistoupeno k vypracování návrhu regulačního plánu pro vydání v zastupitelstvu obce Vidov. Zastupitelstvo obce Vidov rozhodlo o vydání regulačního plánu dne 23.6.2026.

2 POSOUZENÍ SOUALDU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je regulačním plánem dodržován. Regulační plán svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí v něm navržených, zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury. Regulační plán vytváří předpoklady pro rozvoj obce Vidov zejména v oblasti bydlení zástavby bytových domů. Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady. Regulační plán zohledňuje a koordinuje návrh jeho obsahu s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.

Základní principy územního plánování jsou regulačním plánem respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Vidov. Přijaté řešení rozvoje spočívá zejména v detailním řešení utvářeného prostředí (např. návrhu dostatečného zastoupení zeleně, požadavky na kvalitu veřejných prostranství, vyloučení nevhodných forem zástavby, řešení likvidace dešťových vod).

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 regulační plán využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Regulační plán navrhuje koncepci urbanistického utváření řešeného území s ohledem na hodnoty a podmínky území. Návrhem podoby budoucí zástavby chrání hodnoty území, zejména hodnoty kulturní a civilizační.
soulad s § 39 písm. c)	Regulační plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Regulační plán zohledňuje a koordinuje zadání s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje

vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.

soulad s § 39 písm. d)

Regulační plán 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.

Regulační plán detailním návrhem podmínek pro utváření budoucí podoby staveb chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.

soulad s § 39 písm. e)

Návrhem řešení dopravní infrastruktury a situováním budoucí zástavby není ohrožena využitelnost navazujícího území.

soulad s § 19 písm. f)

S ohledem na menší rozlohu krajiny ve správním území obce Vidov je změnou č. 3 územního plánu Vidov vyloučeno umisťování větrných a fotovoltaických elektráren ve volné krajině. Realizace fotovoltaických elektráren, resp. umisťování 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 regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. h)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. i)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. j)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. k)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. l)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. m)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. n)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. o)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. p)

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

soulad s § 19 písm. q)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. r)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. s)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Regulační plán 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.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází k vymezování veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací a dále k novým záborům ZPF nebo PUPFL, není z těchto důvodu součástí výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o regulační plán navazující na územní plán, je respektováno členění ploch s rozdílným způsobem využití a pojmosloví dle územního plánu.

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

1	**Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

Text stanoviska:

STANOVISKO ke Společnému jednání o návrh regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, jako příslušný orgán podle ustanovení § 10 a § 11 zákona 500/2004 Sb. správní řád: za oddělení vodní hospodářství podle § 106 odst. 2 posuzuje záměr v souladu s ust. § 5a zákona 254/2001 Sb. Zákona o vodách a o změněn některých zákonů (vodní zákon); za OPK § 77 odst. (1) písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"); za zákon o odpadech § 146, odst. 1, písm. e), orgán státní správy lesů § 48 odst. (2) písmeno b) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), *uplatňuje stanoviska k návrhu územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a jsou dotčeným orgánem při jejich pořizován, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody*

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí obdržel dne 20.3.2026 výzvu k uplatnění připomínky ke Společnému jednání o návrh regulačního

plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 s termínem pro uplatnění do 15 dnů ode dne konání společného jednání.

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí vydává stanovisko

PODMÍNĚNĚ SOUHLASNÉ

I.

- **z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:**

  Bez připomínek.

  Oprávněná úřední osoba: Ing. Pařízková/386801115

II.

- **z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:**

  Orgán ochrany přírody vydává k regulačnímu plánu podmíněně souhlasné stanovisko, neboť řešené území se nachází ve významném krajinném prvku ze zákona – údolní nivě, která plní funkci biologicky aktivní plochy a přechodové zóny mezi zástavbou obce a volnou krajinou. S ohledem na charakter území orgán ochrany přírody doporučuje zvážit úpravu regulativů, zejména maximální výšky navrhované zástavby, a navýšení podílu biologicky aktivních ploch při současném omezení rozsahu zpevněných povrchů, například formou umístění části parkovacích stání pod objektem bytového domu.

  Navržená kompenzační opatření jsou hodnocena jako přínosná.

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

III.

- **z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):**

  Dle ust. § 5 zákona ZPF a v souladu s ust. § 8 vyhlášky č. 271/2019 Sb. souhlasíme bez připomínek s navrženým využitím pozemků dotčených záborem (p. č. 725/1 – trvalý travní porost a p. č. 725/2 – zahrada) v souladu s návrhem regulačního plánu.

  Řešené území regulačního plánu je rozděleno do jednotlivých zón: I. – zóna obytná (s koeficientem zeleně min. 40 % celkové plochy zón I, II a III), II. – zóna veřejné zeleně (s koeficientem zeleně min. 90 % výměry zóny II) a III. – zóna parkování a zpevněných ploch bez stanoveného koeficientu zeleně. Zábor pozemků p. č. 725/1 a 725/2 v k. ú. Vidov s třídou ochrany III. bude řešen v celém rozsahu dotčených pozemků.

  Oprávněná úřední osoba: Ing. Mgr. Ditrichová/386801108

IV.

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

  Orgán státní správy lesů podle lesního zákona stanovuje, že stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL – v závislosti na průměrné výškové bonitě stromů, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické

a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající ,,uliční čára". Toto platí pro všechny vymezené plochy územního plánu.

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

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

  K návrhu regulačního plánu bez připomínek.

  Oprávněná úřední osoba: Ing. Janouch/386801120

<u>Pokyn pořizovatele:</u>

Z hlediska ochrany přírody a krajiny tentýž dotčený orgán uplatnil k návrhu změny územního plánu stanovující maximální výšku budoucí zástavby 12 m a minimální procento zeleně 40 % souhlasné stanovisko bez jakýkoliv dalších požadavků. Z tohoto důvodu a s ohledem na předvídatelnost rozhodování dotčených orgánů a právní jistotu v území vůči obci a stavebníkům nebude doporučení vyhověno.

Co se týká ochrany PUPFL, do koordinačního výkresu byla doplněna vzdálenost 30 m od hrance lesa. Regulační plán neuvrhuje konkrétní umístění staveb, pouze pro ně vymezuje plochu, ve které mohou být situovány.

2	**Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví**

<u>Text stanoviska:</u>

Stanovisko k návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřaď"), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"), uplatňuje stanoviska k návrhu zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a je dotčeným orgánem při jejich pořizování.

Krajský úřad obdržel dne 20. 3. 2026 v souladu s § 93 odst. 5 a § 94 odst. 1 z ve vazbě na § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon"), oznámení o konání společného jednání a adrese uložení návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 (dále též „RP").

Řešené území návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 o rozloze cca 9 500 m2 se nachází n u severovýchodní hranice k. ú. Vidov s k. u. Staré Hodějovice a k. ú. Doubravice. Dle územního plánu Vidov (dále jen „ÚP") je řešené území návrhu RP vymezeno jako plocha RP.1 s povinností regulačního plánu, která zahrnuje zastavitelnou plochu Z.3 se způsobem využití BH – bydlení hromadné (v textové části návrhu RP je na str. 6 chybně uvedena plochy Z.1). Součástí řešeného území návrhu jižně sousedící zastavěné území se způsobem využití BH – bydlení hromadné, ZS – zeleň sídelní ostatní a PU – veřejná prostranství všeobecná a dále i nezastavěné území se způsobem využití MU – smíšené krajinné všeobecné. Návrh RP řeší zejména podrobnější podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, a podrobných podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a podmínky pro vymezení veřejné zeleně. (Srov., viz návrh RP pro společné jednání.)

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

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

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 20. 3. 2026 a s odkazem na ustanovení § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu RP toto stanovisko:

souhlasí

s návrhem regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3.

Uvedený návrh regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen „PO") ležících na území v působnosti krajského úřadu.

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

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 20. 3. 2026 a s odkazem na ustanovení § odst. 3 stavebního zákona, vydává k danému návrhu RP toto stanovisko:

souhlasí

s návrhem regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3.

Z návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.

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

V řešeném území předloženého návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ") ani jeho ochranné pásmo.

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

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

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

V řešeném území předloženého návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES") nadregionálního ani regionálního významu. Krajský úřad pouze upozorňuje, že ve správním území obce Vidov se nacházejí nadregionální biokoridory (dále jen „NRBK") NRBK 117 Hlubocká obora – NRBK118A v úseku NRBK 117/7 – úsek: RBC 190 – RBC 177 a NRBK 169 Červené blato – NRBK118A v úseku NRBK 169/1 – úsek: NRBK 118A/2 – RBC 173, dále i regionální biocentra (dále jen „RBC") RBC 173 Plav a RBC 177 Panský les.

Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaného záměru, představující záměr upřesnění podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání v řešeném území v souladu s ÚP, jeho umístění mimo prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody a absenci ZCHÚ lze z návrhu RP usuzovat, že nedojde k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody v působnosti krajského úřadu. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

3	**Ministerstvo obrany**

Text stanoviska:

Návrh Regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 - společné jednání

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve zně ní pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jako věc ně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR"), a v soulad u s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona

souhlasné stanovisko

k předložené mu Návrhu Regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

4	**Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 – společné jednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem výše uvedeného regulačního plánu souhlasíme bez připomínek.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

5	**Ministerstvo vnitra**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu Regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3

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

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 **neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.**

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

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

6	**Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského**

Text stanoviska:

Věc: **Stanovisko k návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3**

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihočeského a Plzeňského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon"), obdržel dne 20. 3. 2026 oznámení o veřejném projednání návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 v souladu s § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon") a vydává tímto v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona:

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3

dle § 94 odst. 3 stavebního zákona

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

7	**Státní pozemkový úřad**

Stanovisko k návrhu regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3, obdržený dne 20.03.2026.

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

Státní pozemkový úřad s návrhem regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 **souhlasí.**

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

8	**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích**

Text stanoviska:

Návrh regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 pro společné jednání – stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.") a podle § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákon, toto

stanovisko:

s návrhem regulačního plánu Vidov – zastavitelná plocha Z.3 pro společné jednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 20.03.2026 žadatelem Obecním úřadem Vidov, Vidov 51, 370 07 České Budějovice

s e s o u h l a s í.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez požadavku na úpravu regulačního plánu.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

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

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

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

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

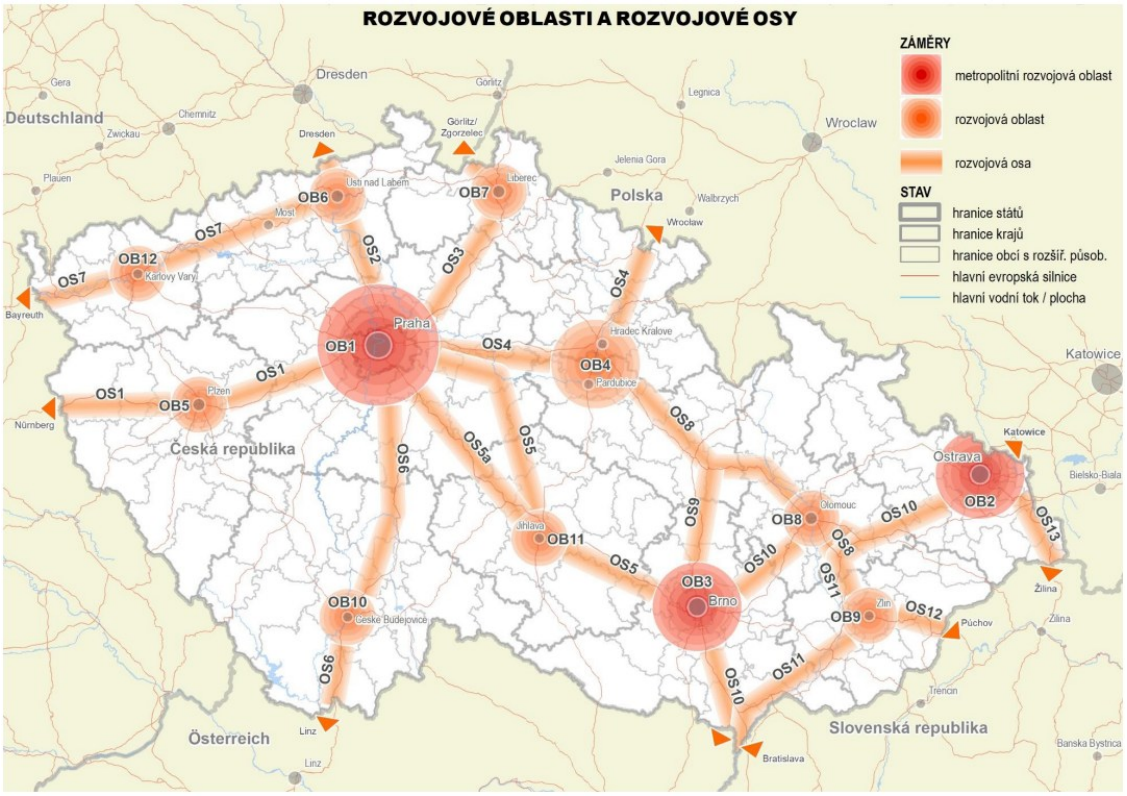
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických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

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

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

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



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

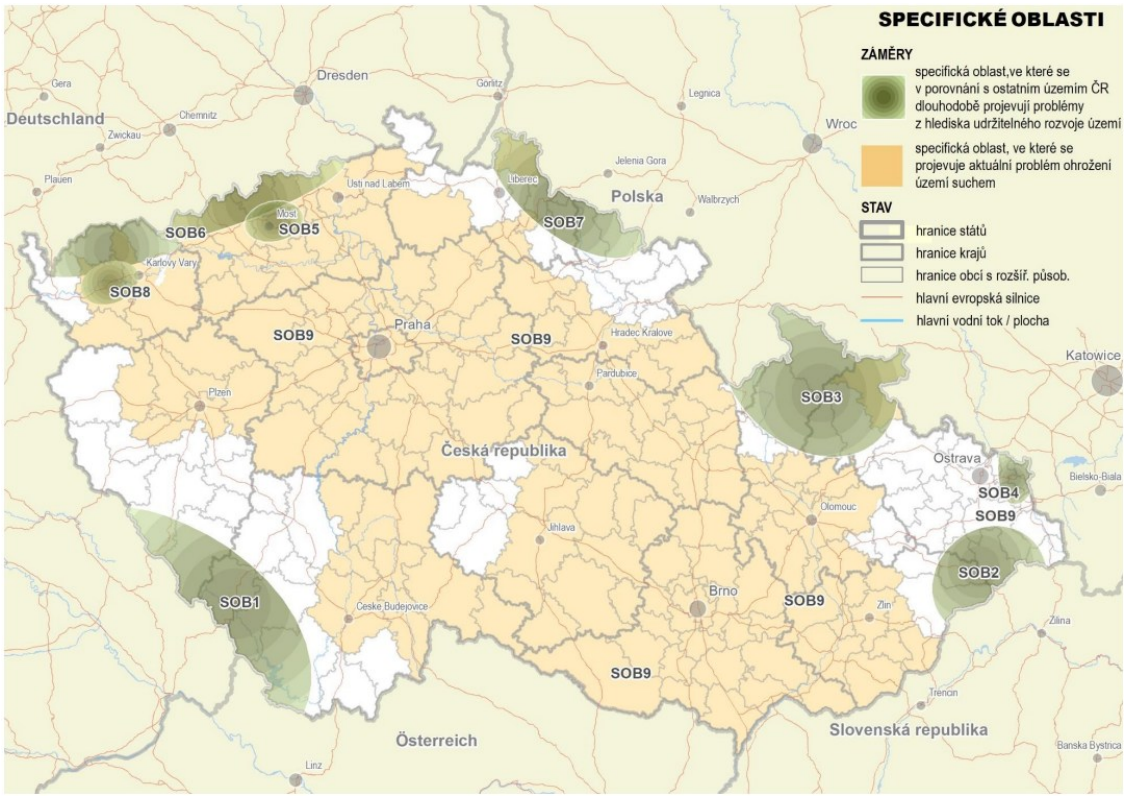
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice).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

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. Regulačním plánem s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění republikových priorit územního plánování, resp. priority a cíle územního rozvoje jsou regulačním plánem 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. Regulační plán respektuje důvody pro její vymezení a v rámci řešení likvidace dešťových vod 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 regulačního plánu leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice) a rozvojové ose OS6 (Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR). Regulačním plánem Vidov s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území 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). Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádný záměr republikového nebo krajského významu.

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. Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability.

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 regulačního plánu 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. Regulačním plánem s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění priorit územního plánování kraje, resp. priority a cíle územního rozvoje jsou regulačním plánem respektovány.

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. V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná kulturní, přírodní nebo civilizační hodnota.

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". Regulační plán respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ. Regulačním plánem nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Vidov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Regulační plán 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).

<u>Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice</u>

Možnost využití Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice byla schválena dne 7. 10. 2024. S ohledem na charakter regulačního plánu a rozsah řešeného území, není koncepce územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice regulačním plánem dotčena.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29.10.2024. Územní rozvojový plán není do doby nabytí účinnosti jeho změny č. 1 závazným pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací a pro rozhodování v území. Z tohoto důvodu není posouzen soulad regulačního plánu s tímto rozvojovým plánem.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

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.

Hranice řešeného území je regulačním plánem respektována, s ohledem nutnost dořešení dopravní a technické infrastruktury bylo řešené území rozšířeno.

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.

Regulační plán respektuje plochy s rozdílným způsobem využitím definované v územním plánu Vidov. V platném znění. Regulační plán navrhuje koeficient pro minimální počet parkovacích stání na bytovou jednotku a taktéž navrhuje koncepci řešení dešťových vod, a to i s ohledem na širší vztahy v území.

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).

Regulační plán detailně řeší požadavky na prostorou regulaci, a to i včetně nároků na budoucí architektonické ztvárnění 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.

Regulační plán navrhuje plochy, resp. zónu pro realizaci parkování. Zároveň řeší i likvidaci dešťových vod s využití veřejně prospěšné stavby „Odvodnění svahů sever – bezpečné odvedení přívalových vod".

Pěší propojení regulační plán navrhuje tak, aby řešené území bylo prostupné a bylo napojeno na chodník v obci Vidov.

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 definuje podmínky prostorové regulace včetně požadavků na ochranu stávající 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.

Regulační plán je navržen v měřítku 1:1000 a je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou.

6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

6.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení lokality je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou zástavby bytových domů a taktéž vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Obec Vidov leží na pravém břehu řeky Malše, necelých šest kilometrů jihovýchodně od centra Českých Budějovic a žije v ní cca 600 obyvatel. Struktura zástavby obce je různorodá, nachází se zde jak tradiční venkovská stavení a rodinné domy, tak i objekty velkého měřítka – bývalá úpravna vody, panelové bytové domy a skupiny řadových domů.

Dopravní napojení obce je nadstandartní díky blízké dálnici D3 a nedalekému sjezdu za obcí Roudné. Automobilové spojení do centra Českých Budějovic a do Lineckého předměstí trvá jen pár minut. Do obce Vidova vede i linka českobudějovické MHD č. 10. Cyklisté mohou využít cyklostezky z Českých Budějovic přes Vidov do obce Plav a dále, vedoucí převážně kolem řeky Malše.

Řešené území se na severním okraji obce Vidova, v údolní nivě řeky Malše, mezi dálnicí D3 a zalesněným svahem. Jižním směrem na území navazuje obytná zástavba, na západní straně ho lemuje alej topolů, na straně východní se nachází les, na straně severní navazuje travnatá louka. Řešené území má přibližně tvar protáhlého trojúhelníka a je v současné době nezastavěné. Svou polohou navazuje na obytnou zástavbu, která zde postupně vznikala zhruba od první ½ 20. století.

Ze západní, severní a východní strany je pozemek obklopen krajinou s velkým měřítkem. Toto velké měřítko tvoří především krajinné a civilizační liniové prvky – alej stromů, okraj lesa a nově vzniklé dálniční těleso. Estakáda vede údolím v mírném oblouku nad řekou Malší.

Silnice III. třídy je vnímána jako kompoziční osa obce, jejíž význam by se měl do budoucna posilovat.

Západním směrem navazuje na řešené území poměrně velká zastavitelná plocha, ve které by mělo dojít k realizaci rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů včetně realizace zeleně a nového centrálního prostoru – nového těžiště v severní části obce. V návaznosti na řešené území tak dojde k realizaci i nové zástavby a nového centrálního prostoru.

Regulační studie navrhuje jak dopravní napojení řešeného území na stávající komunikaci III. třídy, tak i pěší propojení do obce, tak i propojení pěší s možným pokračování do volné krajiny severně a západně od řešeného území.

Navržené řešení regulačního plánu umožní výstavbu menších bytových domů nebo jednoho bytového domu podél stávající kompoziční osy s jejím protažením severním směrem.

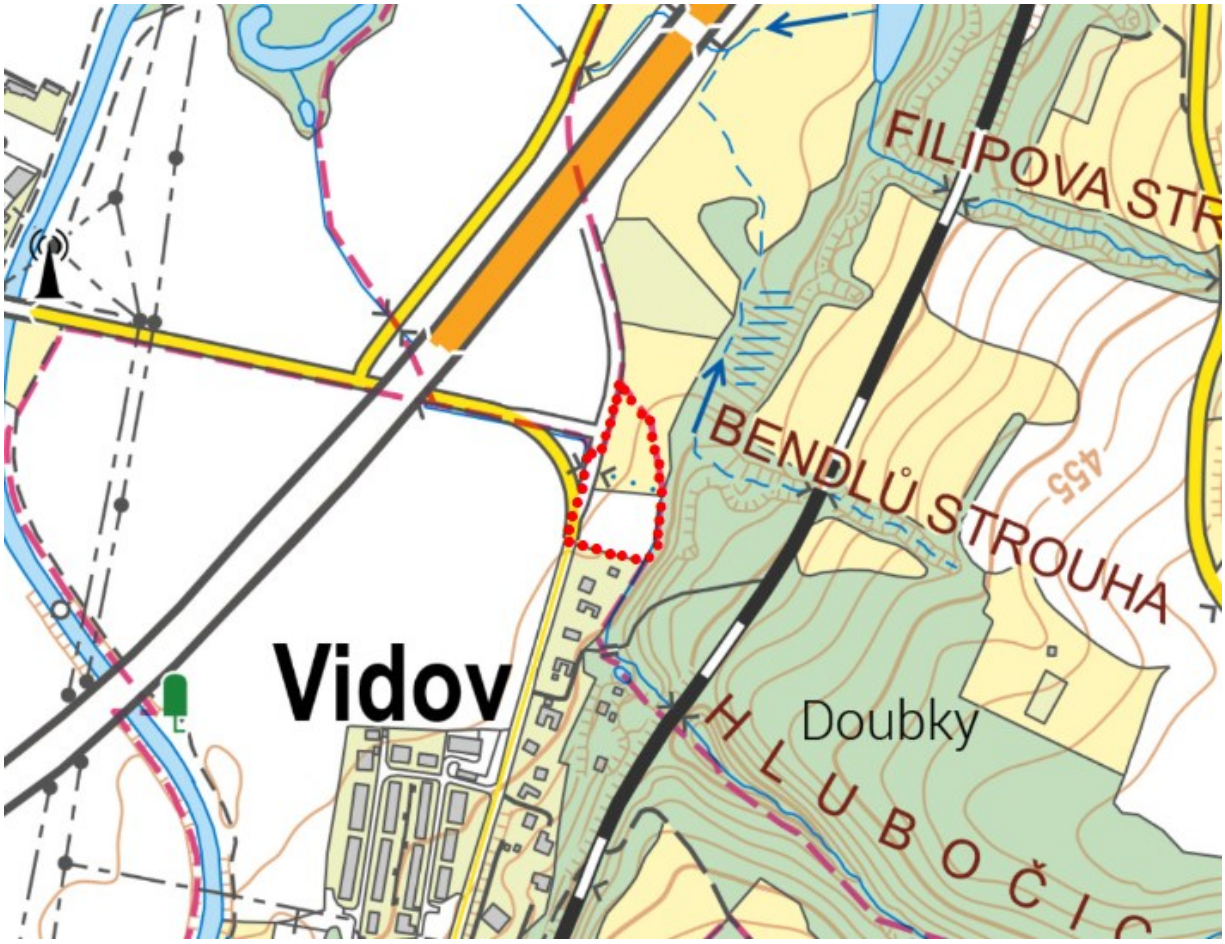


schéma řešeného území v rámci širších vztahů v území

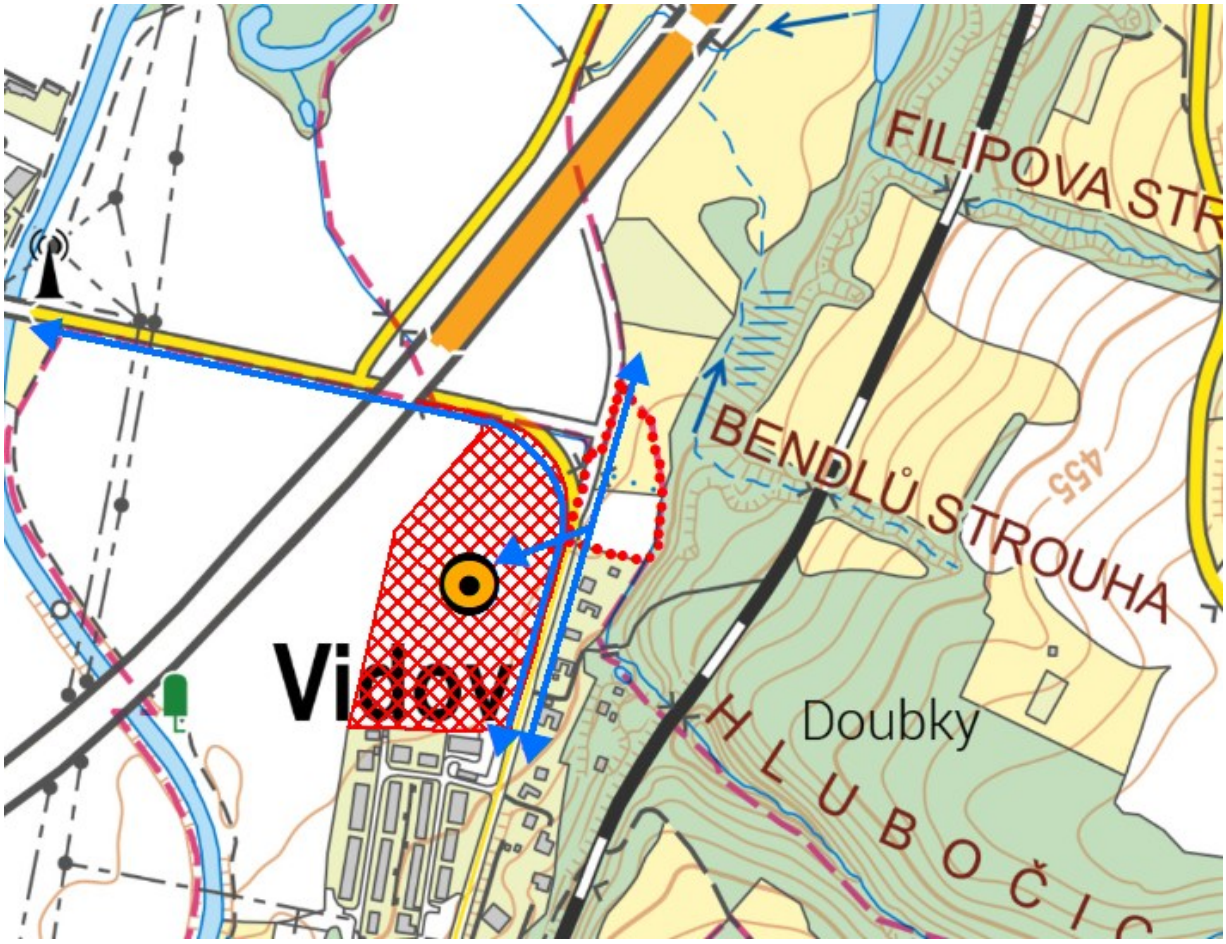


schéma rozvoje v severní části obce Vidov s vyznačením možného budoucího centa (težiště) a pěších propojení

6.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem regulačního plánu je nalezení optimální struktury, která by velikostí budoucí zástavby a svým uspořádáním jednak vhodně spoluvytvářela vstup do obce Vidov ze severu, vytvářela přirozený přechod směrem k obci Vidov a do volné krajiny a spolu s budoucí zástavbou v této části obce vytvářela vhodný charakter zástavby. Regulační plán z tohoto důvodu jednak navrhuje vhodné podmínky prostorové regulace, definuje požadavky na architektonické ztvárnění a řešené území člení do jednotlivých zón.

Regulační plán řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu mohlas vzniknout funkční zástavba, a to jak i z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit příležitost pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem regulační plán sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu, návrh funkcí, kvalitou prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

Průměrná hustota osídlení je v sídle Vidov 18,5 obyvatel na ha. Výstavba je zde tvořena solitérními rodinnými domy, řadovými rodinnými domy, ale i několika domy bytovými. V lokalitách řadové rodinné výstavby a bytových domů dochází k větší koncentraci obyvatel, v místě solitérních rodinných domů k nižší.

Regulační plán umožňuje realizaci dvou menších bytových domů nebo jednoho většího. S ohledem na velikost řešeného území, nutnost řešení parkování a retence dešťových vod není předpoklad většího

zahuštění bytovými domy. V řešeném území tak dojde k většímu zahuštění osídlení, nicméně pro danou lokalitu přiměřeného, a to i v kontextu širších vztahů. Navržené řešení je optimální, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje obce na 1 obyvatele výrazně klesají, tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně v řešeném území.

Návrh funkcí:

Řešené území je navrhováno jako polyfunkční, nicméně lze předpokládat jeho využití jako monofunkční s realizací bytových domů bez aktivního parteru. Z tohoto důvodu je dáván zřetel na vyšší zastoupení zeleně a veřejných prostranství na úkor zón umožňující realizaci bydlení. Nicméně regulační plán umožňuje i realizaci občanského vybavení v rámci parteru budoucích bytových domů.

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

Regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci travnatých a odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Umístění veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými" plochami.

6.3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

V rámci řešení regulačního plánu nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Řešené území je přímo napojeno na stávající silnici III. třídy. V rámci řešení technické infrastruktury jsou regulačním plánem definovány napojovací body, kde se nachází stávající sítě technické infrastruktury.

6.4 SHRNUTÍ ZÓN DLE VYUŽITÍ

typ využití	**výměra zón**
zóna obytná	3217 m2
zóna veřejné zeleně	1975 m2
zóna parkování a zpevněných ploch	2851 m2

7 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán nenavrhuje požadavky na výstavbu odchylně od stavebního zákona nebo jeho prováděcího právního předpisu.

8 KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

Regulační plán nenavrhuje nové zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa bylo učiněno již v rámci územního plánu Vidov. Regulační plán toto vyhodnocení nemění.

9 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Na základě ustanovení § 98 stavebního zákona, provedl zástupce pořizovatele v součinnosti s určeným zastupitelem toto vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání návrhu regulačního plánu.

1	**Ing. David Čempel PhD.**

Text připomínky:

Věc: Námitka proti návrhu Regulačního plánu obce Vidova - zastavitelná plocha Z.3

V zákonné lhůtě tímto podávám jako vlastník přímo dotčeného pozemku parc. č. 724/2, respektive 724/4 v katastrálním území obce Vidov, na kterém mám adresu mám uvedenu adresu trvalého bydliště, v souladu s 8 64 odst. 3 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), tuto odůvodněnou **námitku** proti návrhu Regulačního plánu obce Vidova pro plochu Z.3 (dále jen „návrh RP").

S navrhovaným řešením zásadně nesouhlasím, neboť se domnívám, že předložený návrh nepřiměřeně zasahuje do mých vlastnických práv a trvale zhorší kvalitu bydlení v dané lokalitě a na mém pozemku.

I. Nesouhlas s umístěním vodního toku a jeho dopady na můj majetek

Návrh RP počítá s přeložkou bezejmenného vodního toku (IDVT 10262602) do těsného sousedství mého pozemku. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím. Návrh směřuje koryto do bezprostřední blízkosti mé hranice pozemku parc. č. 724/2, čímž dochází k přímému ohrožení mých vlastnických práv. Navržená změna toku slouží výhradně k maximalizaci zastavitelné plochy pro investora na úkor bezpečnosti a stability sousedního pozemku. To je v rozporu se zásadou přiměřenosti zásahu do práv sousedů.

1. **Nerespektování přirozených odtokových poměrů:** Návrh nerespektuje přirozené odtokové poměry v území a vytváří rizikové místo pro rozliv vody při přívalových srážkách na můj pozemek.

2**. Zásadní snížení hodnoty a využitelnosti mého pozemku:** Přeložením koryta potoka přímo na hranici mého pozemku na mě jako na sousedního vlastníka dopadá zákonná povinnost dle vodního zákona č. 254/2001 Sb., a to dodržet ochranné pásmo a odstup případné budoucí stavby na mém pozemku (např. garáže, pergoly či přístavby) od tohoto vodního díla v minimální vzdálenosti 6 metrů od břehové čáry. Tímto krokem je fakticky znehodnocen dodatečný pás mého pozemku podél celé jeho délky (nad rámec standardních 2 m), který se stává pro jakoukoliv stavbu nevyužitelným. Regulační plán tak bez jakékoliv náhrady přenáší negativní dopady cizího stavebního záměru na můj pozemek a přímo tak snižuje jeho tržní hodnotu.

3. **Zvýšené riziko a přenesení odpovědnosti:** Umístění vodního díla přímo na hranici mého pozemku bez jakéhokoliv dalšího ochranného pásu představuje vážné riziko podmáčení mé zahrady a potenciálního narušení stability mého oplocení i základů domu. Regulační plán nijak neřeší, kdo ponese odpovědnost za údržbu nového koryta, jeho břehů a kdo bude řešit případné škody na mém majetku způsobené únikem vody či nedostatečnou údržbou.

4. **Netransparentní vypořádání stanovisek vodohospodářských orgánů:** Textová část odůvodnění pouze obecně konstatuje, že stanoviska správce povodí a vodoprávního úřadu byla „respektována a zapracována", avšak samotná tato klíčová stanoviska nejsou součástí dokumentace.

5. **Nevhodně vyřešené nakládaní s dešťovými vodami pro danou lokalitu:** Návrh RP na několika místech zmiňuje vsakování dešťových vod. V dané lokalitě se však nachází jílovité a nepropustné podloží, kde je zasakování technicky nerealizovatelné. Plán tak zjevně vychází z chybných předpokladů.

6. **Neodůvodněná změna koryta potoka:** Změna koryta potoka není pouze „terénní úprava". Podle **§ 44 až § 54 zákona o vodách** (č. 254/2001 Sb.) musí být každá úprava koryta odůvodněna veřejným zájmem (např. protipovodňová ochrana) nebo významným revitalizačním účelem.

Požaduji: a) Aby bylo zachováno stávající koryto toku a budoucí zástavba bytového domu byla situována v bezpečné vzdálenosti od něj, v souladu s přírodními limity území.

b) Vymezit mezi nově navrženým korytem vodního toku (Zóna II) a hranicí mého pozemku dostatečně široký ochranný pás (minimálně 6 metrů), který bude v majetku obce či investora. Tento pás zajistí, že zákonné ochranné pásmo vodního díla nebude zasahovat do mého pozemku, a zároveň vytvoří prostor pro údržbu koryta.

c) Doložit a zveřejnit plné znění stanovisek vodoprávního úřadu a správce povodí a prokázat, že všechny jejich případné podmínky byly beze zbytku promítnuty do závazných regulativů návrhu regulačního plánu.

d) Doložit podrobný hydrogeologický průzkum dané lokality, který prokáže, že přeložka vodního toku a vybudování retenční nádrže neovlivní hladinu podzemní vody a stabilitu základových konstrukcí na mém pozemku.

d) Přehodnotit způsob hospodaření s dešťovými vodami.

II. Nepřiměřené měřítko stavby a ztráta charakteru lokality

Návrh RP umožňuje v „Zóně |- Obytná" postavit bytový dům o výšce až 12 metrů se 3 nadzemními a jedním ustupujícím podlažím. Takto masivní stavba je v příkrém rozporu s charakterem okolní zástavby, kterou tvoří výhradně nízkopodlažní rodinné domy (argumentace bytovými domy postavenými v 70.letech).

1. **Ztráta soukromí a kvality bydlení:** Stavba takového rozsahu nevyhnutelně povede k masivnímu narušení mého soukromí, pohledy z desítky oken a terasy přímo na náš dům a zahradu. S tím souvisí i výrazné zvýšení hlukové a světelné zátěže, které trvale poškodí klidný charakter lokality.

2. **Neurčitost a absence limitu počtu bytů:** Návrh RP sice stanovuje výškové a plošné limity, ale **nestanovuje klíčový regulativ – maximální přípustný počet bytových jednotek**. To vytváří právní nejistotu a umožňuje investorovi umístit do objektu nepřiměřeně vysoký počet malometrážních bytů, což by dále zhoršilo všechny negativní dopady.

3. **Dodržení výškového limitu zástavby 12 m:** Podle návrhu investora má mít budova 3 nadzemní a jedno ustupující podlaží a má být také dále podsklepená. Podsklepení „zvedá" budovu o cca 0,3-1,2 metru, při dodržení standardních stavebních předpisů není při tomto počtu podlaží pravděpodobné dodržení stanovené výšky 12 m.

Požaduji: Snížit maximální přípustnou výšku a podlažnost navrhované stavby (na např. 2 nadzemní podlaží + podkroví) a především **stanovit v regulačním plánu závazný a přiměřený limit maximálního počtu bytových jednotek**, aby byla zachována kvalita bydlení a charakter lokality.

III. Nedostatečný a neudržitelný požadavek na parkování

Koeficient 1,8 parkovacího stání na bytovou jednotku, který může částečně sloužit k regulaci počtu bytových jednotek, je v dnešní době zcela nedostatečný a neodpovídá reálným potřebám obyvatel. Tento nízký požadavek prakticky zaručuje, že rezidenti a zejména jejich návštěvy budou parkovat na okolních komunikacích, čímž dojde k zablokování ulic, snížení bezpečnosti a dalšímu zhoršení životního prostředí pro stávající obyvatele.

Požaduji: Zvýšit v regulačním plánu minimální požadovaný koeficient na **2,2 parkovacího stání na bytovou jednotku** a doplnit povinnost vybudovat dostatečný počet parkovacích míst pro návštěvy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti jsem přesvědčen, že návrh regulačního plánu v předložené podobě upřednostňuje maximalizaci zisku investora na úkor práv a kvality života stávajících obyvatel.

Žádám proto Zastupitelstvo obce Vidov, aby těmto námitkám vyhovělo a uložilo pořizovateli přepracovat návrh regulačního plánu tak, aby byly odstraněny vytýkané nedostatky v souladu s mými požadavky.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje

K části I. retenční průtočná nádrž

Ad.1 Navržená plocha retenční průtočná nádrž je situována 7 m od hranice pozemku, přičemž samotná hráz je dále od hranice pozemku ve směru. K samotnému ohrožení pozemku parc. č. 724/4 tak nedochází. Případný rozliv z důvodu protržení hráze se bude dít severně od předmětného pozemku směrem do volné krajiny, kde neohrozí žádnou zástavbu. Ostatně ani příslušný dotčený orgán neuplatnil proti tomuto řešení nesouhlasné stanovisko.

Ad. 2 Návrh průtočné retenční nádrže byl zpracován autorizovanou osobou Ing. Pavlem Štěpánem na základě detailního výškového zaměření území a detailního průzkumu povodí. Navržené řešení tak respektuje odtokové poměry v území a řešení ho komplexně. Pokud by mělo docházet navrženým řešením ke zhoršení stavu v území, neobdržel by pořizovatel souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu hájící veřejný zájem na úseku vodního hospodářství.

Ad. 3 Řešení konkrétního technické řešení není podrobností regulačního plánu, ale předmětem navazujícího řízení. V rámci těchto řízení bude známa konkrétní podoba retenční průtočné nádrže a bude řešen dopad jejího technického řešení na své okolí. Obec ně lze uvést, že nemůže být povolena taková stavba, která by zhoršila podmínky vy území na sousedním pozemku.

Ad. 4 Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění uplatnil souhlasné stanovisko bez připomínek.

Ad. 5 Regulační navrhuje likvidaci dešťových vod v souladu

Návrh regulačního plánu upřednostňuje v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon likvidaci (vsakování) dešťových vod na pozemku. Vodní zákon stanovuje, že stavebníci jsou povinni srážkové vody zachytávat, vsakovat nebo zadržovat a využívat, a to v tomto pořadí priority:

- Vsakování přímo na pozemku (přednostní způsob).
- Zadržování a regulované odvádění do oddílné kanalizace (pokud vsak není možný).
- Vypouštění do jednotné kanalizace (až jako poslední možnost)

Zda s ohledem na geologické podmínky v území lze toto řešení dodržet je předmětem navazujícího řízení, na základě projektové dokumentace a geologického posouzení.

Ad. 6 Navržené řešení retenční průtočná nádrž se děje v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon. Lze uvést že, Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí z hlediska

vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění uplatnil k navrženému řešení souhlasné stanovisko bez připomínek.

K části II. stavba bytového domu

Ad. 1 Ztrátu soukromí a kvalitu bydlení nelze posuzovat na úrovni regulačního plánu. Nejedná se o podrobnost náleží regulačním plánům, ale až navazujícím řízením. Lze doplnit, že např. v projektové dokumentaci pro povolení záměru 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.

Ad. 2 Řešení počtu bytových jednotek na úrovni regulačního plánu není účelné. Stanovení konkrétního počtu bytových jednotek, resp. jejich maximálního počtu je vhodnější na základě konkrétního projektu. Cílem regulačního plánu není navrhovat konkrétní bytový dům, ale stanovit jasná pravidla pro jeho realizaci, zejména řešení zeleně, parkování, likvidaci dešťových vod, stanovení objemových parametrů apod. Lze doplnit, že předmětem regulačního plánu je stanovení povinnosti plánovací smlouvy, ve které může obec řešit pro konkrétní projekt podrobně požadavky ve vztahu vlivu budoucího konkrétního záměru na veřejnou infrastrukturu.

Ad. 3 Regulační plán stanovuje závazně maximální výšku budoucí zástavu, a to včetně požadavku, odkud má být výška měřena. Není důvodné spekulovat, zda investor tuto výšku svým záměrem splní nebo nesplní. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území a od jeho řešení se nelze odchýlit.

Lze doplnit, že v návaznosti na řešené území regulačního plánu se vyskytuje zástavba podél stávající komunikace. Budoucí výstavba v řešeném území tak bude sousedit pouze 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 podhledech i stávající bytové domy. Realizací bytového domu o výšce 12 m domů tak nemůže dojít k narušení stávající výškové hladiny, která je velmi různorodá, nejednotná.

K části III. nároky na parkování

Co se týká stanoveného koeficientu na parkování, nelze souhlasit s podatelem připomínky, že by byl citujeme: „*v dnešní době zcela nedostatečný a neodpovídá reálným potřebám obyvatel*". Naopak stanovený koeficient zpřísňuje v současné době platnou vyhlášku č. 146/2024 Sb., vyhláška o požadavcích na výstavbu. Pokud je tedy regulační plán přísnější než vyhláška, tedy než podzákonný právní předpis, nelze hovořit o tom, že byl z hlediska nároků na parkování nedostatečný nebo neodpovídal reálným potřebám obyvatel.

Stanovený požadavek na parkování v regulačním plánu má za cíl zajistit, aby se parkování odehrávalo na vlastním pozemku stavebníka a neodehrávalo na místech veřejných prostranství. Zároveň je snahou nestanovovat takové nároky na parkování, které by se výrazně odchylovaly od výše uvedené vyhlášky, nebyly odůvodnitelné a nepůsobili jako libovůle obce.

Navržené řešení v počtu parkovacích míst, tak zajišťují vhodný kompromis, kdy stavebník musí být schopen zajistit odpovídající počet parkovacích míst na svém pozemku, čímž dojde k zachování

potenciální kvality veřejného prostranství a nedojde jeho nadměrnému využívání pouze pro parkování a zároveň se výrazně neodchylují od platné vyhlášky.

2	**Milan Krátký**

Text připomínky:

S ohledem na urbanistické řešení rozšíření zástavby v návaznosti na obec – dolní, severní část Vidova, žádám, prosím, doporučuji, navrhuji o určení do regulačního plánu, následně do plánovací smlouvy, jak budou stavby vypadat a kolik staveb - bloků může být realizováno.

Obec snad má právo vznášet takové požadavky na investora …?

Vizualizace uvedená na stranách 41 a 42 předloženého návrhu RP je sice líbivá, avšak zavádějící = neodpovídá svými poměry a některými detaily realitě. (stejně jako dříve, pro argumentaci provedení změny č. 2. územního plánu, zmiňovaná výhoda vybudování nové – vlastní ČOV pro severní – dolní část obce, jako samozřejmá součást výstavby investorem Hausing s.r.o.)

Uvedená vizualizace v RP není pro investora, dle sdělení na schůzi dne 21.4.2026 jakkoliv závazná !!

Z obdržených informací k RP jsem odvodil, že teoreticky by, takto formulovaným textem RP, bylo investorovi umožněno realizovat projekt a následnou výstavbu „v zájmu obce" čehokoliv, teoreticky i cca 32 řadových domů (obdobných v dnešním sídlišti) o zastavené ploše do 100m2 (na 3217m2), pouze s omezením výšky do 12m.

… nebo jinak sestavenými budovami – stavbami na souhrnné ploše 3217 m2, bez ohledu na urbanismus – vizuální emoce denních i příležitostných „pocestných", pouze za účelem maximální výnosnosti z počtu prodaných bytů zájemcům.

Z mých následných výpočtů ploch, jak pozemků 725/1+ 725/2 + 7263 + 726/10, tak z číselných údajů na str. 39 RP vidím, že procento plochy zeleně a zóny parkování a zpevněných ploch lze umístit libovolně, v prostoru parkovacích stání se „zmiňovanými garážemi – přístřešky" (zmiňované na str.8 a 16 RP), třeba do před(za)zahrádek.

Údaje – informace v bodě 3.- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU jsou pro investora velmi široké, nijak neomezující, či zavazující.

Fakt podrobného upřesnění (+ ČOV = součást výstavby) v RP, byl užíván jako podstatný argument při diskusi o změně ÚP č. 2, pro odpůrce jakékoliv stavby v této lokalitě, vůbec!!!

Zájem obce přece není počet obyvatel za každou cenu, snad jen některých současných radních, zvolna ztrácejících soudnost „Vidováka" !!! ?

Územní plán nemusí být realizován neodkladně, ale až se najde vhodný zájemce ve skutečném zájmu naší obce !!

Za ten bych považoval tvorbu infrastruktury, snad i společnou školu se školkou mimo 100leté zátopové pásmo….

Event. zdravotnické zařízení pod lesem na vzdáleném kraji obce, u dálnice ???

Společenské, sociální, zdravotní aj., kulturní, sportovní zařízení, ale ve středu obce (ne obecní zařízení - ČOV zatěžující asijskou prádelnu !!!!), historickou architekturu (klapající mlýn, kovárnu, hasičárnu, meandry Malše + tůně, historie hornictví v katastru), dopravní obslužnost, komunikace … !!!!

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje

Co se týká návrhu plánovací smlouvy, tato je obsahem regulačního plánu. V rámci této smlouvy by mělo dojít k závazkům investora na realizaci potřebné dopravní a technické infrastruktury, případně řešení veřejné občanské vybavenosti.

Co se týká vložených vizualizací v odůvodnění regulačního plánu, jejich účelem je ukázat jedno z mnoha řešení, které je dle pravidel územního plánu a regulačního plánu možné na pozemcích v řešeném území regulačního plánu realizovat.

Návrh regulačního plánu připouští v ploše realizaci pouze bytového domu, nikoliv řadových rodinných domů.

Územní plán i regulační plán nastavují pouze pravidla pro budoucí výstavbu. Nenavrhují, a ni navrhovat nemohou konkrétní podobu budoucích staveb a jejich architektonické ztvárnění. To, že v řešeném území vznikne dle názoru podatele připomínky stavba nevhodná, je pouze jeho spekulativní domněnka. Naopak při dodržení všech pravidel územního plánu a regulačního plánu může v řešeném území vniknout kvalitní zástavba.

Regulační plán řešené území rozděluje na tři zóny, a to zónu určenou výhradně pro výstavbu, zónu s možností umístění parkování a zeleně bez staveb bydlení a zónu určenou výhradně pro zeleň a protipovodňové opatření. Regulační plán ponechává možnost projektantovi v navazujících řízeních realizovat zeleň ve všech zónách, stavby bydlení realizovat pouze v jedné zóně a stejně tak parkování v jen jedné zóně.

Co se týká podmínek pro budoucí zástavbu, dle našeho názoru jsou naopak velmi přísné, řešící i materiálové řešení budoucí zástavby.

10 POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol o posouzení souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je součástí spisu.