

Územní plán obce

Vidim

Změna č.1

návrh

ATELIER CHARVÁT, s.r.o.

Kroftova 1

PRAHA 5

150 00

Územní plán obce Vidim

– Změna č.1-

Zpracovatelé:

Ing. arch. Vladimír Charvát

Ing. arch. Kamila Douděrová

Ing. arch. Orlin Ilinčev

Pavel Barták

Obsah Změny č. 1 územního plánu Vidim:

Textová část

Grafické přílohy – Hlavní výkres (1: 2880)

Obsah odůvodnění Změny č.1 územního plánu Vidim:

Textová část

Grafické přílohy - Koordinační situace (1 : 2880)

Předpokládáný zábor ZPF (1 : 2880)

Přehled zkratk:

VÚC – velký územní celek

ZÚR – zásady územního rozvoje

CHOPAV – chráněná oblast akumulace podzemních vod

CHKO – chráněná krajinná oblast

ÚSES – územní systém ekologické stability

VKP – významný krajinný prvek

NATURA – území chráněné podle evropské úmluvy

ZPF – zemědělský půdní fond

Změna č.1 územního plánu obce - návrh

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 08/2008. Odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno – Hlavní výkres stávajícího územního plánu.

Vymezení řešeného území - rozsah změn

..... k. ú. Vidim

Lokality:

- 1) - p.p.č. 2066, 2067/1, k.ú. Vidim
- 2) – p.p.č. 258/2, k.ú. Vidim

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce vycházejí z platného územního plánu. Koncepce je modifikována v prostoru navržených a projednaných ploch změn ve schváleném zadání změny č.1. Jedná se o dílčí plochy na základě podaných podnětů majitelů pozemků a obce (lokality 1 a 2). Ostatní podněty nebyly schváleny.

Hlavní cíle rozvoje

Mezi hlavní cíle rozvoje ve Změně č. 1 je doplnění jednotlivých funkčních ploch. Plochy slouží pro posílení hospodářského zázemí budovy vodojemu (plocha hospodářského zázemí) 2066, 2067/1a pro vybudování vodní plochy na parcele 2066, dále zahrada s umístěním včelínů, parcela 258/2.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot vycházejí z platného územního plánu a doplňují jej. Předmětem ochrany a rozvoje hodnot je území Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko, náhorní plocha u zámku (lokality 1) a údolní poloha kolem toku Liběchovky a vesnická památková zóna Sitné. Do předmětu ochrany jsou zahrnuty – území CHKO, vyhlášené kulturní nemovité památky, VKP, CHOPAV.

V území se nevyskytují evropsky významné lokality NATURA 2000. Objekty v CHKO budou splňovat tzv. Stavební regulativy.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce, do které je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů stávajícího územního plánu – proporcionální vývoj s výraznou ochranou krajiny a přírody a dílčí rozvoj území. Urbanistická struktura je doplněna zastavitelnými plochami (lokalita 1), změnou využití nezastavitelné plochy (lokalita 2).

Do změny jsou zařazeny plochy, které prošly podmínkami a stanovisky orgánů státní správy a organizací.

Plošné a prostorové uspořádání ploch Změny č.1

1) - p.p.č. 2066, 2067/1, k.ú. Vidim - plocha pro hospodářské zázemí, vodní plocha, zahrada.

2) – p.p.č. 258/2, k.ú. Vidim, zahrada s umístěním včelínů.

Plochy přestavby

Plochy přestavby nebyly vymezeny.

Prověření změn využití územní studií

Změny nebyly prověřeny územní studií, o prověření studií se neuvažuje.

Zásady etapizace

Etapizace není navržena.

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je zachován v duchu navržené koncepce rozvoje sídla Vidim.

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení

Dopravní infrastruktura

Stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích dopravy – koncepce zůstává v duchu platného územního plánu.

Technická infrastruktura

Koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury, včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadů zůstává beze změny.

Zneškodňování odpadních vod Změny č.1 bude řešeno bezodtokými jímkami.

Bude uplatňována koncepce nakládání s dešťovými vodami, umožňující jejich zadržování, vsakování, i přímé využití. Tato koncepce bude uplatněna v rámci územního a stavebního řízení.

Změna č.1 respektuje §§ 46, 68, 69, 87 energetického zákona č. 458/2000 Sb.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury zůstává beze změny.

Veřejná prostranství

Celková koncepce veřejných prostranství zůstává v souladu se stávajícím územním plánem.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické krajiny, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

Návrh uspořádání krajiny

Návrh uspořádání krajiny při respektování zásad Úmluvy o krajině, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití je použito z platného územního plánu. Koncepční podmínkou je zejména ochrana krajiny v CHKO.

Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES

Návrh systému ÚSES není Změnou č.1 dotčen, vymezení ploch zůstává beze změny.

Prostupnost krajiny

Návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek se Změnou č. 1 nemění. Plochy pro protierozní opatření nejsou vymezeny.

Opatření proti povodním

Vymezení ploch pro opatření proti povodním - plochy nejsou vymezeny, protipovodňová opatření nejsou uvažována.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Systém koncepce rekreačního využívání krajiny je zakotven ve schváleném územním plánu. Koncepce se nemění.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání nerostů nejsou stanoveny, změna č.1 se nedotýká zájmů těžby a dobývání nerostů.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. U ploch s rozdílným způsobem využití se ve Změně č.1 stanovuje:

- **Plocha pro hospodářské zázemí** – stavby pro zajištění hospodářských a technických činností na pozemku

Přípustné využití:

- garáže, kůlny, ostatní hospodářské budovy

Podmíněně přípustné:

- technická infrastruktura na pozemku k doprovodným stavbám

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby a zařízení.

- **Zahrada** (je v ÚP definováno) s regulativy pro umístění včelínů

- **Vodní plocha** (je v ÚP definováno)

- **Zahrada s umístěním včelínů:**

Přípustné využití:

– stavby a zázemí pro včelařství

Podmíněně přípustné :

– žádné

Nepřípustné :

– ostatní stavby a zařízení.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezerva je chápána jako samostatný jev, překryvný vzhledem k plochám s rozdílným způsobem využití; grafické vyznačení územní rezervy proto nesmí zakrýt navržený typ plochy s rozdílným využitím vymezený v návrhu. Územní rezerva je vymezena ve stávajícím územním plánu.

Rezervy nejsou ve Změně č.1 vymezeny.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a

vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

K prověření územní studií nebyly navrženy žádné plochy.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Pořízení a vydání regulačního plánu není navržen.

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn v území není navrženo.

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Stavby nebyly navrženy.

14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.

15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů územního plánu – 7, přičemž každá kapitola je vždy součástí textu územního plánu.

Počet výkresů – 1x výřez ÚPNO hlavní výkres, 1x výřez ÚPNO koordinační výkres, 1x výřez zábor ZPF, 1x legenda hlavního výkresu, 1x legenda koordinačního výkresu, 1x legenda předpokládaného záboru ZPF.

Odůvodnění

1. Vyhodnocení koordinace využívání z hlediska širších vztahů v území

Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem

Po posouzení změny č. 1 a dokumentace VÚC (ZÚR) byl shledán soulad s politikou územního rozvoje a s dokumentací vydanou Středočeským krajem.

Širší vztahy

Vazby v širších vztazích se oproti vypracované dokumentaci nemění. Vazby na nadřazené inženýrské sítě a dopravní stavby zůstávají v platnosti. Území obce je dotčeno CHKO Kokořínsko a CHOPAV. Význam sídla se zpracovanou Změnou č.1 nemění.

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce, tak jak je popsáno ve stávajícím územním plánu, se nemění.

Širší dopravní vztahy

Širší dopravní vztahy se nemění.

Širší vztahy technické infrastruktury

Širší vazby území z hlediska technické infrastruktury se nemění.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Širší vazby z hlediska ÚSES se nemění.

2. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

VYHODNOCENÍ PODMÍNEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY, VYHODNOCENÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚPNO Vidim

V souladu s § 11, vyhl. č. 135/2001 Sb., v platném znění, bylo zpracováno vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu zadání Změny č.1 ÚPNO Vidim. Do etapy návrhu byly zařazeny podněty č. 1 a 2. Ostatní byly vyloučeny.

Zastupitelstvo obce Vidim schválilo Zadání změny 1 územního plánu obce Vidim dne 9. 3. 2009.

V upraveném návrhu změny č.1 jsou řešeny následující lokality:

- lokalita 1 – p.p.č. 2066, 2067/1, na plochu hospodářského zázemí, zahrady, vodní plochu**
- lokalita 2 - p.p.č. 258/2, zahrada s umístěním včelínů**

3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

Přijaté řešení bylo vybráno na základě vyhodnocení podmínek a připomínek k zadání, které bylo projednáno. Protože nebyly shledány možnosti variantního řešení, bylo přistoupeno k vypracování návrhu v souladu s ustanovením stavebního zákona.

Plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, byly stanoveny následující :

- Plochy hospodářského zázemí – stavby pro zajištění hospodářských a technických činností na pozemku

Přípustné využití:

- garáže, kůlny, ostatní hospodářské budovy

Podmíněně přípustné:

- technická infrastruktura na pozemku k doprovodným stavbám

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby a zařízení

- Zahrada s umístěním včelínů:

Přípustné využití :

– stavby a zázemí pro včelařství

Podmíněně přípustné :

– žádné

Nepřípustné :

– ostatní stavby a zařízení

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území bude provedeno pořizovatelem.

Změna č.1 modifikuje již navržené plochy a vymezuje navazující plochy funkčního využití. Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází z podnětů jednotlivých vlastníků území. Plochy funkčního využití jsou zpodrobněny regulativy v kap. 3 ve změně č.1 Vidim.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje nebylo požadováno.

V území je vyhodnocen a prověřen požadavek na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není vypracováno.

5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábor zemědělského půdního fondu:

k.ú. Vidim

2066	ZPF	5966 m ²	BPEJ 51400	I.třída
2067/1	ZPF	2406 m ²	BPEJ 51400	I. třída
258/2	ZPF	4845 m ²	BPEJ 55500	III. třída

Celkem zábor Změna č. 1 – 1,3217 ha