

- NÁVRH pro opakované řízení -

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
o vydání Změny č.1 územního plánu Vědomice

Zastupitelstvo obce Vědomice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řád a § 84 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích **vydává**

Změnu č.1 územního plánu Vědomice

Změna č.1 územního plánu Vědomice (dále jen Změna č.1 ÚP Vědomice) vydaná tímto opatřením obecné povahy platí v rozsahu pořizované změny.

Textová část (výrok) Změny č.1 ÚP Vědomice v etapě návrh pro řízení o změně územního plánu obsahuje:

- 1) V kapitole a) se v první větě za výraz : „k 31.8.2014“ vkládá text : „, Změnou č.1 ÚP Vědomice je aktualizováno k 31.12.2022“
- 2) V kapitole b) se za první odstavec vkládá nový odstavec :
„Změnou č.1 ÚP Vědomice je v souladu s aktuální nadřazenou ÚPD umístěn koridor přeložky silnice II/240 do polohy západního obchvatu Vědomic maximálně odsunutého od zastavěného území na okraj katastrálního území a zároveň jsou do územního plánu doplněny plochy individuálního bydlení, což nemá zásadní dopad na celkovou koncepci rozvoje obce.“
- 3) V kapitole c) se do nadpisu za slova „urbanistická koncepce“ doplňuje text : „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“, za třetí odstavec vkládá nový odstavec :
„Změnou č.1 ÚP Vědomice **jesou** do územního plánu doplněny plocha zastavitelná (Z1/5 ~~a Z1/8~~) a plocha přestavby (P1/4), **obě všechny** s funkcí individuálního bydlení se stanovenými podmínkami (viz kapitola f).“ a výčet zastavitelných ploch se doplňuje novými položkami :

| „číslo funkce lokalita | kapacita | etapa |
|--|----------------|---------------|
| Z1/5BI U hrušky | 1RD | 1“ |
| Z1/8BV K Černěvsí | 1RD | 1“ |

a dále ve výčtu ploch přestavby se škrtná položka :
„**P21** DI-S Na Zavasilce západní obchvat II/240“
A vkládá nová položka :
„**P1/4** BI Zahradní-U nového lesa - -„
- 4) Na konec kapitoly c) se vkládá nový odstavec :
„Změnou č.1 ÚP Vědomice jsou v souladu s aktuálním využitím upraveny podmínky pro využití ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) jejich doplněním o možnost umístění drobných staveb souvisejících s užíváním veřejného prostranství (např. bistro, pergoly či další prvky drobné architektury).“
- 5) V kapitole d) se do nadpisu za slova „pro její umístování“ doplňuje text : „vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“
- 6) V kapitole d), podkapitole **Doprava** se ve druhé větě za slova : „V souladu s nadřazenou ÚPD je navržen“ místo slova „přeložka“ vkládá výraz „koridor přeložky“ a za slova : „západního obchvatu Vědomic“ vkládá text :

„maximálně odsunutého od zastavěného území na okraj k.ú.Vědomice,“ a dále se škrtnutý text : „z přesněného na koridor šíře 30 metrů (nadzemní část obchvatu jako součást přemostění je dále ještě zúžena na šířku 15 metrů) v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území,“ a také celá poslední věta prvního odstavce. Zároveň se za druhý odstavec končí slovy : „ze silnice II/240“ vkládá nový odstavec : „Změnou č.1 ÚP Vědomice do územního plánu doplněné plochy individuálního bydlení P1/4 a Z1/5 a Z1/8 budou dopravně napojeny z přilehlých místních komunikací.“

7) Na konec kapitoly d) se doplňuje text : „Změnou č.1 ÚP Vědomice do územního plánu doplněné plochy individuálního bydlení P1/4 a Z1/5 a Z1/8 budou napojeny na dostupné inženýrské sítě uložené v přilehlých místních komunikacích.“

8) V kapitole e) se v nadpisu škrtnutý text : „a stanovení podmínek pro změny v“ a nahrazuje textem : „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro“ a na konec této kapitoly se vkládá text :

„Změnou č.1 ÚP Vědomice byly na základě kladného vyjádření orgánu ochrany lesa změněny pozemky p.č. 213/1 a 215/3 v k.ú. Vědomice z plochy lesní (PUPFL) na plochu zeleně ochranné a izolační (ZO). Požadavky vyplývající z územní studie krajiny jsou podrobně vyhodnoceny v Odůvodnění bez dopadu na řešení Změny č.1 ÚP Vědomice.“

9) V kapitole f) se v nadpisu za slova : „převažujícího účelu využití“ vkládá text : „pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch“ a za přehled ploch s rozdílným způsobem využití vkládá text :

„Pro vymezené území označené indexem U1 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- nepřípustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)
- maximální přípustná podlažnost je 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP) u ploch bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) a ploch bydlení v rodinných domech venkovské (BV), 2,5 NP pak u ploch smíšené obytné venkovské (SM-V), tzn. přízemí resp. přízemí s patrem a využitelné podkroví (prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení s max. výškou svislé nadezdívky 1,3m od úrovně podlahy), event. ustupující patro v rozsahu max. 75% přízemí, tzn. nepovolují se plná 2 nadzemní podlaží („kostka“ s plochou střechou a dvěma patry, případně s využitelnou střechou např. pro pobytovou terasu)
- v případě dostaveb proluk bude dodržena založená stávající stavební čára a umístění sousedních hlavních staveb - v případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení urbanistické struktury sídla
- na každém pozemku určeném pro výstavbu budou realizována 2 parkovací místa na 1 bytovou jednotku bez ohledu na rozlohu bytu
- oplocení pozemků musí respektovat vymezená veřejná prostranství, tzn. že ploty budou umístěny na uliční čáře a do veřejného prostranství budou průhledné nebo poloprůhledné (dřevěné laťkové oplocení či drátěná pole) - nepřípustné je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek apod., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Maximální výška oplocení bude do 180cm s max. výškou podezdívky 60cm, pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak do maximální výšky 2m.
- tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové souměrné se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené nebo červenohnědé, hnědé, u ploch BI se vyjma výše uvedených přípouští střecha barvy šedé, případně černé
- v ploše BI se vyjma vedlejších staveb přípouští plochá střecha pouze u bungalovů s tím, že nebude využitelná jako pobytová terasa

10) V kapitole f) v oddíle „**plochy bydlení v rodinných domech**“ se doplňuje výraz : „- **městské a příměstské (BI)**“, v odstavci d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání se za slovy : „zastavitelnost nových pozemků max. 30%“ nahrazuje text : „do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby“ novým textem : „z toho 20% stavba

hlavní a 10% stavby vedlejší a zpevněné plochy“, za výraz : „1.000m²“ se doplňuje text o závorku: „(v zastavitelných plochách a plochách přestavby)“, za níž se doplňuje nová odrážka : „- minimální velikost stavebního pozemku vzniklého dělením nebo zcelováním pro rodinný dům uvnitř zastavěného území je stanovena na 600 m²“ a na konec celého odstavce se doplňují další dvě odrážky :

„- plocha přestavby P1/4 je pouze doplněním zahrady již stávajícího RD o část pozemku p.č.151/9 bez dalšího umístění stavby hlavní

- v zastavitelné ploše Z1/5 je případná výstavba 1RD podmíněna respektováním ochranného pásma silnice II/240 a ochranného pásma vedení VN s dopravním napojením z ulice U Hrušky“

- 11) V kapitole f) v oddíle „**plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**“ se v odstavci c) podmíněně přípustné ve druhé odrážce za slovo : „bydlení“ vkládá výraz : „ve stávajících“, v odstavci d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání se za slovy : „zastavitelnost nových pozemků max. 30%“ nahrazuje text : „do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby“ novým textem : „z toho 20% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší a zpevněné plochy“, za výraz : „1.000m²“ se doplňuje text o závorku : „(v zastavitelných plochách a plochách přestavby)“, za níž se doplňuje nová odrážka : „- minimální velikost stavebního pozemku vzniklého dělením nebo zcelováním pro rodinný dům uvnitř zastavěného území je stanovena na 600 m²“. ~~a na konec odstavce se vkládá nová odrážka :~~

~~„- 1 RD v lokalitě Z1/8 bude umístěn a napojený na stávající místní komunikaci (ulice K Černěvsi) a v ní vedené inženýrské sítě“~~

- 12) V kapitole f) se v oddíle „**plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)**“ do odstavce d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání za 2. odrážku doplňuje nová odrážka :

„- zastavitelnost nových pozemků max. 45%, z toho 20% stavba hlavní a 25% stavby vedlejší a zpevněné plochy“

- 13) V kapitole f) se v oddíle „**plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, služby (VD)**“ do odstavce d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání za 1. odrážku doplňuje nová odrážka :

„- maximální celková výška staveb nepřekročí 9,0 metrů nad přilehlým rostlým terénem“

- 14) V kapitole f) se doplňuje nová položka :

„**koridor dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**“

a) převažující účel využití

- koridor pro přeložku silnice II/240

b) přípustné

- koridor pro přeložku silnice II/240 včetně připojení navazujících úseků silnic a jejich součástí (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a lávky)

- doprovodná a izolační zeleň

- nezbytná zařízení technické infrastruktury

c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- koridor je vymezen jako překryvná funkce nad stávajícím využitím území případně jeho změnami s tím, že toto jiné využití může být povoleno výhradně po realizaci předmětné dopravní stavby nebo po prokázání, že využitím ploch či jejich změnou nedojde k omezení či dokonce ohrožení realizace dopravní stavby

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“

- 15) V kapitole f) se v oddílech **plochy zemědělské – orná půda (Z-O), plochy zemědělské – chmelnice (Z-CH) a plochy lesní (PUPFL)** doplňuje v odstavci d) nepřípustné za slova : „funkce a činnosti“ nový text : „včetně

staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu“

16) V kapitole f) se v oddíle **plochy lesní (PUPFL)** v posledním odstavci d) nepřípustné vypouští výraz : „staveb a zařízení pro těžbu nerostů,“

17) V kapitole f) se v oddíle **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)** v odstavci c) podmíněně přípustné doplňuje za první odrážku nová odrážka : „- drobné stavby související s užíváním veřejného prostranství (např. bistro, pergoly či další prvky drobné architektury) při dodržení podmínek vyplývajících z lokalizace v záplavovém území“.

18) V kapitole g) se ve výčtu veřejně prospěšných staveb v položce D1 mění slovo „přeložka“ na výraz „koridor přeložky“.

19) V kapitole j) se škrtná celý druhý odstavec :

„Dále je v ÚP Vědomice vymezen koridor územní rezervy (**ÚR**) na severozápadním okraji katastrálního území pro plochy dopravní infrastruktury. Cílem vymezení je zajistit prověření možného budoucího řešení silniční dopravy v území ve vztahu k navazujícímu k.ú. Roudnice nad Labem a nadřazené územně plánovací dokumentaci.“

20) Na závěr textové části se doplňují dvě nové kapitoly :

„n) Použité zkratky

| | |
|--------|---|
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČSN | česká státní norma |
| KN | katastr nemovitostí |
| LBC | lokální biocentrum ÚSES |
| LBK | lokální biokoridor ÚSES |
| NRBK | nadregionální biokoridor |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkce lesa |
| RBC | regionální biocentrum |
| RD | rodinný dům / rodinné domy |
| RBK | regionální biokoridor |
| TI | technická infrastruktura |
| TS | transformační stanice |
| ÚP | územní plán |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| VN | vysoké napětí |
| VPO | veřejně prospěšné opatření |
| VPS | veřejně prospěšná stavba |
| VTL | vysokotlaký plynovod |
| ZM | zastupitelstvo města |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZÚR ÚK | Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje |

m) Použité pojmy, vysvětlivky :

1,5 NP přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

podkroví – podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení, svislá nadezdívka v interiéru od úrovně podlahy může být max. 1,3 m vysoká

zastavitelnost pozemků – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

zpevněná plocha - veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravněovací dlaždicí

nerušící provoz služby a drobné výroby - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

sloužící pro obsluhu (potřeby) území = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

areály = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

nerušící bydlení, ostatní funkce = takové doplňkové funkce (jedná se o **obslužné** funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

zařízení veřejné (komunální) správy = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

školská zařízení = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

kulturní, zdravotnická, sociální zařízení = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska = příklady komerčních zařízení občanského vybavení

obchodní, administrativní a správní budovy = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

maloobchod = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

veřejné stravování a ubytování = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb = areály výroby a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce

stavby a zařízení lesního hospodářství – stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.) nesmí zahrnovat stavby pro rekreaci nebo bydlení, a to ani v doplňkové funkci.“

Grafická část změny č.1 územního plánu (výčet výkresů):

| | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací | 1 : 5 000 |

Textová i grafická část územního plánu tvoří jeden celek je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a je označována jako příloha č. 1 opatření obecné povahy.

Odůvodnění

Článek I.

Odůvodnění Změny č.1 ÚP Vědomice zpracované projektantem je nedílnou součástí tohoto odůvodnění opatření obecné povahy a obě dvě části – textová i grafická tvoří jeden celek označovaný jako příloha č. 2 opatření obecné povahy. Obsah textové i grafické části odůvodnění opatření obecné povahy je uveden v čl. II. tohoto odůvodnění.

Článek II.

Textová část odůvodnění Změny č.1 ÚP Vědomice obsahuje tyto kapitoly:

- a) Postup při pořízení územního plánu
- b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR
- d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, vyhodnocení souladu s pokyny
- k úpravě návrhu územního plánu
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- j) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 (dle §53 odst. 5, písmene c) Stavebního zákona)
- l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (dle § 53 odst. 5, písmene d) stavebního zákona)
- m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- p) Vyhodnocení připomínek
- q) Text územního plánu s vyznačením změn

Grafická část Odůvodnění Změny č.1 ÚP Vědomice obsahuje výkresy číslo:

- | | |
|--|------------|
| 4) Koordinační výkres | 1 : 5.000 |
| 5) Širší vztahy | 1 : 50.000 |
| 6) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5.000 |

Textová i grafická část odůvodnění územního plánu tvořící jeden celek je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a je označována jako příloha č. 2 opatření obecné povahy.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Lze však podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit soulad tohoto opatření s právními předpisy v přezkumném řízení.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne xx.xx.2024.

Ing. Tomáš Hájek, MBA
místostarosta obce

Jana Salcmanová
starostka obce