

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU VIDICE

(Upravený návrh po projednání)



Zadání je zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon).

Zadání je zpracováno v souladu s § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 této vyhlášky.

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Vidice

č. 6/7/2021 ze dne 15.12.2021

místostarosta

starosta



říjen 2021

# Zadání Územního plánu Vidice

<b>Zadavatel:</b>	Obec Vidice Vidice 6 284 01 Kutná Hora
<b>Starosta obce, určený zastupitel pro ÚP:</b>	Ing. Miroslav Šafařík, starosta obce
<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora
<b>Projektant:</b>	Ing. arch. Jarmila Cetkovská autorizovaný architekt autorizace č. ČKA 01 242 Fučíkova 425, 284 01 Kutná Hora

## Obsah zadání Územního plánu Vidice

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

<b>Počet katastrálních území:</b>	3
<b>Katastrální území:</b>	k.ú. Vidice (okres Kutná Hora, 781614)
	k.ú. Tuchotice (okres Kutná Hora, 791539)
	k.ú. Roztěž (okres Kutná Hora 791547)

## Důvody pro pořízení územního plánu

Ustanovení § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů omezuje dobu platnosti územních plánů schválených před 1. lednem 2007 do 31. 12. 2022, zejména z tohoto důvodu rozhodlo Zastupitelstvo obce Vidice dne 4.12.2019 usnesením č. 8/10/2019 o pořízení nového územního plánu Vidice.

Dalším důvodem pro pořízení nového územního plánu je snaha o respektování aktuálních limitů, ochranu a vyvážený rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických i civilizačních hodnot, jejich zmapování a včlenění do celistvé a dlouhodobé koncepce obce.

Pořídit nový územní plán je nezbytné rovněž z důvodu koordinace s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zohlednění aktuálních výstupů a požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů a ostatních oborových materiálů.

## Seznam vybraných zásadních zdrojů požadavků zadání územního plánu

Zastupitelstvo obce Vidice stanovuje pro zpracování Územního plánu Vidice, v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických pokladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, následující požadavky:

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

### a.1. Ochrana a rozvoj hodnot

(1) *Vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel (dle článku 1 ZÚR Středočeského kraje).* Návrh ÚP Vidice musí být zaměřen především na vytváření podmínek pro zlepšování možnosti hospodářského uplatnění v území a ochranu hodnot území, zejména příznivého životního prostředí a soudržnosti obyvatel území. Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os republikového významu, ani specifických oblastí. Do řešeného území zasahuje koridor VR1, který je určen pro výhledovou výstavbu vysokorychlostní tratě.

(2) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (dle článku 6 ZÚR Středočeského kraje).* Přitom se soustředit zejména na:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Zadání územního plánu Vidice

- ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(3) Respektovat urbanistické hodnoty v řešeném území, především ráz původní urbanistické struktury v řešeném území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Urbanistické hodnoty ochraňovat především vhodným situováním rozvojových ploch a stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

- (4) Dodržovat zejména následující zásady ochrany nezastavěného území a půdního fondu:
- Přednostně budou pro zástavbu využity především plochy uvnitř zastavěného území a proluky zastavěného území.
  - Ve volné krajině nebudou vznikat nová zastavěná území.
  - Rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar. Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěná území především tak, aby ucelovaly jejich tvar a byla minimalizována fragmentace zastavěného území.
  - Zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu.
  - Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy.
  - Při návrhu zastavitelných ploch připustit zábor půd I. a II. třídy ochrany pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.
  - Nezastavěné území začlenit do ploch s rozdílným způsobem využití, které by zohledňovalo zejména retenci vody v krajině a ochranu pozemků před erozí.

### **a.2. Celková urbanistická koncepce**

(5) Územní rozvoj bude navržen tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj sídel v řešeném území a současně byl úměrný jejich významu a postavení v sídelní struktuře Středočeského kraje.

(6) Preferovat intenzifikaci zastavěného území před rozšiřováním zástavby do volné krajiny.

(7) Při návrhu nových zastavitelných ploch preferovat přirozené návaznosti na dochovanou urbanistickou strukturu sídla.

(8) Koncepce řešení ÚP Vidice bude vycházet především z předcházející ÚPD tak, aby byla zajištěna kontinuita záměrů, a aby nebyly narušeny příznivé podmínky pro udržitelný rozvoj území. *Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (dle článku 16 PÚR ČR).*

(9) *Vytvořit podmínky pro revitalizaci nevyužitých objektů a areálů v řešeném území před zástavbou na nových zastavitelných plochách (dle článku 19 PÚR ČR).*

(10) Rozvoj objektů individuální rekreace umožnit pouze ve výjimečných případech.

(11) Zastavěné území vymezit dle § 58 zák.č.183/2006 Sb. ke dni aktualizace katastrální mapy. Zastavěné území bude vymezeno i s ohledem na využívání ploch a skutečné zastavění.

(12) Vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku nebo zhoršovat podmínky pro udržitelný rozvoj území.

### **a.3. Urbanistická koncepce**

Prověřit všechny zastavitelné plochy z původního územního plánu, vyhodnotit problémy v jejich lokalitách, omezit návrh nových zastavitelných ploch ve všech sídlech na půdách

třídy I. a II ZPF a navrhovat zastavitelné plochy v nejnutnějším možném rozsahu. V zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.

Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení, v plochách smíšených obytných.

(13) V návrhu územního plánu budou respektovány úkoly k řešení z provedených Průzkumů a rozborů 11/2020.

(14) Zařadit golfové hřiště, vymezené v platném územním plánu jako návrh, v oblasti sídla Roztěž jako stabilizovanou plochu – realizováno, včetně zázemí. V části u Nové Lhoty ponechat jako návrh.

(15) Prověřit zda byla započata územní studie v lokalitě BS 80, platného územního plánu, jakém je stádiu a podle toho ji zařadit do zastavitelných ploch – plocha je většího rozsahu.

(16) Prověřit možnost zařazení nově požadovaných pozemků do zastavitelných ploch nebo územních rezerv při dodržení §53, odst. 5 písmeno f) stavebního zákona. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny pouze na základě rádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé návaznosti na zastavěné území.

#### **a.4. Koncepce veřejné infrastruktury**

(17) *Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (dle článku 23 PÚR ČR).*

Prověřit a zahrnout do návrhu územního plánu koridor vysokorychlostní železnice vymezený nadřazenou ÚPD, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné.

(18) *Úroveň technické infrastruktury, zejména zpracování odpadních vod, koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (dle článku 30 PÚR ČR).*

(19) Umožnit rozvoj veškeré místní dostupné dopravní a technické infrastruktury i uvnitř zastavitelných ploch.

Navrhnut i zásobování vodou k hasebním účelům, případně vytvořit podmínky pro jiné zdroje – nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.

(20) Stanovit povinnost separace dešťových a splaškových vod. Dešťové vody likvidovat v maximální možné míře na stavebním pozemku.

#### **a.5. Koncepce uspořádání krajiny**

(21) Chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu.

(22) Vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů v řešeném území a pro jejich šetrné využívání.

(23) Vytvořit podmínky pro zvyšování retenční schopnosti krajiny.

(24) Preferovat využití volných ploch v zastavěném území sídel, zejména proluk a území s možností přestavby před vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině.

(25) Podél vodních toků zachovat nezastavitelný manipulační pruh o šířce min. 6 m od břehu.

(26) Rozvíjet systém mimosídelních cest a zvyšovat prostupnost krajiny. Pro podporu průchodnosti krajiny bude řešena doprovodná zeleň v krajině podél cest, remízků či mezí jako interakční prvky.

(27) Definovat a upřesnit, ve kterých plochách je vhodné umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešit ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (dle článku 28 PÚR ČR).*

**c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

(29) Asanační zásahy nejsou požadovány.

(30) Možnost uplatnění předkupního práva nebo vyvlastnění pro stavby dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství bude individuálně posouzena na základě jejich charakteru.

**d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

(31) Potřeba vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, která bude vyhodnocena podle předpokládané náročnosti koordinace záměrů v území a potřeby regulace zástavby v rámci jednotlivých zastavitelných ploch.

(32) Prověřit zda budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Není požadavek na zpracování variant řešení.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace Územního plánu Vidice bude po obsahové stránce zpracována v rozsahu požadavků na zpracování územního plánu (viz příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění). Jako mapový podklad bude použita aktuální katastrální mapa.

**Poznámka:** Od podzimu roku 2020 probíhá na území ORP Kutná Hora zpracování a aktualizace plánů ÚSES. V průběhu zpracování územního plánu by proto bylo vhodné kontaktovat prováděcí firmu, prostřednictvím odboru životního prostředí.

## **Návrh**

### A) Textová část

průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### B) Grafická část

- výkres základního členění území ..... 1:5 000
- hlavní výkres ..... 1:5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ..... 1:5 000

## **Odvodnění územního plánu**

### A) Textová část

průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### B) Grafická část

- koordinační výkres ..... 1:5 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu ..... 1:5 000
- výkres širších vztahů ..... schéma

Návrh územního plánu bude vypracován a předán v tištěné podobě ve formátu nejvhodněji A4 nebo A3:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání
- v 1 vyhotovení pro Krajský úřad (v případě potřeby úpravy na základě stanoviska Krajského úřadu)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě úpravy na základě došlých stanovisek a připomínek po společném jednání)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních)

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na internetu.

Konečné zpracování dokumentace bude posléze uloženo u:

Obecního úřadu obce Vidice,

Městského úřadu Kutná Hora, stavebního úřadu,

Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování – úřad územního plánování,

Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního rádu.

### **Formát zpracování:**

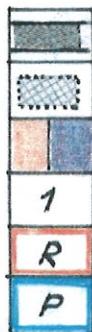
Elaborát bude zpracován nad aktuální digitální katastrální mapou, ve vektorové podobě (SHP, DGN) a v této podobě také předán po vydání územního plánu.

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

V územním plánu se předpokládá vymezení ploch umožňujících umístění záměrů podléhajících posouzení (SEA). Bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu Vidice na životní prostředí (SEA). Ohledem na předpokládanou koncepci zaměřenou zejména na stabilizaci sociálních a hospodářských podmínek lze předpokládat vyloučení významného vlivu na Evropsky významné lokality a Ptačí oblasti. V případě vymezení takových ploch, resp. stanovení takové koncepce, bude požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území doplněn v průběhu projednávání.



Mapovým podkladem je výřez z Průzkumu a rozboru Vidice v aktuální katastrální mapě, včetně ploch dle platného ÚP Vidice

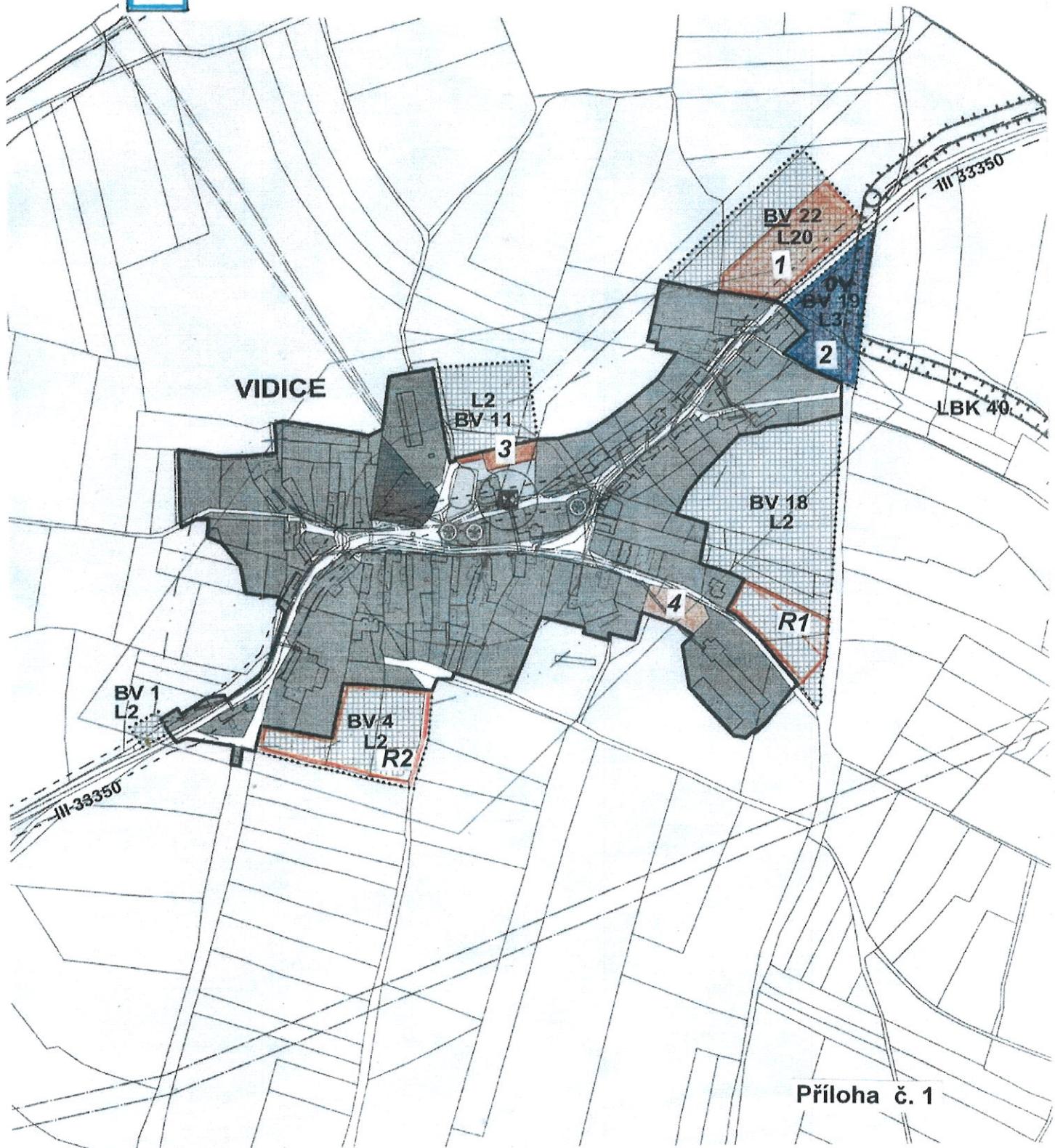


1

R

P

7





Mapovým podkladem je výřez z Průzkumu a rozboru Vidice v aktuální katastrální mapě, včetně ploch dle platného ÚP Vidice



Hranice zastavěného území k 31. 10. 2020

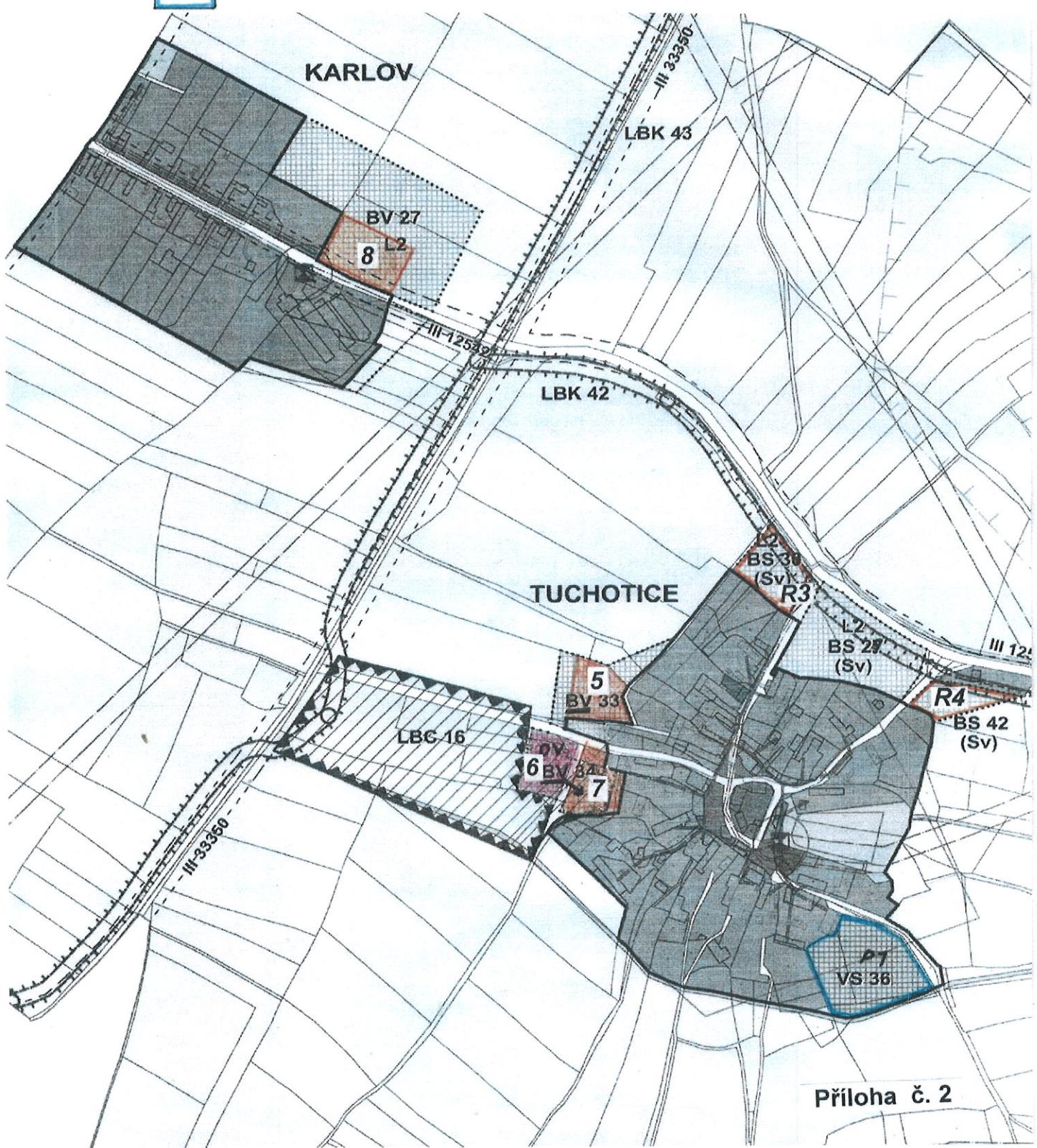
Využitelné zastaviteľné plochy dle platného ÚP Vidice – BV, BS, OV, VS

Požadované zastaviteľné plochy BV, BS, OV,

Označení jednotlivých lokalit

Rezerva ploch pro BV

Plocha přestavby – k prověření



Příloha č. 2



Mapovým podkladem je výřez z Průzkumu a rozboru Vídice v aktuální katastrální mapě, včetně ploch dle platného ÚP Vídice

Hranice zastavěného území k 31. 10. 2020

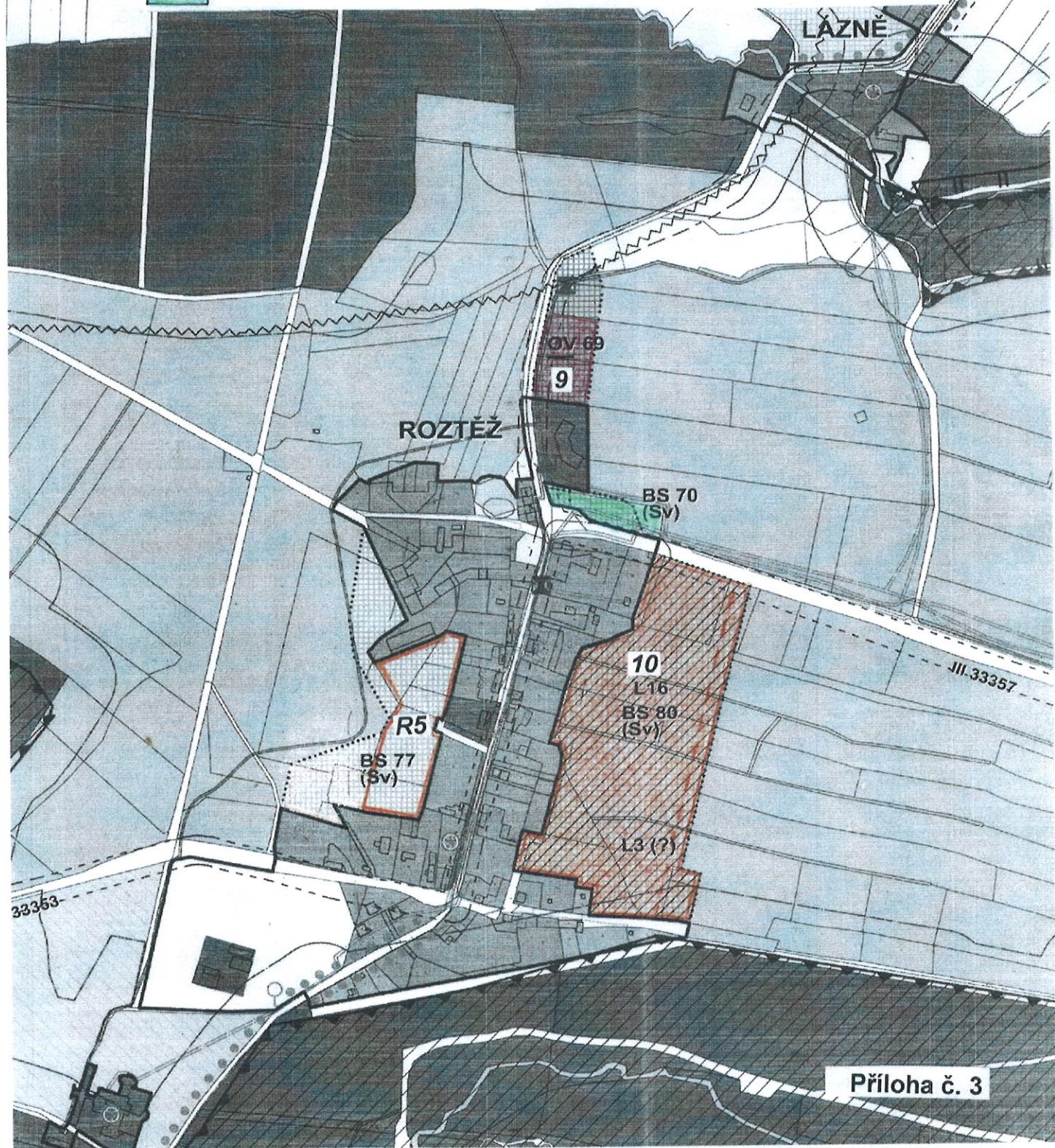
Využitelné zastavitelné plochy - dle platného ÚP Vidice – BV, BS, OV, VS

Požadované zastavitelné plochy BV, BS, OV,

### Označení jednotlivých lokalit

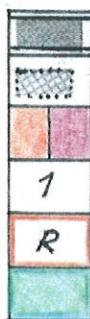
Rezerva ploch pro BV

Zeleň soukromá a vyhrazená – k prověření





Mapovým podkladem je výřez z Průzkumu a rozboru Vidice v aktuální katastrální mapě, včetně ploch dle platného ÚP Vidice



Hranice zastavěného území k 31. 10. 2020

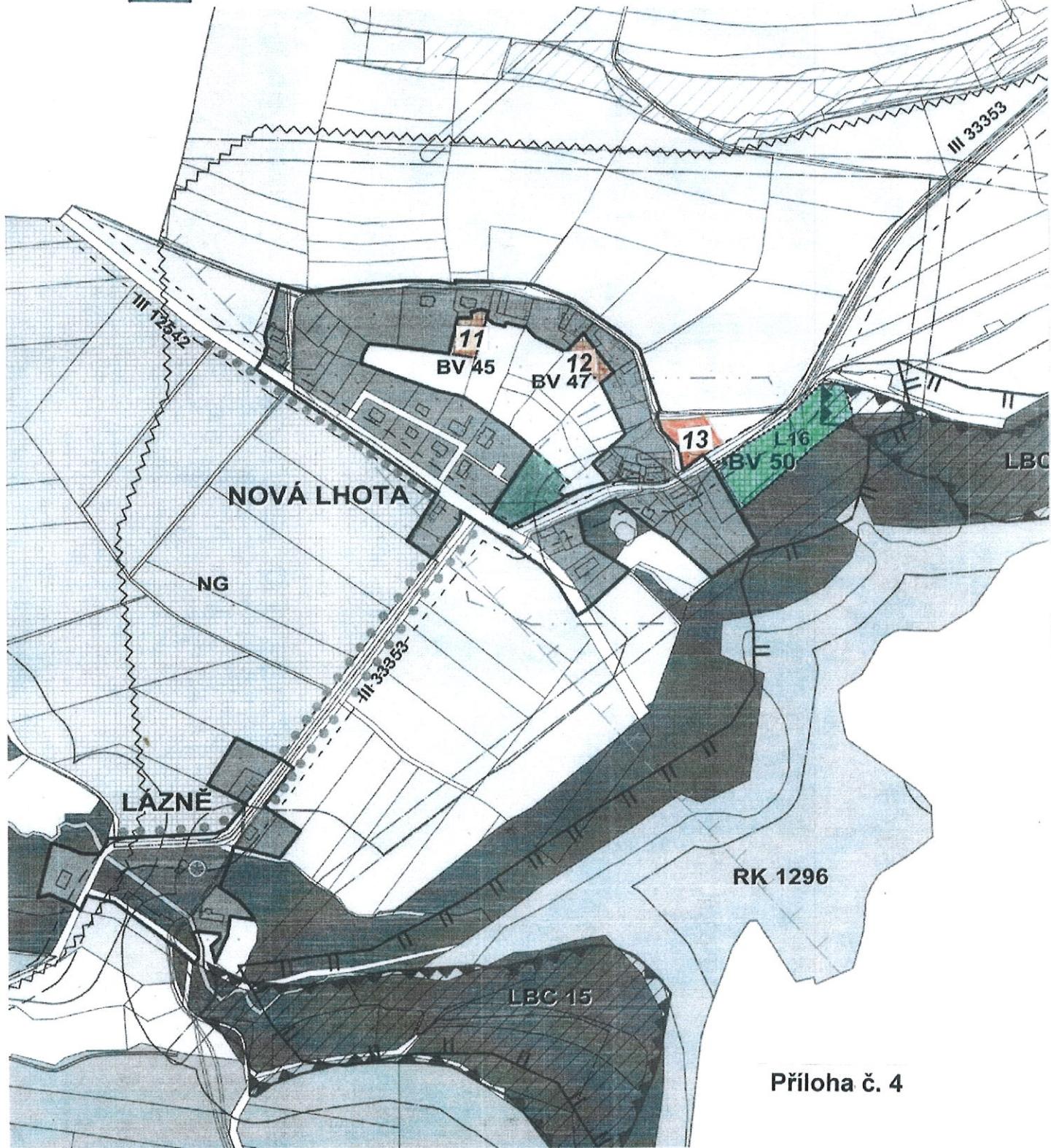
Využitelné zastaviteľné plochy dle - platného ÚP Vidice – BV, BS, OV, VS

Požadované zastaviteľné plochy BV, BS, OV,

Označení jednotlivých lokalit

Rezerva ploch pro BV

Zeleň soukromá a vyhrazená – k prověření



Příloha č. 4



**Výpis zastavitelných ploch k prověření v návrhu ÚP Vidice - m<sup>2</sup>, ha (cca):**

Vidice	Lokalita 1	8 300 m <sup>2</sup>	0,8300 ha	
	Lokalita 2	7 700 m <sup>2</sup>	0,7700 ha	
	Lokality 3	1 239 m <sup>2</sup>	0,1239 ha	
	<u>Lokalita 4</u>	<u>2 647 m<sup>2</sup></u>	<u>0,2647 ha</u>	<b><u>1,9886 ha</u></b>
	Rezerva 1	5 000 m <sup>2</sup> (3 500 m <sup>2</sup> )	0,5000 ha (0,3500 ha)	
	<u>Rezerva 2</u>	<u>9 500 m<sup>2</sup></u>	<u>0,9500 ha</u>	<b><u>1,4500 ha</u></b>
Tuchotice	Lokalita 5	3 800 m <sup>2</sup>	0,3800 ha	
	Lokalita 6	3 251 m <sup>2</sup>	0,3251 ha	
	<u>Lokalita 7</u>	<u>3 122 m<sup>2</sup></u>	<u>0,3122 ha</u>	<b><u>1,0173 ha</u></b>
	Rezerva 3	3 834 m <sup>2</sup>	0,3834ha	
	<u>Rezerva 4</u>	<u>2 695 m<sup>2</sup></u>	<u>0,2695ha</u>	<b><u>0,6529 ha</u></b>
	<u>Přestavba 1</u>	<u>9 300 m<sup>2</sup></u>	<u>0,9300ha</u>	<b><u>0,9300 ha</u></b>
Karlov	<u>Lokalita 8</u>	<u>5 000 m<sup>2</sup></u>	<u>0,5000 ha</u>	<b><u>0,5000 ha</u></b>
Roztěž	Lokality 9	5 000 m <sup>2</sup>	0,5000 ha	
	<u>Lokalita 10</u>	<u>53 307 m<sup>2</sup></u>	<u>5,3307 ha</u>	<b><u>5,8307 ha</u></b>
	<u>Rezerva 5</u>	<u>12 426 m<sup>2</sup></u>	<u>1,2426 ha</u>	<b><u>1,2426 ha</u></b>
Nová Lhota	Lokalita 11	1 200 m <sup>2</sup>	0,1200 ha	
	Lokalita 12	1 000 m <sup>2</sup>	0,1000 ha	
	<u>Lokalita 13</u>	<u>1 500 m<sup>2</sup></u>	<u>0,1500 ha</u>	<b><u>0,3700 ha</u></b>
	<b><u>Zastavitelné plochy k prověření celkem – cca</u></b>			<b><u>9,7066 ha</u></b>
	<b><u>Zastavitelné plochy z platného územního plánu Vidice</u></b>			<b><u>21,9683 ha</u></b>
	<b><u>Rezerva</u></b>			<b><u>3,3455 ha</u></b>
	<b><u>Přestavba</u></b>			<b><u>0,9300 ha</u></b>

**Příloha č. 5**

