

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VENDOLÍ

VÝSLEDNÝ NÁVRH



B. TEXTOVÁ ČÁST

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



e-mail: navratil@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 795

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VENDOLÍ		VÝSLEDNÝ NÁVRH
Evidenční číslo:	223 – 006 – 032		
Pořizovatel:	Městský úřad Svitavy, odbor výstavby		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ		
Projektanti:	urbanismus, architektura	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	dopravní řešení		
	vodní hospodářství	Ing. Pavel VESELÝ	
	energetika, spoje		
	ekologie, životní prostředí	Mgr. Lucie BURYŠKOVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ	
	ochrana ZPF, PUPFL		
	GIS, grafické práce	Helena BRYCHTOVÁ	
	spolupráce	Ing. arch. Eva ŠIMARA Ing. arch. Pavel DUCHÁČEK	
Datum:	duben 2024		

Změna č. 3 Územního plánu Vendolí		
Pořizovatel:	Městský úřad Svitavy, odbor výstavby	Otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Dagmar Korcová Funkce: úřednice odboru výstavby	Podpis	
Správní orgán, který vydal Změnu č. 3 Územního plánu Vendolí	Zastupitelstvo obce Vendolí	
Datum nabytí účinnosti Změny č. 3 Územního plánu Vendolí		

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

B.1	Výkres základního členění území (výřezy A, B)	1 : 5 000
B.2	Hlavní výkres (výřezy A, B)	1 : 5 000
B.3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (výřez B)	1 : 5 000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP

O.1	Koordinační výkres (výřezy A, B)	1 : 5 000
O.6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy A, B)	1 : 5 000

Zastupitelstvo obce Vendolí, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55a a 55b ve spojení s § 54 a § 55c stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška“), aplikovatelné na základě ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 3 územního plánu Vendolí

kterou se mění Územní plán Vendolí takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST:

1. V kapitole A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se mění 1. věta takto:

Změnou č. 3 je aktualizováno vymezené zastavěné území k 31. 10. 2023.

2. V kapitole 2.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD se ruší věta ve znění:

Územní rozsah je vymezen v grafické části v.č. B.2 Hlavní výkres.

3. V kapitole 3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE se ruší text ve znění:

26-DS-UR

a nahrazuje se textem ve znění:

R-DS

4. V kapitole 3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE se ruší věta ve znění:

Plocha pro vodní nádrž 32-W je navržena na východním okraji řešeného území pod obcí.

5. V kapitole 3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE se na závěr vkládá text ve znění:

ZMĚNOU Č. 3 ÚP JE ŘEŠENO:

Změna č. Z3/1-SV změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území na pozemcích parc č. 291, 301/25, 2033/1, 2033/2, 2034/1, 2034/2, 2036/1 a 2036/3 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. Z3/2-SV změna funkčního využití části plochy změn v krajině 32-W na plochy smíšené obytné venkovské SV na pozemcích parc č. 3/1, 4014, 4028, 4042, vypuštění zbývajících částí plochy 32-W a zachování stávajícího využití jako NZ – plochy zemědělské na pozemcích parc č. 4003/1, 4003/2, 4016, 4031 a 4052

Změna č. Z3/3-SV změna funkčního využití části plochy zemědělské na pozemku parc č. 4741/1 (ke hranici ochranného pásma železniční dráhy) na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. Z3/4-SV změna funkčního využití plochy zemědělské na pozemcích parc č. 355/2, 1949/2 a 3010/1 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. Z3/5-SV změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území na pozemku parc. č. 490 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. P3/6-SV změna funkčního využití plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň na pozemku parc č. 65/1 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. Z3/7-SV zmenšuje rozsah zastavitelné plochy **14-SV** na pozemek parc. č. 4024/3 (7094 m²); část parc. č. 4006/2 bude navracena do ploch NZ – plochy zemědělské a obhospodařována stávajícím způsobem

Změna č. Z3/8-SV zmenšuje rozsah zastavitelné plochy **15-SV** na pozemek parc. č. 4009/2 (7503 m²); část parc. č. 4001 bude navracena do ploch NZ – plochy zemědělské a obhospodařována stávajícím způsobem

Změna č. P3/9-SV změna funkčního využití plochy zemědělské výroby na pozemcích parc. č. 1601/2 a 1627/1 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. P3/9a-PV změna funkčního využití části účelové komunikace DU na plochy veřejného prostranství VP k obsluze lokality přestavby P3/9

Změna č. P3/9-SV změna funkčního využití plochy zemědělské výroby na pozemcích parc. č. 1601/2 a 1627/1 na plochy smíšené obytné venkovské SV

Změna č. P3/9a-PV změna funkčního využití části účelové komunikace DU na plochy veřejného prostranství VP k obsluze lokality přestavby P3/9

6. V kapitole 3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce vkládají řádky ve znění:

Z3/1-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území na pozemcích parc. č. 291, 301/25, 2033/1, 2033/2, 2034/1, 2034/2, 2036/1 a 2036/3 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z3/2-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití plochy části plochy změn v krajině 32-W na plochu smíšenou obytnou venkovskou SV na pozemcích parc. č. 3/1, 4014, 4028, 4042 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z3/3-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití části plochy zemědělské na pozemku parc. č. 4741/1 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - respektovat OP silniční - povolení umístění staveb pro bydlení bude podmíněno předložením hlukového posouzení z provozu železniční trati, které vyhodnotí hlukové zatížení uvažovaných ploch pro bydlení ve vztahu k hygienickým limitům hluku, stanovených v NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v průběhu povolovacích řízení - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z3/4-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití plochy zemědělské na pozemcích parc. č. 355/2, 1949/2 a 3010/1 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - respektovat OP silniční - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP

Z3/5-SV	Vendolí	-	<p>funkční využití plochy smíšené nezastavěného území na pozemku parc. č. 490 na zastavitelnou plochu SV - Plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní stávajícím způsobem z ploch veřejných prostranství - respektovat OP silniční - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu <u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
P3/6-SV	Vendolí	-	<p>změna funkčního využití (přestavba) plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň na pozemku parc č. 65/1 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu <u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající stav
P3/9-SV	Vendolí	-	<p>změna funkčního využití (přestavba) plochy zemědělské výroby VZ na pozemcích parc. č. 1601/2 a 1627/1 3 na plochu přestavby SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní navrženým koridorem veřejného prostranství P3/9-PV - povolení umístění staveb pro bydlení bude podmíněno předložením hlukového posouzení z provozu ploch pro výrobu a skladování, které vyhodnotí hlukové zatížení uvažovaných ploch pro bydlení ve vztahu k hygienickým limitům hluku, stanovených v NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v průběhu povolovacích řízení - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu <u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
PV – plochy veřejných prostranství			
P3/9a-PV	Vendolí	-	<p>změna funkčního využití (přestavba) části účelové komunikace DU na plochy veřejného prostranství VP k obsluze lokality přestavby P3/9</p>

7. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce ruší řádky ve znění:

Z1/2-OV	Vendolí	-	<p>plocha pro přístavbu sociálního zařízení mateřské školy na části pozemku p.č. 2729/38</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní stávajícím způsobem - napojit na stávající inž. sítě v objektu mateřské školy <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> - nejsou stanoveny <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající výšku objektu
6-SV	Vendolí	-	<p>plochy v lokalitě „U Bahenského“ <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch a navrženého koridoru veřejných prostranství 36-PV - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky ochranného pásma dráhy - využití plochy je podmíněno ověřením dodržení platných hygienických limitů hluku z dopravy <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <p>max. 1 NP + podkroví</p>
22-SV	Vendolí	-	<p>plochy p.č. 792, 793/1, 2726/6 (část) - (lokalita č. 6 dle zadání) <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro

			dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - zachovat stávající výškové členění zástavby
P1/1-OV	Vendolí	-	rozšíření plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS o pozemek p. č. 151/1 obsluha území - dopravní ze stávajících ploch sportoviště - v případě potřeby napojit na stávající inženýrské sítě v rámci sportoviště <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - nejsou stanoveny <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
P1/2-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití pozemku (přestavba) p. č. st. 102, z ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední OM na plochy smíšené obytné venkovské SV <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - respektovat stávající stav

8. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 7-SV ruší text ve znění:

122/1

a nahrazuje se textem ve znění:

121/3

9. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 8-SV vkládá text ve znění:

a 734/1

10. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 10-SV ruší text ve znění:

p. č. 15 a 16/1

11. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 11-SV ruší text ve znění:

2726/8, 824, 825, 826

a nahrazuje se textem ve znění:

4069, 4062/1, 4062/2

12. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 14-SV vkládá text ve znění:

, změnou č. Z3/7-SV je zmenšen rozsah na pozemek parc. č. 4024/3

13. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 15-SV vkládá text ve znění:

, změnou č. Z3/7-SV je zmenšen rozsah na pozemek parc. č. 4009/2

a ruší se odrážka ve znění

- respektovat podmínky melioračních zařízení

14. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce ruší řádky ve znění:

- respektovat podmínky melioračních zařízení

15. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce ruší řádky ve znění:

410, 1798/2, 1797/1

a nahrazuje se textem ve znění:

4836, 4837/1, 4837/2

16. V kapitole 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce v řádku 23-SV vkládá text ve znění:

a 672/1

17 V kapitole 3.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY se v tabulce ruší řádky ve znění:

P1/1-OV	Vendolí	-	rozšíření plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS o pozemek p. č. 151/1 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch sportoviště - v případě potřeby napojit na stávající inženýrské sítě v rámci sportoviště <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - nejsou stanoveny <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
P1/2-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití pozemku (přestavba) p. č. st. 102, z ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední OM na plochy smíšené obytné venkovské SV <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - respektovat stávající stav

18. V kapitole 3.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY se vkládají řádky ve znění:

P3/6-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití (přestavba) plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň na pozemku parc. č. 65/1 na zastavitelnou plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní stávajícím způsobem z ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - respektovat stávající stav
P3/9-SV	Vendolí	-	změna funkčního využití (přestavba) plochy zemědělské výroby VZ na pozemcích parc. č. 1601/2 a 1627/1 3 na plochu přestavby SV - plochy smíšené obytné venkovské <u>obsluha území</u> - dopravní navrženým koridorem veřejného prostranství P3/9-PV - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
PV – plochy veřejných prostranství			
P3/9a-PV	Vendolí	-	změna funkčního využití (přestavba) části účelové komunikace DU na plochy veřejného prostranství VP k obsluze lokality přestavby P3/9

19. V kapitole 4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se ruší text ve znění:

a č. O.3 Koncepce dopravy.

20. V kapitole 4.1.5. STATICKÁ DOPRAVA se vkládá odrážka ve znění:

- s ohledem na stále se stupňující požadavky na parkování je nutno dopravu v klidu (odstavování a parkování vozidel) pro nově navrhovanou zástavbu řešit na pozemcích stavebníka pro plochy bydlení, občanské vybavení, rekreaci, podnikatelské aktivity a výrobu, případně navýšením kapacit ve stabilizovaných plochách. Stupeň motorizace je stanoven na 1 : 2,5.

21. V kapitole 4.2.2.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE se ruší text ve znění:

32-W,

22. V kapitole 4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se v odstavci PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT OS ruší text ve znění:

a P1/1.

23. V kapitole 5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ se v odstavci PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se ruší věta ve znění:

Plochy pro extenzivně využívaný rybník 32-W jsou navrženy ve východní části řešeného.

a text ve znění:

prostory

24. V kapitole 5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI se ruší odrážka ve znění:

- na východním okraji obce je navržena plocha pro rybník 32-W

25. V kapitole 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 se v tabulce VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ ruší řádky ve znění:

zvyšování retenčních schopností krajiny			
VR1	plochy pro rybník (nádrž extenzivně využívanou) ve východní části řešeného území, VPO pro obec	Vendolí	32-W

Poučení

Proti Změně č. 3 Územního plánu Vendolí vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Jiří Pandula

místostarosta obce Vendolí

.....
Vít Břenek

starosta obce Vendolí

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.