

# 05-2026

ZMĚNA č.2 ÚP RADĚJOVIC

## ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

### 1. ZMĚNA č.2 ÚP RADĚJOVIC

#### TEXTOVÁ ČÁST

#### GRAFICKÁ ČÁST:

B01 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5 000
B02 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B02 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
B02 -HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.3	1: 5 000
B03 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B03 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
B03 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - VÝŘEZ Č.3	1: 5 000

### 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚP RADĚJOVIC

#### TEXTOVÁ ČÁST

#### GRAFICKÁ ČÁST:

D01 KOORDINAČNÍ VÝKRES - SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5 000
D02 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 20 000
D03 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
D03 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
D03 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.3	1: 5 000

Záznam o účinnosti - změna ÚP	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Radějovice
datum nabytí účinnosti	8. července / 2026
pořizovatel	Obecní úřad Radějovice, Radějovice 10, 251 68 Radějovice
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Zdeněk Kindl
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	zástupce pořizovatele
Podpis a otisk úředního razítka	

#### OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD RADĚJOVICE  
RADĚJOVICE 10,  
251 68 RADĚJOVICE  
STAROSTA: PETR ŠVEHLA  
TEL. +420 778 044 028  
[radejoviceobec@radejoviceobec.cz](mailto:radejoviceobec@radejoviceobec.cz)

#### ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

ING. ARCH. ZDENĚK KINDL  
TEL. +420 605 234 203  
PRAVONÍN 167,  
257 09 PRAVONÍN  
Č.OSVĚDČENÍ 800042571  
IČ: 425 48 250  
[zd.kindl@seznam.cz](mailto:zd.kindl@seznam.cz)

#### PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS  
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN  
TEL.,FAX 224 919 889  
[foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

#### KVALIFIKOVANÝ PROJEKTANT ÚSES

ING .ZUZANA BALADOVÁ  
PALACKÉHO 292,  
530 02 PARDUBICE

#### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD  
TEL. 257 280 289

## ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU RADĚJOVIC

Zastupitelstvo obce Radějovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s ustanovením §43 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením ze dne 28.5.2026

vydává

### Změnu č. 2 Územního plánu Radějovic,

kteřou se mění Územní plán Radějovic, vydaný jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 9. 9. 2016, ve znění Změny č. 1 Územního plánu Radějovic, vydané jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 30. 1. 2019.

Záznam o účinnosti – změna ÚP	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Radějovice
datum nabytí účinnosti	8.července 2026
pořizovatel	Obecní úřad Radějovice, Radějovice 10, 251 68 Radějovice
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Zdeněk Kindl
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	zástupce pořizovatele
Podpis a otisk úředního razítka	

# 1. ZMĚNA Č. 2 ÚP RADĚJOVIC- TEXTOVÁ ČÁST

## **1) Změnou č. 2 není dotčena textová část ÚP Radějovic v kapitolách:**

- 5. Koncepce uspořádání krajiny
- 8. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití
- 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- 14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
- 15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

## **2) Změnou č. 2 je doplněna a upravena textová část platného ÚP Radějovic v těchto kapitolách následujícím způsobem:**

### **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Text 1.odstavce se upravuje takto (doplněný text je zvýrazněn):

**„Zastavěné území je územním plánem ve znění změny č.2 vymezeno ke dni 19.1.2026.“**

### **2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění a je změnou č. 2 respektována.

Změna č.2 doplňuje na konec prvního odstavce subkapitoly 2.1.1. *Rozvoj území* text:

**„Změnou č. 2 se doplňuje plocha SV v lokalitě Z2-2 a v lokalitě Z2-1 v ploše přestavby P03.“**

Změna č.2 upravuje text druhého odstavce subkapitoly 2.1.1. *Rozvoj území* takto (doplněný text je zvýrazněn):

**„Zastavitelné plochy a plochy přestavby P01 (SV) , P02 (PV) a P03 s využitím jako plochy smíšené obytné (SV) a občanské vybavení (OV) jsou vymezeny ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.“**

Změna č.2 doplňuje text prvního odstavce subkapitoly 2.1.4. *Rozvoj občanského vybavení* o větu:

**„Změnou č. 2 se vymezuje plocha OV -plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v lokalitě Z2-1 a Z2-4.“**

Změna č.2 doplňuje na konec prvního odstavce subkapitoly 2.1.6. *Rozvoj veřejných prostranství* text:

**„Změnou č.2 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z2-7, Z2-8, Z2-9 a Z2-10“**

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Změna č.2 doplňuje text 4.odstavce subkapitoly 3.1 takto (doplněný text je zvýrazněn):

**„Mimo výše uvedeného sídla, územní plán vymezuje územní rezervu plochy smíšené obytné funkce při hranici s Horními Jirčany v k. ú. Radějovice a ve znění změny č.2 také navazující drobnou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou v lokalitě Z2-2“**

Změna č.2 doplňuje v subkapitole 3.2. do tabulky *Vymezení zastavitelných ploch* v k.ú. Radějovice řádek:

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
Z2-2	SV	plochy smíšené obytné	0,2152

Změna č.2 upravuje v subkapitole 3.2. do tabulky *Vymezení zastavitelných ploch* v k.ú. Olešky řádek (doplněný text je zvýrazněn):

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
Z08 <b>část: Z2-4</b>	SV <b>OV</b>	plochy smíšené obytné <b>plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura</b>	0,3896

Změna č.2 doplňuje v subkapitole 3.2. do tabulky *ploch přestavby* 3. řádek:

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
<b>P03 – Z2-1</b>	<b>OV</b> <b>SV</b>	<b>plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura</b> <b>plochy smíšené obytné</b>	<b>0,4563</b> <b>2,4000</b>

#### 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č.2 upravuje text subkapitoly 4.1. *Občanské vybavení* takto (doplněný text je zvýrazněn):

*„Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení v zastavitelné ploše Z13, umístěné v k. ú. Olešky, jižně od centra zástavby. Ostatní potřeby obyvatel budou proto i nadále zajišťovat okolní spádové obce s širší občanskou vybaveností. Změnou č. 1 se vymezuje plocha OV - plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v lokalitě Z1-1. **Změnou č. 2 se vymezuje plocha OV - plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v zastavitelné ploše Z08 v lokalitě Z2-4 a v ploše přestavby P03 v lokalitě Z2-1.**“*

Změna č.2 doplňuje na konec subkapitoly 4.3.1 *Zásobování vodou* text:

*„Změnou č.2 je do koncepce zásobování vodou doplněna plocha způsobu využití NSv (plochy smíšeného nezastavěného území- vodohospodářské) pro umístění vodních zdrojů (vrtaných studen včetně přístupových komunikací).“*

Změna č.2 doplňuje do 3. odstavce subkapitoly 4.4. *Doprava* část textu:

*Územním plánem se vymezují ve výkrese B02 zastavitelné plochy PV, jsou to plochy Z07, Z12, Z15 a Z19, a zastavitelná plocha Z20 a lokalita Z2-3 dopravní infrastruktury (DS).*

a na konec třetího odstavce text:

*„Změnou č.2 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z2-7, Z2-8, Z2-9 a Z2-10 a zařazeny do VPS jako VD7, VD8 a VD1, VD9 a VD10“*

Změna č.2 doplňuje na konec posledního odstavce subkapitoly 4.4. *Doprava* text:

*„Změna č.2 vymezuje chodník pro pěší v lokalitě Z2-8.“*

#### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna č.2 vypouští text 3. odstavce subkapitoly 5.1 *Uspořádání krajiny*:

*„Zastavitelné plochy Z02, Z05, a Z06 ve výkrese B01 jsou vymezeny jako plochy, v nichž platí podmínka pro rozhodování o změnách v území. Zastavitelné plochy Z02 s využitím jako plocha smíšená obytná (SV) jsou podmíněny regulačním plánem. Zastavitelné plochy Z05 a Z06 pro výroby a skladování jsou podmíněny dohodou o parcelaci.“*

Změna č.2 doplňuje na konec prvního odstavce subkapitoly 5.2. *Územní systém ekologické stability* text:

*„Zpracovatelem části projektu územních systémů ekologické stability v rámci změny č.2 je ing. Zuzana Baladová.“*

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem se doplňuje způsob využití: „**Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NSv)**“

Za výčet ploch je z regulativů ploch SV a VL přesunut text pro vymezená území s prvky regulačního plánu: „**Změna č.2 stanovuje podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umístování novostaveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb ve vymezených územích s prvky regulačního plánu označeném U.1 a U.2, vyznačených ve výkresu B01.**

**Změnou č.2 jsou pro plochy SV- plochy smíšené obytné stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.1:**

- a) **Jako nepřijatelné je stanoveno umístování srubových staveb a mobilheimů.**
- b) **Pro novostavby RD, změny dokončených staveb a náhrady stávajících RD novostavbou je stanoveno, že 1 rodinný dům může obsahovat max.1 byt**

**Změnou č.2 jsou pro plochy VL- plochy výroby a skladování stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.2:**

- a) **Je stanovena podmínka že maximální zastavěná plocha pro jedním objektem je 500 m<sup>2</sup>.**

Seznam pojmů kapitoly 6. se doplňuje o odrážku i) pojmu **sрубové stavby** o text:

„**pod pojem sрубové stavby jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální zdobné sрубové stavby „ruského typu“**“

Z textu v seznamu pojmů a z regulativů ploch byly vypuštěny odkazy na konkrétní zákony a vyhlášky.

Z hlavního využití funkce **SV – Plochy smíšené obytné** je změnou č.2 z 1. odrážky vypuštěna část textu „s 1 samostatným bytem“ (přesunuta do prvků regulačního plánu) a vypuštěna odrážka:

„**pozemky polyfunkčních domů s bydlením**“

Z nepřijatelného využití funkce **SV** je změnou č.2 vypuštěna odrážka:

„**pro pozemek parc. č. 61/3, k. ú. Olešky, stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci.**“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **SV** je doplněn a upraven text 4. odrážky takto: **minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavitelných plochách : 1000 m<sup>2</sup>; v ploše Z12: 750 m<sup>2</sup>**

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **SV** je změnou č.2 nahrazena 6. odrážka: „**minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu ve stabilizovaných plochách: 650 m<sup>2</sup>**“ takto: „**minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavěném území (vymezeném ve výkresu B02 ke dni vydání změny č.2): 600 m<sup>2</sup> (v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí tato podmínka po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD platí, že výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 600 m<sup>2</sup>).**“

Do odrážek 2 a 3 je doplněna část textu (v závorce):

„**2.koeficient zastavění pozemku: max. 30 % (platí i pro všechny pozemky vzniklé dělením; v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD)**

**3.koeficient zeleně: min. 50 % (platí i pro všechny pozemky vzniklé dělením; v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD)**

Do podmínek prostorového uspořádání funkce **SV** jsou změnou č.2 doplněny 3 odrážky:

„**8.Výstavba v zastavitelné ploše Z02 je podmíněna předchozím dopravním napojením zastavitelné plochy Z02 směrem na východ až na silnici III/00318 (tj. realizací úseku dostatečně široké místní komunikace s parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. mezi plochou Z02 a silnicí III/00318 v lokalitě Z2-3 společně s vedením gravitační kanalizace a zokruhováním vodovodu a plynovodu.) a zajištěním dostatečné kapacity ČOV**

9. Výstavba v zastavitelné ploše Z11 je podmíněna předchozí realizací komunikace v lokalitě Z2-7.  
10. Pro všechny stavby, náhrady stavby novostavbou a změny dokončených staveb v plochách U.1 platí při jejich umístění podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“

Do podmíněně přípustného využití funkce **OV - Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura** je změnou č.2 doplněna odrážka:

„6. bydlení pouze ve formě bytů v souvislosti s hlavním využitím plochy pro veřejnou vybavenost“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **OS - Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** se změnou č.2 vypouští tyto rozporné formulace: „diferencovaný podle konkrétních případů“, „až“, „některá“, „méně než“, „bude posuzováno individuálně“

a upravují se odrážky na toto znění (doplněný text je zvýrazněn):

„koeficient zastavění pozemku:

- krytá sportoviště **max. 40 %**,

- otevřená sportoviště **max. 5 %**);

„koeficient zeleně: **min. 30 %**“

Do podmínek prostorového uspořádání funkce **OS** je změnou č.2 doplněna odrážka:

„zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 8 m, měřeno od úrovně od úrovně rostlého terénu“

Do podmíněně přípustného využití funkce **VL – Plochy výroby a skladování** je změnou č.2 doplněna odrážka:

„Polyfunkční domy s bydlením při maximálním počtu 1 bytové jednotky v rámci objektu s funkcí hlavního nebo přípustného využití“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **VL** se změnou č.2 upravuje odrážka (zvýrazněná hodnota nahrazuje hodnotu původní):

„koeficient zeleně: **min. 40 %**“

Do podmínek prostorového uspořádání funkce **VL** je změnou č.2 doplněna odrážka:

„7. Pro všechny stavby, náhrady stavby novostavbou a změny dokončených staveb v plochách U.2 platí při jejich umístění podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu.“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **VZ - Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba** se změnou č.2 upravuje odrážka (zvýrazněná hodnota nahrazuje hodnotu původní):

„koeficient zeleně: **min. 40 %**“

Do kapitoly se doplňují regulativy funkce Nsv tohoto znění:

„**Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NSv)**“

- **Hlavní využití:**

vodní zdroje – vrtané studny včetně přístupových komunikací

- **Přípustné využití zahrnuje zejména:**

1. neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);

pozemky určené k plnění funkcí lesa;

pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);

pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);

pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

oplocení pozemků vodních zdrojů a jejich ochranných pásem

- **Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:**

1. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  4. pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, to vše v souladu s ochranou významných krajinných prvků, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
  5. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšují podmínky pro fungování hlavního využití.
- Nepřípustné využití:
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
  4. pozemky staveb pro těžbu nerostů;
  5. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
  6. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky).
- Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.“

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změnou č.2 se do 7.1.1. doplňují veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

**VD1:** Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Olešky (včetně autobusové zastávky)

**VD3:** Místní komunikace v lokalitě Z2-3 mezi zastavitelnou plochu Z02 a silnicí III/00318

**VD6:** Parkoviště a autobusová zastávka u hřbitova v Oleškách v lokalitě Z2-5.

**VD7:** Místní komunikace v lokalitě Z2-7-jihní okraj Radějovic.

**VD8:** Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Sulice (včetně rekonstrukce stávajících úseků)

**VD9:** Rozšíření místní komunikace u provozovny Fermat v lokalitě Z2-9

**VD10:** Místní komunikace v lokalitě Z2-10, propojující 2 části chatových osad u Horních Jirčan.

**VD11:** Místní komunikace obsluhující vodní zdroje v lokalitě Z2-11

Změnou č.2 se do 7.1.2. doplňují veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu:

**VT3:** Vodní zdroje v ploše Z2-11 - Vrtané studny včetně příslušenství a přístupových komunikací.

Změnou č.2 se za veřejně prospěšné stavby pro rozvoj technické infrastruktury doplňuje odstavec tohoto znění:

„7.1.3. Veřejně prospěšné stavby pro občanskou vybavenost

**PO1:** Občanské vybavení v zastavitelné ploše Z08. Dotčené pozemky parc. č. 136/5 k.ú. Olešky. Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Radějovice.

**PO2:** Občanské vybavení v ploše přestavby P03

Změnou č.2 se do subkapitoly 7.2 doplňují tato veřejně prospěšná opatření:

**WU1:** Regionální biokoridor ÚSES RK 1196.

**WU2:** Regionální biocentrum ÚSES RC 1403.

Změnou č.2 se vypouští celý text kapitoly 8. textové části ÚP:

**„8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO“**

Změnou č.2 se vypouští celý text kapitoly 11. textové části ÚP:

**11.VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Následně řazené kapitoly jsou nově přečíslovány.

Změnou č.2 se je doplněna nová kapitola :

**„10. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

*Územní plán vymezuje celkem 3 plochy s požadavkem na uzavření plánovací smlouvy s obcí, které jsou vyznačeny ve výkrese B.01 (Základní členění území):*

- a) **PS.1: Zastavitelná plocha Z02 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP01 Radějovice -sever)**
- b) **PS.2: Zastavitelná plocha Z11 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP02 Radějovice -jihovýchod)**
- c) **PS.3: Plocha přestavby P.03 (lokality Z2-1)**  
*Základní obsah a podmínky plánovacích smluv se stanovují takto:*
  - a) *budou stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)*
  - b) *budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)“*

**12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Změna č. 2 upravuje text prvních 3 odstavců kapitoly takto (doplněný nebo upravený text je zvýrazněn):

*„Územní plán ve znění změny č.2 vymezuje 2 zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:*

- *plocha Z02- regulační plán RP01 Radějovice – sever,*
- *plocha Z11- regulační plán RP02 Radějovice-jihovýchod*

**Lhůta pro pořízení regulačních plánů je stanovena na 6 let od vydání změny č.2.“**

Vypouští se text: *Vydání regulačního plánu RP01 Radějovice – sever se stanovuje „na žádost“.*

*Plochy s podmínkou vydání regulačního plánu jsou vymezeny ve Výkrese základního členění území B01.“*

Změna č. 2 doplňuje do zadání regulačního plánu RP01 odstavce e) tyto odrážky:

4. **„Regulační plán zajistí splnění podmínky průjezdnosti území dopravním propojením mezi křižovatkou na západní straně a navrhovanou komunikací na východním okraji v lokalitě Z2-3, napojenou na silnici III/00318**
5. **V řešeném území (2,8 ha) bude vymezeno veřejné prostranství (na každé 2 ha 1000 m<sup>2</sup> VP) (Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a chodníky.)**
6. **V řešení regulačního plánu bude vodovod zokruhován, splašková kanalizace navržena jako gravitační**
7. **Regulační plán zajistí pěší propojení územím v trase stávající cesty po pozemku 881/3“**

Ze zadání se vypouští bod „i)výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.“

Z bodu k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci se vypouští veškerý text týkající se dohody o parcelaci a nahrazuje se textem:

**„Je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí (PS1), ve které budou zejména stanoveny povinnosti, předcházející realizací záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.) a současně budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)“**

Změna č. 2 doplňuje zadání regulačního plánu RP02 tohoto znění:

**„Zadání regulačního plánu pro plochu RP02 Radějovice – jihovýchod**

- a) **Vymezení řešeného území**
  1. Území je vymezeno ve výkrese B01 Výkres základního členění území.
  2. Území se nachází v k. ú. Radějovice, jihovýchodně od zastavěného centra obce. Plocha přímo sousedí se zastavěným územím obce
- b) **Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**
  1. Regulační plán stanoví podmínky pro výstavbu v ploše s využitím smíšené obytné venkovské. K tomuto využití je nutné prověřit prostorové uspořádání pozemků rodinných domů, pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství.
  2. Vytvořená veřejná prostranství a infrastruktura musí být napojena na současné prostranství a infrastrukturu.
  3. Regulační plán vymezení prostorové uspořádání na řešeném území RP02.
  4. Využití pozemků dle ÚP Radějovic.
- c) **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**
  1. Regulační plán bude navrhovat a prověřovat celkové kompoziční a hmotové řešení území RP02.
  2. Regulační plán vytvoří prostorové regulativy, které budou v souladu s prostorovými regulativy, zejména:
    - bude stanoven charakter lokality;
    - zastavěnost dílčích ploch bude stanovena v souladu s územním plánem;
    - výšková hladina zástavby bude stanovena v souladu s územním plánem;
    - budou stanoveny jednoduté stavební čáry a stavební hranice tak, aby hlavní stavby pozemků tvořily souvislou řadu směrem k veřejným prostranstvím;
    - budou prověřeny a navrženy další prostorové regulace, především šířky uličních prostorů a uliční profily.
- d) **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**
  1. Regulační plán bude respektovat kulturní, civilizační a přírodní hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.
  2. Regulační plán navrhne řešení, které bude chránit a rozvíjet prostupnost řešeného území do krajiny.
  3. Regulační plán bude v souladu s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot příslušné lokality dle územního plánu
- e) **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**
  1. Regulační plán prověří umístění veřejného prostranství v řešeném území RP02 a vymezení jej min. v rozsahu 500 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a chodníky.
  2. V řešení regulačního plánu bude prověřeno obslužnosti řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou.
  3. Doprava v klidu bude řešena v souladu s ČSN 736110.
  4. Regulační plán vymezení rozšíření komunikace na pozemku parc. č. 236 na parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb.
- f) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**
  1. Požadavky budou převzaty z ÚP, zpřesněny a případně doplněny o požadavky, které vyplynou z řešení regulačního plánu.
- g) **Požadavky na asanace**
  1. Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

**h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

**1. Požadavky vyplývající z ÚAP**

- regulační plán vyhodnotí a případně zapracuje případné hodnoty, limity a záměry obsažené v územně analytických podkladech obce a kraje;
- regulační plán vyhodnotí a případně zpracuje zjištění, vyhodnocení a určení problémů k řešení obsažená v rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP.

**2. Požární ochrana**

- regulační plán zohlední právní předpisy týkající se požární ochrany zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně široce tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům;
- při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží;
- musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů;
- při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

**3. Ochrana veřejného zdraví**

- regulační plán bude řešen v souladu s právními předpisy ČR.

**4. Ochrana proti radonu**

- v regulačním plánu bude prověřeno podrobné posouzení radonové rizikivosti.

**5. Civilní ochrana**

- žádný požadavek na civilní ochranu.

**6. Obrana a bezpečnost státu**

- regulační plán zohlední případná zájmová území Ministerstva obrany ČR.

**7. Ochrana ložisek nerostných surovin**

- žádný požadavek na ochranu ložisek nerostných surovin.

**8. Ochrana geologické stavby území**

- žádný požadavek na ochranu geologické stavby území.

**9. Ochrana před povodněmi**

- žádný požadavek na ochranu před povodněmi.

**i) Případné požadavky na plánovací smlouvu**

Je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí (PS2), ve které budou zejména stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.) a současně budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)

**j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- 1. Regulační plán včetně jeho odůvodnění, bude řešen v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

2. *Výkresy regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, budou zpracovány v měřítku podle § 19 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.*
3. *Hlavním měřítkem regulačního plánu bude měřítko 1:1000, popřípadě 1:500.*

Název kapitoly „14.VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB je aktualizován, došlo k vypuštění části názvu „PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT“.

### **3) Grafická část ÚP Radějovic se změnou č.2 upravuje a doplňuje o výkres a výřezy změnou dotčených výkresů takto:**

VÝŘEZY STÁVAJÍCÍCH VÝKRESŮ:

B01	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ- samostatný výkres	1: 5 000
B02	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000
	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 2	1: 5 000
	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 3	1: 5 000
B03	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVEBY, OPATŘENÍ A ASANACE – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVEBY, OPATŘENÍ A ASANACE – VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVEBY, OPATŘENÍ A ASANACE – VÝŘEZ Č.3	1: 5 000

### **4) Údaje o počtu listů změny č. 2 Územního plánu Radějovic**

Změna: 10 listů textové části, 6 výkresů grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny:

55 listů textové části, (z toho 34 listů kapitoly 2.11 -textová část ÚP Radějovic s vyznačením změn včetně zadání regulačních plánů), 4 výkresy grafické části, 1 samostatný výkres

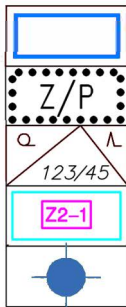
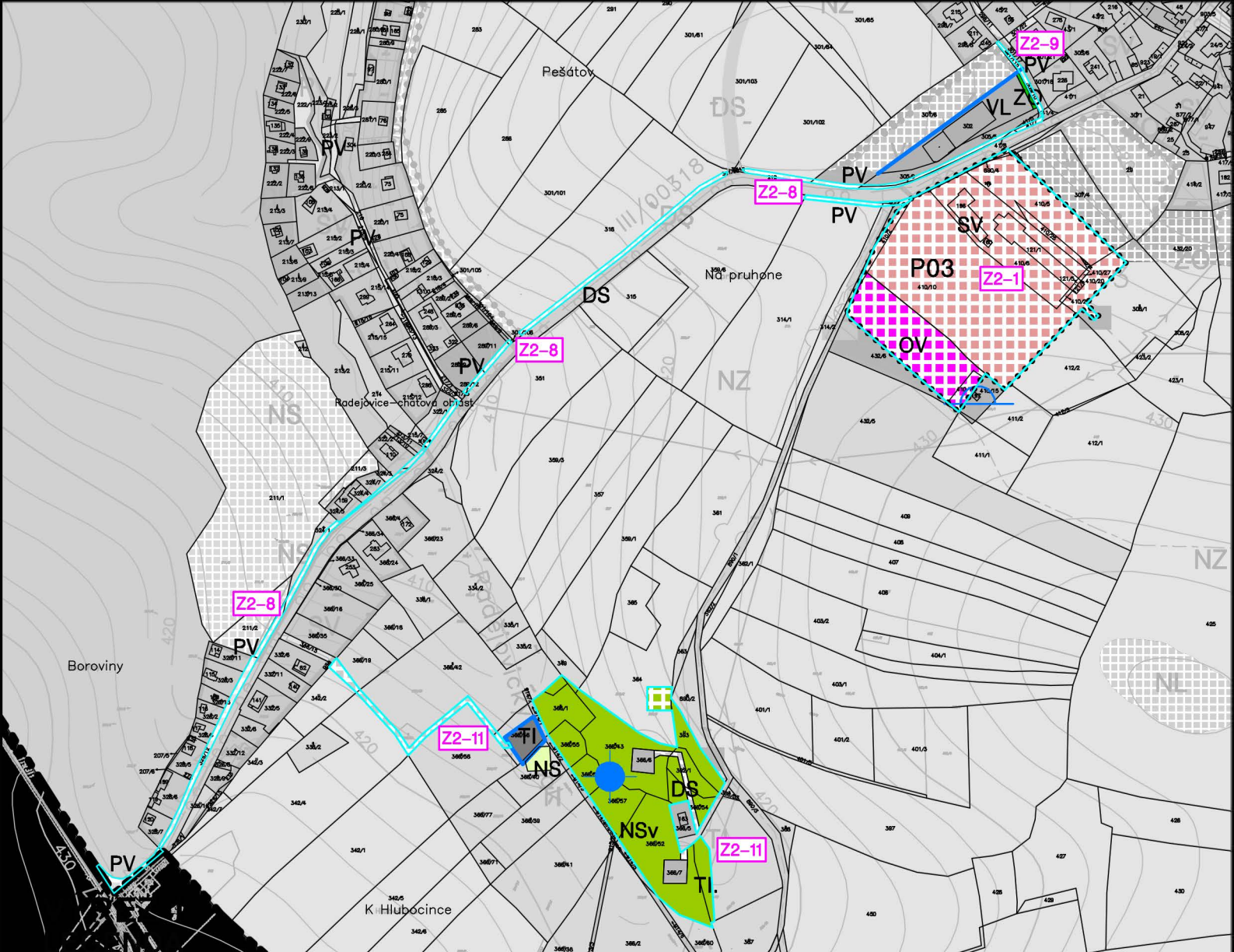
## **Poučení:**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

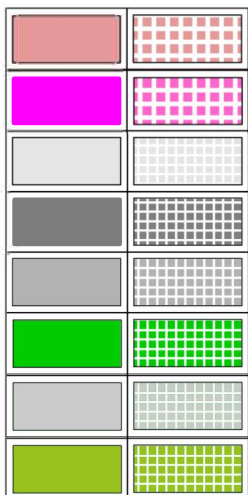
.....  
Petr Švehla  
starosta obce



AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č.2 K 19.1.2026  
 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU  
 Č.2 ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19.1.2026  
 LOKALITA ZMĚNY Č.2  
 SOUSTAVA VODNÍCH ZDROJŮ (STAV I NÁVRH)



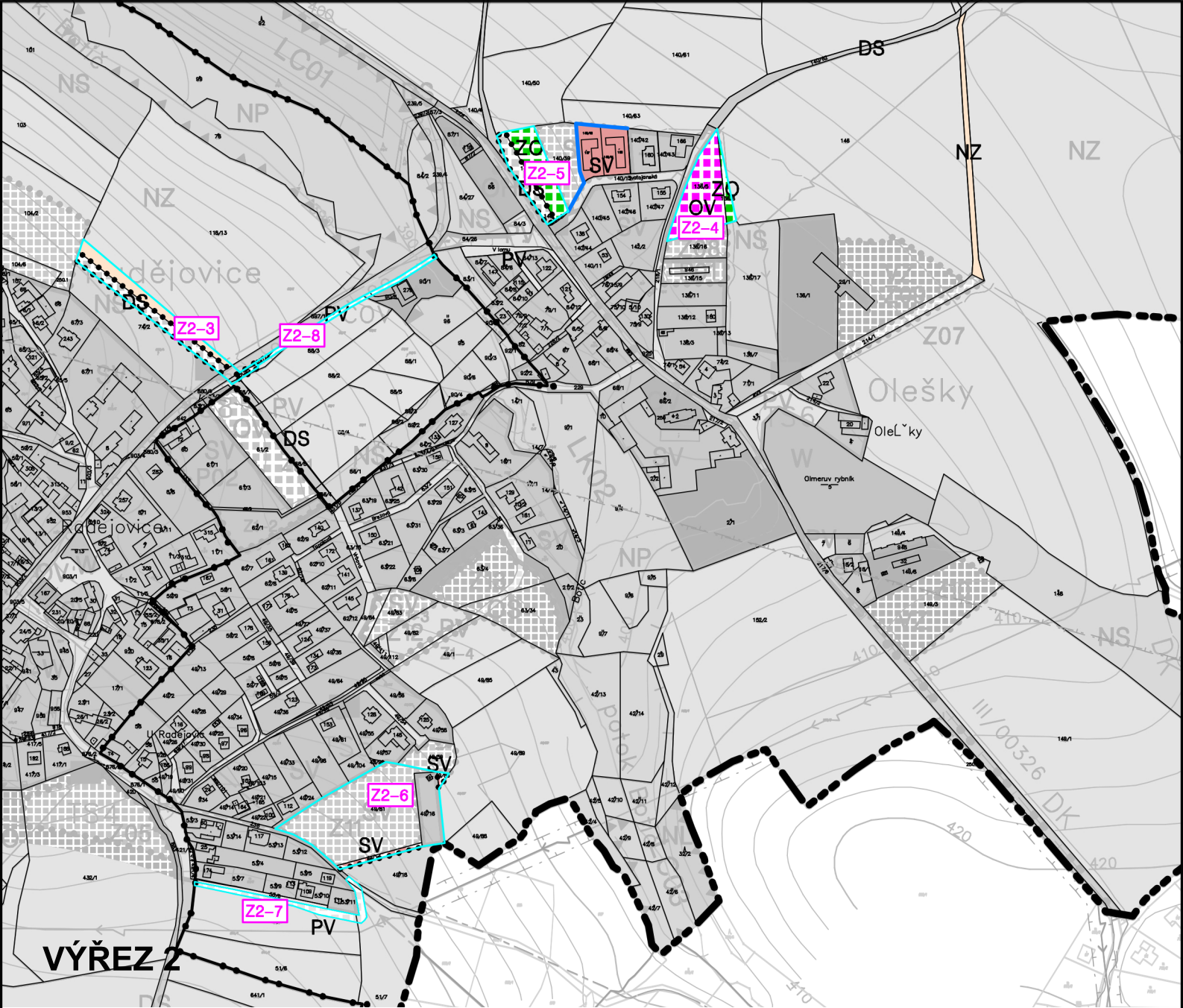
VODOJEM (NÁVRH)



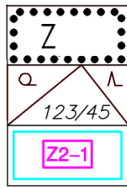
SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
 OV PLOCHY PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA  
 PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
 TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  
 VL PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ  
 ZO PLOCHY ZELENĚ OCHRANĚ A IZOLAČNÍ  
 DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
 NSv PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - VODOHOSPODÁŘSKÉ

# ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC

## výkres č.2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.1 1:5000



## LEGENDA



ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2

ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026

LOKALITA ZMĚNY Č.2

stav	návrh

SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

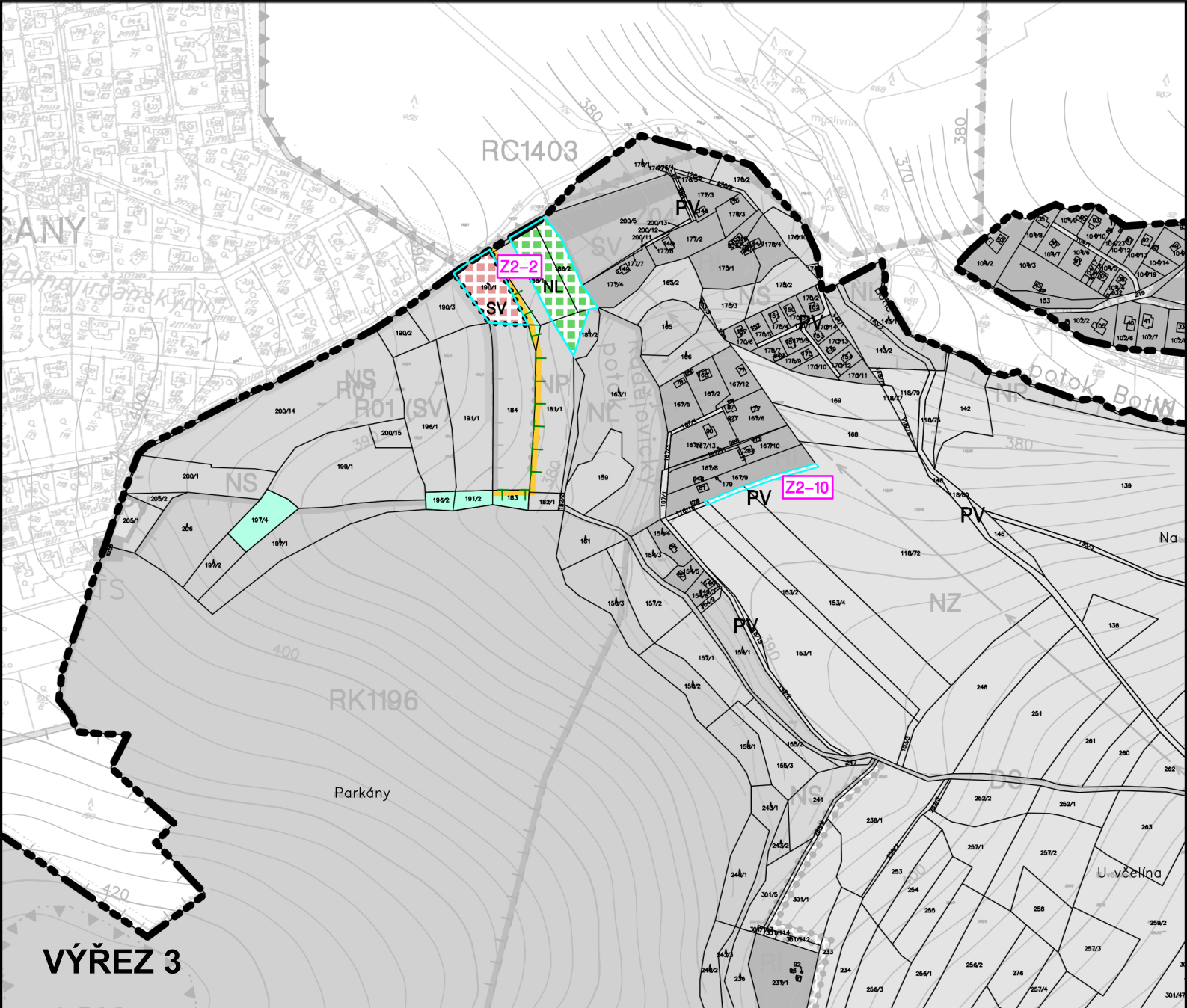
PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZO PLOCHY ZELENĚ OCHRANĚ A IZOLAČNÍ

NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

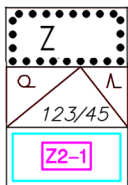
# ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC

výkres č.2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.2 1:5000

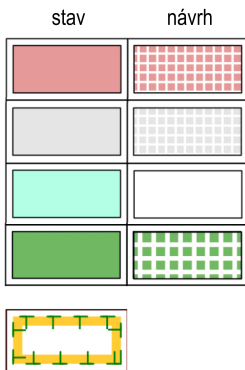


VÝŘEZ 3

**LEGENDA**



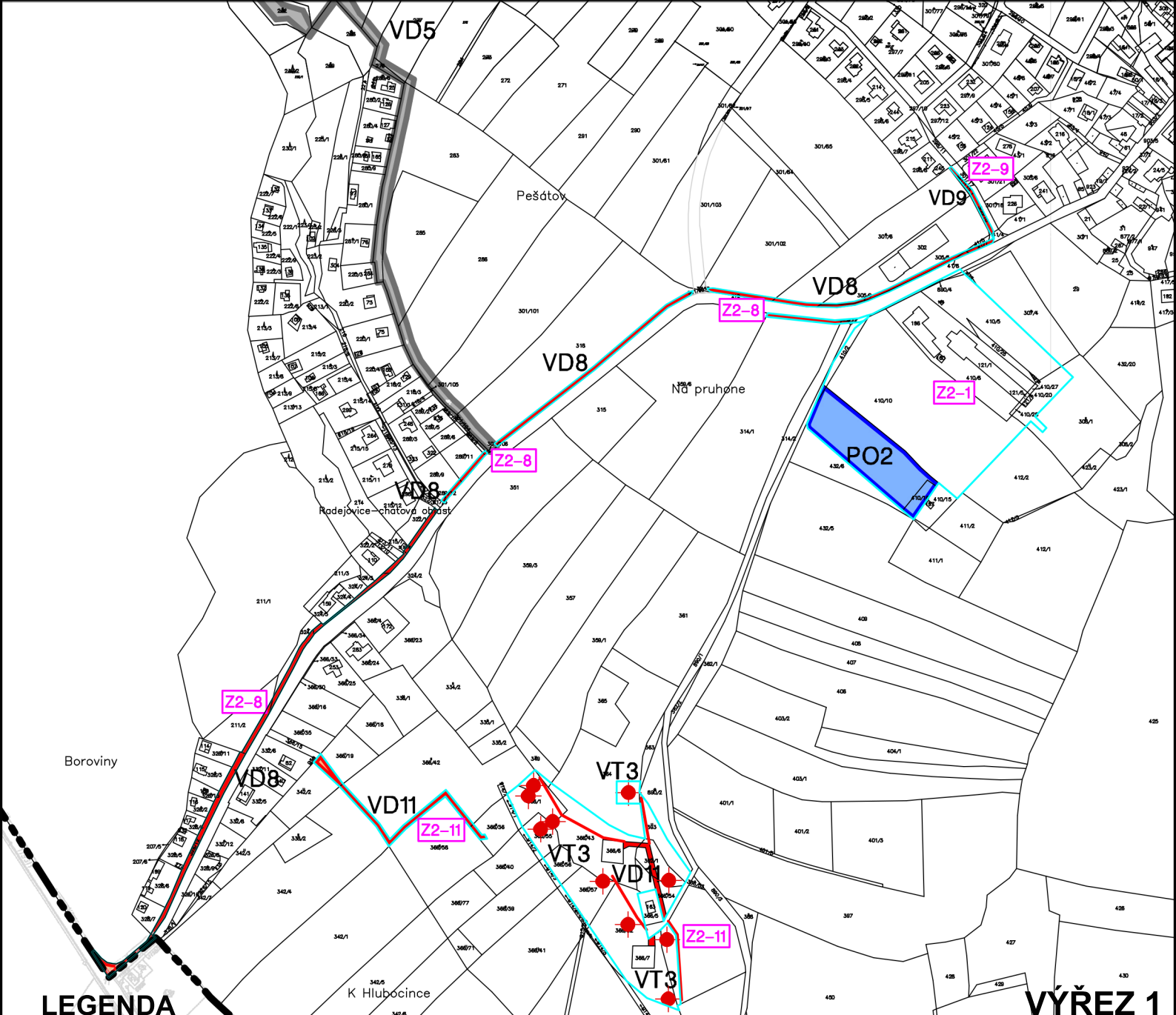
ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2  
 ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026  
 LOKALITA ZMĚNY Č.2



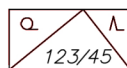
SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
 PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
 NP PLOCHY PŘÍRODNÍ  
 NL PLOCHY LESNÍ  
 HRANICE REGIONÁLNÍHO BIODORIDURU ÚSES UPRAVENÁ ZMĚNOU Č.2

**ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC**

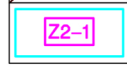
**výkres č.2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.3 1:5000**



**LEGENDA**



ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026



LOKALITA ZMĚNY Č.2



NOVÉ VODNÍ ZDROJE VČETNĚ OPLOCENÍ OCHRANNÉHO PÁSMA A PŘÍSTUPOVÉ KOMUNIKACE



V: PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VD8: CHODNÍK PRO PĚŠÍ A CYKLOSTEZKA PODÉL SILNICE III/00318 V LOKALITĚ Z2-8  
 ÚSEK RADĚJOVICE-SULICE (VČETNĚ REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍCH ÚSEKŮ)  
 VD9: ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE U PROVOZOVNY FERMAT V LOKALITĚ Z2-9  
 VD11: MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUHUJÍCÍ VODNÍ ZDROJE LOKALITĚ Z2-11

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VT3: VODNÍ ZDROJE V PLOŠE Z2-11 - VRTANÉ STUDNY  
 VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ A PŘÍSTUPOVÝCH KOMUNIKACÍ



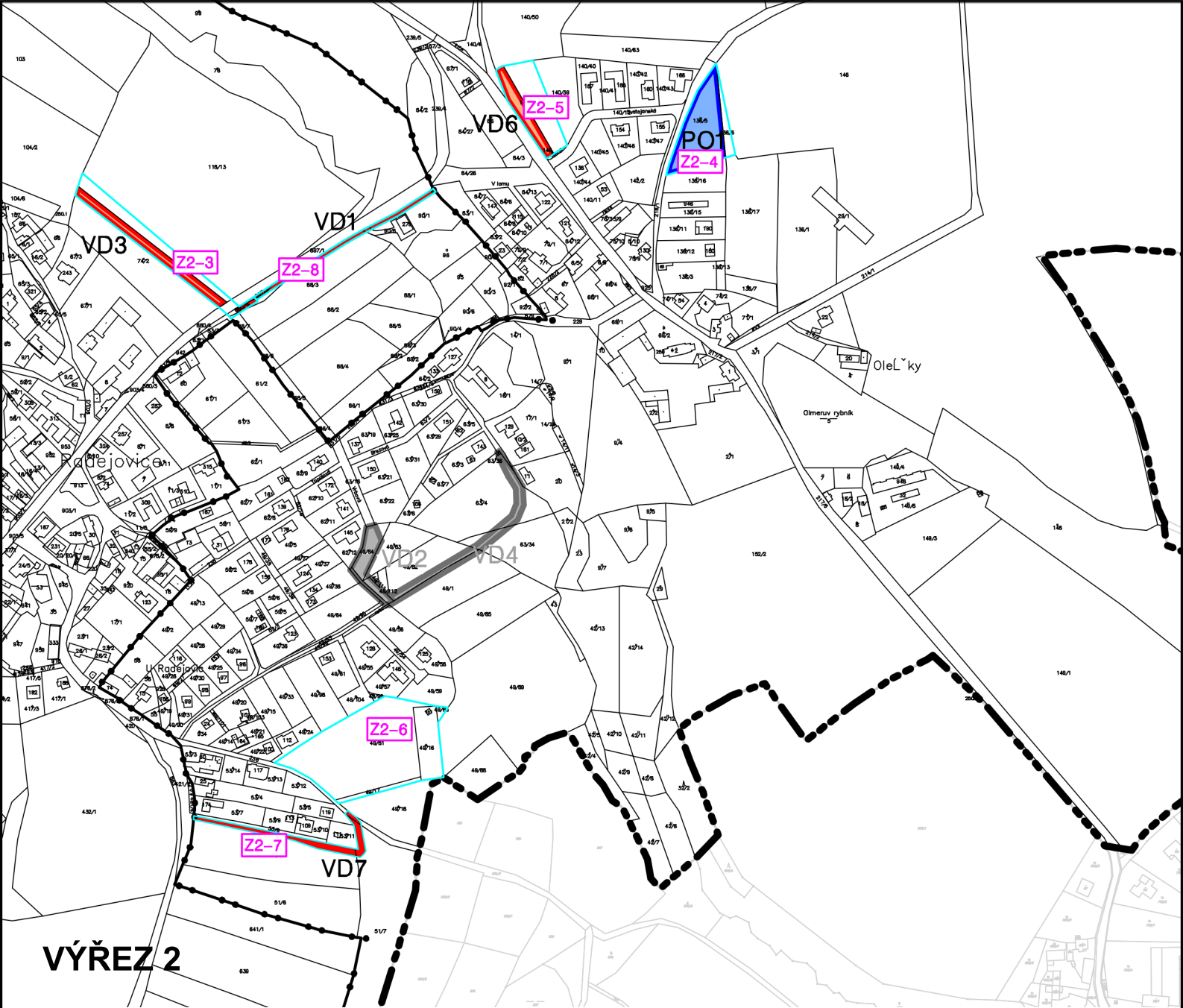
OBČANSKÁ VYBAVENOST

PO2: OBČANSKÁ VYBAVENOST V PLOŠE PŘESTAVBY P03

**VÝŘEZ 1**

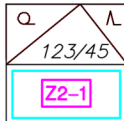
**ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC**

výkres č.3 - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE - výřez č.1 1:5000



## VÝŘEZ 2

### LEGENDA



ÚDAJE MAPY KN - PRÁVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026



LOKALITA ZMĚNY Č.2



V: PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VD1: CHODNÍK PRO PĚŠÍ A CYKLOSTEZKA PODÉL SILNICE III/00318 V LOKALITĚ Z2-8  
ÚSEK RADĚJOVICE - OLEŠKY VČETNĚ AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY

VD3: MÍSTNÍ KOMUNIKACEV LOKALITĚ Z2-3 MEZI ZASTAVITELNOU PLOCHOU Z02  
A SILNICÍ III/00318

VD6: PARKOVIŠTĚ A AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA U HŘBITOVA V OLEŠKÁCH  
V LOKALITĚ Z2-5

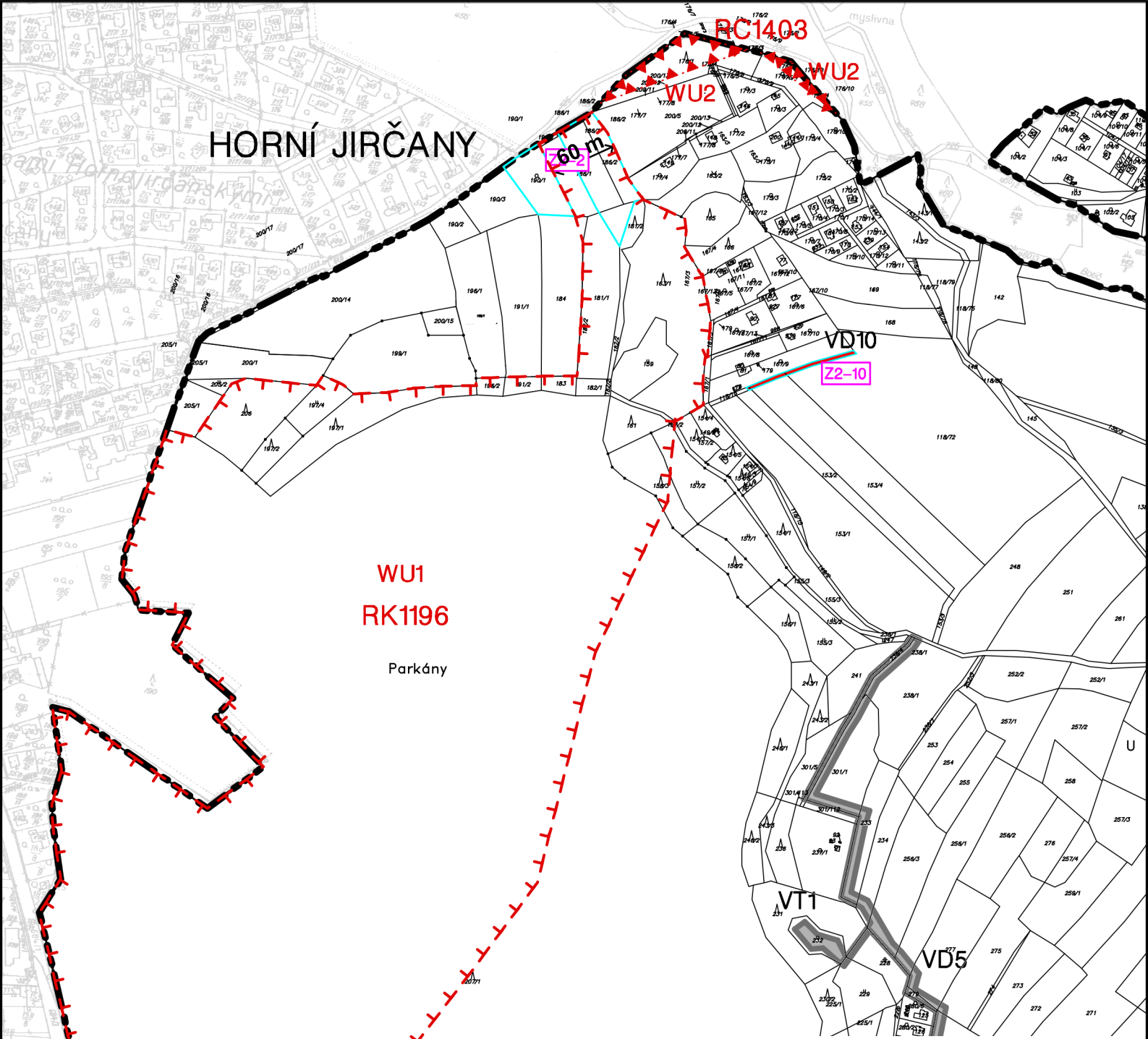
VD7: MÍSTNÍ KOMUNIKACE V LOKALITĚ Z2-7 – JIŽNÍ OKRAJ RADĚJOVIC



OBČANSKÁ VYBAVENOST PO1: OBČANSKÁ VYBAVENOST V PLOŠE Z08

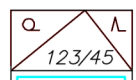
# ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC

výkres č.3 - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE - výřez č.2 1:5000

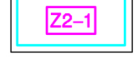


WU1  
RK1196  
Parkány

**LEGENDA**



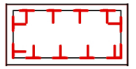
ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026  
LOKALITA ZMĚNY Č.2



V: PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ  
DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

VD10: MÍSTNÍ KOMUNIKACE V LOKALITĚ Z2-10, PROPOJUJÍCÍ 2 ČÁSTI  
CHATOVÝCH OSAD U HORNÍCH JIRČAN



W: VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ,  
VYMEZENÁ V ZÚR STČ. KRAJE - DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č.2

WU1: REGIONÁLNÍ BIKORIDOR ÚSES RK1196  
WU2: REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM ÚSES RC1403

**VÝŘEZ 3**

**ZMĚNA Č.2 ÚP RADĚJOVIC**

výkres č.3 - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE - výřez č.3 1:5000



## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚP RADĚJOVIC

## 2.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP RADĚJOVIC - OBSAH:

## TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b> , souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	5
2.2.	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání, resp. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem a vyhodnocení splnění Pokynů pro úpravu návrhu pro OVP a Pokynů pro nepodstatnou úpravu před vydáním</b>	
2.2.1	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	5
2.2.2	Vyhodnocení splnění pokynů pořizovatele pro úpravu návrhu změny pro opakované veřejné projednání	6
2.2.3	Vyhodnocení splnění pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu změny před vydáním	7
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	7
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	15
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	15
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	15
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	16
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	17
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	19
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	21
2.11	<b>ÚP Radějovic- Textová část s vyznačením změn</b> (samostatné stránkování 1-35)	21
2.12	<b>Textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem</b> (samostatné stránkování)	
2.12.1	Informace o postupu pořízení změny územního plánu <b>Příloha č. 1 odůvodnění:</b>	
2.12.2	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí <b>Příloha č. 2 odůvodnění:</b>	
2.12.3	Uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení	

## GRAFICKÁ ČÁST

D01	KOORDINAČNÍ VÝKRES - SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5 000
D02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 20 000
D03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
D03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.2	1: 5 000
D03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU- VÝŘEZ Č.3	1: 5 000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP RADĚJOVIC

### TEXTOVÁ ČÁST

#### 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

##### 2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Území obce Radějovice je tvořeno dvěma katastrálními územími o výměře 512 ha, a to Radějovice a Olešky v okrese Praha-východ v kraji Středočeském. Obec Radějovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Radějovic** (dále také jen „**ÚP Radějovic**“), jehož vydání schválilo Zastupitelstvem obce Radějovice dne 24. srpna 2016 a **účinnosti nabyl dne 9. září 2016**. V následujícím období byla zpracována změna č.1 ÚP Radějovic vydaná zastupitelstvem obce Radějovice usnesením ze dne 19. prosince 2018 jako opatření obecné povahy č.1/2018/OOP. Změna č.1 nabyla účinnosti 30. ledna 2019. Zadání změny č. 2 je součástí „Obsahu změny č.2 ÚP Radějovic“. Změna č.2 je pořizována ve zkráceném postupu dle § 55a a následujících stavebního zákona.

Řešené území je součástí ORP města Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – Horní Jirčany, Dolní Jirčany, Herink, Popovičky, Křížový Újezdec a Sulice. Řešené území je součástí ORP Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území nevyplyvají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit záměr na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro zpracování změny sloužil platný ÚP Radějovice ve znění právního stavu.

##### 2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Radějovice je součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019 a **Aktualizace č. 5 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021 **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023 a **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.89/2024 ze dne 7. února 2024 a **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

### Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 1 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 1.

Pro řešení Změny č. 2 nevyplývají z Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky (změna č. 2 není v rozporu s PÚR ČR), kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Z těchto priorit se řešeného území týká zejména:

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením
- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Tyto priority jsou ve změně č. 2 ÚP Radějovic respektovány.

### Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem ČR (ÚRP ČR):

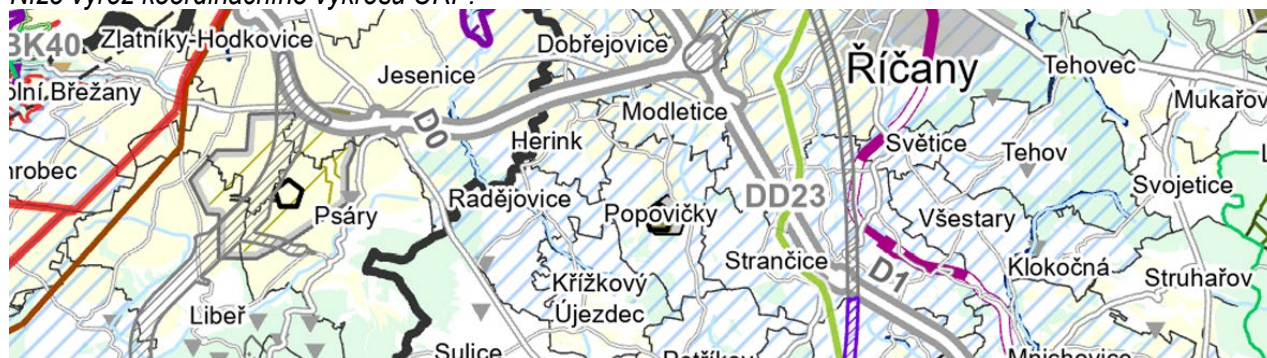
**Územní rozvojový plán ČR** podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne **28. 8. 2024** v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán **vymezuje**

- a. zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění **záměrů dopravní a technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- b. zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro **další záměry** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- c. **územní systém ekologické stability** nadregionálního významu a
- d. **veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Níže výřez koordinačního výkresu ÚRP:



Na území obce Radějovice **ÚRP ve znění jeho změny č.1 nevymezuje žádné z výše uvedených záměrů ani veřejně prospěšných staveb.**

### Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**.

Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**.

Dále byla vydána **3. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **11. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 040-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023**, **8. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 041-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023**.

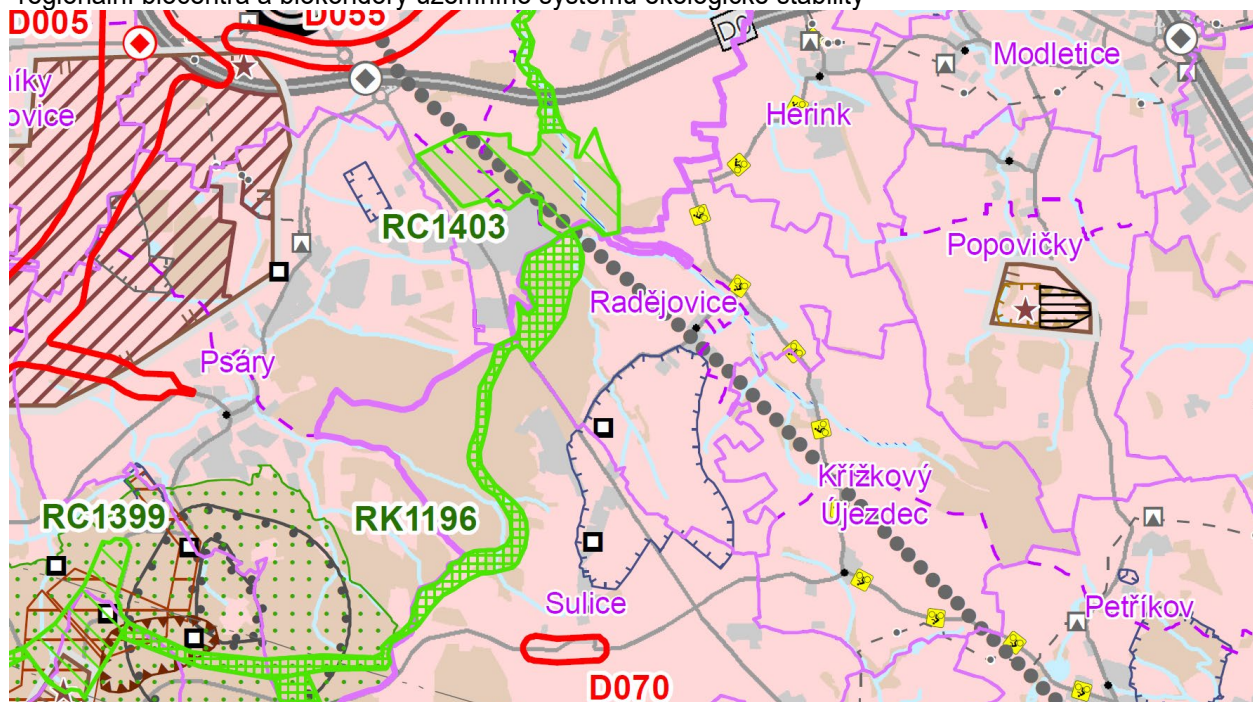
**9. aktualizace** byla vydána **9. 9. 2024** usnesením 040-36/2024/ZK, **12. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 048-36/2024/ZK, **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 049-36/2024/ZK, **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje nabyla účinnosti dne **26.6.2025** a **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje nabyla účinnosti dne **26.6.2025**

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. Kraje nejsou řešenou změnou dotčeny s výjimkou prvku ÚSES RK 1196 (posouzení této úpravy bylo provedeno autorizovaným projektantem ÚSES v rámci kapitoly 2.3 tohoto odůvodnění).

Návrh změny č. 2 ÚP Radějovice je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy nebyla lokalitami změny č. 2 vynucena. Lokality změny č.2 mají pouze lokální charakter.

Koordináční výkres ZÚR Stč. Kraje (níže výřez) , úplné znění po 15. a 16. aktualizaci obsahuje dále tyto jevy a limity:

- lesy
- vodní toky
- silnice III.třídy
- poddolované území bodové
- dálkové přivaděče pitné vody
- hlavní cyklotrasy
- ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- regionální biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability



Návrh změny č. 2 je v rámci řešeného území a lokalit změny v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací- ZÚR Středočeského kraje ve znění její 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace, výše uvedené jevy a limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese grafické části odůvodnění Změny.

Úprava části úseku RBK v dotyku s lokalitou Z2-2 byla provedena a odůvodněna projektantem ÚSES (viz kapitola „2.3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ tohoto odůvodnění).

### **2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Návrh změny č. 2 ÚP Radějovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚP Radějovic, s ohledem na stávající podobu území. V lokalitě Z2-2 dochází v rámci změny k částečnému zásahu do biokoridoru ÚSES, Vzhledem k částečnému dotčení prvku RK 1196 bylo kvalifikovaným projektantem ÚSES posouzeno nezbytně nutné funkční vymezení regionálního ÚSES tak, aby řešení bylo v souladu se ZÚR Středočeského kraje a s obecnými zásadami vymezení prvků ÚSES.

**Odůvodnění změny využití v lokalitě Z2-2:** Změna č.2 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu o rozloze 0,22 ha. Lokalita navazuje na sídlo Horní Jirčany. Charakter lokality odpovídá funkčně zbytku sídla Horní Jirčany se zástavbou navazující těsně na lesní plochy. Doplněná plocha Z2-2 navazuje na koncepci platného ÚP Radějovic, ale zohledňuje pokyn v rámci schváleného obsahu změny, které reaguje na Rozsudek Krajského soudu v Praze: vymezení plochy lokality Z2-2 bylo provedeno na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 43 A 101/2018-42 ze dne 14. května 2019, kterým je zrušena část opatření obecné povahy č.1/2016/OOP – územního plánu Radějovice – vydaného usnesením Zastupitelstva obce Radějovice ze dne 24.8.2016. Rozsudek tak tímto de facto navrácí oplocený pozemek parc.č. 190/1 do zastavitelné plochy pro bydlení. Dle výkladu soudu došlo při „překlopení“ Územního plánu v r. 2016 jednak k neoprávněnému vyjmutí tohoto pozemku z ploch SV - výhled a dále dle soudu není pojem „výhled“ roven pojmu „územní rezerva“ dle dnešní legislativy, nýbrž pojmu „návrh“ a plocha měla být dle tohoto výkladu v roce 2016 „překlopena“ jako plocha SV-návrh.

Ve schváleném obsahu Změny tak bylo stanoveno zajistit převedení územní rezervy R01 (SV) na návrhovou plochu pro bydlení typu SV (plochy smíšené obytné) a to v rozsahu, vymezeném v územním plánu z r. 2002. Změnou byla tedy celá plocha územní rezervy nejprve (pro sloučené společné a veřejné projednání) převedena na zastavitelnou plochu v rozsahu vymezeném jako „výhled“ ÚPO Radějovice z r. 2002. Úpravami návrhu Změny pro opakované veřejné projednání byla vymezená plocha SV-návrh redukována pouze na rozsah plochy dle rozsudku viz výše (**tedy zredukována pouze na pozemek 190/1**), zbylá část plochy územní rezervy v rozsahu dle ÚP Radějovic po změně č.1 zůstává změnou č.2 nedotčena.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Radějovic, dotýkající se sídel Radějovice a Olešky se změnou č. 2 zásadně nemění. Změna řeší 11 lokalit o celkové výměře ~~10,96~~ 7,73 ha (z toho **rozšíření zastavitelných ploch činí pouze 1,1 ha**), aktualizuje hranici zastavěného území a doplňuje veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Návrh změny vychází při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce, v plochách s rozdílným způsobem využití jsou změnou č. 2 částečně doplněny regulativy ploch SV, VL a VZ. Jsou doplněny regulativy nové funkce NSv.

**Aktualizací zastavěného území nad mapou KN** ke dni 19.1.2026 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním Změny č.1 ÚP Radějovic (12/2018) a zpracováním Návrhu změny č. 2 v zastavitelných

plochách došlo k zástavbě části zastavitelné plochy Z06 s funkčním využitím VL – Plochy výroby a skladování, před vydáním pak ještě 2 pozemků na severním okraji obce.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má a může řešit (nemožnost ovlivnění rozsudku soudu), byly splněny.

#### **2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Obsah změny č. 2 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 2 územního plánu Radějovic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

### **2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYŇŮ POŘIZOVATELE PRO ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ A POKYŇŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU PŘED VYDÁNÍM**

#### **2.2.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

**V návrhu změny č. 2 pro veřejné projednání byly zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 2 ÚP**

1. Lokalita Z2-1 byla vymezena jako plocha přestavby P03 ze zemědělské výroby na občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS1 a plochy technické infrastruktury – TI. Část s funkcí TI byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění VT2 a v ploše byl vymezen návrh vodojemu. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
2. Plocha územní rezervy pro plochy smíšené obytné (SV) R01 převedena na zastavitelnou plochu Z2-2 s funkcí SV – Plochy smíšené obytné a v části úseku RK 1196 bylo navrženo zalesnění. V ploše byla vymezena podmínka pořízení regulačního plánu RP3 – Za chalupami Hornojirčanskými.
3. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
4. Minimální výměra stavebního pozemku pro novostavbu rodinného domu ve stabilizované zástavbě 650 m<sup>2</sup> byla z textové části ÚP vypuštěna. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
5. V rámci lokality Z2-3 byla vymezena veřejně prospěšná stavba VD3 pro komunikaci mezi silnicí III/00318 a zastavitelnou plochou Z02 a veřejně prospěšná stavba VD1 pro rekonstrukci (zlepšení parametrů) ulice Vrbová v úseku mezi silnicí III/00318 a okrajem zástavby u ulice Topolová. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
6. Pořízení regulačního plánu RP01 „na žádost“ bylo převedeno na „z podnětu“. Pro regulační plán byla stanovena lhůta pro pořízení na „do 5 let od nabytí účinnosti změny č.2, stejně jako u dvou změnou č.2 doplněných RP – RP02 a RP03. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
7. Funkce zastavitelné plochy Z08 byla v rozsahu pozemku parc. č. 136/5 k.ú. Olešky převedena na OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Plocha OV byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění předkupního práva PO1. Pozemek parc. č. 136/6 a část pozemku parc. č. 146 byly převedeny do funkce ZO - plochy zeleně ochranné a izolační.
8. Pozemek parc. č. 140/64 k.ú. Olešky byl v rámci lokality změny Z2-5 převeden do funkce DS plochy dopravní infrastruktury v rozsahu cca. 1/3 pozemku a do funkce ZO – plochy zeleně ochranné a izolační v rozsahu cca. 2/3 pozemku.
9. Komunikace mezi pozemky parc. č. 49/54 a parc. č. 236 bude vymezena v rámci regulačního plánu. V rámci zadání regulačního plánu RP02 byla stanovena podmínka zapracování komunikace o šířce min. 8 metrů. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)

10. Zastavitelná plocha Z11 byla rozšířena o pozemky parc. č. 49/17 a 49/86 k.ú. Olešky. Pro plochu Z11 a pozemky parc. č. 49/16 a st.107 k.ú. byla v rámci lokality Z2-6 vymezena podmínka pořízení regulačního plánu RP02 – Radějovice jihovýchod z podnětu.
11. Kolem zástavby na jižním okraji zastavěného území sídla Radějovice byla mezi komunikacemi na pozemcích parc. č. 421 a parc.č. 236 vymezena komunikace s funkcí PV – plochy veřejných prostranství – návrh. Návrhová plocha byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění VD7
12. Pozemky parc. č. 84/5, 84/23, 84/1, 217/3 a 78 v k.ú. Olešky byly v souladu se stavem v území převedeny do funkce PV-stav.
13. Pozemky stávajících přístupových cest v chatových osadách v severozápadní části k.ú. Radějovice, tj. pozemky parc. č. 200/11, 200/12, 200/13, 200/2, 200/3, 177/8, 170/1, 167/1, 167/3, 167/4, 118/16, 118/15, 149/2 a 149/3 byly převedeny do funkce PV-stav.
14. V chatové zástavbě v severozápadní části k.ú. Radějovice byla z komunikace na pozemku parc. č. 118/16 podél parc. č. 167/9, 167/10 a 167/6 a přes další pozemky parc. č. 168, 169, 170/10 a 170/11 vymezena komunikace s funkcí PV-návrh na pozemek parc. č. 170/1. Komunikace byla vymezena v rámci lokality Z2-10 v parametrech stávajících obslužných komunikací v chatové oblasti. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
15. Stávající místní komunikace v obytné a chatové lokalitě Pešátov přes pozemky parc. č. 225/1, 226/1, 223/2, 226/2 a 223/1 v k.ú. Radějovice byla vymezena jako funkce PV-stav s ohledem na stav v území. (po veřejném projednání opraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
16. Cesty v krajině historické na pozemcích v k.ú. Olešky: parc. č. 140/62, 140/66, 920. V k.ú. Radějovice: polní cesty v lokalitě za vodojemy, v lokalitě „Na obci“ parc. č. 135/3, 118/83, 118/81, 143/3 (lesní pozemek), 118/80 a 148 byly převedeny do funkce PV – plochy veřejných prostranství.
17. Podél silnice III/00318 byl v rámci lokality Z2-8 vymezen chodník o šířce 3,5 metru s funkcí PV. V úseku od okraje k.ú. Sulice po okraj sídla Radějovice je chodník veden po severní straně silnice. V úseku mezi sídlem Radějovice a sídlem Olešky je chodník o stejných parametrech veden podél jižní strany silnice. Chodník je v celém rozsahu vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění VD8. (po veřejném projednání upraveno- viz níže subkapitola 2.2.2)
18. Viz předchozí bod.
19. V rámci lokality Z2-3 byla vymezena plocha s funkcí DS – plochy dopravní infrastruktury pro autobusovou zastávku u silnice III/00318.
20. Prostor kolem nových hlubinných vrtů v lokalitě Z2-11 byl vymezen jako nová funkce NSv – plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské. Funkce Nsv umožňuje vybudování vrtů včetně oplocení a obslužných komunikací. Nové vrtů byly vymezeny jednotlivě včetně obslužných komunikací jako VPS VT3.
21. Ke stávajícím vrtům zařazeným do funkce TI – plochy technické infrastruktury byly v rámci lokality Z2-11 vymezeny obslužné komunikace s funkcí DS. Komunikace ke stávajícím vrtům byly vymezeny jako VPS VD11.

## **2.2.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ POŘIZOVATELE PRO ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

### **V upraveném návrhu změny č. 2 pro opakované veřejné projednání jsou zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro úpravu návrhu změny č. 2 pro opakované veřejné projednání**

1. Grafická část upraveného návrhu změny č.2 pro OVP byla zpracována nad aktuální mapou KN ke dni 26.7.2025 (též datum aktualizace zastavěného území).
2. Lokalita Z2-1 (plocha přestavby) byla upravena dle pokynů z hlediska způsobu využití plochy z důvodu aktuální situace a majetkoprávních dohod:
  - způsob využití OS1 byl nahrazen způsobem využití SV-návrh.
  - způsob využití TI-návrh byl nahrazen způsobem využití OV-návrh, protože bylo prověřeno, že plochu TI-stav není potřeba rozšiřovat a pro další (související) zařízení veřejného občanského vybavení, např. hasičskou zbrojnicí a pod, se vymezuje plocha OV v sousedství stávajícího vodojemu
 Rozsah lokality a plochy přestavby P03 zůstává beze změny.
3. Lokalita Z2-2 s funkcí SV – Plochy smíšené obytné- návrh byla zredukována na pozemek 190/1. Podmínka pořízení regulačního plánu RP3 – Za chalupami Hornojirčanskými byla ze změny vypuštěna,

stejně jako text Zadání RP3. Plocha územní rezervy R01 zůstává pro opakované VP v ÚP v původním rozsahu, vymezeném v ÚP po změně č. 1.

4. Bylo doplněno vyhodnocení z hlediska demografického vývoje (viz kapitola 2.8).
5. V lokalitě Z2-11 byla upravena trasa příjezdové komunikace ze západní strany (VPS VD11) a jižní okraj plochy NSv tak, aby korespondovaly s rozhraním pozemků dle KN.
6. Dle pokynu pověřeného zastupitele byly aktualizovány trasy cest v nezastavěném území (částečně byly doplněny do DS-stav, částečně převedeny do NZ-stav v souladu se stavem v území).
7. Z navržené komunikace (PV-návrh) v lokalitě Z2-10 byl vypuštěn její koncový úsek na pozemcích 168, 169, 170/10 a 170/11.
8. V lokalitě Z2-8 byla upravena východní větev navrženého chodníku- koncový úsek na pozemku 83/1 byl vypuštěn. Chodník v úseku Radějovice -Olešky byl jako VPS přeznačen na VD1. Naopak na západním okraji katastru byl doplněn úsek chodníku u křižovatky k autobusové zastávce, částečně po pozemku PUPFL (součást veřejně prospěšné stavby VD8 -úsek chodníku Radějovice-Sulice) a úseky chodníku pro rekonstrukci.
9. Z lokality Z2-3 a tedy i z VPS byla vypuštěna již realizovaná komunikace v úseku ulice Vrbová podél lokality Z1-1 k silnici III/00318, původně k veřejnému projednání označená jako VD1.
10. Pro plochy SV byla pro opakované VP do podmínek prostorového uspořádání navržena podmínka minimální velikosti stavebních pozemků pro novostavbu v zastavěném území a upravena na 600 m2 oproti 650 m2. Pro zastavitelnou plochu Z12 byly stanoveny minimální výměra pozemku na 750m2.
11. Do podmíněné přípustného využití ploch OV byla doplněna přípustnost „bydlení pouze ve formě bytů v souvislosti s hlavním využitím plochy pro veřejnou vybavenost“
12. Z nepřípustného využití ploch SV byla vypuštěna odrážka „*pro pozemek parc. č. 61/3, k. ú. Olešky, stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci*“.
13. Podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které byly změnou č.2 v souladu s Obsahem změny stanoveny již k veřejnému projednání (nepřípustnost „mobilheimů“ a „srubových staveb“ pro SV , podmínka max. plochy zastavěné 1 stavbou pro VL a VZ), avšak nebyly znázorněny ve výkresu B01, byly do tohoto výkresu vyznačeny. Současně byly i označeny jako území U.1 (plochy SV) a U.2. (plochy VL) Pro plochy SV (U.1) byla do prvků RP přesunuta z hlavního využití též podmínka max.1 bytu v jednom RD, která již dle platné legislativy nemůže být součástí regulativů ploch.
14. Z kapitoly vymezení regulačních plánů textové části ÚP bylo vypuštěno stanovení typu regulačního plánu „na žádost“ nebo „z podnětu“ v souladu se stavebním zákonem, který již toto členění neumožňuje.
15. Z textové i výkresové části byla vypuštěna podmínka uzavření dohod o parcelaci v souladu se stavebním zákonem, který již tento pojem nezná.
16. Pro plochy s podmínkou regulačního plánu RP01 a RP02 a plochu lokality Z2-1 byla v souladu s pokyny pověřeného zastupitele doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí, graficky vyznačená ve výkresu B01 a tato kapitola byla doplněna do textové části.
17. Rozsah plochy přestavby P03 a rozhraní jednotlivých funkčních ploch v lokalitě Z2-1 byly mírně upraveny dle podkladové studie území.
18. Pro zastavitelnou plochu Z11 byla v regulativech funkce SV stanovena pro výstavbu podmínka předchozí realizace komunikace v lokalitě Z2-7. V zadání regulačního plánu RP02 pro plochu Z11 bylo stanoveno vymezení rozšíření komunikace na pozemku parc. č. 236 na parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb.
19. Z plochy regulačního plánu RP02 a tudíž i z plochy lokality Z2-6 byl vypuštěn pozemek parc. č. 49/59 k. ú. Olešky.
20. Pro zastavitelnou plochu Z02 byla v regulativech funkce SV stanovena pro výstavbu podmínka předchozí realizace komunikace v lokalitě Z2-3 mezi silnicí III/00318 a zastavitelnou plochou Z02.
21. V rámci lokality Z2-8 byl vymezen chodník i na opačné straně silnice v rozsahu od hranice mezi pozemky 359/6 a 314/1 k. ú. Radějovice až po pozemek parc. č. 890/1 respektive hranu lokality Z2-1.

### **2.2.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ POŘIZOVATELE PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY PŘED VYDÁNÍM**

1. Do grafické části byla vložena aktuální mapa KN.
2. Byla aktualizována hranice zastavěného území ke dni 19.1.2026 (došlo k zastavění 2 pozemků na severním okraji obce) a to jak v textu tak v grafické části.
3. Byla doplněna kapitola Textová část odůvodnění, zpracovaná pořizovatelem s Informacemi o postupu pořízení změny územního plánu a 2 přílohy odůvodnění (Příloha č. 1-Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí a Příloha č. 2- Uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení)

## 2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití v zastavěných a zastavitelných plochách, vymezení 1 zastavitelné plochy, doplnění nové dopravní a technické infrastruktury), vymezení nových VPS a aktualizace zastavěného území.

Změna řeší 11 lokalit, v lokalitách dochází:

- k vymezení jedné nové zastavitelné plochy Z2-2 s funkcí smíšenou obytnou SV,
- k vymezení jedné nové plochy přestavby P03 s funkcí OV a SV
- k rozšíření zastavitelné plochy Z11,
- k vymezení regulačního plánu RP02 – Radějovice jihovýchod
- ke změně funkčního využití části zastavitelné plochy Z08 na funkci OV,
- k vymezení nové dopravní infrastruktury v podobě komunikací, chodníků a autobusové zastávky.
- k převedení stávajících komunikací do funkce PV či DS dle stavu v území,
- k vymezení nové technické infrastruktury v podobě návrhu vodojemu a vrtaných studen
- k vymezení VPS pro vyvlastnění pro dopravní a technickou infrastrukturu a k vymezení VPS pro novou občanskou vybavenost,
- k vymezení nové funkce NSv – plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské. K vymezení této plochy (stav i návrh) v lokalitě kolem vrtaných studen v jihozápadní části k.ú. Radějovice pro soustavu stávajících i navržených vrtaných studen včetně obslužných komunikací a oplocení.

Změnou č.2 dále dochází:

- k uvedení funkčních ploch ÚP Radějovic do souladu se stavem v území v podobě aktualizace: převedení části zastavitelné plochy Z06 do zastavěného území jako již stabilizované plochy, úprava polohy stabilizované plochy TI pro západní vrtanou studnu dle stavu v území.
- k aktualizaci hranice zastavěného území ke dni 19.1.2026 dle údajů mapy KN
- k uvedení ÚP do souladu se stavem v území
- k úpravě regulativů funkčních ploch SV, VL a VZ.
- K vymezení veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění pro regionální prvky ÚSES regionální biokoridor RK 1196 a regionální biocentrum RC 1403.
- k vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu RP-01 „na žádost“ a ke stanovení lhůty pro pořízení na 5 let od nabytí účinnosti změny č.2 (stejně jako změnou doplněného RP-02

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se nemění a jsou změnou č. 2 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Radějovic zůstává zachována.

### VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno k 19.1.2026. Plochy převedené změnou č.2 do zastavěného území (stejně jako nové zastavitelné plochy a plocha přestavby) jsou vyznačeny ve výřezech výkresu č.1 - Základní členění území a výkresu č.2 -Hlavní výkres.

### ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 2 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Radějovic. V případě lokality Z2-2 se jedná o navrácení pouze 1 pozemku v návaznosti na rozhodnutí soudu do návrhových ploch dle koncepce ÚPO z r.2002. Dále jsou v rámci Změny č.2 řešeny změny funkce v zastavěném území nebo stávajících zastavitelných plochách. Z části jde v řešených lokalitách o aktualizaci stavu v území a o doplnění dopravní a technické infrastruktury představujících minimální zásah do území.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území– urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny: Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně

přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

## **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 2 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Radějovic zůstává zachována.

Změna č.2 doplňuje jednu novou zastavitelnou plochu Z2-2 a jednu zastavitelnou plochu (Z11) mírně rozšiřuje. Změnové lokality jsou přehledně uvedeny a popsány níže v tabulce lokalit Změny.

Změnou je vymezena jedna nová plocha přestavby.

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

V **lokality Z2-1** dochází k vymezení plochy přestavby P03 s funkcí OV-návrh a SV-návrh s podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí.

V **lokality Z2-2** dochází k vymezení drobné zastavitelné plochy pro funkci SV – plochy smíšené obytné- návrh a k vymezení plochy pro zalesnění NL- návrh v rámci RK 1196.

Tato zastavitelná plocha SV v rozsahu pozemku 190/1 byla do Územního plánu změnou navržena na základě Rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 43 A 101/2018 ze dne 14.května 2019. V rámci změny je navrženo zalesnění plochy uvnitř RK ÚSES tak, aby došlo k propojení lesních komplexů v rámci regionálního systému dle ZÚR Stč. Kraje.

Vzhledem k částečnému dotčení prvku ÚSES - RK 1196 bylo současně kvalifikovaným projektantem ÚSES upřesněno nezbytně nutné funkční vymezení regionálního ÚSES (územního systému ekologické stability) tak, aby řešení bylo v souladu se ZÚR Středočeského kraje a s obecnými zásadami vymezování prvků ÚSES.

V **lokality Z2-3** je vymezena komunikace VD3 (úsek mezi zastavitelnou plochou Z02 a silnicí III/00318) a VD1 (úsek podél zastavitelné plochy Z1-1. Součástí lokality je plocha pro autobusovou zastávku u silnice III/00318.

V **lokality Z2-4** dochází v rozsahu pozemku parc. č. 136/5 k.ú. Olešky ke změně funkce na OV. Plocha OV je vymezena jako VPS PO1. Podél východního okraje zastavitelné plochy Z08 je navržen pás izolační zeleně v rámci funkce ZO.

V **lokality Z2-5** dochází k vymezení plochy pro parkoviště (DS) u silnice III/00326 a plochy izolační zeleně (ZO) mezi parkovištěm a zastavitelnou plochou Z14. Parkoviště je určeno pro návštěvníky hřbitova a vymezeno jako VPS VD6.

V **lokality Z2-6** dochází k mírnému rozšíření zastavitelné plochy Z11. Pro plochu Z11 byla vymezena podmínka pořízení regulačního plánu RP02 – Radějovice jihovýchod.

V **lokality Z2-7** dochází k vymezení místní obslužné komunikace VD7 (PV) podél jižního okraje zástavby sídla Radějovice mezi komunikacemi na pozemcích parc. č. 421 a 236.

V **lokality Z2-8** dochází k vymezení chodníku (PV) podél silnice III/00318 v rozsahu od hranice s k.ú. Sulice po okraj sídla Radějovice (jako VPS VD8) a od severovýchodního okraje sídla Radějovice po okraj sídla Olešky (jako VPD VD1).

V **lokality Z2-9** dochází k vymezení chodníku (PV) podél místní komunikace na pozemku parc. č. 301/17 k.ú. Radějovice.

V **lokality Z2-10** dochází k vymezení místní komunikace VD10 (PV) propojující chatové lokality v severní části k.ú. Radějovice.

V **lokality Z2-11** dochází v rámci nezastavěného území k vymezení nové funkční Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské – NSv pro umístění vodních zdrojů – vrtaných studní včetně přístupových komunikací. Ke stávajícím studním zařazeným do funkce TI-stav jsou vymezeny přístupové komunikace (DS). Komunikace ke stávajícím studnám jsou zařazeny jako VPS VD11. Navržené studny, jejichž ochranná pásma ještě nebyla stanovena, a jejich přístupové komunikace jsou zařazeny do VPS jako VPS VT3.

<b>ZMĚNA Č. 2 ÚP RADĚJOVIC – PŘEHLED LOKALIT</b>				
<b>označení LOKALITY ZMĚNY</b> k.ú./č.pozemků	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
<b>Z2-1</b> Radějovice 410/10 část, 410/11 část, 410/12, 410/13, st. 951 část	<b>2,86</b>	ZO – Plochy zeleně ochranné a izolační (stav) VZ – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (stav)	OV – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (návrh) SV – Plochy smíšené obytné (návrh)	<b>0</b>
<b>Z2-2</b> Radějovice 181/1, 190/1	<b>0,62</b>	NS – Plochy smíšené nezastavěného území (stav) Územní rezerva pro bydlení R01 NP-Plochy přírodní (stav)	SV – Plochy smíšené obytné (návrh) NL-Plochy lesní (návrh)	<b>+0,22</b>
<b>Z2-3</b> Radějovice 74/2, 88/3, 880/2, 897/3, 88/7, 88/2, 88/4, 86/4, 231/5	<b>0,41</b>	NS – Plochy smíšené nezastavěného území (stav) NZ – Plochy zemědělské (stav) PV – Plochy veřejných prostranství (stav)	DS – plochy dopravní infrastruktury (návrh) NZ – plochy zemědělské (stav)	<b>+0,26</b>
<b>Z2-4</b> Olešky 136/5	<b>0,43</b>	SV – Plochy smíšené obytné (návrh), NS – Plochy smíšené nezastavěného území (stav)	OV – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (návrh) ZO – Plochy zeleně ochranné a izolační (návrh)	<b>0</b>
<b>Z2-5</b> Olešky 140/64	<b>0,26</b>	NZ – Plochy zemědělské (stav)	DS – plochy dopravní infrastruktury (návrh) ZO – Plochy zeleně ochranné a izolační (návrh)	<b>+0,09</b>
<b>Z2-6</b> Olešky 49/16, 49/17, 49/59, 49/81, 49/86 st.107	<b>0,87</b>	SV – Plochy smíšené obytné (stav i návrh) NZ – Plochy zemědělské (stav)	SV – Plochy smíšené obytné (stav i návrh)	<b>+0,04</b>
<b>Z2-7</b> Olešky 51/5, 51/7, 236,	<b>0,09</b>	NZ – Plochy zemědělské (stav)	PV – Plochy veřejných prostranství (návrh)	<b>+0,09</b>
<b>Z2-8</b> Radějovice 326/12, 211/2, 324/1, 215/7, 213/12, 322/1, 289/12, 289/9, 289/11, 289/8, 318, 301/102, 301/5, 305/5, 41/15, 897/3, 880/2, 88/3, 897/1, 90/1 Olešky 83/1	<b>0,36</b>	NZ – Plochy zemědělské (stav) NS – Plochy smíšené nezastavěného území (stav i návrh), SV – Plochy smíšené obytné (stav)	PV – Plochy veřejných prostranství (návrh)	<b>+0,20</b>
<b>Z2-9</b> Radějovice 301/6, 305/5, 41/5	<b>0,02</b>	ZO – Plochy zeleně ochranné a izolační (návrh)	PV – Plochy veřejných prostranství (návrh)	<b>+0,02</b>
<b>Z2-10</b> Radějovice 153/2, 153/4, 118/72, 168, 169, 170/10, 170/11	<b>0,04</b>	NZ – Plochy zemědělské (stav)	PV – Plochy veřejných prostranství (návrh)	<b>+0,04</b>
<b>Z2-11</b> Radějovice 366/19, 366/42, 366/58, 366/36, 366/1, 366/43, 366/44, 366/54, 366/55, 366/56, 366/57, 366/52, 366/60, 393, 364, 392/1,	<b>1,66</b>	NS – Plochy smíšené nezastavěného území (stav)	NSv- Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (stav) TI- plochy technické infrastruktury (stav) DS – plochy dopravní infrastruktury (návrh)	<b>+0,14</b>

## KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována. Koncepce je doplněna o dílčí obslužné komunikace (lokality Z2-7 a Z2-10), chodník podél silnice III/00318 (Z2-8) a podél ulice u provozovny Fermat (Z2-9), plochu pro autobusovou zastávku (Z2-3) a místní sběrnou komunikaci propojující zastavitelnou plochu Z02 a obytnou zástavbu v jihovýchodní části sídla Radějovice na silnici III/00318 (Z2-3).

Dále jsou do grafické části doplněny pěší stezky v krajině jako funkce PV. Některé komunikace v zastavěném území byly převedeny do funkce PV na základě stavu v území.

## Koncepce technické infrastruktury

### VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤE

Koncepce zásobování obce pitnou vodou je změnou č.2 doplněna o návrh vodojemu v lokalitě Z2-1 a o návrh soustavy vrtaných studen v lokalitě Z2-11. Změna respektuje stávající i nově navrhované zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

### KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny není změnou č. 2 narušena.

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

#### **POSOUZENÍ ÚSEKU RK 1196 ÚSES V K.Ú. RADĚJOVICE**

*(Zpracovatel: Ing. Zuzana Baladová, kvalifikovaný projektant ÚSES)*

*Vzhledem k částečnému dotčení prvku ÚSES - RK 1196 v lokalitě Z2-2 oproti Úplnému znění Územního plánu Radějovic po vydání změny č.1, bylo v rámci změny č.2 ÚP upřesněno nezbytně nutné funkční vymezení tohoto regionálního prvku ÚSES tak, aby řešení bylo v souladu s obecnými zásadami vymezování prvků ÚSES a nebylo v rozporu se ZÚR Středočeského kraje.*

*V katastru obce Radějovice územím prochází při jeho severozápadním okraji regionální biokoridor Osnický les – U Radlíku (RBK 1196). Tento biokoridor, procházející území obce Horní Jirčany vyúsťuje z rozsáhlého lesního biocentra RC 1403 Osnický les a prochází nejprve užším hrdlem mezi zástavbou a plochami lesa a dalších porostů a jde po západním okraji k. ú. Radějovice jihozápadně od obce. Tento prvek je lesním biokoridorem regionální úrovně, jehož úkolem je spojit lesní biocentra a sloužit k migraci zejména lesních a na les vázaných společenstev. Z hlediska funkčnosti biokoridoru a jeho napojení na regionální biocentrum (RC 1403) severně od biokoridoru je třeba v místě jeho zúžení nejen zachovat minimální šířkové parametry, ale tyto pokud možno ve větším úseku rozšířit.*

*Po doplnění zastavitelné plochy SV v lokalitě Z2-2 dle Rozsudku Krajského soudu, dojde zejména v úseku styku s předmětným pozemkem 190/1 ke zúžení RK 1196. Avšak toto nejužší „hrdlo“, kterým RK prochází, zachovává v úseku 80 m šířku cca 58-62 m a dále směrem jižním se opět rozšiřuje na šířku 95 až 120m a to v úseku dlouhém 145 m ve styku s lokalitou Z2-2.*

*Minimální šíře biokoridoru dle metodiky pro projektování územních systémů ekologické stability v případě lesních společenstev a společenstev mokřadů činí 40 m, v případě lučních společenstev 50 m. Dotčený orgán požadoval rozšířit biokoridor na nejméně 100 m, což je v tomto případě splněno s výjimkou úseku podél předmětného pozemku 190/1, který je v současné době oplocen.*

*Bylo doporučeno zalesnění krčku, aby došlo k propojení lesních komplexů v rámci regionálního systému ÚSES. Změnou č.2 ÚP je navrženo biokoridor v místě zúžení ze 2/3 šířky zalesnit (NL, šířka 40m) a z 1/3 je navržena plocha přírodní zeleně (NP, šířka 18-35m), která je vymezena v rámci RK podél východního okraje zastavitelné plochy SV (viz obr.níže).*



Závěr:

Zalesněním „krčku“ v severní části RK 1196 bude jednoznačně posílen regionální prvek ÚSES a jeho funkčnost, prostorové parametry RK 1196 ÚSES, tj. šířka ve styku se zastavitelnou plochou v rozpětí 58 až 120m, byly posouzeny jako vyhovující. Je tak zohledněn požadavek ZÚR StČK (195 - úkoly pro územní plánování): *Upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.*

V Pardubicích, listopad 2020, Ing. Zuzana Baladová

---

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Do Výčtu ploch s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem se doplňuje způsob využití: „**Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NSv)**“ a jsou stanoveny podmínky pro využití, s hlavním využitím pro umístění vodních zdrojů – vrtaných studní včetně přístupových komunikací.

Seznam pojmů kapitoly 6. se doplňuje o vysvětlení pojmu **srubové stavby** pro účely tohoto ÚP: „*pod pojem srubové stavby jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální zdobné srubové stavby „ruského typu“*“

Z hlavního využití funkce **SV – Plochy smíšené obytné** je změnou č.2 vypuštěna odrážka: „*pozemky polyfunkčních domů s bydlením*“

Nepřípustnost **mobilheimů a srubových staveb** je uvedena samostatně jako **prvek regulačního plánu U.1**, stejně jako omezení, že rodinný dům obsahuje max. 1 samostatný byt (tato podmínka byla přesunuta z hlavního využití plochy SV) viz kap. 2.6. Odůvodnění změny č. 2 ÚP“

Z nepřípustného využití funkce **SV** je změnou č.2 vypuštěna odrážka:

„*pro pozemek parc. č. 61/3, k. ú. Olešky, stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci.*“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **SV** došlo k úpravě a doplnění regulativů, týkajících se velikosti pozemků v zastavěném území (oproti původním 650 m<sup>2</sup>) a to z důvodu značného množství proluk v zastavěném území, kde by bylo vhodné umožnit výstavbu RD:

„*minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavěném území (vymezeném ve výkresu B02 ke dni vydání změny č.2): 600 m<sup>2</sup> (v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí tato podmínka po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD platí, že výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 600 m<sup>2</sup>).*“

Současně bylo u koeficientů zastavění a zeleně doplněno, že platí i pro všechny pozemky vzniklé dělením, v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD i pro část pozemku se stávajícím RD.

Minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavitelných plochách byla doplněna pro plochu Z12 na min. 750 m<sup>2</sup>, pro ostatní zastavitelné plochy zůstává 1000 m<sup>2</sup>;

Do podmínek prostorového uspořádání funkce SV byly doplněny podmínky, které zajistí realizovatelnost nové zástavby v lokalitách:

„8. Výstavba v zastavitelné ploše Z02 je podmíněna předchozím dopravním napojením zastavitelné plochy Z02 směrem na východ až na silnici III/00318 (tj. realizací úseku dostatečně široké místní komunikace s parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. mezi plochou Z02 a silnicí III/00318 v lokalitě Z2-3 společně s vedením gravitační kanalizace a zokruhování vodovodu a plynovodu.) a zajištěním dostatečné kapacity ČOV

9. Výstavba v zastavitelné ploše Z11 je podmíněna předchozí realizací komunikace v lokalitě Z2-7.
10. Pro všechny stavby, náhrady stavby novostavbou a změny dokončených staveb v plochách U.1 platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“

V podmínkách prostorového uspořádání funkce **OS- Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** se změnou č.2 vypouští rozporné formulace: „diferencovaný podle konkrétních případů“, „až“, „některá“, „méně než“, „bude posuzováno individuálně“ a je doplněno výškové omezení staveb na 8 m od úrovně od úrovně rostlého terénu.

Do podmíněně přípustného využití funkce **VL – Plochy výroby a skladování** je doplněna přípustnost pro Polyfunkční domy s bydlením při maximálním počtu 1 bytové jednotky v rámci objektu s funkcí hlavního nebo přípustného využití.

Samostatně jako **prvek regulačního plánu U.2** byla stanovena podmínka omezení max. zastavěné plochy 1 objektem na 500 m<sup>2</sup> (viz kap. 2.6. Odůvodnění změny č. 2 ÚP)

V podmínkách prostorového uspořádání funkce VL se změnou č.2 upravuje koeficient zeleně na min. 40 %.

V rámci úprav pro opakované VP bylo z doplněných podmínek prostorového uspořádání (resp. prvků regulačního plánu) funkce VZ na základě Pokynů vypuštěno původně změnou doplněné stanovení maximální zastavitelné plochy pro jeden objekt 500 m<sup>2</sup> .

### **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**

Změnou č.2 se doplňují veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

VD1: Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Olešky (včetně autobusové zastávky)

(V rámci úprav pro opakované VP a aktualizace stavu byla z VPS vypuštěna Místní komunikace v lokalitě Z2-3 –úsek ulice Vrbová podél lokality Z1-1 k silnici III/00318 a to z důvodu, že již je zrealizována. Jako VD1 je nově označen úsek lokality Z2-8- Radějovice-Olešky)

VD3: Místní komunikace v lokalitě Z2-3 mezi zastavitelnou plochu Z02 a silnicí III/00318

VD6: VD6: Parkoviště a autobusová zastávka u hřbitova v Oleškách v lokalitě Z2-5.

VD7: Místní komunikace v lokalitě Z2-7-jižní okraj Radějovic.

VD8: Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Sulice (včetně rekonstrukce stávajících úseků)

VD9: Rozšíření místní komunikace u provozovny Fermat v lokalitě Z2-9

VD10: Místní komunikace v lokalitě Z2-10, propojující 2 části chatových osad u Horních Jirčan.

VD11: Místní komunikace obsluhující vodní zdroje v lokalitě Z2-11

Změnou č.2 se doplňují veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu:

VT3: Vodní zdroje v ploše Z2-11 - Vrtané studny včetně příslušenství a přístupových komunikací.

Změnou č.2 se doplňují veřejně prospěšné stavby pro občanskou vybavenost

PO1: Občasně vybavení v zastavitelné ploše Z08. Dotčené pozemky parc. č. 136/5 k.ú. Olešky.

PO2: Občanské vybavení v ploše přestavby P03

Změnou č.2 se doplňují veřejně prospěšná opatření v souladu se ZÚR Stč.Kraje:

WU1: Regionální biokoridor ÚSES RK 1196.

WU2: Regionální biocentrum ÚSES RC 1403.

Změnou č.2 se vypouští celý text 2 kapitol z důvodu uvedení do souladu s platnou legislativou:

„8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO“ a

11.VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

### **VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

Změnou č.2 se doplňuje kapitola s podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí, stanovenou pro plochy, kde je též podmínka vydání regulačních plánů:

Územní plán vymezuje celkem 3 plochy s požadavkem na uzavření plánovací smlouvy s obcí, které jsou vyznačeny ve výkrese B.01 (Základní členění území):

- a) PS.1: Zastavitelná plocha Z02 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP01 Radějovice - sever)
- b) PS.2: Zastavitelná plocha Z11 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP02 Radějovice - jihovýchod)
- c) PS.3: Plocha přestavby P.03 (lokalita Z2-1)

Základní obsah a podmínky plánovacích smluv se stanovují takto:

- a) budou stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)
- b) budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)“

### **STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Návrh Změny č. 2 nezasahuje svým řešením do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny územního plánu Radějovic č. 2 zjištěny.

### **2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepožaduje zpracovat.

### **2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Žádné jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

### **2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č.2 stanovuje pro ochranu charakteru území obce tyto prvky regulačního plánu. V návrhu změny pro VP byly nejprve uvedeny v rámci Stanovených podmínek pro využití ploch, v rámci úprav pro opakované VP byly přesunuty na začátek kapitoly F a doplněno jejich grafické vyznačení. Podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které byly změnou č.2 v souladu

s Obsahem změny stanoveny již k veřejnému projednání (nepřípustnost „mobilheimů“ a „srubových staveb“ pro SV , podmínka max. plochy zastavěné 1 stavbou pro VL a VZ), avšak nebyly znázorněny ve výkresu B01, byly do tohoto výkresu vyznačeny. Současně byly i označeny jako území U.1 (plochy SV) a U.2. (plochy VL) Pro plochy SV (U.1) byla do prvků RP přesunuta z hlavního využití též podmínka max.1 bytu v jednom RD, která již dle platné legislativy nemůže být součástí regulativů ploch. Pro opakované VP nebylo již pro plochy VZ dle Pokynů zařazeno omezení plochy objektu na 500 m2. Změna č.2 stanovuje podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umístování novostaveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb ve vymezených územích s prvky regulačního plánu označeném U.1 a U.2. Změnou č.2 jsou pro plochy SV- plochy smíšené obytné stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.1:

Jako nepřípustné je stanoveno umístování srubových staveb a mobilheimů.

Pro novostavby RD, změny dokončených staveb a náhrady stávajících RD novostavbou je stanoveno, že 1 rodinný dům může obsahovat max.1 byt (podmínka přesunuta z hlavního využití SV)

Změnou č.2 jsou pro plochy VL- plochy výroby a skladování stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.2:

- a) Je stanovena podmínka že maximální zastavěná plocha pro jedním objektem je 500 m2.

## 2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

### Zábory ZPF

Změna č. 2 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu Z2-2 (pro opakované VP ve zredukovaném rozsahu) a nepatrně rozšiřuje zastavitelnou plochu Z11 v lokalitě změny Z2-6. Zbylé zábory ZPF jsou vyvolané dopravní infrastrukturou.

Celkový zábor ZPF vyvolaný změnou č. 2 činí **1,53 ha, z toho 1,13 ha pro zastavitelné plochy a 0,40 ha pro navrhované zalesnění.**

Zábory ZPF vyvolané změnou č.2:

Tabulka: PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF VYVOLANÝ ZMĚNOU Č.2											
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z2-2	SV	0,22				0,22					
	NL	0,40				0,40					
Z2-3	DS	0,22				0,22					
Z2-5	DS	0,09			0,09						
Z2-6	SV	0,04				0,04					
Z2-7	PV	0,09				0,09					
Z2-8	PV	0,27			0,11	0,16	0,02				
Z2-9	PV	0,02				0,02					
Z2-10	PV	0,04				0,04					
Z2-11	DS	0,14				0,13	0,01				
Celkem zábor ZPF		1,53			<b>0,20</b>	<b>1,29</b>	<b>0,002</b>	-			-

*\*(ustanovení §3 odst.1 písm. g): informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch)*

### **Odůvodnění záborů ZPF**

Dopad změny č.2 na ZPF je minimální z důvodu polohy na půdách se IV. třídou ochrany. Zábory ZPF jsou změnou č.2 vyvolány **pouze na půdách s III., IV. a V. třídou ochrany**. Na III. třídu ochrany připadá pouze 0,20 ha záboru. Dále 0,40 ha záboru ZPF je pro navrhované zalesnění v rámci Regionálního biokoridoru ÚSES RK1196- dle ZÚR Stč.Kraje se jedná o veřejně prospěšné opatření WU1.

Vymezení plochy lokality Z2-2 bylo provedeno na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 43 A 101/2018-42 ze dne 14. května 2019, kterým je zrušena část opatření obecné povahy č.1/2016/OOP – územního plánu Radějovice – vydaného usnesením Zastupitelstva obce Radějovice ze dne 24.8.2016. Dle výkladu soudu není pojem „výhled“ roven pojmu „územní rezerva“ dle dnešní legislativy, nýbrž pojmu „návrh“ a plocha měla být dle tohoto výkladu v roce 2016 „překlopena“ jako plocha SV-návrh .

Vymezení zastavitelné plochy Z2-2 bylo po veřejném projednání upraveno a zábor zredukován o 3,63 ha na výsledných 0,22 ha (tedy **zredukována pouze na pozemek 190/1**), který se jeví jako zanedbatelný. Pro opakované veřejné projednání tak byla lokalita Z2-2 pro využití SV-návrh vymezena pouze na rozsah pozemku č.190/1, který byl v ÚPO z r.2022 zařazen do etapy „výhled“ a byl předmětem výše uvedeného rozsudku, zbylá část plochy územní rezervy v rozsahu dle ÚP Radějovic po změně č.1 zůstává změnou č.2 nedotčena a není zábohem ZPF.

Celkový zábor ZPF lze tedy tímto považovat za odůvodněný.

### **Zábory PUPFL**

Změnou č.2 dochází k drobnému záboru PUPFL v lokalitě Z2-8 pro VPS VD8. Jedná se okraj lesního pozemku podél frekventované komunikace II/603 u křižovatky se silnicí III/00318 Důvodem je významný veřejný zájem z hlediska bezpečnosti chodců při chůzi od autobusové zastávky podél komunikace směrem do Radějovic. Tento veřejný zájem převyšuje zájem ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa. Jedná se navíc o zábor minimálního rozsahu.

Dotčený pozemek: 207/1

Plocha záboru PUPFL: **0,03 ha**

V lokalitě Z2-2 je současně navržena plocha 0,4 ha pro zalesnění.

## **2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.2 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP**

Změna č.2 podporuje účelné využití zastavěného území (formou přestaveb uvnitř zastavěného území). Kromě zastavitelné plochy Z2-2, vymezené na základě rozsudku KS v Praze (viz kapitola 2.1.3) a zredukované po veřejném projednání pouze na 1 pozemek (190/1), vymezuje změna pouze nepatrné rozšíření zastavitelné plochy Z11. Plocha přestavby P03, zčásti též určená pro bydlení účelně využívá zastavěné území. Další potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení nevzniká.

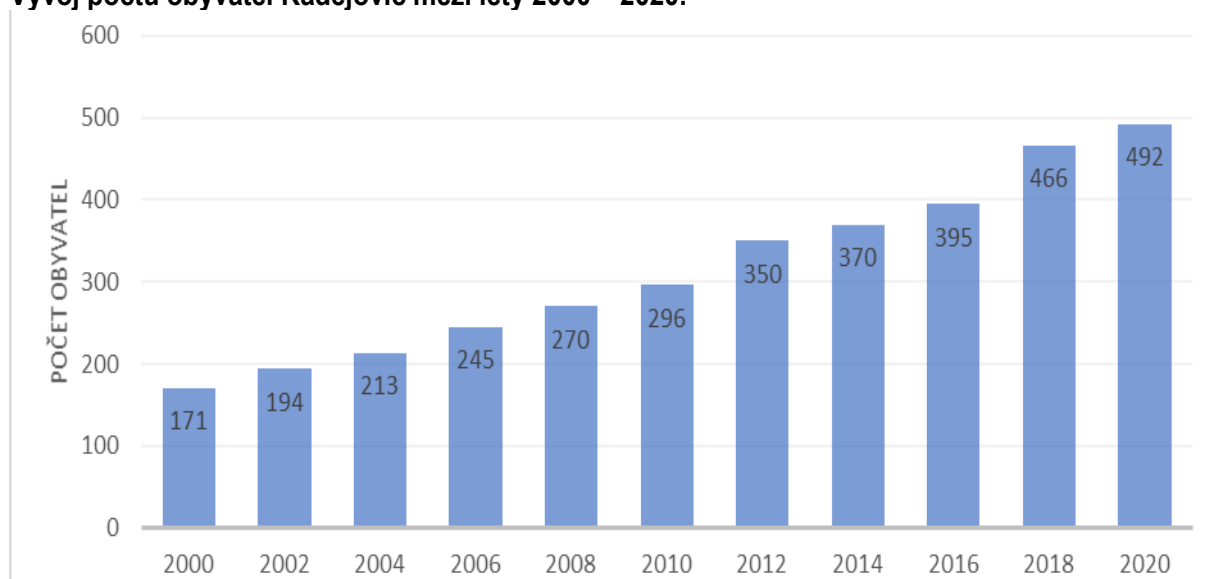
U lokality Z2-2 se dle Rozsudku KS de facto jedná o nápravu chybně pojatého „překlopení“ ÚPO Radějovice z r.2002, provedeného v r.2016: dle výkladu soudu není původní pojem „výhled“ (ÚPO 2012) roven dle dnešní legislativy pojmu „územní rezerva“ (překlopení ÚP 2016), nýbrž pojmu „návrh“ a plocha měla být dle tohoto výkladu v roce 2016 „překlopena“ jako plocha SV-návrh. Pro opakované veřejné projednání byla lokalita Z2-2 zredukována z 3,62 ha na 0,21 ha, tedy pouze na pozemek č.190/1 pro umístění 1-2 RD.

### **Demografie:**

Níže je uveden vývoj, jaký je předpokládán v řešeném území Územním plánem Radějovic:

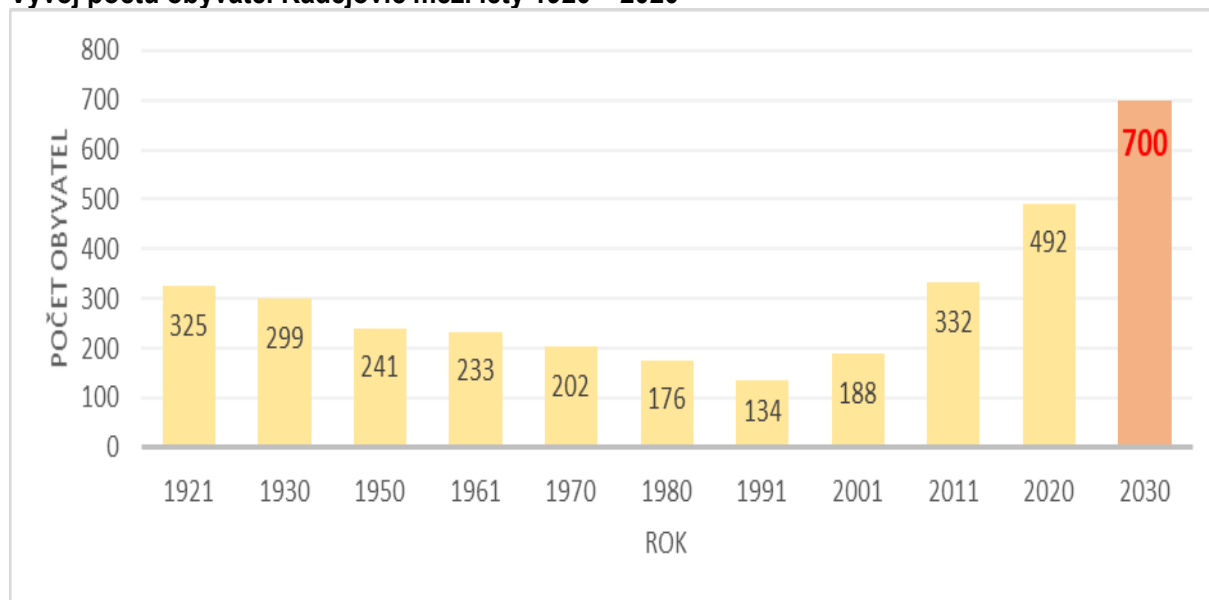
**Radějovice** zaznamenaly za posledních 20 let setrvalý vysoký růst obyvatelstva. Bylo zastaveno přibližně 9,2 ha ploch pro bydlení a počet obyvatel narostl o cca 188% a 321 obyvatel. Za posledních deset let byl růst obce výrazně rychlejší se 196 novými obyvateli oproti 125 novým obyvatelům mezi lety 2000 – 2010 (viz tabulka níže).

#### Vývoj počtu obyvatel Radějovic mezi lety 2000 – 2020:



Při zachování tempa současného nárůstu obyvatel za posledních 10 let by se tedy dal očekávat přírůstek cca 200 obyvatel za 10 let, tedy nárůst na cca 700 obyvatel v roce 2030. Za posledních třicet let se ovšem přírůstek za desetiletí vždy zvyšuje, jak ukazuje graf vývoje počtu obyvatel za posledních 100 let níže. Očekávaný nárůst za následujících 10 let bude s největší pravděpodobností mít opět vyšší tempo.

#### Vývoj počtu obyvatel Radějovic mezi lety 1920 – 2020



Dosavadní rozvojové plochy pro bydlení v Radějovicích neposkytují dostatečné kapacity pro maximální možný růst ani na deset let viz tabulka níže.

Pro opakované veřejné projednání byla lokalita Z2-2 zredukována z 3,62 ha na pouze 0,22 ha a naopak byla v ploše přestavby P03 nahrazena plocha OS plochou SV o výměře 2,4 ha.

<b>RADĚJOVICE-ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY</b>				
Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových domů	Počet nových obyvatel cca
P01	SV	0,13	1	2,3
Z02	SV	2,82	20	49,3
Z08	SV	0,13	1	2,3
Z11	SV	0,84	6	14,7
Z12	SV	0,16	1	2,8
Z14	SV	0,39	3	6,8
Z2-2	SV	0,21	2	4,6
P03-Z2-1	SV	2,40	16	36,8
<b>Zast. plochy a plochy přestavby celkem</b>		<b>7,08</b>	<b>50</b>	<b>120</b>
<b>Proluky</b>			<b>34</b>	<b>85</b>
<b>Celkem kapacity</b>			<b>91</b>	<b>205</b>

Kapacita lokality Z2-2 byla po veřejném projednání návrhu změny zredukována o 58 obyvatel, naopak byla doplněna kapacita lokality Z2-1 v ploše přestavby P03 o 37 obyvatel.

Bez tohoto doplnění by došlo k vyčerpání kapacit zhruba kolem roku 2025.

S plochou přestavby P03 (Z2-1) postačují kapacity území pro pokrytí nárůstu počtu obyvatel po dobu návrhového období 10 let avšak bez rezervy pro velmi pravděpodobné zvýšené tempo růstu oproti posledním deseti letům.

Vymezení plochy SV v rámci plochy přestavby P03 tedy z tohoto pohledu nejen nelze považovat za naddimenzované, ale naopak z demografického hlediska za vhodné.

Pro zastavitelnou plochu Z11 rozšiřující zastavitelné plochy oproti platnému ÚP byla vymezena podmínka pořízení regulačního plánu RP02.

## **2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **Řešení požadavků požární a civilní ochrany**

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Radějovic a **nejsou lokalitami návrhu Změny č. 2 dotčeny.**

#### **Požární ochrana:**

*Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.*

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím

příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

### **Civilní ochrana :**

Změna č. 2 respektuje požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: *Změnou není řešeno.*

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.2 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.2 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.2 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města: Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací: Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č.2 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.2 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.2 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není předmětem Změny č.2.

### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

### **Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

Na území Radějovic se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin.

Dobývací prostor se na území nevyskytuje.

Území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

#### **Požadavky na ochranu geologické stavby území**

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

#### **Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

### **2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna:

10 listů textové části, 6 výkresů grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny:

55 listů textové části, (z toho 34 listů kapitoly 2.11 -textová část ÚP Radějovic s vyznačením změn včetně zadání regulačních plánů), 4 výkresy grafické části, 1 samostatný výkres

### **2.11. ÚZEMNÍ PLÁN RADĚJOVIC - TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN**

(Viz níže, samostatné stránkování)

## 2.11. ÚZEMNÍ PLÁN RADĚJOVIC- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně vyznačeny jsou dotčené kapitoly a úpravy, provedené v rámci Z2 ÚP Radějovic:

xxxxxxx-doplněno změnou č.2

xxxxxx -vypuštěno změnou č.2

# A-TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU RADĚJOVIC

## S VYZNAČENÍM ZMĚN

(tj. budoucí „ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.2“)

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:  
**FOGLAR ARCHITECTS**  
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
AUT.ARCHITEKT ČKA 002667  
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2  
EMAIL: foglar@foglar-architects.cz

ŘEŠITELÉ:  
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

POŘIZOVATEL:  
OBECNÍ ÚŘAD RADĚJOVICE  
RADĚJOVICE 10, 251 68 RADĚJOVICE  
STAROSTA: PETR ŠVEHLA  
TEL.: +420 778 044 028  
EMAIL: radejovice@radejoviceobec.cz

**05/2026**

Projektant ÚP Radějovic: ing.arch Petr Kouřimský  
Zhotovitel ÚP Radějovic: PRISVICH, s.r.o.  
Datum nabytí účinnosti ÚP Radějovic: 9. září 2016

Projektant Změny č.1: ing. akad.arch Petr Foglar  
Zhotovitel Změny č.1: PRISVICH, s.r.o.  
Datum nabytí účinnosti Změny č.1: 30. ledna 2019

Projektant a zhotovitel Změny č.2: ing. akad.arch Petr Foglar  
Datum nabytí účinnosti Změny č.2: .....

# Obsah textové části ÚP Radějovic- A, **budoucí úplné znění po vydání změny č.2**

1. Vymezení zastavěného území .....	2
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	2
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury .....	4
5. Koncepce uspořádání krajiny .....	6
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání .....	7
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, <del>pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</del> .....	21
<del>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</del>	<del>22</del>
8. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	22
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití .....	22
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno <del>uzavřením plánovací smlouvy dohodou o parcelaci</del> .....	22
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	22
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadáním regulačního plánu .....	22
13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	25
14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, <del>pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</del> .....	25
15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	25

## Obsah grafické části – B

1. B01 Výkres základního členění území, M 1 : 5000
2. B02 Hlavní výkres, M 1 : 5000
3. B03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 5000

## 1. Vymezení zastavěného území

- (1) Zastavěné území je územním plánem ve znění změny č.2 vymezeno ke dni 19.1.2026 9.5.2020. bylo aktualizováno změnou č.1 ÚP a zachycuje stav k 30.3.2018.
- (2) Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkresech B01 Výkres základního členění území a B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

## 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území obce

- (3) Územní plán stanovuje zejména rozvoj ploch pro bydlení, pro výrobu a skladování a pro zemědělství.

#### 2.1.1. Rozvoj bydlení

- (4) Územní plán vymezuje pro rozvoj bydlení plochy smíšené obytné (SV) v zastavitelných plochách Z01, Z02, Z04, Z08, Z11, Z14, Z16, Z17 a Z18 a v ploše přestavby P01. Tyto plochy jsou ke dni 30.3.2018 zčásti již zastavěným územím. Změnou č. 1 se doplňuje plocha SV v lokalitě Z1-3. Změnou č. 2 se doplňuje plocha SV v lokalitě Z2-2 a v lokalitě Z2-1 v ploše přestavby P03.
- (5) Zastavitelné plochy a plochy přestavby P01 (SV), P02 (PV) a P03 s využitím jako plochy smíšené obytné (SV) a občanské vybavení (OV) jsou vymezeny ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

#### 2.1.2. Rozvoj nezemědělské výroby a skladování

- (6) Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování (VL) jižně od centra obce – poblíž zemědělského areálu v zastavitelných plochách Z05 a Z06.
- (7) Zastavitelné plochy Z05 a Z06 výroby a skladování (VL) jsou vymezeny ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

#### 2.1.3. Rozvoj zemědělské výroby a skladování

- (8) V k. ú. Olešky se v návaznosti na stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) vymezují zastavitelné plochy Z09 a Z10 výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ).
- (9) Zastavitelné plochy Z09 a Z10 výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) jsou vymezeny ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

#### 2.1.4. Rozvoj občanského vybavení

- (10) Územní plán vytváří vedle stabilizovaných ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a ploch občanského vybavení – hřbitovy (OH) zastavitelnou plochu Z13 občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) v k. ú. Olešky, jihovýchodně od centra obce. Změnou č. 1 se vymezuje plocha OV -plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v lokalitě Z1-1. Změnou č. 2 se vymezuje plocha OV -plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v lokalitě Z2-1 a Z2-4.
- (11) Zastavitelná plocha Z13 občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) je vymezena ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

#### 2.1.5. Rozvoj technické infrastruktury obce

- (12) Vymezuje se zastavitelná plocha Z03 technické infrastruktury (TI) stavby čistírny odpadních vod v k. ú. Radějovice, poblíž vodního toku Botiče. Tato plocha je ke dni 30.3.2018 již zastavěným územím.  
Změnou č.1 se vymezuje zastavitelná plocha Z1-5 technické infrastruktury (TI) stavby skupinové ČOV v západní části k.ú. Radějovice.

- (13) Určuje se ke zrušení dálkový sdělovací kabel v k. ú. Olešky u zemědělského areálu s průběhem do ploch obytných.
- (14) Zastavitelná plocha Z1-5 technické infrastruktury (TI) je vymezena ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.

#### 2.1.6. Rozvoj veřejných prostranství

- (15) Vytváří se zastavitelné plochy Z07, Z12, Z15 a Z19, veřejných prostranství (PV). Plochy budou přednostně sloužit jako místní komunikace pro vozidla. Tyto plochy jsou ke dni 30.3.2018 zčásti již zastavěným územím. Změnou č.1 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z1-3, Z1-4 a Z1-7. **Změnou č.2 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z2-7, Z2-8, Z2-9 a Z2-10**
- (16) Zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) jsou vymezeny ve výkrese B02 Hlavní výkres grafické části územního plánu.
- (17) Územní plán vymezuje cyklostezku ve shodném průběhu jako silnice III/00318, v úseku od křižovatky „K Hlubočince“ až k silnici III/00326, kde bude napojena na stávající cyklostezku. Změna č.1 vymezuje pěší propojení v lokalitě Z1-2.

#### 2.2. Základní koncepce vztahu mezi sídly v území

- (18) Sídla Radějovice a Olešky si vzájemně doplňují sídelní vybavenost (hřbitov, obecní úřad, kostel) a vytvářejí kompaktní propojená sídla. Územní plán zajišťuje posílení vztahu mezi sídly vymezením zastavitelných ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a technické infrastruktury (TI) společných pro obě sídla.

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

#### 3.1. Urbanistická koncepce

- (19) Obec Radějovice se skládá ze dvou sídel Radějovice a Olešky, jejichž stávající prostorové uspořádání zůstává zachováno.
- (20) Územní plán vymezuje plochy změn na severu současné zástavby hlavního sídla Radějovice, kde ÚP vymezuje smíšené obytné využití a na jihu, kde ÚP vymezuje výrobu a skladování.
- (21) V sídle Olešky vymezuje územní plán nové plochy smíšené obytné a zemědělské výroby a skladování.
- (22) Mimo výše uvedeného sídla, územní plán vymezuje územní rezervu plochy smíšené obytné funkce při hranici s Horními Jirčany v k. ú. Radějovice **a ve znění změny č.2 také navazující drobnou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou v lokalitě Z2-2**
- (23) Územní plán respektuje koncepci ploch změn územního plánu obce Radějovice schváleného v roce 2002.

### 3.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(24) V k.ú.Radějovice vymezuje územní plán ve znění změny č.2 tyto zastavitelné plochy:

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
Z02	SV	plochy smíšené obytné	2,8155
Z05	VL	plochy výroby a skladování- změnou č.1 redukováno	1,0328
Z06	VL	plochy výroby a skladování	0,6826
Z1-5	TI	plochy technické infrastruktury	0,6500
Z1-7	PV	plochy veřejných prostranství	0,6760
<b>Z2-2</b>	<b>SV</b>	<b>plochy smíšené obytné</b>	<b>3,8443</b> <b>0,2152</b>

(25) V k. ú. Olešky vymezuje územní plán ve znění změny č.2 tyto zastavitelné plochy:

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
Z07	PV	plochy veřejných prostranství	0,1193
Z08	SV	plochy smíšené obytné	0,3896
<b>část:Z2-4</b>	<b>OV</b>	<b>plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura</b>	
Z09	VZ	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,6094
Z10	VZ	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,5341
Z11	SV	plochy smíšené obytné	0,8064
Z12	PV,	plochy veřejných prostranství- změnou č.1 redukováno	0,0453
Z13	OS	plochy občanského vybavení- tělovýchovná a sport. zařízení	0,5654
Z14	SV	plochy smíšené obytné – k 30.3.2018 již zčásti zastavěno	0,3879
Z1-1	OV	plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura	0,3408
Z1-3	SV	plochy smíšené obytné	0,1600
Z1-4	PV	plochy veřejných prostranství	0,0600

(26) Územní plán vymezuje ve znění změny č.2 následující plochy přestavby:

Označení	Kód	Způsob využití plochy	Plocha (ha)
P01	SV	plochy smíšené obytné	0,1259
P02 – Z1-2	PV	plochy veřejných prostranství	0,0600
<b>P03 – Z2-1</b>	<del>OS1, TI</del>	<del>plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sport. zařízení, plochy technické infrastruktury</del>	<del>2,9010</del>
	<b>OV</b>	<b>plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura</b>	<b>0,4563</b>
	<b>SV</b>	<b>plochy smíšené obytné</b>	<b>2,4000</b>

### 3.3. Systém sídelní zeleně

(27) Stávající systém sídelní zeleně zůstává zachován.

(28) Sídelní zeleň je doprovodnou funkcí ploch veřejných prostranství (PV), ploch smíšených obytných (SV) a ploch rekreace (RI). Zeleň v plochách PV je zpravidla veřejně přístupná, zeleň v plochách SV nebo RI je zpravidla pro veřejnost nepřístupná a je užívána majitelem plochy.

(29) Samostatné plochy s funkcí sídelní zeleně jsou především plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) a plochy zeleně ochranné a izolační (ZO).

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury

### 4.1. Občanské vybavení

- (30) Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení v zastavitelné ploše Z13, umístěné v k. ú. Olešky, jižně od centra zástavby. Ostatní potřeby obyvatel budou proto i nadále zajišťovat okolní spádové obce s širší občanskou vybaveností. Změnou č. 1 se vymezuje plocha OV - plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v lokalitě Z1-1. **Změnou č. 2 se vymezuje plocha OV - plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v zastavitelné ploše Z08 v lokalitě Z2-4 a v ploše přestavby P03 v lokalitě Z2-1.**

### 4.2. Energetika a spoje

#### 4.2.1. Elektrická energie

- (31) Obec je zásobována nadzemním vedením el. energie 22 kV. Z hlavní sítě procházející východní částí sídla Olešky jsou vedeny odbočky do obce. Nadzemní vedení je zpravidla zakončeno trafostanicí. Trafostanice distribuují el. energii 400 V ke koncovým odběratelům. Celkem se na řešeném území vyskytuje 10 trafostanic. Územní plán nestanovuje žádnou změnu pro zásobování elektrickou energií.

#### 4.2.2. Plyn

- (32) Obec je napojena na středotlaký plynovod ze severu území od obce Herink. Plynifikace obce je dokončená, územní plán nestanovuje hromadnou změnu plynovodní sítě. Územní plán nereguluje rozšíření plynovodní sítě na základě smluv o připojení s provozovatelem.

#### 4.2.3. Teplo

- (33) Řešené území není zásobováno centrálním zdrojem tepla, územní plán nestanovuje vybudování teplovodu.

#### 4.2.4. Spoje

- (34) Významné komunikační kabely, včetně dálkových, jsou vymezeny na území obce. Územní plán stanovuje ke zrušení komunikační kabel u zastavitelných ploch Z07 a Z08 uvedené na výkrese B02. Územní plán dále vymezuje komunikační zařízení pro mobilní komunikaci u zemědělského areálu západně od centra obce. Přesné prostorové vymezení spojů a jejich ochrany poskytnou vlastníci těchto spojů.

### 4.3. Vodní hospodářství

#### 4.3.1. Zásobování vodou

- (35) Územní plán nestanovuje změny v systému zásobování pitnou vodou. V obci zůstane zachován systém zásobení pitnou vodou. Vodovod zásobuje pitnou vodou stávající zástavbu v Radějovicích a Oleškách, dále napojené rekreační objekty. Nové stavby na zastavitelných plochách se napojí na tento stávající systém. Požární vodu zajišťují stávající vodní nádrže v zastavěném území.
- (36) **Změnou č.2 je do koncepce zásobování vodou doplněna plocha způsobu využití NSv (plochy smíšeného nezastavěného území- vodohospodářské) pro umístění vodních zdrojů (vrtaných studen včetně přístupových komunikací).**

#### 4.3.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

- (37) Územní plán stanovuje pro nové stavby v zastavitelných plochách a v zastavěném území povinnost napojení na obecní čistírnu odpadních vod. Individuální likvidace splaškových vod je nepřipustná. Lokální (domovní) ČOV a žumpy u stávajících staveb musí být zrušeny a kanalizace z nich napojena na obecní ČOV.
- (38) Územní plán vymezuje ve výkrese B01 zastavitelnou plochu Z03 s využitím jako plocha technické infrastruktury (TI) pro dokončenou stavbu obecní čistírny odpadních vod ve zkušebním provozu. Kanalizace pro sídla Radějovice a Olešky je společná, typ gravitační s přečerpávací šachtou. Přečerpávací šachta je umístěna na pozemku parc. č. 90/7 v k. ú. Radějovice. Druh obecní ČOV se stanovuje na mechanicko-biologické bázi s kapacitou až 800 EO.
- Změna č.1 vymezuje novou zastavitelnou plochu technické infrastruktury (TI) Z1-5 s využitím jako plocha pro stavbu skupinové ČOV.

#### 4.3.3. Dešťová voda

- (39) V obci Radějovice existuje dešťová kanalizace (historická), která je v Oleškách i Radějovicích funkční a částečně zrekonstruovaná a její rozšiřování není územním plánem stanoveno. Pro nové stavby se stanovuje povinnost likvidace dešťové vody na stavebním pozemku zasakováním. Veřejné prostranství v zastavitelné ploše bude odvodněno do zasakujících rýh podél zpevněných ploch.

### 4.4. Doprava

- (40) Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny na výkresech B03 a D01.
- (41) Sídlí Radějovice i Olešky prochází silnice III. třídy. Od Hlubočinky směrem do Olešek a dále na Herink je to silnice III/00318, od Křížkového Újezdce do Olešek je to silnice III/00326. Změny ploch silniční dopravní infrastruktury ÚP nestanovuje. Na řešené území zasahuje fragment silnice II/603 na západě území.
- (42) Místní a účelové pozemní komunikace obce nejsou samostatně územním plánem vymezeny a jsou součástí ploch zastavěného území a zastavitelných ploch, zejména jsou zastoupeny v plochách veřejného prostranství (PV). Územním plánem se vymezují ve výkrese B02 zastavitelné plochy PV, jsou to plochy Z07, Z12, Z15 a Z19, a zastavitelná plocha Z20 a lokalita Z2-3 dopravní infrastruktury (DS). Plochy Z12, Z19 a Z20 jsou veřejně prospěšnými stavbami vymezenými na pozemcích soukromých

vlastníků, proto je pro ně určena možnost vyvlastnění. Na výkrese B03 to jsou plochy VD1 až VD3.

Změnou č.1 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z1-4 a Z1-7 a zařazeny do VPS jako VD 4 a VD 5. **Změnou č.2 jsou doplněny plochy PV pro komunikace v lokalitách Z2-7, Z2-8, Z2-9 a Z2-10 a zařazeny do VPS jako VD7, VD8 a VD1, VD9 a VD10**

- (43) Doprava v klidu pro osobní vozidla je v zastavěném území téměř výhradně řešena na pozemcích staveb. U hřbitova v k. ú. Olešky je plocha pro parkování návštěvníků hřbitova. Pro stavby v zastavitelných plochách se stanovuje vyřešit dopravu v klidu na pozemcích staveb.
- (44) Územní plán vymezuje nové trasy cyklostezek nebo je uvádí do souladu se skutečným stavem. Nově se zřizuje cyklostezka v trase silnice III/00318 od Hlubočinky do Olešek. Změna č.1 vymezuje pěší propojení v lokalitě Z1-2. **Změna č.2 vymezuje chodník pro pěší v lokalitě Z2-8.**

## 5. Koncepce uspořádání krajiny

### 5.1. Uspořádání krajiny

- (45) Stávající koncepce uspořádání krajiny zůstává územním plánem nedotčena.
- (46) Koncepce uspořádání krajiny územního plánu vychází z koncepce předešlého územního plánu obce schváleného v roce 2002. V rámci uspořádání krajiny nebyly provedeny žádné změny, aktualizace zastavěného území zanesla konzumaci zastavitelných ploch z ÚPO Radějovice schváleného v roce 2002. V plochách zastavitelných se vytvoří systém sídelní zeleně.
- (47) ~~Zastavitelné plochy Z02, Z05, a Z06 ve výkrese B01 jsou vymezeny jako plochy, v nichž platí podmínka pro rozhodování o změnách v území. Zastavitelné plochy Z02 s využitím jako plocha smíšená obytná (SV) jsou podmíněny regulačním plánem. Zastavitelné plochy Z05 a Z06 pro výroby a skladování jsou podmíněny dohodou o parcelaci.~~

### 5.2. Územní systém ekologické stability

- (48) Územní systém ekologické stability (dále také jen „ÚSES“) je vymezen na výkresech B02 a D01. Řešené území obsahuje lokální biokoridor (dále také jen „LK“), regionální biokoridor (dále také jen „RK“), lokální biocentra (dále také jen „LC“) a regionální biocentrum (dále také jen „RC“). Zpracovatelem části projektu územních systémů ekologické stability je Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D. **Zpracovatelem části projektu územních systémů ekologické stability v rámci změny č.2 je ing.Zuzana Baladová.**
- (49) V území obce Radějovice samé se vyskytují jednak prvky ÚSES regionálního systému ÚSES a také jako systému lokální úrovně ÚSES. Interakční prvky nebyly nově vymezeny, protože biologicky hodnotné prvky krajiny jako aleje, remízy a podobně v krajině nadále zůstávají.
- (50) Regionální biokoridor RK 1196 procházející území obce Horní Jirčany vyúsťuje z rozsáhlého lesního biocentra RC 1403 Osnický les a prochází nejprve užším hrdlem mezi zástavbou a plochami lesa a dalších porostů a jde po západním okraji k. ú. Radějovice jihozápadně od obce.
- (51) Biokoridor RK 1196 je vymezen jako lesní biokoridor regionálního významu a je v celé délce stanoveného průchodu včetně vloženého lokálního biocentra LC 02 veden jako funkční. Původní výměra biokoridoru v úzké severní části k. ú. Radějovice, tvořena plochami lesa a luk, byla upravena a rozšířena o původně zastavitelné plochy severně na území obce a tím bylo upraveno i rozšíření prostoru průchodu regionálního biokoridoru krajinou.
- (52) V rámci lokálního ÚSES je na území obce Radějovice veden pouze lokální funkční nivní biokoridor podle horního toku potoka Botič a to LK 02 v jižní části pod obcí pro-

ložený na jižní hranici k. ú. obce lokálním funkčním biocentrem LC 03. Podobně pokračuje biokoridor podle Botiče jako LK 01 s proloženým biocentrem LC 01.

### **5.3. Významné krajinné prvky**

- (53) Z hlediska významných krajinných prvků se jako neregistrované prvky krajiny projevují jednak lesní porosty a nivy potoků (Botiče), případně rybníky.
- (54) Registrované VKP nejsou zaznamenány na základě dostupných podkladů (ÚAP pro dané ORP), stejně jako památné stromy nebo jiné prvky krajiny.

#### **5.4. Prostupnost krajiny**

- (55) Územní plán vymezuje novou cyklostezku a místní a účelové komunikace v rámci ploch veřejného prostranství. Těmito prvky se zvýší propustnost krajiny.

#### **5.5. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

- (56) Obec Radějovice má zpracovaný Povodňový plán. Na území Radějovic nejsou zřízeny žádné protipovodňové stavby a zařízení. Nebezpečnými místy jsou mostky a propustky, např. u mostku v Oleškách a U čtyř chalup.
- (57) Územní plán stanovuje neprovádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, neumísťovat stavby s výjimkou vodních děl a staveb pro úpravu vodního toku nebo úpravu odtoku povrchových vod, neprovádět jakékoliv zásahy do koryt vodních toků bez povolení vodoprávního úřadu a správce toku. Podél koryt vodních toků je nutné zachovat volné nezastavěné území pro průchod velkých vod a jako manipulační pruhy šířky 6 m za účelem správy a údržby toku.

#### **5.6. Rekrece**

- (58) Nejsou stanoveny žádné změny pro systém pěších a turistických cest. Je stanoveno vytvoření nové cyklostezky, která propojí Radějovice směrem na východ na Čenětice a napojí se na již stávající cyklostezky východně od řešeného území.
- (59) Řešené území obsahuje na severu a západu území zastavěné území se stavbami pro rodinnou rekreaci. Zastavitelné plochy rekreace nejsou územním plánem vymezeny.

#### **5.7. Dobývání ložisek a nerostných surovin**

- (60) Do řešeného území nezasahují ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory, nejsou zde evidovány sesuvy.
- (61) Je zde evidováno bodové poddolované území, kde byly v minulosti těženy Au rudy. Evidenční číslo v databázi poddolovaných území České geologické služby – Geofondu je 2240. V ploše tohoto území platí nutnost odborného báňského posudku v poddolovaném území a respektování normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ při realizaci staveb.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

- (62) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem
- a) Plochy smíšené obytné (SV).
  - b) Plochy rekreace (RI).
  - c) Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV).
  - d) Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).
  - e) Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).
  - f) Plochy výroby a skladování (VL).
  - g) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ).
  - h) Plochy dopravní infrastruktury (DS).
  - i) Plochy veřejných prostranství (PV).
  - j) Plochy technické infrastruktury (TI).
  - k) Plochy vodní a vodohospodářské (W).
  - l) Plochy zemědělské (NZ).
  - m) Plochy lesní (NL).
  - n) Plochy přírodní (NP).
  - o) Plochy smíšené nezastavěného území (NS).
  - p) **Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NSv).**
  - q) Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).
  - r) Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO).
- (63) **Změna č.2 stanovuje podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umístování novostaveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb ve vymezených územích s prvky regulačního plánu označeném U.1 a U.2, vyznačených ve výkresu B01.**
- (64) **Změnou č.2 jsou pro plochy SV- plochy smíšené obytné stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.1:**
- a) Jako nepřipustné je stanoveno umístování srubových staveb a mobilheimů.
  - b) Pro novostavby RD, změny dokončených staveb a náhrady stávajících RD novostavbou je stanoveno, že 1 rodinný dům může obsahovat max.1 byt
- (65) **Změnou č.2 jsou pro plochy VL- plochy výroby a skladování stanoveny prvky regulačního plánu ve vymezeném území U.2:**
- a) Je stanovena podmínka že maximální zastavěná plocha pro jedním objektem je 500 m<sup>2</sup>.
- (66) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují pojmy
- a) **Koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku (~~§ 2 odst. 7 stavebního zákona~~) a výměry stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.
  - b) **Koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové výměry stavebního pozemku

- c) **Polyfunkční dům s bydlením** je stavba sdružující různé funkce ve společném objektu, z nichž každá zabírá nejvýše polovinu jeho podlahové plochy; stavba obsahuje např. obchod, administrativu a bydlení, minimálně 20 % podlahové plochy stavby je určeno pro bydlení.
- d) **Pozemky veřejného prostranství** jsou pozemky pro veřejná prostranství ~~dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,~~ (např. pozemky veřejné zeleně a parků, pozemky náměstí či návsi, pozemky ulic apod.) určené k umístění staveb, terénních úprav a zařízení nezbytných k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně souvisejících a podmiňujících fungování veřejného prostranství (např. stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, dětská hřiště s případným oplocením a rovněž drobné stavby veřejné infrastruktury – např. telefonní budky, trafiky, přístřešky hromadné dopravy, altánky, veřejné WC, kapličky, boží muka). Pozemky veřejného prostranství slouží rovněž pro obsluhu okolních pozemků technickou infrastrukturou.
- e) **Pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury** jsou pozemky dopravní nebo technické infrastruktury (např. pozemní komunikace, cyklostezky, trafostanice) provozně bezprostředně související nebo podmiňující hlavní, přípustné, popřípadě podmíněně přípustné využití dané plochy.
- f) **Pozemky staveb občanského vybavení** zahrnují pozemky staveb a zařízení sloužících zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotnictví, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro církve, tělovýchovu a sport, ubytování, veřejné stravování, vědu a výzkum.
- g) **Pozemky staveb veřejného vybavení** jsou pozemky (jejich části nebo soubory pozemků bezprostředně souvisejících) určené k umístění staveb veřejného vybavení (tj. zejména staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, církve, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva) a dále staveb, terénních úprav a zařízení nezbytných k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně souvisejících a podmiňujících veřejné vybavení.
- h) **Pozemky staveb komerčního vybavení** jsou pozemky (jejich části nebo soubory pozemků bezprostředně souvisejících) určené k umístění staveb komerčního vybavení (např. staveb pro administrativu, obchod, služeb, stravování a stavby ubytovacích zařízení) a dále staveb, terénních úprav a zařízení nezbytných k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně souvisejících a podmiňujících komerční vybavení.
- i) **pod pojem srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální zdobné srubové stavby „ruského typu“.

(67) **Plochy smíšené obytné (SV)**

a) Hlavní využití:

1. pozemky staveb samostatně stojících rodinných domů ~~s 1 samostatným bytem~~;
2. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
3. ~~pozemky polyfunkčních domů s bydlením~~;
4. pozemky veřejných prostranství;
5. pozemky staveb občanského a veřejného vybavení.

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
2. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
3. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
4. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření;
5. pozemky zahrad v zastavěném území.

c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky staveb pro zemědělství, které tvoří s pozemky staveb pro bydlení jeden hospodářský celek (zemědělská usedlost), nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
2. pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
3. pozemky staveb komerčního vybavení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
4. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
5. stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot a které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
3. pozemky staveb snižující kvalitu prostředí v ploše, např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství a asanační služby;
4. pozemky staveb pro výrobu a skladování;
5. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
6. ~~pro pozemek parc. č. 61/3, k. ú. Olešky, stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci.~~

e) Podmínky prostorového uspořádání:

1. zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 10 m, měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny a drobné architektonické prvky;

2. koeficient zastavění pozemku: max. 30 % (platí i pro všechny pozemky vzniklé dělením; v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD)
3. koeficient zeleně: min. 50 % (platí i pro všechny pozemky vzniklé dělením; v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD)
4. minimální velikost ~~nově oddělovaných~~ stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavitelných plochách : 1000 m<sup>2</sup>; v ploše Z12: 750 m<sup>2</sup>
5. ve stabilizovaných plochách je pro novostavbu na místě stávajícího objektu na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30 %, a to až do výše současného nebo historického % zastavění pozemku;
6. ~~minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu ve stabilizovaných plochách: 650 m<sup>2</sup>;~~  
minimální velikost stavebních pozemků pro novostavbu RD v zastavěném území (vymezeném ve výkresu B02 ke dni vydání změny č.2): 600 m<sup>2</sup>  
(v případě oddělení části pozemku se stávajícím RD platí tato podmínka po oddělení pro obě části, tedy i pro výsledný pozemek se stávajícím RD platí, že výměra pozemku se stávajícím rodinným domem nesmí při dělení klesnout pod 600 m<sup>2</sup>)
7. pro zastavitelnou plochu Z11 se stanovuje podmínka provedení biologického průzkumu před rozhodováním o změnách v území, z důvodu zaznamenaného výskytu zvláště chráněných druhů (koroptev polní, moták pochop, apod.).
8. Výstavba v zastavitelné ploše Z02 je podmíněna předchozím dopravním napojením zastavitelné plochy Z02 směrem na východ až na silnici III/00318 (tj. realizací úseku dostatečně široké místní komunikace s parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. mezi plochou Z02 a silnicí III/00318 v lokalitě Z2-3 společně s vedením gravitační kanalizace a zokruhováním vodovodu a plynovodu.) a zajištěním dostatečné kapacity ČOV
9. Výstavba v zastavitelné ploše Z11 je podmíněna předchozí realizací komunikace v lokalitě Z2-7.
10. Pro všechny stavby, náhrady stavby novostavbou a změny dokončených staveb v plochách U.1 platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu

#### (68) Plochy rekreace (RI)

##### a) Hlavní využití:

1. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

##### b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
2. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
3. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření;
4. pozemky zahrad v zastavěném území.

##### c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky staveb pro zemědělství, které svým rozsahem, kapacitou a způsobem obsluhy nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami;
2. pozemky veřejných prostranství;
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

4. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz.
- d) Nepřípustné využití:
1. nové stavby pro rodinnou rekreaci, povolují se pouze změny dokončených staveb (~~§ 2 odst. 5 stavebního zákona~~);
  2. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot a které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
  3. pozemky rodinných domů;
  4. pozemky polyfunkčních domů s bydlením;
  5. pozemky staveb pro výrobu a skladování;
  6. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení;
  7. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  8. pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení;
  9. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- e) Podmínky prostorového uspořádání:
1. zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 8 m, měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky;
  2. max. zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci je 90 m<sup>2</sup>;
  3. koeficient zastavění pozemku: max. 20 %;
  4. koeficient zeleně: min. 60 %.

(69) **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**

- a) Hlavní využití:
1. pozemky staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu;
  2. pozemky staveb a zařízení pro sociální služby;
  3. pozemky staveb pro kulturu;
  4. pozemky staveb pro zdravotnictví;
  5. pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, církve, veřejnou správu nebo ochranu obyvatelstva na ostatních plochách (tj. veřejné vybavení bez rozlišení).
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. pozemky staveb pro tělovýchovu a sport;
  2. pozemky veřejných prostranství;
  3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky staveb pro komerční vybavení související s hlavním využitím v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
4. pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše areálů škol, zdravotnických nebo sportovních areálů);
5. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
6. bydlení pouze ve formě bytů v souvislosti s hlavním využitím plochy pro veřejnou vybavenost

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky rodinných domů;
3. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
4. pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
5. pozemky větrných elektráren.

e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(70) **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

a) Hlavní využití:

1. pozemky staveb pro tělovýchovu a sport.

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky staveb občanského vybavení;
2. pozemky veřejných prostranství;
3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
2. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
3. pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše sportovních areálů);
4. pozemky staveb pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky rodinných domů;
3. pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
4. pozemky větrných elektráren.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

1. koeficient zastavění pozemku: ~~diferencovaný podle konkrétních případů~~  
-krytá sportoviště až max. 40 %,   
-některá otevřená sportoviště méně než max. 5 %;
2. koeficient zeleně: min. 30 % (~~bude posuzováno individuálně~~);

3. pro zastavitelnou plochu Z13 se stanovuje podmínka provedení biologického průzkumu před rozhodováním o změnách v území z důvodu zaznamenaného výskytu zvláště chráněných druhů (koroptev polní, moták pochop, apod.).
4. **zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 8 m, měřeno od úrovně rostlého terénu**

(71) **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

- a) Hlavní využití:
  1. pozemky veřejných pohřebišť.
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
  1. pozemky veřejných prostranství;
  2. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  3. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  4. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
  1. pozemky staveb občanského vybavení související s hlavním využitím (např. obchod s květinami, kamenictví, pohřební služby);
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  3. pozemky staveb pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
- d) Nepřípustné využití:
  1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky rodinných domů
  3. pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
  4. stavby stožárů telekomunikačních zařízení;
  5. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.
- e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(72) **Plochy výroby a skladování (VL)**

- a) Hlavní využití:
  1. pozemky staveb a zařízení pro skladování a služby, včetně staveb pro logistiku produktů rostlinné výroby;
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
  1. pozemky staveb občanského vybavení;
  2. pozemky veřejných prostranství;
  3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
  1. pozemky staveb pro zemědělství, které svým rozsahem, kapacitou a způsobem obsluhy nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a v souvisejícím území;
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  4. pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše výrobních areálů, technologických center nebo sportovních areálů);
  5. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
  6. **Polyfunkční domy s bydlením při maximálním počtu 1 bytové jednotky v rámci objektu s funkcí hlavního nebo přípustného využití**
- d) Nepřípustné využití:
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky rodinných domů;
  3. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
  4. pozemky větrných elektráren;
  5. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
  6. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů;
  7. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- e) Podmínky prostorového uspořádání:
1. zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 10 m, měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře;
  2. koeficient zeleně: min. **25 40** %;
  3. zástavba na plochách sousedící s bydlením bude oddělena pásem vzrostlé zeleně o šířce min. 7 m;
  4. pro zastavitelnou plochu Z05 se stanovuje podmínka prověření kvality stávajících biotopů při rozhodování o změnách v území, jedná o mezofilní ovsíkové louky;
  5. využití zastavitelných ploch Z05 a Z06 je podmíněno splněním hygienických limitů hluku pro sousední obytnou zástavbu dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
  6. pro zastavitelné plochy Z05 a Z06 se stanovuje podmínka odclonění těchto ploch pásem vzrostlé zeleně o šířce min. 7 m, která není součástí zastavitelné plochy, směrem do volné krajiny a v místech styku s plochami SV, z důvodu odclonění a snížení negativního zásahu do krajinného rázu.
  7. **Pro všechny stavby, náhrady stavby novostavbou a změny dokončených staveb v plochách U.2 platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu.**

### (73) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

- a) Hlavní využití:
1. pozemky staveb a zařízení pro zemědělství;
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. pozemky veřejných prostranství;

2. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  3. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  4. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  2. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  3. pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů;
  4. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
- d) Nepřípustné využití:
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky rodinných domů;
  3. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
  4. pozemky větrných elektráren;
  5. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
  6. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů;
  7. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

- e) Podmínky prostorového uspořádání:
1. zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 10 m, měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky;
  2. koeficient zeleně: min. ~~25~~ 40 %;
  3. využití zastavitelných ploch Z09 a Z10 je podmíněno splněním hygienických limitů hluku pro sousední obytnou zástavbu dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
  4. pro zastavitelné plochy Z09 a Z10 se stanovuje podmínka provedení biologického průzkumu před rozhodováním o změnách v území, z důvodu zaznamenaného výskytu zvláště chráněných druhů (koroptev polní, moták pochop, apod.);
  5. pro zastavitelné plochy Z09 a Z10 se stanovuje podmínka odclonění těchto ploch pásem vzrostlé zeleně směrem do volné krajiny z důvodu snížení negativního zásahu do krajinného rázu;
  6. u stávajících (stabilizovaných) ploch VZ nesmí dojít ke zkapacitňování živočišné výroby a rozšiřování areálů živočišné výroby.

(74) **Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

a) Hlavní využití:

1. silniční pozemky, včetně jejich součástí a příslušenství (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací stání, zastávkové pruhy VHD, autobusové zastávky, chodníky, jízdní pruhy či pásy pro cyklisty, doprovodná a izolační zeleň);

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky veřejných prostranství;
2. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
3. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
4. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

c) Podmínečně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
4. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
5. pozemky fotovoltaických elektráren pouze v rámci pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (např. náspy, zářezy) nebo jako součásti areálů.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky větrných elektráren;
3. pozemky staveb pro těžbu nerostů.

e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## (75) **Plochy veřejných prostranství (PV)**

### a) Hlavní využití:

1. pozemky ulic, chodníků, náměstí, návsí a případně dalších prostorů zajišťující obsluhu území a zároveň přístupných každému bez omezení.

### b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky veřejných prostranství;
2. pozemky určené k plnění funkcí lesa;
3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

### c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky staveb občanského vybavení (zejména pro služby a stravování) související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
4. pozemky staveb pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
5. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.

### d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky rodinných domů;
3. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
4. pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství;
5. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
6. pozemky staveb pro těžbu nerostů.

### e) Podmínky prostorového uspořádání:

1. Pro lokalitu Z1-2 je stanovena podmínka, že plocha veřejného prostranství s komunikací bude umístěna ve vzdálenosti 3-4 m od koryta vodního toku tak, aby byla zajištěna ochrana významného krajinného prvku a současně se stavbou komunikace bude provedena výsadba zeleně v zeleném pásu u vodního toku.
2. Pro lokalitu Z1-7 je stanovena podmínka prokázat v rámci projektové přípravy území (územního řízení na umístění stavby komunikace), že nedojde k narušení krajinného rázu, a současně šířka vozovky místní komunikace nepřekročí 3,6 m.

## (76) **Plochy technické infrastruktury (TI)**

### a) Hlavní využití:

1. pozemky vodních zdrojů;
2. pozemky vodojemů;
3. pozemky čistíren odpadních vod;
4. pozemky staveb a zařízení odpadového hospodářství, sběrných dvorů;

5. pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody, na ostatních plochách.
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. pozemky veřejných prostranství;
  2. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  3. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  4. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky staveb pro administrativu jako provozní součást areálu s hlavním využitím;
  2. pozemky staveb ubytovacích zařízení pro správce areálů pouze jsou-li jejich provozní součástí;
  3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  4. pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše areálů odpadového hospodářství nebo čistíren odpadních vod);
  5. stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
- d) Nepřípustné využití:
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky větrných elektráren;
  3. pozemky staveb pro těžbu nerostů.
- e) Podmínky prostorového uspořádání:
1. u zastavitelné plochy Z03 se stanovuje podmínka prověření kvality stávajících biotopů při rozhodování o změnách v území, jedná o prioritní naturový biotop údolních jasanovo-olšových luhů.
  2. Pro lokalitu Z1-5 je stanoven při vymezení stavebního pozemku skupinové čistírny odpadních vod požadavek na minimalizaci zásahů do stávajících dřevin a na minimalizaci terénních úprav.
  3. Pro lokalitu Z1-5 je stanovena podmínka prokázat v rámci projektové přípravy území (územního řízení na umístění stavby skupinové ČOV), že nedojde k narušení krajinného rázu.

## (77) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

- a) Hlavní využití:
1. pozemky vodních toků a ploch;
  2. pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. stavidla, jezy, bermy).
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
  2. pozemky určené k plnění funkce lesa;
  3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);

5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  4. pozemky staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
  5. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.
- d) Nepřípustné využití:
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
  4. pozemky staveb pro těžbu nerostů.
- e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(78) **Plochy zemědělské (NZ)**

- a) Hlavní využití:
1. pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty).
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  2. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  3. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky určené k plnění funkcí lesa velikosti do 2000 m<sup>2</sup>;
  2. pozemky staveb pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
  3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  4. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  5. pozemky staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;

6. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
4. pozemky staveb pro těžbu nerostů.

e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(79) **Plochy lesní (NL)**

a) Hlavní využití:

1. pozemky určené k plnění funkcí lesa.

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
2. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
3. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) velikosti do 2000 m<sup>2</sup>;
2. pozemky staveb pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
4. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
5. pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
6. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšuje podmínky pro fungování hlavního využití.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
4. pozemky staveb pro těžbu nerostů.

e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(80) **Plochy přírodní (NP)**

a) Hlavní využití:

1. pozemky a koridory ÚSES (RK, RC, LK, LC).

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
2. pozemky zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy);

3. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- d) Nepřípustné využití
1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
  4. pozemky staveb pro těžbu nerostů;
  5. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
  6. pozemky rodinných domů;
  7. oplocení;
  8. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky);
  9. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz.
- e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**(81) Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

- a) Hlavní využití není stanoveno.
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
1. neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
  2. pozemky určené k plnění funkcí lesa;
  3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
  4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
  5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
- d) Podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
1. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
  2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
  4. pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, to vše v souladu s ochranou významných krajinných prvků, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
  5. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšují podmínky pro fungování hlavního využití.
- e) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
4. pozemky staveb pro těžbu nerostů;
5. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
6. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky).

f) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**(82) Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské (NSv)**

a) Hlavní využití

1. vodní zdroje – vrtané studny včetně přístupových komunikací

b) Přípustné využití zahrnuje zejména:

1. neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
2. pozemky určené k plnění funkcí lesa;
3. pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka);
4. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES);
5. pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
6. oplocení pozemků vodních zdrojů a jejich ochranných pásem

c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:

1. pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
2. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
3. stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz;
4. pozemky staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, to vše v souladu s ochranou významných krajinných prvků, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
5. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepšují podmínky pro fungování hlavního využití.

d) Nepřípustné využití:

1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
4. pozemky staveb pro těžbu nerostů;
5. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
6. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky).

e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(83) **Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**

- a) Hlavní využití není stanoveno.
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
  - 1. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
  - 2. pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- c) Podmíněně přípustné využití, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních:
  - 1. pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
  - 2. oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
  - 3. oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky).
- d) Nepřípustné využití
  - 1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  - 2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
  - 3. pozemky staveb pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
  - 4. pozemky staveb pro těžbu nerostů.
- e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

(84) **Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

- a) Hlavní využití: izolační, ochranná a doprovodná zeleň.
- b) Přípustné využití zahrnuje zejména:
  - 1. oplocené a neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty);
  - 2. pozemky určené k plnění funkcí lesa;
  - 3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- c) Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- d) Nepřípustné využití
  - 1. pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
  - 2. pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.
- e) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## **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~~**

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby**

#### **7.1.1. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji dopravní infrastruktury:**

- (85) ~~VD1: Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Olešky včetně autobusové zastávky~~
- (86) ~~VD2: Místní komunikace v rámci zastavitelné plochy Z12. Předmětná místní komunikace navazuje na ulici Vrbová směrem na jih. Spojí jižní místní komunikaci s ulicí Vrbová.~~
- (87) ~~VD3: Místní komunikace v lokalitě Z2-3 mezi zastavitelnou plochu Z02 a silnicí III/00318~~
- (88) ~~VD4: Místní komunikace v lokalitě Z1-4 a v ploše Z13~~
- (89) ~~VD5: Místní komunikace podél zástavby v západní části obce v lokalitě Z1-7~~
- (90) ~~VD6: Parkoviště a autobusová zastávka u hřbitova v Oleškách v lokalitě Z2-5.~~
- (91) ~~VD7: Místní komunikace v lokalitě Z2-7-jihní okraj Radějovic.~~
- (92) ~~VD8: Chodník pro pěší a cyklostezka podél silnice III/00318 v lokalitě Z2-8- úsek Radějovice-Sulice (včetně rekonstrukce stávajících úseků)~~
- (93) ~~VD9: Rozšíření místní komunikace u provozovny Fermat v lokalitě Z2-9~~
- (94) ~~VD10: Místní komunikace v lokalitě Z2-10, propojující 2 části chatových osad u Horních Jirčan.~~
- (95) ~~VD11: Místní komunikace obsluhující vodní zdroje v lokalitě Z2-11~~

#### **7.1.2. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury:**

- (96) ~~VT1: Plocha technické infrastruktury v lokalitě Z1-5 pro umístění skupinové ČOV.~~
- (97) ~~VT3: Vodní zdroje v ploše Z2-11 - Vrtané studny včetně příslušenství a přístupových komunikací.~~

#### **7.1.3. Veřejně prospěšné stavby pro občanskou vybavenost**

- (98) ~~PO1: Občanské vybavení v zastavitelné ploše Z08. k.ú. Olešky.~~
- (99) ~~PO2: Občanské vybavení v ploše přestavby P03..~~

### **7.2. Veřejně prospěšná opatření**

- (100) ~~WU1: Regionální biokoridor ÚSES RK 1196.~~
- (101) ~~WU2: Regionální biocentrum ÚSES RC 1403.~~

### **7.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

- (102) ~~Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nevymezují.~~

### **7.4. Plochy pro asanaci**

- (103) ~~Plochy pro asanaci se nevymezují.~~

## **~~8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo~~**

~~Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.~~

## **8. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

- (104) ~~Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.~~

## 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

- (105) Územní plán vymezuje plochu územní rezervy R01 v severozápadní části řešeného území při hranici s k. ú. Horní Jirčany. Výměra plochy je 3,13 ha. Dopravní obslužnost plochy R01 pouze přes obec Jesenice, část Horní Jirčany.

Označení	Kód	Možné budoucí využití plochy územní rezervy	Plocha (ha)
R01	SV	plochy smíšené obytné	3,13

## 10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

- (106) Územní plán vymezuje celkem 3 plochy s požadavkem na uzavření plánovací smlouvy s obcí, které jsou vyznačeny ve výkrese B.01 (Základní členění území):

- PS.1:** Zastavitelná plocha Z02 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP01 Radějovice -sever)
- PS.2:** Zastavitelná plocha Z11 (Plochy řešeného území regulačním plánem RP02 Radějovice -jihovýchod)
- PS.3:** Plocha přestavby P.03 (lokalita Z2-1)

- (107) Základní obsah a podmínky plánovacích smluv se stanovují takto:

- budou stanoveny povinnosti, předcházející realizací záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)
- budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)

### ~~11.Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

- (108) ~~Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem. Obsahem smlouvy musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“).~~

- (109) ~~Územní plán vymezuje tyto plochy pro uzavření dohody o parcelaci:~~

- ~~**DP01**—zastavitelná plocha Z05;~~
- ~~**DP02**—zastavitelná plocha Z06.~~

- (110) ~~Plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území B01.~~

## 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- (111) Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nejsou vymezeny.

## 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadání regulačního plánu

- (112) Územní plán ~~ve znění změny č.2~~ vymezuje ~~2~~ zastavitelné plochy ~~Z02 jako plochu~~, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

- plocha Z02- regulační plán **RP01 Radějovice – sever**,
- plocha Z11- regulační plán **RP02 Radějovice-jihovýchod**

- (113) **Lhůta pro pořízení regulačních plánů je stanovena na 6 let od vydání změny č.2. Vydání regulačního plánu RP01 Radějovice – sever se stanovuje „na žádost“.**
- (114) Plochy s podmínkou vydání regulačního plánu jsou vymezeny ve Výkrese základního členění území B01.
- (115) **Zadání regulačního plánu pro plochu RP01 Radějovice – sever**
- a) Vymezení řešeného území
1. Území je vymezeno ve výkrese B01 Výkres základního členění území.
  2. Území se nachází v k. ú. Radějovice, severně od zastavěného centra obce. Plocha přímo sousedí se zastavěným územím obce, dovytváří obloukově kompaktní území pro bydlení.
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
1. Regulační plán stanoví podmínky pro výstavbu v ploše s využitím smíšené obytné venkovské. K tomuto využití je nutné prověřit prostorové uspořádání pozemků rodinných domů, pozemků občanské vybavenosti, pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství.
  2. Vytvořená veřejná prostranství a infrastruktura musí být napojena na současné prostranství a infrastrukturu.
  3. Regulační plán vymezení prostorové uspořádání na řešeném území RP01.
  4. Využití pozemků dle ÚP Radějovic.
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
1. Regulační plán bude navrhovat a prověřovat celkové kompoziční a hmotové řešení území RP01.
  2. Regulační plán vytvoří prostorové regulativy, které budou v souladu s prostorovými regulativy, zejména:
    - bude stanoven charakter lokality;
    - zastavěnost dílčích ploch bude stanovena v souladu s územním plánem;
    - výšková hladina zástavby bude stanovena v souladu s územním plánem;
    - budou stanoveny jednoduché stavební čáry a stavební hranice tak, aby hlavní stavby pozemků tvořily souvislou řadu směrem k veřejným prostranstvím;
    - budou prověřeny a navrženy další prostorové regulace, především šířky uličních prostorů a uliční profily.
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
1. Regulační plán bude respektovat kulturní, civilizační a přírodní hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.
  2. Regulační plán určí pozemky pro výsadbu liniové zeleně.
  3. Regulační plán navrhne řešení, které bude chránit a rozvíjet prostupnost řešeného území do krajiny.
  4. Regulační plán bude v souladu s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot příslušné lokality dle územního plánu.
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
1. Regulační plán prověří nebo prověří a navrhne umístění veřejného prostranství a veřejné vybavenosti v řešeném území RP01.
  2. V řešení regulačního plánu bude prověřeno obslužnosti řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou.
  3. Doprava v klidu bude řešena v souladu s ČSN 736110.
  4. **Regulační plán zajistí splnění podmínky průjezdnosti území dopravním propojením mezi křižovatkou na západní straně a navrhovanou komunikací na východním okraji v lokalitě Z2-3, napojenou na silnici III/00318**
  5. **V řešeném území (2,8 ha) bude vymezeno veřejné prostranství (na každé 2 ha 1000 m<sup>2</sup> VP). Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a chodníky.**
  6. **V řešení regulačního plánu bude vodovod zokruhován, splašková kanalizace navržena jako gravitační**
  7. **Regulační plán zajistí pěší propojení územím v trase stávající cesty po pozemku 881/3**
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

1. Požadavky budou převzaty z nadřazených plánů, zpřesněny a případně doplněny o požadavky, které vyplynou z řešení regulačního plánu.
- g) Požadavky na asanace
1. Požadavky na asanace nejsou stanoveny.
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
1. Požadavky vyplývající z ÚAP
    - regulační plán vyhodnotí a případně zapracuje případné hodnoty, limity a záměry obsažené v územně analytických podkladech obce a kraje;
    - regulační plán vyhodnotí a případně zpracuje zjištění, vyhodnocení a určení problémů k řešení obsažená v rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP.
  2. Požární ochrana
    - regulační plán zohlední právní předpisy týkající se požární ochrany zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
    - musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům;
    - při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží;
    - musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů;
    - při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.
  3. Ochrana veřejného zdraví
    - regulační plán bude řešen v souladu s právními předpisy ČR.
  4. Ochrana proti radonu
    - v regulačním plánu bude prověřeno podrobné posouzení radonové rizikovosti.
  5. Civilní ochrana
    - žádný požadavek na civilní ochranu.
  6. Obrana a bezpečnost státu
    - regulační plán zohlední případná zájmová území Ministerstva obrany ČR.
  7. Ochrana ložisek nerostných surovin
    - žádný požadavek na ochranu ložisek nerostných surovin.
  8. Ochrana geologické stavby území
    - žádný požadavek na ochranu geologické stavby území.
  9. Ochrana před povodněmi
    - žádný požadavek na ochranu před povodněmi.
- i) ~~Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí~~  
~~1. Regulační plán nenahradí žádné územní rozhodnutí.~~
- j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
1. Zadání regulačního plánu nestanovuje podmínky pro provedení záměrů podle § 4 odst. 1) písm. a), c) a e) dle přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a tudíž návrh regulačního plánu nepodléhá posuzování dle zákona č. 100/ /2001 Sb.

2. Závěr zjišťovacího řízení Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, uvedené ve stanovisku čj. 137741/2014/KUSK ze dne 5. 11. 2014 ke společnému jednání o návrhu ÚP Radějovic zní: „Vzhledem k tomu, že součástí předloženého návrhu ÚP Radějovic je zadání regulačního plánu RP01 pro zastavitelnou plochu Z02 (k. ú. Radějovice), orgán posuzování vlivů na životní prostředí, příslušný podle § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., v souladu s ust. § 10i odst. 2 cit. zákona, sděluje, že zadání regulačního plánu nestanoví podmínky pro provedení záměrů podle § 4 odst. 1 písm. a), c) a e) dle přílohy č. 1 k tomuto zákonu a tudíž nepodléhá posuzování dle cit. zákona.“

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu ~~a dohodu o parcelaci~~

1. Je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí (PS1) ve které budou zejména stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.) a současně budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)

~~2. Musí být splněny požadavky § 66 odst. 3 písm. e) a f) stavebního zákona a § 18 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů~~

~~3. Zvláštní požadavky na zpracování plánovací smlouvy a dohody o parcelaci se ne stanovují.~~

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1. Regulační plán včetně jeho odůvodnění, bude řešen v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
2. Výkresy regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, budou zpracovány v měřítku podle § 19 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
3. Hlavním měřítkem regulačního plánu bude měřítko 1:1000, popřípadě 1:500.

(116) **Zadání regulačního plánu pro plochu RP02 Radějovice – jihovýchod**

a) Vymezení řešeného území

1. Území je vymezeno ve výkrese B01 Výkres základního členění území.
2. Území se nachází v k. ú. Radějovice, jihovýchodně od zastavěného centra obce. Plocha přímo sousedí se zastavěným územím obce

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

1. Regulační plán stanoví podmínky pro výstavbu v ploše s využitím smíšené obytné venkovské. K tomuto využití je nutné prověřit prostorové uspořádání pozemků rodinných domů, pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství.
2. Vytvořená veřejná prostranství a infrastruktura musí být napojena na současné prostranství a infrastrukturu.
3. Regulační plán vymezení prostorové uspořádání na řešeném území RP02.
4. Využití pozemků dle ÚP Radějovic.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

1. Regulační plán bude navrhovat a prověřovat celkové kompoziční a hmotové řešení území RP02.
2. Regulační plán vytvoří prostorové regulativy, které budou v souladu s prostorovými regulativy, zejména:
  - bude stanoven charakter lokality;
  - zastavěnost dílčích ploch bude stanovena v souladu s územním plánem;
  - výšková hladina zástavby bude stanovena v souladu s územním plánem;
  - budou stanoveny jednoduché stavební čáry a stavební hranice tak, aby hlavní stavby pozemků tvořily souvislou řadu směrem k veřejným prostranstvím;

- budou prověřeny a navrženy další prostorové regulace, především šířky uličních prostorů a uliční profily.
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
1. Regulační plán bude respektovat kulturní, civilizační a přírodní hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.
  2. Regulační plán navrhne řešení, které bude chránit a rozvíjet prostupnost řešeného území do krajiny.
  3. Regulační plán bude v souladu s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot příslušné lokality dle územního plánu
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
1. Regulační plán prověří umístění veřejného prostranství v řešeném území RP02 a vymezí jej min. v rozsahu 500 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a chodníky.
  2. V řešení regulačního plánu bude prověřeno obslužnost řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou.
  3. Doprava v klidu bude řešena v souladu s ČSN 736110.
  4. Regulační plán vymezí rozšíření komunikace na pozemku parc. č. 236 na parametry požadované § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb.
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
1. Požadavky budou převzaty z ÚP, zpřesněny a případně doplněny o požadavky, které vyplynou z řešení regulačního plánu.
- g) Požadavky na asanace
1. Požadavky na asanace nejsou stanoveny.
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
1. Požadavky vyplývající z ÚAP
    - regulační plán vyhodnotí a případně zpracuje případné hodnoty, limity a záměry obsažené v územně analytických podkladech obce a kraje;
    - regulační plán vyhodnotí a případně zpracuje zjištění, vyhodnocení a určení problémů k řešení obsažená v rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP.
  2. Požární ochrana
    - regulační plán zohlední právní předpisy týkající se požární ochrany zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
    - musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně širé tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům;
    - při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží;
    - musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů;
    - při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.
  3. Ochrana veřejného zdraví
    - regulační plán bude řešen v souladu s právními předpisy ČR.
  4. Ochrana proti radonu
    - v regulačním plánu bude prověřeno podrobné posouzení radonové rizikovosti.

5. Civilní ochrana
  - žádný požadavek na civilní ochranu.
6. Obrana a bezpečnost státu
  - regulační plán zohlední případná zájmová území Ministerstva obrany ČR.
7. Ochrana ložisek nerostných surovin
  - žádný požadavek na ochranu ložisek nerostných surovin.
8. Ochrana geologické stavby území
  - žádný požadavek na ochranu geologické stavby území.
9. Ochrana před povodněmi
  - žádný požadavek na ochranu před povodněmi.

**i) Případné požadavky na plánovací smlouvu**

1. Je stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí (PS2) ve které budou zejména stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.) a současně budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)

**j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

1. Regulační plán včetně jeho odůvodnění, bude řešen v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
2. Výkresy regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, budou zpracovány v měřítku podle § 19 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
3. Hlavním měřítkem regulačního plánu bude měřítko 1:1000, popřípadě 1:500.

### 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(117) Územní plán nestanovuje pořadí změn v území.

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

(118) Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů.

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

#### 15.1. Textová část ÚP, označení část A

(119) Textová část ÚP („výrok“), (úplné znění po vydání změny) č.2 obsahuje 34 číslovaných stran.

#### 15.2. Grafická část ÚP, označení část B, (úplné znění po vydání změny č.2) obsahuje 3 výkresy, a to

(120) B01 Výkres základního členění území, M 1 : 5000

(121) B02 Hlavní výkres, M 1 : 5000

(122) B03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 5000

(123) D01 Koordináční výkres, M 1 : 5000

\* \* \*

## 2.12. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ, ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

(Viz níže, samostatné stránkování)

### Informace o postupu pořízení změny územního plánu

Podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny zkráceným postupem byla stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. 030326/2020/KUSK ze dne 18. 3. 2020 a č.j. 048536/2020/KUSK ze dne 22. 4. 2020. Z těchto stanovisek vyplývá, že se nepožaduje vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 ani vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (tzv. SEA), tedy ani vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

**Zastupitelstvo obce Radějovice**, příslušné dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s § 55a stavebního zákona, **rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu (ÚP) Radějovic zkráceným postupem svým usnesením ze dne 11. 5. 2020.** Změna ÚP je pořizována z vlastního podnětu obce Radějovice. Zastupitelstvo rozhodlo dále o tom, že změna č. 2 územního plánu Radějovic bude obsahovat regulaci nepřístupných druhů architektonických tvarů a výrazů budoucích staveb pro bydlení, což jsou prvky regulačního plánu v územním plánu ve smyslu ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona.

**Pořizovatelem** změny č. 2 ÚP Radějovic je dle § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Radějovice, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím fyzické osoby s příslušným oprávněním. Touto osobou je Ing. arch. Zdeněk Kindl, IČ 425 48 250, se sídlem Pravonín 167, 257 09 Pravonín.

**Zpracovatelem** změny č. 2 ÚP Radějovic je ateliér FOGLAR ARCHITECTS, IČ 664 73 021, se sídlem Kubištova 6/1101, 140 00 Praha 4.

**Veřejné projednání** zpracovaného návrhu změny oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 20. 11. 2020. Veřejné projednání se konalo dne **22. 12. 2020** od 16:30 hodin v zasedací místnosti nad hasičskou zbrojnicí, Radějovice 10 (ve dvoře obecního úřadu). Lhůta k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek skončila dne 29. 12. 2020. Z důvodu konání veřejného projednání v době mimořádných epidemiologických opatření Ministerstva zdravotnictví a krizových opatření vlády na území České republiky a s odvoláním se na metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k projednávání územně plánovací dokumentace v době pandemie, č.j. MMR-20343/2020-81 ze dne 8.4.2020, proběhlo veřejné projednání změny územního plánu s limitovanou kapacitou pro osobní účast. Na základě doporučení, obsažených v metodickém sdělení, bylo veřejné projednání přenášeno též prostřednictvím živého přenosu (videokonference) a dotazy veřejnosti bylo možné zodpovídat prostřednictvím telefonického spojení.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem řešili zprvu nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje (uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 22. 12. 2020) **z hlediska ochrany ZPF**, týkající se lokality Z2-2. Na základě osobních konzultací s návrhem úprav řešení a doplněného odůvodnění a na základě žádostí pořizovatele o změnu stanoviska vydal dne 11. 7. 2022 krajský úřad změnu stanoviska, ve které s využitím lokality Z2-2 pro zástavbu (v redukované výměře) souhlasil.

Pořizovatel požádal dne 22. 7. 2022 Krajský úřad Středočeského kraje o **stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování** dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a soulad s nadřazenou dokumentací. Krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 11. 8. 2022 stanovisko nesouhlasné, které odůvodnil rozporem s článkem 19 Politiky územního rozvoje. Tento článek se týká ochrany nezastavěného území, přičemž dle

nadřízeného orgánu nebyla prokázána potřebnost vymezení rozsáhlé zastavitelné plochy v lokalitě Z2-2. Krajský úřad upozorňoval rovněž na nedostatečné propojení této lokality dopravní a technickou infrastrukturou s obcí Radějovice a nesouhlas města Jesenice s jejím vymezením (lokalita navazuje na sídlo Horní Jirčany, které je součástí města Jesenice). Krajský úřad rovněž uvádí, že rozsudek Krajského soudu v Praze, kterým je vymezení lokality odůvodněno, se netýká celé lokality, ale pouze jednoho pozemku. K tomuto stanovisku proběhla nejprve dne 21. 9. 2022 na krajském úřadu osobní konzultace. Na jejím základě pořizovatel doplnil návrh o další podmínky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně připojení k nové ČOV Radějovice a bylo doplněno též odůvodnění. Pořizovatel dne 12. 10. 2022 požádal krajský úřad dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona o potvrzení odstranění nedostatků a krajský úřad dne 3. 11. 2022 toto potvrzení vydal.

Způsob vypořádání připomínek a námitek uplatněných v rámci veřejného projednání řešil pořizovatel již s **nově jmenovaným určeným zastupitelem a novým vedením obce Radějovice**, které vzešlo z komunálních voleb, konaných 23. a 24. 9. 2022. Z těchto konzultací vyplynulo, že aktuální stav návrhu změny územního plánu včetně pracovního návrhu vypořádání připomínek a námitek veřejnosti by v novém zastupitelstvu obce nezískal podporu. Po několika konzultacích byla v rozsahu některých lokalit, vymezených k prověření obsahem změny územního plánu, navržena úprava návrhu, která byla současně vyhodnocena jako podstatná, vyžadující konání opakovaného veřejného projednání.

V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel dne 22. 8. 2025 požádal Krajský úřad Středočeského kraje o **stanoviska příslušného úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny** z hlediska případné potřeby vyhodnocení upraveného návrhu dokumentace na soustavu Natura 2000 a životní prostředí. Krajský úřad stanoviskem ze dne 16. 9. 2025 odpověděl, že příslušná vyhodnocení nepožaduje.

**Opakované veřejné projednání** upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu Radějovic oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 29. 10. 2025. Veřejné projednání se konalo dne 2. 12. 2025 od 17:00 hodin v zasedací místnosti nad hasičskou zbrojnicí, Radějovice 10 (ve dvoře obecního úřadu). Lhůta k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek skončila dne 9. 12. 2025.

Nad rámec povinností, vyplývajících ze stavebního zákona, avšak vzhledem k časovému odstupu od vydání prvního stanoviska (z roku 2022) si pořizovatel dopisem ze dne 8. 1. 2026 vyžádal u krajského úřadu **aktualizaci stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování**. Tuto žádost doplnil o stanoviska dotčených orgánů a námítky veřejnosti uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání. Krajský úřad, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, vydal dne 28. 1. 2026 stanovisko, ve kterém sdělil, že dokumentaci, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, posoudil a neshledal žádné rozpory z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

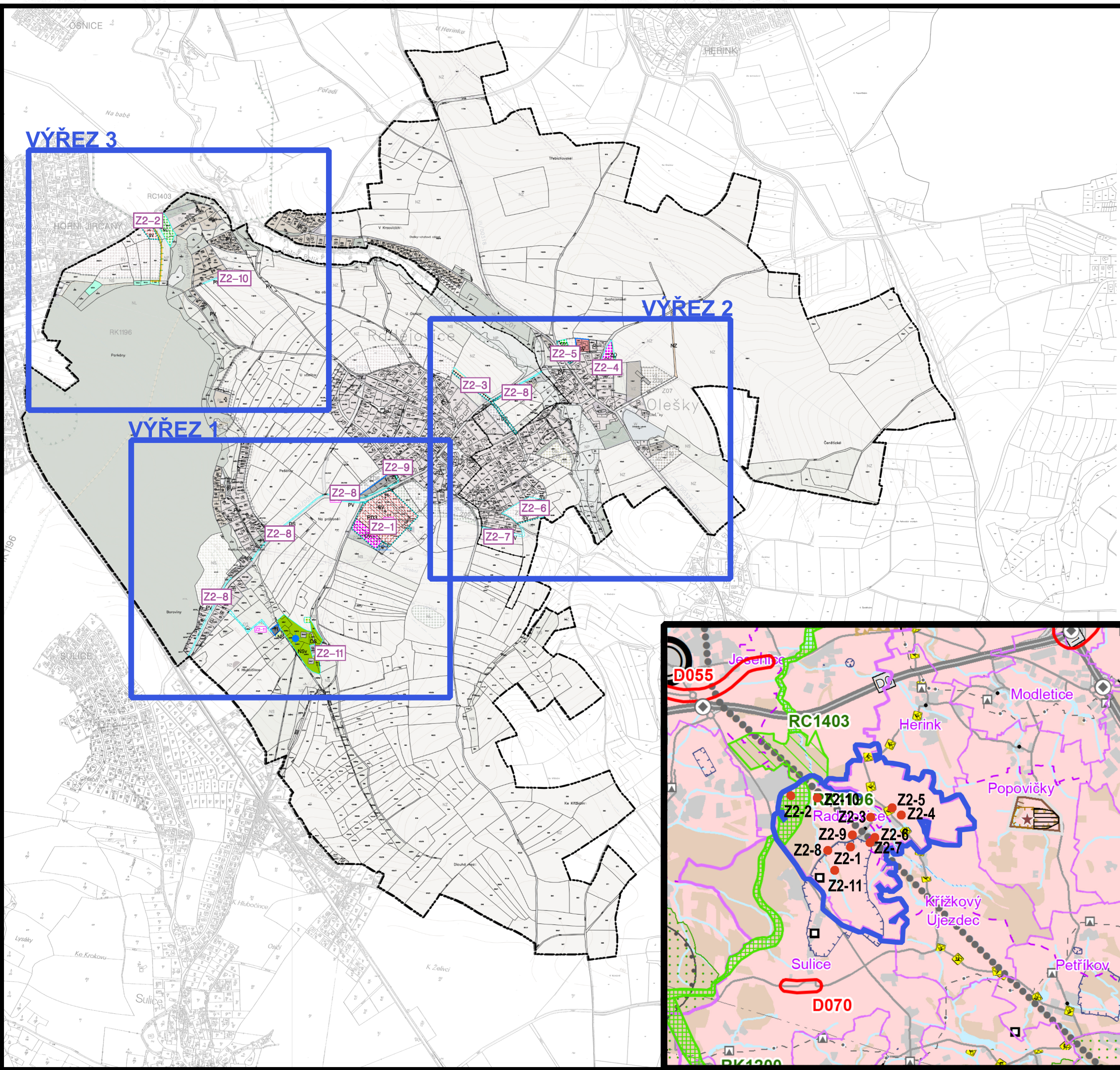
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání a vypracoval **návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek z fáze veřejného i opakovaného veřejného projednání**. Tento návrh rozeslal dopisem ze dne 20. 3. 2026 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu se žádostí o stanovisko dle § 55b odst. 7 stavebního zákona. Lhůta k uplatnění těchto stanovisek uplynula dne 19. 4. 2026. Žádný z dotčených orgánů ani nadřízený orgán k uvedeným návrhům neuplatnil nesouhlasné stanovisko.

Pořizovatel proto zajistil závěrečnou úpravu dokumentace k předložení zastupitelstvu obce k rozhodnutí o jejím vydání.

# VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP RADĚJOVICE

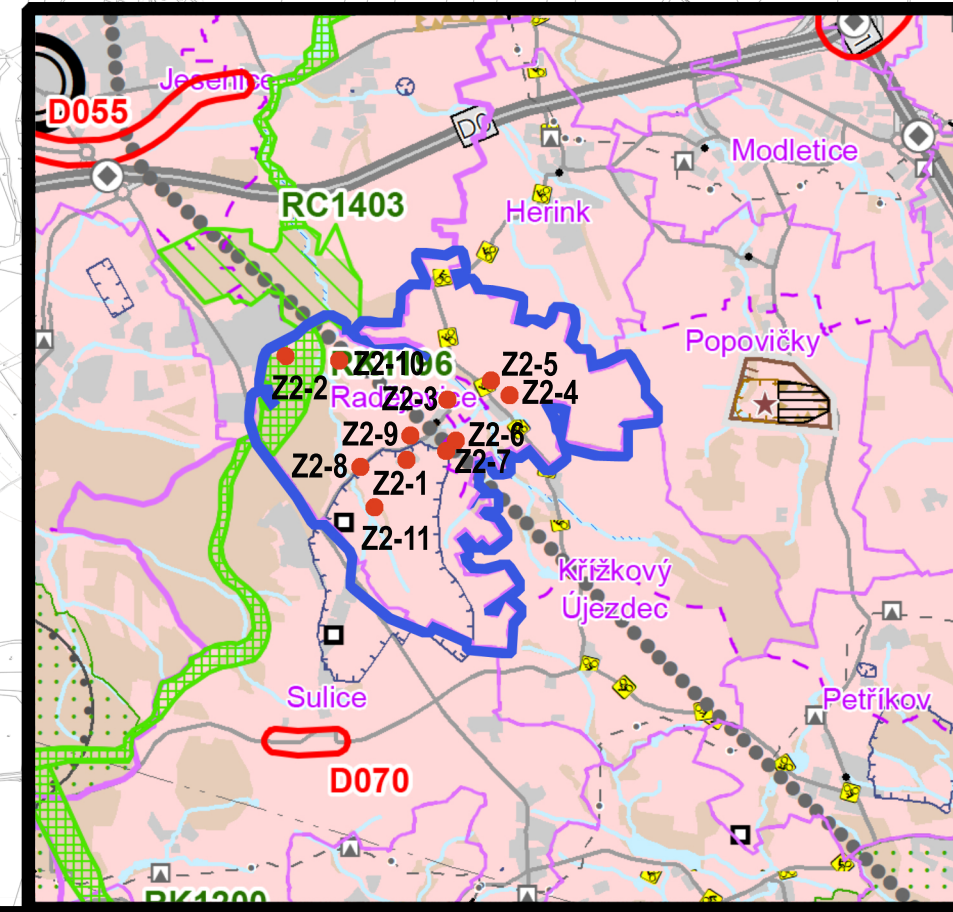
Z2-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY



## VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STŘ. KRAJE VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. A 16. AKTUALIZACE

- HRANICE KÚ RADĚJOVICE
- Z2-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY



### ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU RADĚJOVIC

D02 širší vztahy

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:  
**FOGLAR ARCHITECTS**  
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002867  
 KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4  
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/396, PRAHA 2  
 EMAIL: foglar@foglar-architects.cz  
 TEL.: 602212589, 723017777

ZPRACOVATELÉ:  
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

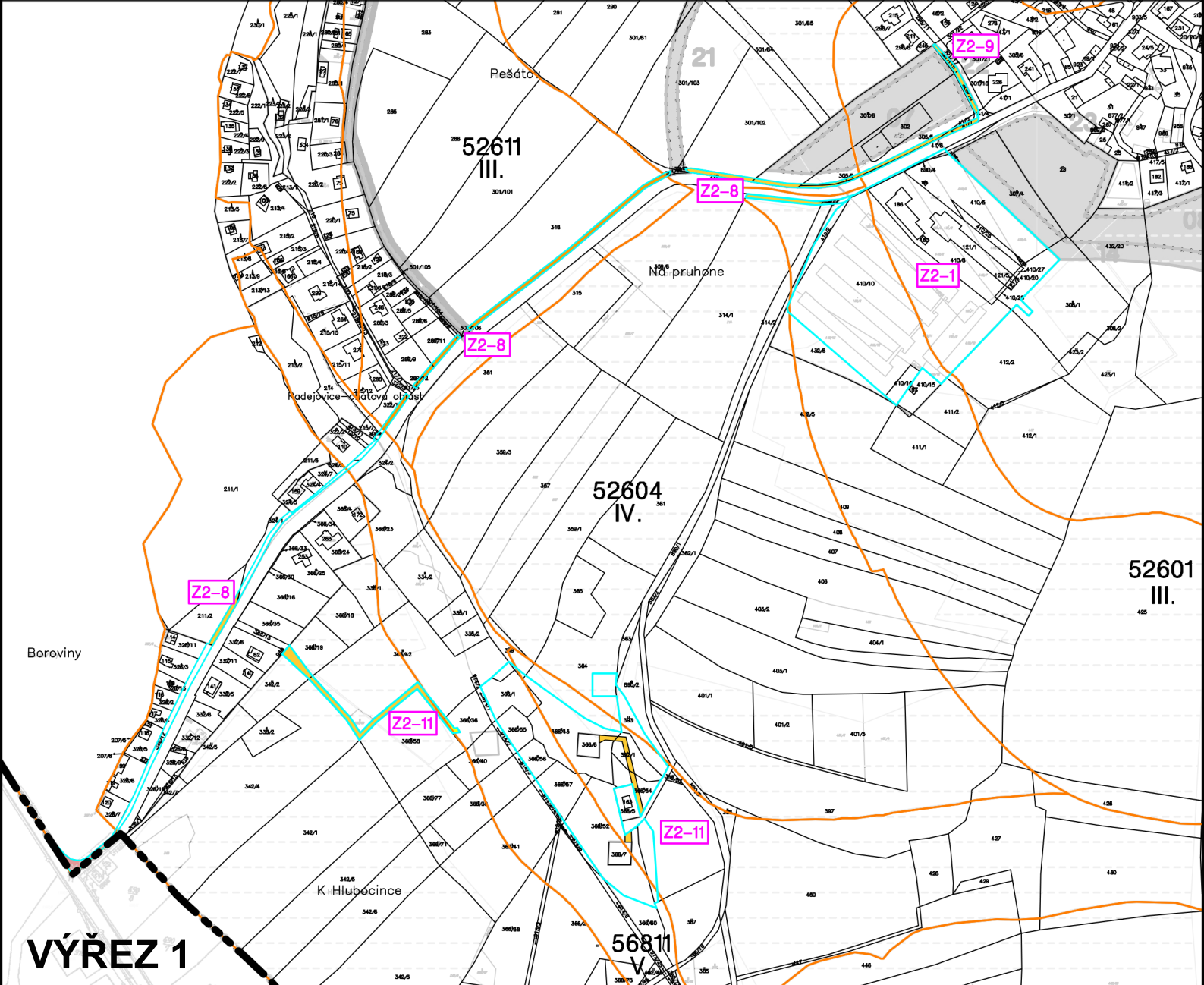
OBJEDNATEL A POŘIZOVATEL:  
 OBECNÍ ÚŘAD RADĚJOVICE  
 STAROSTA OBCE: PETR ŠVEHLA  
 RADĚJOVICE 10, 251 68 KAMENICE, IČ: 00240672  
 TEL.: 323 673 101,  
 radejovicebec@radejovicebec.cz, www.radejovicebec.cz

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:  
 ING. ARCH. ZDENĚK KINDL  
 PRAVONÍN 167, 257 09 PRAVONÍN, IČ: 425 48 250  
 TEL.: 605 234 203, email: zd.kindl@seznam.cz

ČÍSLO PARÉ:

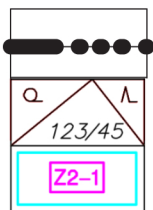
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

04/2026



# VÝŘEZ 1

## LEGENDA



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  
 ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026  
 LOKALITY ZMĚNY Č.2

## ÚDAJE O ÚZEMÍ

52601
III.

HRANICE BPEJ  
 KÓD BPEJ  
 TŘÍDA OCHRANY ZPF

## NOVÉ ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

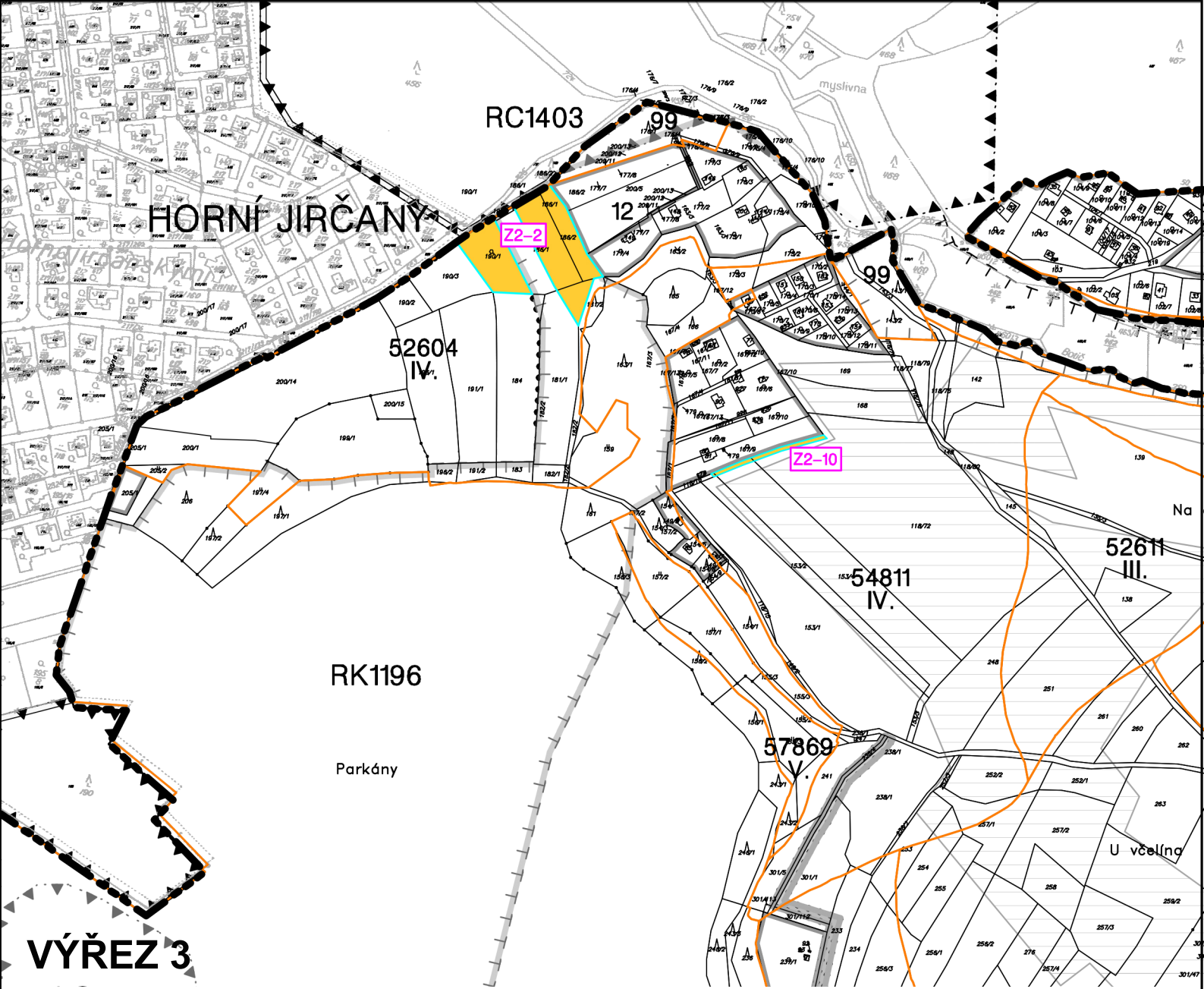


ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘIDOU OCHRANY III.  
 ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘIDOU OCHRANY IV.  
 ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘIDOU OCHRANY V.  
 ZÁBOR PUPFL VYVOLANÝ ZMĚNOU Č.2

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP RADĚJOVICE

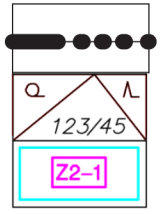
výkres č.D03 - PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF - výřez č.1 1:5000





### VÝŘEZ 3

#### LEGENDA



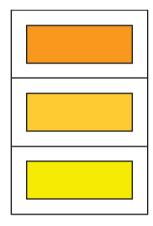
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  
 ÚDAJE MAPY KN - PRAVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 19. 1. 2026  
 LOKALITY ZMĚNY Č.2

#### ÚDAJE O ÚZEMÍ



HRANICE BPEJ  
 KÓD BPEJ  
 TŘÍDA OCHRANY ZPF

#### NOVÉ ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU



ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘÍDOU OCHRANY III.  
 ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘÍDOU OCHRANY IV.  
 ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY S TŘÍDOU OCHRANY V.

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP RADĚJOVICE

výkres č.D03 - PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF - výřez č.3 1:5000