

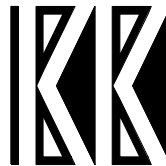
**ARI PROJEKT s.r.o.**

Trnít 1176/17  
193 00 Praha 9  
tel.: + 420 603 450 126

**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



## ÚZEMNÍ PLÁN RADONICE

**První svazek:**

I. Textová část územního plánu

II. Grafická část územního plánu – seznam

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – – ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)</b>	
Název ÚPD:	Územní plán Radonice
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Radonice
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	<p>..... <b>Ing. Stanislav Němec, MBA</b> starosta obce Radonice</p>

Únor 2024

## ÚZEMNÍ PLÁN RADONICE

### POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Radonice, zastoupený Ing. arch. Martinou Bredovou

### URČENÝ ZASTUPITEL pro spolupráci s výkonným pořizovatelem:

Ing. Zdeněk Růžička, místostarosta obce

### ZPRACOVATEL:

ARI PROJEKT s.r.o., Praha 9, Trnčí 1176/17, zastoupený Ing. Jaroslavem Hejhalem

### ZHOTOVITEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová, ČKA 03426

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

### ZHOTOVITEL ÚSES:

Projektant (kap. 5.3.):

Ing. Jarmila Paciorková, ČKA 02268

### OBSAH Prvního svazku:

<b>Preambule opatření obecné povahy .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Textová část územního plánu .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>5</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území .....	5
2.2. Ochrana hodnot území .....	5
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....	5
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	6
<b>3. Urbanistická koncepce.....</b>	<b>6</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....	6
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	6
3.2.2. Plochy dle významu .....	7
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	7
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně.....	7
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>8</b>
4.1. Dopravní infrastruktura.....	8
4.1.1. Silniční doprava.....	8
4.1.2. Komunikační síť v sídle.....	9
4.1.3. Autobusová doprava .....	9
4.1.4. Doprava v klidu.....	9
4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině .....	9
4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny .....	10
4.2. Technická infrastruktura .....	10
4.2.1. Vodní toky a plochy .....	10
4.2.2. Zásobování pitnou vodou.....	10
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod.....	10
4.2.4. Zásobování elektrickou energií .....	11
4.2.5. Zásobování plynem .....	11

4.2.6. Zásobování teplem .....	11
4.2.7. Elektronické komunikace.....	11
4.2.8. Nakládání s odpady .....	11
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	11
4.4. Veřejná prostranství.....	12
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>12</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	12
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	12
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	12
5.2.2. Plochy dle významu .....	13
5.3. Územní systém ekologické stability .....	13
5.4. Plochy změn v krajině.....	13
5.5. Vymezení prostupnosti krajiny, protieročních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin .....	14
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>14</b>
6.1. Společná ustanovení .....	14
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	18
6.2.1. Bydlení individuální (BI).....	18
6.2.2. Bydlení hromadné (BH).....	19
6.2.3. Občanské vybavení veřejné (OV) .....	19
6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS).....	20
6.2.5. Veřejná prostranství všeobecná (PU) .....	21
6.2.6. Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP) .....	21
6.2.7. Zeleň – zahrady a sady (ZZ) .....	21
6.2.8. Zeleň krajinná (ZK).....	22
6.2.9. Smíšené obytné venkovské (SV).....	22
6.2.10. Doprava silniční (DS).....	23
6.2.11. Technická infrastruktura všeobecná (TU).....	24
6.2.12. Výroba lehká (VL) .....	24
6.2.13. Výroba zemědělská a lesnická (VZ).....	25
6.2.14. Vodní a vodních toků (WT) .....	26
6.2.15. Zemědělské všeobecné (AU) .....	26
6.2.16. Lesní všeobecné (LU).....	26
<b>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.....</b>	<b>27</b>
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	27
7.2. Veřejně prospěšná opatření .....	27
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit   předkupní právo.....</b>	<b>27</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>	<b>28</b>
<b>10. Rozsah dokumentace .....</b>	<b>28</b>
<b>II. Grafická část územního plánu .....</b>	<b>28</b>

# PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Radonice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon), ve znění platném k 31. 12. 2023, za použití § 43 odst. 4 a ustanovení § 54 odst. 2 starého stavebního zákona, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném k 31. 12. 2022, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**vydává**

**Územní plán Radonice.**

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 1. 2. 2024. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

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

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby v zastavěném území a v prolukách, ucelení zastavěného území obce, jasné vymezení hranice zástavby vůči volné krajině;
- doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území;
- stabilizace a rozvoj obce převážně v kategorii bydlení, a to přednostně ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- stabilizace ploch pro občanské vybavení, umožňující rozvoj jak veřejné vybavenosti, tak komerční;
- stabilizace ploch pro výrobu a skladování (průmyslová výroba a skladování, drobná výroba), rozvoj ploch zemědělské výroby;
- stabilizace a rozvoj ploch veřejných prostranství v zastavěném území, doplnění nových veřejných prostranství pro komunikace a pro zeleň;
- vymezení a stabilizace systému účelových komunikací v krajině, zajištění průchodnosti krajiny;
- ochrana stávající zeleně v krajině, zvyšování rozsahu ploch zeleně v krajině.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

#### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

##### **Urbanistické hodnoty**

Za urbanistickou hodnotu je možno považovat historické jádro obce, které je vymezeno ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

##### **Architektonické hodnoty**

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

##### Budovy:

- vila na st.p.č. 34/1 k.ú. Radonice,
- statek na st.p.č. 1 k.ú. Radonice,
- stavby na st.p.č. 7, 5/5 k.ú. Radonice.

##### Drobné objekty:

- kaple na p.p.č. 350 k.ú. Radonice,

- pomník padlým na p.p.č. 45/1 k.ú. Radonice.

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Přírodními hodnotami území jsou:

- lesy a plochy nelesní zeleně v krajině,
- stávající liniové prvky krajinné zeleně,
- vodní plochy a toky.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

*(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)*

### 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce naplňuje tyto principy:

- stabilizace a rozvoj zastavěné části obce ve škále různých druhů ploch – bydlení příměstského i venkovského charakteru, smíšené obytné plochy, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura,
- vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající obdobné druhy ploch a s upřednostněním zástavby proluk v zastavěném území;
- vymezení ploch pro bydlení se vymezují ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení v kategoriích veřejná vybavenost, komerční vybavenost místního charakteru a ploch pro sport;
- vymezení ploch veřejných prostranství zahrnující plochy pro umístění místních komunikací, plochy pro shromažďování obyvatel, parkoviště apod.; rozlišení ploch s převahou zpevněných ploch a s převahou zeleně;
- vymezení ploch technické infrastruktury pro stabilizaci technického vybavení obce;
- vymezení ploch pro výrobu a skladování v několika kategoriích s rozlišením dopadu různého druhu využití na životní prostředí, dopravní zátěž a estetický dopad do území; stabilizace průmyslové zóny v rozsahu plochy výroby a skladování, a to ve vzájemné koordinaci s obytnou zástavbou obce.

### 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

#### 3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Radonice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení individuální (BI) Bydlení hromadné (BH)
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení veřejné (OV) Občanské vybavení – sport (OS)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství všeobecná (PU)
Plochy zeleně:	Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP) Zeleň – zahrady a sady (ZZ)
Plochy smíšené obytné:	Smíšené obytné venkovské (SV)
Plochy dopravní infrastruktury:	Doprava silniční (DS)

Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura všeobecná (TU)
Plochy výroby a skladování:	Výroba lehká (VL) Výroba zemědělská a lesnická (VZ)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodních toků (WT)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Radonice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy (Z),
  - plochy přestavby (P).

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vymezují se tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy přestavby	zastavitelné plochy
plochy bydlení	Bydlení individuální (BI)	—	Z.2, Z.3a, Z.3b, Z.4/část, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8a, Z.8b, Z.8c, Z.8d, Z.9a, Z.9b, Z.10, Z.11a, Z.11b, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15/část, Z.16a, Z.16b, Z.17a, Z.17b, Z.17c, Z.17d, Z.17e, Z.17f, Z.18 (BI)
	Bydlení hromadné (BH)	—	Z.15/část (BH)
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení veřejné (OV)	—	Z.1 (OV)
	Občanské vybavení – sport (OS)	—	Z.19 (OS), Z.20 (OS)
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	—	Z.4/část (PU)
plochy zeleně	Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)	—	Z.4/část (ZP)
plochy smíšené obytné	Smíšené obytné venkovské (SV)	P.1 (SV)	—
plochy výroby a skladování	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	—	Z.21 (VZ)

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Zastavěné území disponuje menšími stávajícími plochami sídelní zeleně, kostra sídelní zeleně je tvořena plochami:

Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP) a částečně plochami Veřejná prostranství všeobecná (PU) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací.

Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch BI a SV), na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV, OS) a samostatnými plochami zeleně – zahrady a sady (ZZ).

System sídelní zeleně bude doplněn:

- plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy Z.4/část (ZP).

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

System sídelní zeleně je zobrazen ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2b. Koncepte veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura.

#### 4.1.1. Silniční doprava

Je navržen **koridor dopravní infrastruktury CNZ.D307** pro rekonstrukci dálnice II. třídy D10 v úseku MÚK Satalice (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Kosmonosy – rozšíření dálnice D10 o 1 pruh na obě strany, a to 50 m od osy krajního jízdního pásu.

*Podmínky využití koridoru:*

- Koridor bude využit v souladu s podmínkami kap. 6.2.10. Doprava silniční (DS). Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru **CNZ.D307** bude území využíváno dle zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití v grafické části ÚP.

- Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé stavby vedlejší mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

V území se vymezuje **koridor dopravní infrastruktury CNZ.D011** pro umístění stavby dálnice D0 („Pražský okruh“), úsek Březiněves (D8) – D10 (+1 x MÚK) v šíři 400 m se zúžením (upřesněním trasy) v blízkosti stávající zástavby obce (dle grafické části).

*Podmínky využití koridoru:*

- Koridor bude využit v souladu s podmínkami kap. 6.2.10. Doprava silniční (DS). Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridoru **CNZ.D011** bude území využíváno dle zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití v grafické části ÚP.

- Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé stavby vedlejší mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

- V případě nadzemního vedení bude v souběhu se stavbou po obou stranách proveden **pás vzrostlé zeleně**. Zeleň bude realizována alespoň po jedné straně v šíři odpovídající lokálnímu biokoridoru.

- V případě podzemního tunelového vedení koridoru se využití nadzemní části koridoru řídí dle zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití v grafické části ÚP. V plochách orné půdy může být využití ploch nad tunelovou částí určeno pro realizaci krajinné zeleně.

- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešeno křížení se silnicemi III. třídy, účelovými, cyklistickými a pěšími komunikacemi a trasami inženýrských sítí. V případě potřeby bude řešena přeložka tras komunikací a sítí. Bude zajištěna dopravní obsluha území odděleného stavbou silnice a nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny.



V území se vymezuje **koridor dopravní infrastruktury CNU.DS2** pro umístění stavby přeložky silnice III/0113 se zaústěním do silnice III/0103 východně od Radonic.

*Podmínky využití koridoru:*

- Součástí řešení silnice budou i protihluková opatření, která ochrání stabilizované a zastavitelné plochy pro bydlení.
- Koridor bude využit v souladu s podmínkami kap. 6.2.10. Doprava silniční (DS). Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech plochy CNU.DS2 bude území využíváno dle zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V návazných podrobnějších dokumentacích bude řešeno křížení se silnicí III/0114.

Vedení **ostatních silnic III. třídy** je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Doprava silniční (DS) nebo ploch Veřejných prostranství všeobecných (PU).

Do ochranných pásmech silnic nebudou umístěovány stavby, které by zhoršily rozhledové poměry v území, vyjma staveb dopravního charakteru a staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

#### **4.1.2. Komunikační síť v sídle**

##### **Místní komunikace**

Stávající systém místních komunikací v sídle je stabilizovaný, vyjádřený v grafické části. Bude doplněn místními komunikacemi, které je možné budovat dle potřeb obsluhy zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Je vymezena plocha pro umístění komunikace:

- Z.4/část (PU) – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelné plochy Z.4/část (BI).

Další místní komunikace mohou být budovány v rámci navržených ploch pro bydlení, výrobu příp. další funkce, a to pro obsluhu těchto ploch. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající komunikační systém.

Komunikace místní obslužné budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace je třeba budovat jako průjezdné, v případě slepých s obratištěm pro požární techniku.

##### **Pěší komunikace**

Pro pěší provoz budou využívány stávající chodníky a pěší komunikace v sídle.

Silnice a místní komunikace (stávající i v budoucnu realizované) mohou být dle místních potřeb opatřeny chodníky.

#### **4.1.3. Autobusová doprava**

Systém stávajících zastávek veřejné autobusové dopravy je stabilizovaný.

#### **4.1.4. Doprava v klidu**

Plochy pro odstavování vozidel jsou stabilizované.

Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, jak je uvedeno v kap. 6.

#### **4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině**

Řešeným územím prochází značené **cykloturistické trasy**:

- 8100 Pražské kolo (okružní trasa Středočeským krajem kolem Prahy),
- 241 Praha-Satalice – Zápy.

Je navržena změna vedení cyklotrasy 8100 Pražské kolo v úseku Praha-Horní Počernice – Radonice – Přezletice, trasa bude vedena po sil. III/0107.

Samostatná **cyklostezka** se smíšeným provozem pro cyklisty a pěší je vedena podél části silnice III/0113 do průmyslové zóny.

**Jsou navrženy:**

- cyklotrasa Praha-Černý Most – Praha-Satalice – Radonice – Jenštejn,
- **kc.1** – cyklostezka Praha-Horní Počernice – Svémyslice – Zeleneč. Komunikace bude provedena se smíšeným režimem, umožňujícím přístup zemědělské techniky na sousedící pozemky.

Samostatné pěší komunikace v krajině nejsou vymezeny.

Cyklistické a pěší trasy v krajině je možno vést s využitím stávajících místních a účelových komunikací.

#### **4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny**

Stávající systém účelových komunikací v krajině je stabilizován, bude doplněn komunikací:

- **ku.1** – účelová komunikace pro zpřístupnění pozemků p.p.č. 235/3 a 205/113.

Po stávajících i navržených komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

## **4.2. Technická infrastruktura**

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2c. Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura – vodní hospodářství a A2d. Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace.

### **4.2.1. Vodní toky a plochy**

Stávající systém vodních ploch a toků je stabilizovaný. Mohou být prováděny změny v území směřující k revitalizaci vodních ploch a toků.

### **4.2.2. Zásobování pitnou vodou**

Sídlo Radonice včetně průmyslové zóny bude i nadále zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody, které budou v maximální míře zokruhovány.

V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu (např. mlékárna, plocha Z.21 (VZ)), bude řešeno zásobování pitnou vodou individuálně.

### **4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod**

#### **Splaškové odpadní vody**

Sídlo Radonice včetně průmyslové zóny bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod obecní kanalizací zakončenou na čistírně odpadních vod ve Víně. Kanalizace bude postupně

rozšiřována dle možností a potřeb.

Nová výstavba bude napojena na stávající, případně nově budované uliční rozvody kanalizace s odvodem na ČOV. Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle potřebného zatížení ČOV.

Areál mlékárny bude řešit likvidaci odpadních vod vlastní stávající ČOV.

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačního systému a plocha Z.21 (VZ) mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV, ČOV mlékárna).

#### **Dešťová kanalizace**

Dešťové vody budou přednostně likvidovány akumulací s následným využitím, vsakováním v zelených plochách v místě jejich vzniku nebo výparem. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

#### **4.2.4. Zásobování elektrickou energií**

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Nové trafostanice budou umístěny v rámci rozvojových ploch dle místních potřeb.

#### **4.2.5. Zásobování plynem**

Obec bude i nadále zásobována STL plynovodem.

Nová výstavba může být napojena na stávající a nově budované uliční rozvody.

#### **4.2.6. Zásobování teplem**

Zásobování teplem bude přednostně řešeno ze stávající STL plynovodní sítě. Doplňkově je možné vytápění elektrickou energií.

Přípustné jsou i netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích). Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).

#### **4.2.7. Elektronické komunikace**

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

#### **4.2.8. Nakládání s odpady**

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

### **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Stávající systém ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je stabilizovaný a zahrnuje plochy:

- veřejná správa: obecní úřad,
- školství: základní škola, mateřská škola.

ÚP vymezuje novou plochu pro případné rozšíření areálu základní školy: Z.1 (OV) (zastavitelná plocha).

#### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres. Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství všeobecná (PU) a Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP). Vymezují se nové plochy – plocha pro veřejné prostranství (Z.4/část (PU)) a plocha pro veřejnou zeleň (Z.4/část (ZP)).

### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*

#### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina obce Radonice je krajinou převážně zemědělskou, doplněná plochami lesní a nelesní zeleně.

- Do budoucna bude podporován zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.
- Budou respektovány stávající liniové prvky zeleně podél komunikací a v krajině.
- Mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky) apod.
- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.
- V krajině nebudou umístěována solitérní zastavěná území pro rekreaci mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.
- V krajině nebude prováděna těžba nerostů.

#### 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

##### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Radonice v rámcí nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy zeleně:	Zeleň krajinná (ZK)
Plochy dopravní infrastruktury:	Doprava silniční (DS)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodních toků (WT)
Plochy zemědělské:	Zemědělské všeobecné (AU)
Plochy lesní:	Lesní všeobecné (LU)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Radonice v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině (K),
- koridory dopravní infrastruktury (CN).

### 5.3. Územní systém ekologické stability

Na území obce Radonice se vymezuje lokální územní systém ekologické stability v rozsahu LBK.1.

#### Podmínky využití plochy LBK.1

Při využití území je třeba respektovat vymezení místního (lokálního) prvku územního systému ekologické stability krajiny při dodržení těchto podmínek:

- Bude respektován charakter a funkce prvku ÚSES.
- V plochách biokoridorů je možné umístit pouze stavby přípustné v nezastavěném území, s vyloučením staveb budov a trvalých staveb oplocení; jsou vyloučeny stavby pro zemědělství a pro lesnictví.
- Do ploch ÚSES se nepřipouští povolovat využití, které by znemožnily realizaci ÚSES nebo zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu. Výjimku jsou:
  - křížení biokoridoru liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury,
  - stavby pro vodní hospodářství, ochranu přírody, protierozní ochranu (např. provádění melioračních zásahů, úprav vodních toků apod.).
- Na plochách plnících funkce prvků ÚSES nelze provádět změny kultur směrem k nižšímu stupni ekologické stability, odvodňování, těžit nerosty a jinak narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.
- Vymezený biokoridor nelze trvale oddělovat od volné krajiny oplocením, a nelze zde trvale realizovat oplocení, s výjimkou oplocení k ochraně nově vysazených porostů pouze na nezbytně nutnou dobu k zajištění jejich ochrany.

V místě křížení biokoridoru a koridoru dopravní infrastruktury CNZ.D011 pro stavbu dálnice D0 („Pražský okruh“) má přednost stavba dopravní při respektování podmínky, že po stabilizaci polohy silničního tělesa se zbylé části vymezeného dopravního koridoru vhodně doplní zelení ve struktuře, rozsah zeleně bude stanoven a konkretizován v návazném řízení.

V souběhu se stavbou dálnice D0 („Pražský okruh“) po obou stranách proveden pás vzrostlé zeleně. Zeleň bude realizována alespoň po jedné straně v šíři odpovídající lokálnímu biokoridoru.

### 5.4. Plochy změn v krajině

Na území obce Radonice byly vymezeny tyto plochy změn v krajině:

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	zastavitelné plochy
plochy zeleně	Zeleň krajinná (ZK)	K.1a, K.1b, K.1c, K.1d (ZK)

V plochách bude nahrazen ZPF vzrostlou zelení, s výjimkou úseků komunikací.

## 5.5. Vymezení prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Prostupnost krajiny je řešena stávajícími účelovými komunikacemi v krajině. Síť účelových komunikací byla doplněna o návrh komunikace ku.1.

Protierozní opatření se nevymezují. Ochrana před povodněmi se nevymezuje.

Plochy pro rekreaci v krajině se nevymezují.

Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin se nevymezují.

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))*

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Radonice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. A2a. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro plochy přestavby a plochy zastavitelné.

Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se změny stavby (nástavby, přístavby, příp. jiné stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby) připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny tyto nadlimitní stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby. (Např. má-li stávající stavba výšku 3 NP + P v území, které připouští pouze 2 NP + P, je možné provádět takové změny stavby, které zachovávají tuto stávající výšku 3 NP + P.) Nejedná se o případy, kdy by se stávající nadlimitní stavba odstranila a následně se realizovala na jejím místě nová; ta by již musela splňovat ustanovení daná v ÚP.



## **A. Celé území**

### **A1) Na celém správním území obce jsou nepřipustné:**

- větrné elektrárny,
- fotovoltaické elektrárny umístěné samostatně na pozemku; připouští se užití fotovoltaických panelů v zastavěném území a v zastavitelných plochách jako doplňkové využití (např. u RD nebo provozovny na střeše domu či na zahradě apod.),
- výstavba chat a zahrádkářských chat, mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy BI, BH a ZZ.

### **A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

- stavby a plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- nerušící výroba nebo nerušící obslužné funkce jsou výroba nebo občanské vybavení a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad hodnoty limitů stanovených platnými předpisy.

## **B. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

### **B1) Umísťování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně je možné v tomto rozsahu:**

- a) V celém zastavěném území a v zastavitelných plochách je možné jako přípustné využití v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umísťovat také:
- dopravní infrastrukturu místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),
  - technickou infrastrukturu místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury),
  - veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně,
  - oplocení – s výjimkou ploch Veřejných prostranství všeobecných (PU), Zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) a ploch Dopravy silniční (DS).
- b) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách Bydlení individuální (BI), Bydlení hromadné (BH) a v plochách Zeleně – zahrady a sady (ZZ) zahrnují zejména:
- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny,
  - pergoly, altány, bazény, apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
  - dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.
- c) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách občanského vybavení (OV, OS) a v plochách výroby a skladování (VL, VZ) zahrnují zejména:
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
  - související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže a parkoviště pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
  - zpevněné plochy, zeď ochranná, veřejná a vyhrazená.

## **B2) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha pozemku (může být využita jak pro budovy, tak pro zpevněné plochy nebo pro zeleň), min. plocha zeleně (může být využita pouze pro zeleň) a případný zbytek tvoří zpevněné plochy (případně zeleň).

- zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu § 2 odst. 7 starého stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže), max. zastavěná plocha pozemku je poměr zastavěné plochy pozemku k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu starého stavebního zákona,
- min. plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu starého stavebního zákona,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, zpevněné sportovní plochy (bez budov), dále zpevněné plochy vstupů a vjezdů, terasy, bazény, skleníky a přístřešky, pokud nejsou budovou; energetická zařízení obnovitelných zdrojů umístěná na terénu apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

Požadavky intenzity využití území se v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uplatní pro každý zastavěný stavební pozemek (areál jednoho vlastníka). Ve stabilizovaných plochách se uplatní při umístění nové hlavní stavby v rozsahu zastavěného stavebního pozemku souvisejícího s touto hlavní stavbou.

## **B3) Struktura a charakter zástavby:**

*Struktura zástavby:*

- typ zástavby:

zástavba řadová volná: Jedná se o souvislou zástavbu (řadu) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů.

zástavba plošná: Vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací. Domy obvykle tvoří uliční řadu.

Nepřipouští se sevřená řadová zástavba: Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

Nepřipouští se dvojdomy.

*Charakter zástavby:*

- typ obytného domu:

- podélný (s převažující podélnou osou, s hřebenem hlavní stavby kolmým na uliční čáru, umístěn obvykle v řadové volné zástavbě);

- izolovaný (bez převažující strany, umístěn obvykle v plošné zástavbě);

Typ bude zvolen dle převažujícího charakteru navazujícího území (ulice, bloku apod.).

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat převažující strukturu okolní zástavby (typ zástavby) a charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.



#### **B4) Hladina zástavby:**

Základní ustanovení:

- „2 NP + P“ – znamená 2 nadzemní podlaží a podkroví, tj. stavby o max. třech nadzemních podlažích, přičemž horní podlaží je využitelné podkroví. (Předpokládána konstrukční výška obytných a občanských staveb je cca 3 m.)
- „3 NP“ – znamená stavbu o 3 nadzemních podlažích s plochou střechou nebo s nevyužitelným podkrovím.
- Pro stavby ve svahu je pro stanovení max. podlažnosti rozhodující strana otočená k veřejnému prostranství, ze kterého je na pozemek přístup.
- ÚP neomezuje existenci ani počet podzemních podlaží.
- U vybraných druhů ploch, uvedených v jednotlivých podkapitolách kap. 6.2. (občanské vybavení OS, výroba a skladování VL, VZ), se připouští možnost umístění staveb s vyšší možnou konstrukční výškou podlaží; max. výška staveb je ustanovena v metrech. Pro stanovení max. výšky je rozhodující výška v každém bodě ve vztahu k rostlému terénu.

*Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch.*

#### **B5) Střety s limity využití území:**

- *Výstavba v ochranném pásmu lesa, venkovního vedení VN a TS:* Přednostně budou budovy na pozemku umístěny mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného pásma resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- *Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, plynovodu STL, kabelového vedení VN, kabelového sdělovacího vedení:* Budovy na pozemku budou umístěny mimo ochranné pásmo.
- V případě kolize s *územím s archeologickými nálezy* je třeba při výstavbě počítat s možností archeologického výzkumu.
- *Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):* Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- *Pásmo při správě toku* bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.

#### **B6) Odstavování vozidel**

Každá nově zřízená bytová jednotka musí mít zbudována dvě parkovací místa na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků nebytových provozů (v plochách OV, OS, VL, VZ) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy. Odstavování vozidel bude řešeno v takovém rozsahu, který odpovídá způsobu využití a kapacitě objektu.

Samostatná veřejně přístupná parkoviště mohou být umístěna v rámci ploch typu PU, DS, OV, OS, VL, VZ.

#### **C. Nezastavěné území**

##### **C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:**

a) Umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních, smíšených nezastavěného území a těžby nerostů) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 starého stavebního zákona je možné v celém nezastavěném území.

b) V celém nezastavěném území je dále možno provádět opatření:

- rekultivace,
- protierozní opatření,

- vodní plochy a toky,
- zeleň.

### **C2) Oplocení v nezastavěném území:**

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny) a plochu lokálního biokoridoru.

### **C3) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

*Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.*

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

### **6.2.1. Bydlení individuální (BI)**

#### Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby občanského vybavení komerčního charakteru místního významu – prodejny potravin a smíšeného zboží, veřejné stravování (např. restaurace apod.)
- stavby pro krátkodobé přechodné ubytování do 10 lůžek
- služby místního významu, např. kadeřnictví, oprava obuvi apod.
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- samostatné zahrady
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba a obslužné funkce (obchod, služby, živnosti apod.) s vlastními účelovými stavbami do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavebního objektu,

*Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:*

- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
  - bytové domy,
  - stavby a provozy, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary
  - služby produkující nadměrný hluk nebo nadměrně zatěžující území provozem na pozemních komunikacích (např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.) – možnost umístění záměrů se zvýšenou pravděpodobností produkce hluku bude jednotlivě posouzena v návazných řízeních dle konkrétních místních podmínek

### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 2 NP + P.

Max. zastavěná plocha: 45 %.

Min. plocha zeleně: 45 % u zastavitelných ploch.

Min. velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby (u ploch zastavitelných i stabilizovaných): 800 m<sup>2</sup> mimo historické jádro, 650 m<sup>2</sup> u plochy Z.6 (BI), 500 m<sup>2</sup> v historickém jádru. Při dělení již existujících zastavěných stavebních pozemků musí obě části splňovat požadovanou min. velikost pozemku.

V plochách BI (ve stabilizovaných i zastavitelných plochách) mohou být umísťovány nové rodinné domy pouze o 1 bytové jednotce.

Přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umísťované záměry však musí respektovat obytný charakter území.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro přípustné nebo podmíněně přípustné využití – 200 m<sup>2</sup>.

Plocha Z.7 (BI) – je omezena možnost umístění počtu hlavních staveb pouze na 2 RD; dopravní přístup bude řešen z ul. Příčné (nikoliv z ul. U Hlásky).

Části ploch Z.8, Z.9, Z.13, Z.14, Z.15/část (BI) v blízkosti silničních komunikací mohou být dotčeny hlukem ze silniční dopravy; v návazných řízeních bude prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru nejbližších budoucích staveb, tj. bude prověřeno, zda hlukem z provozu dopravy nedochází k překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nově navrhované obytné zástavby, a v případě zasažení hlukem bude součástí řešení ploch realizace protihlukových opatření.

Plocha Z.13 (BI) je dotčena ochranným pásmem silnice. Ochranné pásmo bude respektováno při umísťování staveb.

## **6.2.2. Bydlení hromadné (BH)**

### Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěstitelské zázemí pro samozásobení
- využití bytů pro sociální péči (např. dům s pečovatelskou službou)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 2 NP + P.

Max. zastavěná plocha: 45 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

## **6.2.3. Občanské vybavení veřejné (OV)**

### Hlavní využití:

Občanské vybavení veřejného charakteru (stavby pro školství; stavby pro zdravotnictví; stavby pro sociální péči; stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní

stavby; stavby pro veřejnou správu; stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro veřejné stravování, pro obchod a služby
- stavby pro administrativu a finanční služby (banka, pošta, apod.)
- sportovní stavby a zařízení
- trvalé bydlení jako byty v rámci objektu občanského vybavení do 50 % podlažní plochy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- nepřípustné jsou zvláště stavby, které narušují obytné prostředí hlukem:
  - stavby pro veřejné stravování a kulturu, jako jsou restaurace s venkovním provozem, diskotéky apod.
  - stavby pro řemeslnou výrobu jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.

Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 2 NP + P.

Max. zastavěná plocha: 50 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

## 6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní stavby, plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby pro obsluhu plochy (např. restaurace, prodejna občerstvení)
- stavby pro přechodné ubytování návštěvníků – pouze v ploše Z.19 (OS)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby:

- u plochy Z.19 (OS), Z.20 (OS): 1 NP + P, max. 7 m,
- u stabilizovaných ploch: 3 NP resp. 2 NP + P dle typu zastřešení, max. 10 m.

Max. zastavěná plocha: 50 % u plochy Z.19 (OS) a stabilizovaných ploch, 30 % u plochy Z.20 (OS).

Min. plocha zeleně: 25 % u zastavitelných ploch.

Max. kapacita staveb pro ubytování: v ploše Z.19 (OS) do 10 lůžek.

Z.19 (OS) – V ploše bude zachován pěší průchod od rybníka Haltýř k sportovní hale a do ul. Pavlova; bude respektováno pásmo při správě Radonického potoka jako nezastavitelné; bude respektována stávající zeleň podél potoka.

Z.20 (OS) – V ploše bude respektováno stávající telekomunikační vedení při umístování staveb.

## 6.2.5. Veřejná prostranství všeobecná (PU)

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace, plochy pro odstavování vozidel a související plochy zeleně. Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

## 6.2.6. Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zezeň ochranná, zezeň u komunikací, zezeň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 70 %.

## 6.2.7. Zezeň – zahrady a sady (ZZ)

### Hlavní využití:

Zahrady v zastavěném území, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu (hospodářský objekt bez pobytových místností): 25 m<sup>2</sup>.

### **6.2.8. Zeleň krajinná (ZK)**

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro nelesní zeleň v krajině, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy zemědělského půdního fondu
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) s výjimkou plochy LBK.1 a související dopravní a technická infrastruktura
- lesy, výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství s výjimkou plochy LBK.1
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1), v ploše LBK.1 se zohledněním podmínek dle kap. 5.3.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m<sup>2</sup>

Podmínky využití plochy LBK.1 jsou uvedeny v kap. 5.3.

### **6.2.9. Smíšené obytné venkovské (SV)**

#### Hlavní využití:

Bydlení doplněné nerušícími funkcemi občanského vybavení a služeb.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury
- stavby pro obchod a služby
- stavby pro nerušící výrobu a podnikání, řemeslné opravy
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro chov a výcvik koní
- zemědělská neživočišná výroba
- zahradnictví
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:

- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

Výše uvedená využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé zastavěné stavební parcely, všechny umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
  - bytové domy,
  - stavby a provoz, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary,
  - služby produkující nadměrný hluk nebo nadměrně zatěžující území provozem na pozemních komunikacích (např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.) – možnost umístění záměrů se zvýšenou pravděpodobností produkce hluku bude jednotlivě posouzena v návazných řízeních dle konkrétních místních podmínek

#### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 2 NP + P.

Max. zastavěná plocha: 45 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

Min. velikost stavebního pozemku pro umístění nové hlavní stavby (u ploch zastavitelných i stabilizovaných): 1000 m<sup>2</sup> mimo historické jádro, 800 m<sup>2</sup> v historickém jádru. Při dělení již existujících zastavěných stavebních pozemků musí obě části splňovat požadovanou min. velikost pozemku.

V plochách SV (ve stabilizovaných i zastavitelných plochách i plochách přestavby) mohou být umístěvány nové rodinné domy pouze o 1 bytové jednotce.

Ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby mohou vzniknout nové rodinné domy odstraněním dosavadních hospodářských staveb při dodržení ustanovení o min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby.

Při dílčích přestavbách obytných či hospodářských staveb v historickém jádru mohou být ve stavbách umístěny nové bytové jednotky, avšak pouze v takovém počtu, kolik by bylo možné umístit rodinných domů na dané ploše dle ustanovení o min. velikosti pozemku pro umístění nové hlavní stavby.

Přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

## **6.2.10. Doprava silniční (DS)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu – pozemní komunikace (silnice).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy



- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- plochy pro parkování a odstavování vozidel
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1); tyto stavby a využití mohou být uplatněny i ve stabilizovaných plochách DS mimo zastavěné území

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

### 6.2.11. Technická infrastruktura všeobecná (TU)

Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

### 6.2.12. Výroba lehká (VL)

Hlavní využití:

Plochy pro stavby a zařízení pro lehkou výrobu a skladování, skladové areály.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výzkumné ústavy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- stavby pro administrativu
- stavby pro obchod
- čerpací stanice pohonných hmot
- vodní plochy (požární nádrže)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

V rámci výrobních a skladových areálů mohou být umístěny doprovodné provozy pro obsluhu plochy:

- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro školství, zdravotnictví, sport a kulturu
- objekty integrovaného záchranného systému

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné; zvláště jsou nepřípustné: těžká průmyslová výroba (zvl. chemický průmysl, hutnictví, energetika apod.)



#### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 3 NP, max. 10 m.

Max. zastavěná plocha: 40 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

### **6.2.13. Výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

#### Hlavní využití:

Zemědělská výroba.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- potravinářská výroba – zpracování zemědělských produktů
- živočišná výroba, s omezením v areálu zookoutek (p.p.č. 63/2 a další) – viz dále
- zemědělské služby
- řemeslné dílny a opravy
- podnikatelská činnost (služby)
- stavby pro chov a výcvik koní
- zahradnictví
- vodní plochy (požární nádrže)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Pouze jako funkce doplňková; umístění staveb hygienické ochrany v ploše bude zohledňovat produkci hluku, prachu a zápachu z výrobních ploch tak, aby bylo případné dotčení ploch minimalizováno:*

- bydlení majitele nebo správce
- stavby pro ubytování a stravování pro vlastní pracovníky (zaměstnance nebo sezónní pracovníky)

*Pouze za předpokladu, že produkce pachu (pachová zóna) nebude zasahovat do staveb a ploch hygienické ochrany v okolí areálu:*

- živočišná výroba v ploše zookoutek, včetně zvyšování počtu kusů, změny druhu chovaných zvířat, změny technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby:

- u plochy Z.21 (VZ) a v sousedící stabilizované ploše VZ (mlékárna): 2 NP resp. 1 NP + P dle typu zastřešení, max. 7 m,
- u ostatních ploch: 3 NP resp. 2 NP + P dle typu zastřešení, max. 10 m.

Max. zastavěná plocha: 60 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

Z.21 (VZ) – Struktura a charakter zástavby bude odpovídat sousednímu areálu mlékárny. Likvidace dešťových vod bude řešena v maximální míře vsakováním v kombinaci s retencí.

## 6.2.14. Vodní a vodních toků (WT)

### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, stavby k jímání vody, přemostění toků
- stavby revitalizací toků a nádrží
- rekreační využití vodních ploch
- příbřežní zeleň
- v nezastavěném území: stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)
- v zastavěném území: stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

## 6.2.15. Zemědělské všeobecné (AU)

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- včelíny, včelnice a včelníky
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m<sup>2</sup>

## 6.2.16. Lesní všeobecné (LU)

### Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m<sup>2</sup>

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

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby**

#### **Dopravní infrastruktura**

č. VPS	označení	využití
VD.1	CNZ.D011	stavba dálnice D0 („Pražský okruh“), včetně souvisejících a vyvolaných staveb; související koridor dopravní infrastruktury CNZ.D011 je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé stavby vedlejší mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor
VD.2	CNZ.D307	rozšíření dálnice D10, včetně souvisejících a vyvolaných staveb; související koridor dopravní infrastruktury CNZ.D307 je vymezen pro umístění stavby hlavní a některé stavby vedlejší mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor
VD.3	CNU.DS2	stavba přeložky silnice III/0113, včetně souvisejících a vyvolaných staveb; pro stavbu je vymezen související koridor dopravní infrastruktury

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

#### **Plochy územního systému ekologické stability**

Nevymezují se.

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

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)*

#### **Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Nevymezuje se.

**Veřejná prostranství**  
Nevymezuje se.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 starého stavebního zákona nejsou stanovena.

## 10. ROZSAH DOKUMENTACE

*(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)*

**Textová část:**

První svazek:

28 stran

- Titulní strana, obsah svazku, preambule
- I. Textová část územního plánu
- II. Grafická část územního plánu – seznam

Druhý svazek:

125 stran

- Titulní strana, obsah svazku
- III. Textová část odůvodnění územního plánu
- IV. Grafická část odůvodnění územního plánu – seznam
- V. Poučení

**Grafická část** územního plánu Radonice obsahuje 6 výkresů.

**Grafická část** odůvodnění územního plánu Radonice obsahuje 3 výkresy. Seznamy výkresů jsou uvedeny v oddílech II. a IV.

## II. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Grafická část** ÚP Radonice obsahuje následující výkresy v měřítcích:

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
A2b. Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura	1 : 5 000
A2c. Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
A2d. Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000