

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU RADONICE:

Zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno na základě § 109 odst. (1) písm. e) Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na pořízení změny územně plánovací dokumentace dle § 111 odst. 1 stavebního zákona a podle § 9 odst. (2) a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“). Změna územního plánu obsahuje pro části území obce prvky regulačního plánu.

Obsah:

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

a) vymezení řešeného území

obec: Radonice (538701), **katastrální území:** Radonice u Prahy (kód k.ú. 738247)

- 1/ P.p.č. 199/1, 199/11 k.ú. Radonice u Prahy
- 2/ P.p.č. 245/21, p.p.č. 245/24 a p.p.č. 245/31 k.ú. Radonice u Prahy a dále také na p.p.č. 205/1 k.ú. Radonice u Prahy (zbytková plocha)
- 3/ P.p.č. 130/17 a p.p. č. 130/19 k.ú. Radonice u Prahy
- 4/ Dříve vymezená zastavitelná plocha Z.21 (VZ) na části p.p.č. 229/1 k.ú. Radonice u Prahy a stabilizovaná plochy výroby zemědělské (VZ) na p.p.č. 206/2, 206/1, 206/3 k.ú. Radonice u Prahy
- 5/ P.p.č. 63/2 k.ú. Radonice u Prahy a s ní související stavební parcely.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Doplnění ÚP po zrušení vybraných částí soudním a správním přezkumem

- 1/ Pro plochu **Z7 (BI)** bude zrušeno omezení možnosti umístit pouze 2 RD. Pro tuto plochu budou platit regulativy stanovené pro plochy BI.
- 2/ Dojde ke zrušení plochy veřejného prostranství **PU** u lokality **Z4**, tato plocha se nově vymezí jako BI.
- 3/ Bude nově navržena plocha pro sport/agro/jízdárnu tak, jak byla vymezena v předcházejícím ÚP.

Nové záměry z vlastního podnětu obce Radonice

- 4/ U plochy **Z21** dojde k úpravě regulativů týkajících se max. výšky objektů ze 7m na 10m.

- 5/ Bude prověřena změna funkčního využití plochy **VZ** na **OV**
- 6/ Bude provedena oprava nalezených formálních nedostatků a vnitřních nesouladů platného ÚP

Požadavky dle nového stavebního zákona

- 7/ Bude provedena standardizace stávajícího územního plánu dle jednotného standardu (§ 59 nového Stavebního zákona).

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Doplnění ÚP po zrušení vybraných částí soudním a správním přezkumem:

- **1)** Řešení věcných důsledků, které vyplynuly ze zrušení části závazného textu správním přezkumem. Požadavek na změnu vyplynul z rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajský stavební úřad, č.j. 143956/2024/KUSK ze dne 12. 11. 2024, který zrušil část územního plánu Radonice v textové části „Územní plán Radonice, První svazek: I. Textová část územního plánu“ v bodě 6.2.1. Bydlení individuální (BI) – Pravidla uspořádání území, a to pro plochu Z.7 (BI) text: „je omezena možnost umístění počtu hlavních staveb pouze na 2 RD“.

Změna je v tomto bodě pořizována na základě § 114 odst. 1 písm. b) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

- **2) a 3)** Řešení formálních a věcných důsledků, které vyplynuly ze zrušení části ÚP soudním přezkumem. Požadavky na změnu vyplynuly z rozsudku krajského soudu v Praze ze dne č.j. 37 A 17/2024-63 ze dne 2. 7. 2024, který zrušil

- část územního plánu Radonice v grafické a textové části, a to část plochy Z.4 (PU) veřejná prostranství všeobecná – na pozemcích parc. č. 245/21, parc. č. 245/24 a parc. č. 245/31 v k.ú. Radonice u Prahy;
- plochu zemědělská všeobecná (AU) na pozemcích parc. č. 130/17 a parc. č. 130/19 v k.ú. Radonice u Prahy.

Změna je v těchto bodech pořizována na základě § 114 odst. 1 písm. b) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Nové záměry z vlastního podnětu obce Radonice

- **4) a 5)** Jedná se o uvedení do souladu se skutečnými parametry zástavby a využitím na stabilizovaných plochách. Požadavky na změnu jsou uplatněny obcí Radonice z vlastního podnětu na základě § 111 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Požadavky dle nového stavebního zákona

- **7)** Splnění zákonných požadavků. Požadavek na zpracování změny ÚP vyplynul z:
 - § 59 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění: Vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu.
 - z § 321 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění: Územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územní plány podle tohoto zákona.
 - z § 324, věta první stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění: Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle

tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny.

Z těchto ustanovení vyplývá požadavek upravit stávající obsah a strukturu ÚP dle nových požadavků stavebního zákona.

Jednotlivé záměry:

1) Plocha Z.7 (BI)

a) *vymezení řešeného území*: P.p.č. 199/1, 199/11 k.ú. Radonice u Prahy, dříve vymezená zastavitelná plocha Z.7 (BI) pro bydlení individuální.

b) *obsah navrhované změny*: Doplnění regulativů pro umístění komunikace v návazném řízení.

c) *účel navrhované změny*: Řešení věcných důsledků, které vyplynuly ze zrušení části závazného textu správním přezkumem. Pro zastavitelnou plochu bydlení individuálního Z.7 (BI) bylo rozhodnutím krajského úřadu ve správním přezkumu zrušeno ustanovení, které omezovalo počet RD umístěných v ploše na max. 2 RD. Pro tuto plochu budou nadále platit standardní regulativy stanovené pro plochy bydlení individuálního (BI). Při min. velikosti parcely 800 m² by bylo možné v ploše umístit až 5 RD (bez komunikací). Původní řešení předpokládalo umístění 2 RD, přičemž oba měly mít dopravní přímý přístup z ul. Příčné (řešení nepředpokládalo nutnost vnitřních komunikací). Při umístění více RD bude v návazném řízení nezbytné doplnit do území obslužnou komunikaci. Změna ÚP prověří možnost doplnění podmínky ve znění, že komunikace bude v návazném řízení řešena s takovými parametry, aby umožňovala plynulý vjezd, otáčení a výjezd vozidel IZS a technické obsluhy území (odvoz odpadu); komunikace nebude řešena jako slepá, bude řešena jako objezdná a může být řešena uvnitř plochy jako jednosměrná, pouze část v místě napojení na ul. Příčnou bude obousměrná.

d) *požadavky na VVURÚ*: Vzhledem k dílčí změně malého rozsahu a dopadu pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

2) Plocha Z.4 (PU)

a) *vymezení řešeného území*: P.p.č. 245/21, p.p.č. 245/24 a p.p.č. 245/31 k.ú. Radonice u Prahy a dále také na p.p.č. 205/1 k.ú. Radonice u Prahy (zbytková plocha).

b) *obsah navrhované změny*: Změna způsobu využití části dříve vymezené zastavitelné plochy Z.4 (PU) na plochu bydlení individuální – doplnění ke stávající ploše Z.4 (BI).

c) *účel navrhované změny*: Řešení formálních a věcných důsledků, které vyplynuly ze zrušení části ÚP soudním přezkumem. Část plochy Z.4 (PU), zasahující do částí p.p.č. 245/21, p.p.č. 245/24 a p.p.č. 245/31, byla zrušena soudním přezkumem; dotčené území je v současné době bez územního plánu; doplnění ploch s RZV do zrušené části. Vymezení zbylé části Z.4 (PU) na p.p.č. 205/1 k.ú. Radonice u Prahy tím také ztratilo smysl. Změnou č. 1 ÚP bude prověřeno scelení plochy Z.4 (celé) do plochy bydlení individuální (BI). Dopravní přístup na jednotlivé pozemky bude řešen v návazných řízeních individuálně, propojení ulic Vobůrecká a Za Humny již nebude řešeno.

d) *požadavky na VVURÚ*: Vzhledem k dílčí změně malého rozsahu a dopadu pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

3) Vymezení nové plochy pro občanské vybavení – sport (OS)

a) *vymezení řešeného území*: P.p.č. 130/17 a p.p.č. 130/19 k.ú. Radonice u Prahy.

b) *obsah navrhované změny*: Vymezení nové zastavitelné plochy pro občanské vybavení sport (OS), záměrem je výstavba areálu pro chov a výcvik koní, s možností bydlení majitele a personálu a ubytování hostů.

c) *účel navrhované změny*: Řešení formálních a věcných důsledků, které vyplynuly ze zrušení části ÚP soudním přezkumem, dotčené území je v současné době bez územního plánu; doplnění ploch s RZV do zrušené části. Prověření možnosti opětovného vymezení, odůvodnění a projednání zastavitelné plochy, vymezené v předchozí ÚPD (dle Změny č. 2 ÚPO), navrácení zastavitelnosti na základě soudního výroku.

d) *požadavky na VVURÚ*: Plocha pro jezdecký sport o výměře 6,5 ha. Pravděpodobně spadá pod bod č. 116 „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha“ přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb., v platném znění.

4) Plocha Z.21 (VZ)

a) *vymezení řešeného území*: Dříve vymezená zastavitelná plocha Z.21 (VZ) na části p.p.č. 229/1 k.ú. Radonice u Prahy a stabilizovaná plochy výroby zemědělské (VZ) na p.p.č. 206/2, 206/1, 206/3 k.ú. Radonice u Prahy a na s nimi souvisejících stavebních parcelách.

b) *obsah navrhované změny*: Zvýšení dříve ustanovené max. výšky zástavby ze 7 m na 10 m.

c) *účel navrhované změny*: Jedná se o uvedení dříve stanovené výškové regulace do souladu se skutečnými parametry zástavby na stabilizované ploše (VZ) – cca 9 m. Související zastavitelná plocha, která je navržena jako rozšíření stávajícího areálu, bude mít stejné parametry.

d) *požadavky na VVURÚ*: Vzhledem k dílčí změně malého rozsahu a dopadu pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

5) Změna využití areálu zookoutku

a) *vymezení řešeného území*: P.p.č. 63/2 k.ú. Radonice u Prahy a s ní související stavební parcely.

b) *obsah navrhované změny*: Změna způsobu využití plochy na občanského vybavení komerční (OK), vymezení nové transformační plochy.

c) *účel navrhované změny*: Jedná se o areál býv. zookoutku, dosud vymezený jako stabilizovaná plocha Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ). Plocha je ve vlastnictví obce. Bude třeba pro ni nalézt nové využití. ÚP umožní co nejširší využití v kategorii občanského vybavení komerčního, s přípustným využitím občanského vybavení veřejného. Předpokládají se provozování místního charakteru, nezvyšující významně dopravní obsluhu území.

d) *požadavky na VVURÚ*: Vzhledem k dílčí změně malého rozsahu a dopadu pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

7) Standardizace územního plánu

a) *vymezení řešeného území*: Celé správní území obce Radonice.

b) *obsah navrhované změny*: Změna vybraných částí dokumentace dle jednotného standardu stanoveného vyhl. č. 157/2024 Sb.

c) *účel navrhované změny*: Splnění zákonných požadavků.

d) *požadavky na VVURÚ*: Jedná se o formální změny dokumentace, pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

„Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území“ je součástí změny územního plánu v případě, že k návrhu zadání změny ÚP

dotčený orgán ve svém vyjádření uplatní požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebo nevyloučí významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (tj. na území Natura 2000).

požadavky na VVURÚ: Plocha pro jezdecký sport o výměře 6,5 ha. Pravděpodobně spadá pod bod č. 116 „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha“ přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb., v platném znění.

U ostatních dílčích změn, které jsou malého rozsahu a dopadu, případně se jedná o formální změny dokumentace, pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Obsahem změny bude také prověření a případná aktualizace hranice zastavěného území. Obsahem změny budou případné opravy nalezených formálních nedostatků a vnitřních nesouladů platného ÚP. Obsahem změny mohou být i další aktualizace, vyplývající z již provedených změn v území, z vydaných správních rozhodnutí, ze změn právních předpisů, ze změn limitů využití území, z právních judikátů v oblasti územního plánování a stavebního řádu a z aktualizací a změn nadřazených dokumentací.