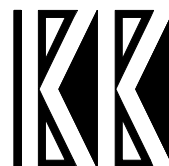


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU RADONICE

Návrh změny územního plánu

Druhý svazek:

Příloha Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP:
Výrok ÚP Radonice s vyznačením změn textové části
navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

Květen 2026

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU RADONICE

Návrh změny územního plánu

Druhý svazek: Příloha Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Radonice s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Radonice, zastoupený Ing. arch. Martinou Bredovou (zástupce pořizovatele)

ZPRACOVATEL:

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

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě: Kateřina Benáková

OBSAH:

1. Vymezení zastavěného území	4
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
2.1. Cíle zlepšování dosavadního stavu území Základní koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana hodnot území	4
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	5
3. Urbanistická koncepce.....	5
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice	5
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	6
3.2.2. Plochy dle významu	6
3.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch a ploch přestavby	6
3.4. Vymezení systému veřejných prostranství.....	7
3.5. 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně	7
4. Koncepce veřejné infrastruktury	8
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	10
4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině	10
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.....	11
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. Zelená infrastruktura.....	12
4.4. 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	12
4.5. 4.4. Veřejná prostranství	12
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	12
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	12
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	13
5.2.2. Plochy dle významu	13
5.3. Vymezení zelené infrastruktury	13
5.4. 5.3. Územní systém ekologické stability	13

5.5. Vymezení ploch 5.4. Plochy změn v krajině.....	14
5.6. 5.5. Vymezení prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a suchem, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.....	14
6. Podmínky Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	14
6.1. Společná ustanovení	15
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	19
6.2.1. Bydlení individuální (BI).....	19
6.2.2. Bydlení hromadné (BH).....	21
6.2.3. Občanské vybavení veřejné (OV)	21
6.2.4. Občanské vybavení komerční (OK)	22
6.2.5. 6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)	22
6.2.6. 6.2.5. Veřejná prostranství všeobecná (PU).....	23
6.2.7. 6.2.6. Zeleň parková a parkově upravená – parky a parkově upravené plochy (ZP).....	23
6.2.8. 6.2.7. Zeleň zahradní a sadová – zahrady a sady (ZZ)	24
6.2.9. 6.2.8. Zeleň krajinná (ZK)	24
6.2.10. 6.2.9. Smíšené obytné venkovské (SV)	25
6.2.11. 6.2.10. Doprava silniční (DS).....	26
6.2.12. 6.2.11. Technická infrastruktura všeobecná (TU)	26
6.2.13. 6.2.12. Výroba lehká (VL)	27
6.2.14. 6.2.13. Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	27
6.2.15. 6.2.14. Vodní a vodních toků (WT).....	28
6.2.16. 6.2.15. Zemědělské všeobecné (AU).....	28
6.2.17. 6.2.16. Lesní všeobecné (LU)	29
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	29
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	30
7.2. Veřejně prospěšná opatření	30
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	30
8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 9. Stanovení kompenzačních opatření	30
9. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	30
10. Rozsah dokumentace Úplného znění ÚP po vydání Změny č. 1 ÚP.....	33
H. Grafická část územního plánu	34

Pozn.: Osnova Textové části vychází z přílohy č. 8 stavebního zákona. Dovětky nadpisů jednotlivých kapitol s požadovaným obsahem kapitol odpovídají § 80 a 81 stavebního zákona.

VÝROK ÚP RADONICE S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP (SROVNÁVACÍ TEXT)

Texty doplněné Změnou č. 1 ÚP jsou vyznačeny **modře**, rušené **červeně** přeškrtnutím. Specifická odůvodnění jsou uvedena v poznámce na místech textu, kterých se týkají.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(včetně stanovení data, k němuž je vymezeno)

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k **15. 5. 2026** ~~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~~

(stanovení základní koncepce rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot)

2.1. Cíle zlepšování dosavadního stavu území **Základní koncepce** **rozvoje území**

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto **cíle zlepšování dosavadního stavu území**
principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení **transformačních 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;
- **rozvoj komerční vybavenosti místního charakteru;**
- **rozvoj ploch pro sport, zvl. pro jezdectví;**
- 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

(stanovení urbanistické koncepce, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně)

(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: upravené plochy (ZP)	Zeleň parková a parkově upravená –parky a parkově Zeleň zahradní a sadová –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:

Plochy jsou dále členěny na:

- 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),
 - **transformační plochy (T) plochy přestavby (P).**¹

3.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch **a ploch přestavby**

Vymezují se tyto zastavitelné a transformačních plochy **a plochy přestavby**:

¹ Změna vyplývá z požadavků Jednotného standardu.

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	transformační 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) ²
	Bydlení hromadné (BH)	—	Z.15/část (BH)
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení veřejné (OV)	—	Z.1 (OV)
	Občanské vybavení komerční (OK)	T.2 (OK) ³	—
	Občanské vybavení – sport (OS)	—	Z.19 (OS), Z.20 (OS), Z.22 (OS) ⁴
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	—	Z.4/část (PU) ⁵
plochy zeleně	Zeleň parková a parkově upravená – parky a parkově upravené plochy (ZP)	—	Z.4/část (ZP)
plochy smíšené obytné	Smíšené obytné venkovské (SV)	T.1 P.1 (SV)	—
plochy výroby a skladování	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	—	Z.21 (VZ)

3.4. Vymezení systému veřejných prostranství⁶

Viz kap. 4.5.

3.5. ~~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 parková a parkově upravená – ~~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, OK, OS) a samostatnými plochami Zeleň zahradní a sadové ~~zeleně – zahrady a sady~~ (ZZ).

Systém sídelní zeleně bude doplněn:

- plochou Zeleň parkové a parkově upravené ~~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.

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

² Plocha již byla zastavěna před vydáním ÚP, oprava.

³ Plocha nově vymezena Změnou č. 1 ÚP v místě býv. zookoutku (nyní bez využití).

⁴ Plocha nově vymezena Změnou č. 1 ÚP v místě plochy zrušené soudním přezkumem.

⁵ Plocha byla zrušena soudním přezkumem. Nahrazuje se plochou Z.4/část (BI) – rozšíření.

⁶ Kapitola se doplňuje na základě povinného obsahu ÚP.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*(stanovení **včetně** podmínek pro její umíst'ování, 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. Konceptce 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 (dva úseky)** pro umístění stavby dálnice D0 („Pražský okruh“), úsek Breziněves (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 (dva úseky)** 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.

Nové plochy pro komunikace se nevymezují.

~~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.

Plocha Z.4/část (BI): Dopravní přístup na jednotlivé pozemky bude řešen v navazujících řízeních individuálně.

Plocha Z.7 (BI): Při umístění více než 2 RD bude v navazujícím řízení vymezena v území obslužná komunikace. Komunikace bude 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.

Plocha Z.22 (OS): Bude napojena na dopravní systém místní nebo účelovou komunikací.

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), plocha Z.22 (OS)), 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 Vinoři. 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 plochy plocha Z.21 (VZ) a Z.22 (OS) 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. Doplnkově je možné vytápění elektrickou energií.

Podporovány budou obnovitelné zdroje energie místního charakteru 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. Zelená infrastruktura

Zásady uspořádání zelené infrastruktury jsou vymezeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres.

Stávající zelená infrastruktura je vyjádřena plochami Zeleně parková a parkově upravená (ZP), Zeleně zahradní a sadová (ZZ), Zeleně krajinná (ZK), Vodní a vodních toků (WT), Lesní všeobecné (LU).

Zelená infrastruktura je dále tvořena překryvnými prvky liniové zeleně nad plochami s RZV.

Bude doplněna o navržené plochy změn v krajině – viz kap. 5.4.

4.4. 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).

4.5. 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 Zeleně parková a parkově upravená – ~~parky a parkově upravené plochy~~ (ZP). ~~Vymezují se nové plochy – plocha pro veřejné prostranství (Z.4/část (PU)) a~~ Vymezuje se zastavitelná plocha Zeleně parkové a parkově upravené pro veřejnou zeleně (Z.4/část (ZP)).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

~~*(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 (hipostecky) apod.

- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.
- V krajině nebudou umístována soliterní 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 rámci 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:

Plochy jsou dále členěny na:

- 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. Vymezení zelené infrastruktury

Viz kap. 4.3.

5.4. ~~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 plnicích 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.

5.5. Vymezení ploch 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.

5.6. 5.5. Vymezení prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a suchem, 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 a suchem se nevymezuje.

Plochy pro rekreaci v krajině se nevymezují.

Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin se nevymezují.

6. ~~PODMÍNKY STANOVENÍ PODMÍNEK~~ PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území)

(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 umisťovat 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, nepřipustné, 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 nepřipustné.

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro plochy **transformační 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) Umísťování obnovitelných zdrojů energie:

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.~~⁷

A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:⁸

- ~~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~~

⁷ Ustanovení se přesouvá do bodu C1).

⁸ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

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) Umíst'ování 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 – *def. viz kap. 9. (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy)*,⁹
 - technickou infrastrukturu místního charakteru – *def. viz kap. 9. (sítě a konečová zařízení technické infrastruktury)*,¹⁰
 - veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně,
 - oplocení – s výjimkou ploch Veřejných prostranství všeobecných (PU), Zeleně parkové a parkově upravené – *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 zahradní a sadová – *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 *technickou infrastrukturu – def. viz kap. 9. technická infrastruktura (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.)*,¹¹
- *dvory a zahrady dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.*

c) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách občanského vybavení (OV, OK, 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 *technickou infrastrukturu – def. viz kap. 9. technická infrastruktura (např. garáže a parkoviště pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.)*,¹²
- zpevněné a *manipulační plochy, zeleň ochrannou, veřejnou a vyhrazenou 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).

Pojmy zastavěná plocha pozemku, max. zastavěná plocha pozemku, min. plocha zeleně, zpevněné plochy – def. viz kap. 9.

⁹ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹⁰ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹¹ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹² Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

- ~~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.~~¹³

Požadavky intenzity využití území se v zastavitelných a **transformačních** 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 – je přípustná:

zástavba řadová volná: – def. viz kap. 9. 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.¹⁴

zástavba plošná: – def. viz kap. 9. Vzniká rozdělením větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací. Domy obvykle netvoří uliční řadu.

Nepřipouští se sevřená řadová zástavba: – def. viz kap. 9. Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.¹⁵

Nepřipouští se dvojdomy.¹⁶

Charakter zástavby:

- typ obytného domu dle půdorysu – je přípustný:

- dům s podélným půdorysem – def. viz kap. 9.
- dům s centrálním půdorysem – def. viz kap. 9.

- typ domu dle umístění – je přípustný:

- izolovaný – def. viz kap. 9.

Nepřipouští se dvojdomy – def. viz kap. 9.

- 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.).

¹³ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹⁴ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹⁵ Obsah odstavce se přesouvá do kap. 9.

¹⁶ Ustanovení se přesouvá níže, k typu domu.

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. (Předpokládaná 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, OK, 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 odstavení vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků nebytových provozů (v plochách OV, OK, OS, VL, VZ) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy. Odstavení 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, OK, 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 pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona je vyloučeno v rozsahu: (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.~~

- vyloučení staveb a využití v biokoridoru LBK.1 je uvedeno v kap. 5.3,¹⁷
- je vyloučena výstavba chat a zahrádkářských chat v nezastavěném území.¹⁸

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 ~~30 m~~ ~~50 m~~¹⁹ 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, opravna 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 m² zastavěné plochy stavebního objektu;

¹⁷ Doplněn křížový odkaz.

¹⁸ Přesunuto z bodu A1).

¹⁹ Oprava, pásma pro správu lesa bylo zmenšeno z 50 m na 30 m.

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.

Podmínky prostorového uspořádání: ~~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 m² mimo historické jádro, 650 m² u plochy Z.6 (BI), 500 m² 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 umístěny 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 umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro přípustné nebo podmíněně přípustné využití – 200 m².

Specifické podmínky zastavitelných ploch:

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). ~~Při umístění více než 2 RD bude v navazujícím řízení vymezena v území obslužná komunikace. Komunikace bude 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.~~²⁰

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 umístěování staveb.

²⁰ Podmínky byly změněny na základě Zadání Změny č. 1 ÚP.

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

Podmínky prostorového uspořádání: ~~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.

Podmínky prostorového uspořádání: ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. hladina zástavby: 2 NP + P.

Max. zastavěná plocha: 50 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.4. Občanské vybavení komerční (OK)²¹

Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru místního charakteru, nezvyšující významně dopravní obsluhu území, zahrnující např. plochy a stavby pro administrativu, finanční služby, obchod, ubytování, stravování, kulturu apod.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury
- 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 stravování a kulturu, jako jsou restaurace s venkovním provozem, diskotéky apod.
 - stavby pro řemeslnou výrobu jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.

Podmínky prostorového uspořádání:²²

Max. hladina zástavby: 3 NP resp. 2 NP + P, dle typu zastřešení, max. 10 m.

Max. zastavěná plocha: 60 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.5. 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), s výjimkou plochy Z.22 (OS)
- stavby pro přechodné ubytování návštěvníků – pouze v ploše Z.19 (OS) a Z.22 (OS)
- stavby a plochy pro chov koní a jezdecký sport – pouze v ploše Z.22 (OS)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pouze v ploše Z.22 (OS), a to jako funkce doplňková; umístění staveb hygienické ochrany v ploše bude zohledňovat produkci hluku, prachu a zápachu z ploch chovu koní tak, aby bylo případné dotčení ploch minimalizováno:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

²¹ Plochy Občanské vybavení komerční (OK) byly vymezeny na základě Zadání Změnou č. 1 ÚP pro plochu T.2 (OK) – transformace areálu tzv. zookoutku po ztrátě jeho současného využití.

²² Podmínky prostorového uspořádání plochy T.2 (OK) – dříve tzv. zookoutek – byly přejety z plochy stabilizované (VZ), místo níž byla plocha T.2 (OK) vymezena.

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby:

- u plochy Z.19 (OS), Z.20 (OS): 1 NP + P, max. 7 m,
- u plochy Z.22 (OS): 2 NP + P, max. 10 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), u plochy Z.22 (OS): 10 %.

Min. plocha zeleně: 25 % u zastavitelných ploch Z.19 (OS) a Z.20 (OS); min. 10 % u plochy Z.22 (OS).

Max. kapacita staveb pro ubytování: v ploše Z.19 (OS) do 10 lůžek, v ploše Z.22 (OS) do 30 lůžek.

Specifické podmínky zastavitelných ploch:

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 umístění staveb.

Z.22 (OS) – V území zasaženém bezpečnostním pásmem VTL plynovodu nebudou umístěny budovy. K ploše musí být zajištěn dopravní přístup.

6.2.6. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m².

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.7. 6.2.6. Zeleň parková a parkově upravená —parky a parkově upravené plochy (ZP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň 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

Podmínky prostorového uspořádání: ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m².

Min. plocha zeleně: 70 %.

6.2.8. 6.2.7. Zeleň zahradní a sadová —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

Podmínky prostorového uspořádání: ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu (hospodářský objekt bez pobytových místností): 25 m².

6.2.9. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m².

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

6.2.10. 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 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, autoopravy a pneuservisy, autobazary apod.) – možnost umístění záměrů se zvýšenou pravděpodobností produkce hluku bude jednotlivě posouzena v návazných řízeních dle konkrétních místních podmínek.

Podmínky prostorového uspořádání: 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 m² mimo historické jádro, 800 m² 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 **transformačních** plochách **přestavby**) mohou být umístovány nové rodinné domy pouze o 1 bytové jednotce.

Ve stabilizovaných plochách a **transformačních** 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 umístované záměry však musí respektovat obytný charakter území.

6.2.11. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. hladina zástavby: 1 NP.

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m².

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.12. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.13. ~~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.)

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

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

Max. zastavěná plocha: 40 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.14. ~~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 opravny
- 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

Podmínky prostorového uspořádání: 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. 10 m. 7 m,²³~~
- ~~u ostatních ploch: 3 NP resp. 2 NP + P dle typu zastřešení, max. 10 m.²⁴~~

Max. zastavěná plocha: 60 %.

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

Specifické podmínky zastavitelných ploch:

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.

6.2.15. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.16. 6.2.15. Zemědělské všeobecné (AU)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

²³ Navýšení je požadavkem Zadání Změny č. 1 ÚP.

²⁴ Podmínky prostorového uspořádání plochy stabilizované (VZ), dříve tzv. zookoutek, byly nově uplatněny pro plochu T.2 (OK), která ji nahradila.

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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m².

6.2.17. 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

Podmínky prostorového uspořádání: Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu – budovy pro zemědělství a lesnictví: 60 m².

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~~

(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.~~

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA ~~9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ~~

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

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

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Způsob využití

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- občanské vybavení komerčního charakteru místního významu; obslužné funkce místního významu; služby, opravy a řemeslné dílny místního charakteru – jsou areály o výšce zástavby a velikosti zastavěného stavebního pozemku, které

- rozsahem a měřítkem odpovídají okolní zástavbě (obvykle obytné nebo smíšené obytné) a z hlediska potřebné dopravní obsluhy významně nezvyšují dopravní zátěž obslužných komunikací (např. prodejny potravin a smíšeného zboží, kadeřnictví, opravná obuvi, občerstvení, cukrárna, kavárna apod.),
- nerušící výroba nebo nerušící obslužné funkce – výroba nebo občanské vybavení a služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou míru,
 - drobná výroba – jsou výroba nebo podnikání do 1000 m² zastavěného stavebního pozemku,
 - dopravní infrastruktura místního charakteru – taková dopravní infrastruktura, která slouží pro přímou obsluhu obce; jedná se o komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, a dále o parkovací a odstavné plochy a stání pro osobní automobily v kapacitě do max. 100 míst v jedné ucelené lokalitě,
 - technická infrastruktura místního charakteru – taková technická infrastruktura, která slouží pro přímé zásobování nebo obsluhu obce; jedná se o sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (uliční řady inž. sítí, z nichž jsou napojeny přípojky, zásobující či obsluhující jednotlivé nemovitosti, např. trafostanice, domovní čistírny odpadních vod apod.); technickou infrastrukturou místního charakteru nejsou koncová zařízení, která obsluhují více obcí (např. čistírny odpadních vod s napojením více obcí, vodojemy skupinového vodovodu apod.) a výroby energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu větším než 50 kW,
 - související dopravní infrastruktura – taková dopravní infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu, včetně ploch pro odstavení vozidel (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy, účelové komunikace apod.),
 - související technická infrastruktura – taková technická infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou technickou obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu, (např. studny, domovní ČOV, odběratelské trafostanice apod.),
 - parkovací a odstavné stání (v souladu s ČSN 736056) – plocha určená pro parkování nebo odstavení jednoho vozidla; stání může být přístupné přímo z komunikace,
 - parkoviště (v souladu s ČSN 736056) – prostor pro parkování vozidel na samostatné ploše oddělené od pozemní komunikace, na kterém jsou navržena jednotlivá parkovací stání,
 - drobná vodní plocha – tůň, soustavy tůní, mokřadní ekosystémy, které nemusí být trvale naplněny vodou a nemají žádnou technickou regulaci odtoku (hráz, výpust').

Plošné a prostorové uspořádání

Intenzita využití pozemků:

- zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu § 13 písm. p) zák. č. 283/2021 Sb., s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítávají mezi zpevněné plochy (viz níže); do zastavěných ploch se pro účely ÚP započítávají i výrobky plnicí funkci stavby a bazény stavebního charakteru, pokud mají zastřešení,
- max. zastavěná plocha pozemku – podíl zastavěné plochy pozemku k celkové ploše tzv. zastavěného stavebního pozemku ve smyslu 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 stavebního zákona,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť a zpevněných parkovacích stání, manipulační plochy, zpevněné sportovní plochy (bez budov) apod.; 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.

Pojmy podrobnější regulace:

- podkroví – též „využitelné podkroví“, ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití,
- využitelné podkroví – zahrnuje využití naplňující hlavní využití nebo slučitelné s hlavním využitím, tj. např. stavba v ploše bydlení může zahrnovat obytné i neobytné prostory, půdní prostory bez specifického využití apod.,
- nevyužitelné podkroví – prostor nebo část prostoru pod střechou, nevytvářející samostatný ohraničený vnitřní prostor, např. vazníková konstrukce,
- nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu,
- podzemní podlaží – podlaží, které nespĺňuje definici nadzemního podlaží,
- stavební čára – odstupová vzdálenost hlavní budovy na vlastním pozemku od veřejného prostranství (náměstí, ulice či jiné komunikace, pozemku veřejné zeleně apod.); tato vzdálenost nesmí být při umístování hlavních staveb překročena směrem k veřejnému prostranství, výjimkou mohou být pouze: části průčelí budov (jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě), podzemní konstrukční prvky (základy), dodatečné zateplení budov, střecha a korunní římsa,
- uliční čára – rozhraní vymezující zastavěné stavební pozemky od veřejných prostranství; zpravidla je tvořena oplocením (tj. uliční a stavební čára nejsou totožné) nebo hranou stavby (tj. uliční a stavební čára jsou totožné);
- rostlý terén – část povrchu země, kde půdní profil navazuje přímo na podlaží bez umělých zásahů; původní nezměněný terén, tedy takový, který nebyl uměle navýšen, snížen, upraven nebo jinak změněn člověkem (např. výkopem, násypem, zasypáním apod.); přirozený stav terénu v daném místě před jakýmkoli stavebními zásahy; výškou od rostlého terénu se myslí, že v každé jednotlivé části rostlého terénu nesmí být výška překročena o danou hodnotu.

Struktura zástavby:

- řadová zástavba volná – souvislá zástavba (řada) 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,
- řadová zástavba sevřená – souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna,
- rozvolněná zástavba – zástavba domů, které na sebe štíty nebo stranou nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravoúhlý rastr, objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům,
- plošná zástavba – vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací; plocha je členěna na pozemky blízké se čtvercovým, domy jsou izolované, umístění domů dodržuje vztahy rovnoběžnosti a kolmosti vůči uliční

nebo stavební čáře nebo hraně pozemku, ale štíty obvykle netvoří souvislou řadu,

Typ domu:

- domy izolované – stavby, které dodržují minimální odstup od hranice sousedních pozemků, dům umístěn obvykle v plošné zástavbě,
- domy řadové – stavební objekty v řadové zástavbě sevřené, přiléhající k sobě bočními stěnami, sloužící převážně k bydlení; může se jednat o více stavebních objektů na sebe prostorově navazujících nebo o jeden stavební objekt s více sekcemi (vchody) či jejich kombinaci,
- dvojdomy – dva stavební objekty přiléhající k sobě jednou boční stěnou nebo jeden stavební objekt o dvou sekcích (vchodech),
- dům s centrálním půdorysem – dům bez převažující podélné osy, s různorodými typy zastřešení,
- dům s podélným půdorysem – dům s převažující podélnou osou, tj. s hřebenem hlavní stavby rovnoběžným s delší stranou domu; obvykle se symetrickou sedlovou nebo polovalbovou střechou, s hřebenem hlavní stavby kolmým na uliční čáru nebo s ní rovnoběžným,
- budova – nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

10. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

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

Textová část

Titulní list a obsah strany ²⁵
Textová část ÚP stran
Celkem v rozsahu stran textu

Součástí grafické části Úplného znění po vydání Změny č. 1 ÚP Radonice jsou tyto výkresy:

A1. Výkres základního členění území	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

Textová část:

První svazek: 28 stran

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

²⁵ Počet stran bude doplněn v dokumentaci Úplného znění po Změně č. 1 ÚP.

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