

ÚZEMNÍ PLÁN

# RADÍČ

ZMĚNA Č. 1 - NÁVRH

POŘIZOVATEL:  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD SEDLČANY**  
**ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:  
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

ČERVENEC 2021

# AUTORISACE

Pořizovatel: **Městský úřad Sedlčany**  
Odbor výstavby a územního plánování

Zpracovatel: **IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

Architektonicko-urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.  
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF, vyhodnocení PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

# OBSAH

## **TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH**

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b>	<b>4</b>

## **GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH**

<b>1</b>	<b>Výkres základního členění území (výřez) 1 : 5 000</b>
<b>2</b>	<b>Hlavní výkres (výřez) 1 : 5 000</b>

## **TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ**

<b>A</b>	<b>Postup pořízení změny č. 1 územního plánu</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Soulad návrhu změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</b>	<b>6</b>
<b>F</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí</b>	<b>6</b>
<b>G</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ</b>	<b>7</b>
<b>H</b>	<b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly</b>	<b>7</b>
<b>I</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>7</b>
<b>J</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>7</b>
<b>K</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů</b>	<b>7</b>
<b>L</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání</b>	<b>7</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu</b>	<b>8</b>
<b>N</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení</b>	<b>8</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa</b>	<b>8</b>
<b>P</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění</b>	<b>11</b>
<b>P</b>	<b>Vyhodnocení připomínek</b>	<b>11</b>

**Příloha:** Srovnávací text po vydání Změny č. 1 územního plánu Radíč

## **GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

<b>1</b>	<b>Koordinační výkres (výřez) 1 : 5 000</b>
<b>2</b>	<b>Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL (výřez) 1 : 5 000</b>

ÚZEMNÍ PLÁN SE ZMĚNOU Č. 1 MĚNÍ TAKTO:

# TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*Datum 31. 12. 2017 v závorce je nahrazeno datem 30. 6. 2021.*

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE

**PLOCHY ZASTAVITELNÉ:**

*V tabulce je doplněn nový poslední řádek:*

<b>BV 18</b>	<b>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské</b>	
--------------	--	--

# ODŮVODNĚNÍ

## A POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

*Doplňí pořizovatel.*

## B SOULAD NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR; schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, schválené usnesením vlády České republiky č. 276, ze dne 15. 4. 2015, po 2. a 3. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 629/2019 a 630/2019, ze dne 2. 9. 2019 a po 5. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 833, ze dne 17. 8. 2020) neleží řešené území Změny č. 1 územního plánu Radíč v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury. Dle PÚR vyplývají pro Změnu č. 1 územního plánu Radíč republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území; tyto republikové priority jsou obsažené v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2. Územní plán Radíč respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území; Změna č. 1 územního plánu Radíč – vzhledem ke své povaze - na tomto nic nemění. Změna č. 1 Územního plánu Radíč je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5.

### ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012, účinnosti nabyly dne 6. 3. 2012, ve znění po 1. aktualizaci ze dne 27. 7. 2015 a ve znění po 2. aktualizaci ze dne 26. 4. 2018) nezasahuje správní území obce Radíč do žádné rozvojové oblasti, či osy republikové, případně krajské úrovně, ani do specifické oblasti republikové, případně krajské úrovně a nevyplývají pro ně ze ZÚR žádné zvláštní požadavky. Změna č. 1 územního plánu Radíč stejně jako Územní plán Radíč sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Změna č. 1 územního plánu Radíč je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po 2. aktualizaci.

## **C SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán Radíč byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (stavební zákon), Změna č. 1 územního plánu Radíč – vzhledem ke své povaze – na tomto nic nemění. Změna č. 1 územního plánu Radíč je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (stavební zákon)

## **D SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č. 1 územního plánu Radíč je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a prováděcími vyhláškami:

- Vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;

- Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

## **E SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

*Doplňí pořizovatel.*

## **F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮ TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Radíč na životní prostředí (tzv. SEA) – dle stanoviska KÚSK č. j.: 144927/2020/KUSK.

## **G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

*Doplní pořizovatel.*

## **H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

*Doplní pořizovatel.*

## **I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Změna č. 1 územního plánu Radíč doplňuje pouze jednu zastavitelnou plochu – lokalitu BV18, určenou pro výstavbu rodinného domu vlastníka dotčeného pozemku (p. č. 2165, k. ú. Radíč).

V rámci Změny č. 1 územního plánu Radíč byla provedena kontrola aktualizace zastavěného území – datum vymezení zastavěného území bylo obnoveno k 30. 6. 2021. V rámci Změny č. 1 územního plánu Radíč byl také prověřen soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – Územní plán Radíč je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění po 2. aktualizaci, Změna č. 1 územního plánu Radíč – vzhledem ke své povaze – na tom nic nemění.

## **J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změna č. 1 územního plánu Radíč vymezuje pouze jednu novou zastavitelnou plochu – lokalitu BV18, určenou pro výstavbu rodinného domu vlastníka dotčeného pozemku (p. č. 2165, k. ú. Radíč).

## **K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Změna č. 1 územního plánu Radíč nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

## **L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Změna č. 1 územního plánu Radíč je zpracována na základě schváleného Obsahu Změny č. 1 územního plánu Radíč (2020, resp. 2021) a na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského

kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k tomuto Obsahu (2020). Změna č. 1 územního plánu Radíč byla zpracována v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 1 územního plánu Radíč– viz také kapitola I.

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

Změna č. 1 územního plánu Radíč neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

## **N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Změna č. 1 územního plánu Radíč předpokládá zábor zemědělské půdy.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.32.14

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

5 – klimatický region MT 2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

32 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká



### Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů ZPF

lokality	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	Třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. p. v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
<b>k.ú. Dublovice</b>									
<b>BV18</b>	0,2500	2165	0,2500	5.32.14	5	0,2500	orná půda		
<b>Celkem</b>	0,2500		0,2500			0,2500			

Změna č. 1 územního plánu Radíč předpokládá nové funkční využití vybrané lokality smíšené obytné - bydlení venkovské (BV18). Celkový hodnocený zábor zemědělských půd, činí celkem 0,25 ha.

Pozemky uvažované pro plochu BV18 dle Změny č. 1 územního plánu Radíč jsou tvořeny půdami 5. třídy ochrany. Uvažovaný zábor 2 500 m<sup>2</sup> půdy 5. třídy ochrany nepředstavuje významný zásah do zemědělského půdního fondu

Uvažovaným rozvojem obce nevzniká zábor odvodněných ploch.

Řešené území leží v povodí III. řádu Vltava od Otavy po Sázavu, hydrologické pořadí 1-08-05.

Území odvodňuje potok Mastník

Navrhované řešení nebude znamenat významnější negativní důsledky na retenci vody v území.

Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Radíč byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky MŽP č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany v platném znění.

Nově navrhované funkční využití plochy BV18 neovlivní organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábor ZPF je vyznačen v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou uvedeny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

**Tabulka "Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu Změny č. 1 územního plánu Dublovice"**

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhm výměry záboru  [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad vým. záboru na které bude prov. Rekult. na zem. p.  [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní čin. vody	Info. podle ustan. § 3 odst. 2 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
BV18	Plochy obytné smíšené - bydlení venkovské /BV/	0,2500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2500	0,0000	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	Plochy obytné smíšené - bydlení venkovské /BV/	0,2500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2500	0,0000	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	-	<b>0,2500</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,0000</b>	-	-	-	-	-

## **ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ – PLOCHY PRO BYDLENÍ**

Změna č. 1 územního plánu Radíč vymezuje pouze jednu novou zastavitelnou plochu – lokalitu BV18, určenou pro výstavbu rodinného domu vlastníka dotčeného pozemku (p. č. 2165, k. ú. Radíč).

## **VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)**

Správní území obce Radíč leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinným mírně zvlněným reliéfem. Les je to obvykle rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy. V PLO převládá lesní vegetační stupeň dubobukový a bukodubový, méně bukový. V původní skladbě převládá buk, méně dub, dále jedle, habr, lípa, javor a další dřeviny. Převážná většina území z původní přirozené skladby buku (45 %) a dubu (38 %) byla přeměněna na monokultury smrku a borovice. Tak dnes v PLO zaujímá smrk 50 % plochy lesa a borovice 30 %. Listnaté dřeviny pouze 20 %.

Na území obce je mírně nadprůměrné zastoupení lesa a to 38,8 %.

Lesy v zájmovém území se většinou nacházejí na svažitých pozemcích a převlhčených plochách méně vhodných pro zemědělské obhospodařování. V území převládají soubory lesních typů: 2S – svěží buková doubrava, 3S – svěží dubová bučina, 2K – kyselá buková doubrava 3K – kyselá dubová bučina, 1C – suchá habrová doubrava, 2C – vysychavá buková doubrava, 2A – javorobuková doubrava, 3A – lipodubová bučina a 3J – lipová javořina, les ochranný na suti.

Na lesních plochách je vymezena převážná část prvků ÚSES. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

**Změna č. 1 územního plánu Radíč nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.**

## **O ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ**

*Doplň pořizovatel.*

## **P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

*Doplň pořizovatel.*