

Zpráva o uplatňování Územního plánu

---

# Radostice

za období 2014–2026  
návrh

04/2026

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE ZA OBDOBÍ 2014–2026

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Radostice

**Oprávněná úřední osoba:**

Ing. Lenka Šímová

**Schvaluje:**

Zastupitelstvo obce Radostice

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE .....</b>	<b>5</b>
2.1	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ .....	5
2.2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	5
2.3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
2.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.....	8
2.5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVANÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ .....	12
2.6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	13
2.7	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 .....	15
2.8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	16
2.9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	17
2.10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ A PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ..	18
2.11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	19
2.12	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ LHŮTY PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	20
2.13	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT .....	20
<b>3</b>	<b>PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU RADOSTICE VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....</b>	<b>23</b>
4.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	23
4.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM .....	28
4.3	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE .....	28
4.4	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍMI STUDIEMI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU .....	30

<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE.....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE .....</b>	<b>32</b>
7.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	32
7.2	POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE	32
7.3	POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE ...	34
7.4	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	34
<b>8</b>	<b>VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE.....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....</b>	<b>34</b>

# 1 ÚVOD

Územní plán Radostice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a nabyl účinnosti dne 21. 10. 2014. Od té doby byl změněn Změnou č. 1, která nabyla účinnosti dne 6. 4. 2021. Tato změna je dílčí úpravou regulativů a vybraných ploch, která nemění základní urbanistickou koncepci obce, ale reaguje na konkrétní potřeby obce a zpřesnění podmínek využití území.

S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Radostice je zpracována v souladu s ustanovením § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

## 2 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE

### 2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Správní území obce Radostice zahrnuje jedno katastrální území, a to Radostice u Brna. Zastavěné území bylo vymezeno Územním plánem Radostice ke dni 6. 11. 2013 a Změnou č. 1 Územního plánu Radostice nebylo aktualizováno.

Závěr:

**Vymezení zastavěného území je nutné v další změně územního plánu aktualizovat a současně uvést vymezení zastavěného území do souladu s platnou legislativou.**

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

Zásadou celkové koncepce rozvoje obce je rozvíjet území obce ve shodě se zásadami udržitelného rozvoje.

Hlavními cíli rozvoje a ochrany hodnot území jsou zajištění optimálního životního prostředí, ochrana přírodních hodnot, šetrné hospodaření s přírodními zdroji, zkvalitňování podmínek pro bydlení, sociální soudržnost a podpora vhodných ekonomických aktivit.

Cílem rozvoje obce Radostice je vybudování kvalitních životních podmínek jeho obyvatel. Stavební rozvoj bude vyvážený s ohledem na dostupné kapacity veřejné infrastruktury. Nové aktivity v zastavěném i nezastavěném území nesmí ohrožovat životní prostředí (hlukem, imisemi apod.), přírodní hodnoty a přírodní zdroje (prvky ÚSES, významné krajinné prvky, zdroje vody a další.). V území lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby v souladu s územním plánem, v zastavěném území obce lze kromě pozemků a staveb pro bydlení, vhodných pro venkovské prostředí, pro občanskou vybavenost související a slučitelnou s bydlením, staveb dopravní a

technické infrastruktury a pozemků veřejných prostranství vymezovat pozemky a umísťovat jiné stavby, zejména pro ekonomické aktivity, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené příslušnými právními předpisy a nenarušují krajinný ráz.

Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Činnosti a změny v nezastavěném území lze provádět pouze při respektování požadavků na ekologickou stabilitu, rozvoj harmonické kulturní krajiny a v souladu s koncepcí územního systému ekologické stability (ÚSES).

#### Závěr:

Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována a není potřeba ji měnit.

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

### **Plošné a prostorové uspořádání území**

Koncepce prostorového rozvoje obce předpokládá v příštím období zachování stávající urbanistické struktury zastavěného území obce a její doplnění o nové zastavitelné plochy. Těžiště rozvoje v příštím období je v oblasti bydlení.

#### Závěr:

S touto obecnou koncepcí plošného a prostorového uspořádání území lze souhlasit i pro budoucí rozvoj obce a není potřeba ji měnit.

### **Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Posouzení využití zastavitelných ploch:

Označení plochy	Typ využití	Výměra v ha	Zastavěnost plochy
Z1a Z1b	Plocha bydlení (BV)	0,10	Z1a nezastavěná Z1b částečně zastavěná
Z2a Z2b	Plocha bydlení (BV)	0,35	Z2a částečně zastavěná Z2b částečně zastavěná
Z3	Plocha bydlení (BV)	0,10	nezastavěná
Z4	Plocha bydlení (BV) Plocha dopravní infrastruktury (DS) Plocha veřejných prostranství a zeleně (PV)	2,45	nezastavěná
Z5	Plocha bydlení (BV)	0,13	nezastavěná
Z6a Z6b Z6c	Plocha bydlení (BV) Plocha dopravní infrastruktury (DS) Plocha veřejných prostranství a zeleně (PV)	2,21	Z6a nezastavěná Z6b částečně zastavěná Z6c zastavuje se, rozvoj probíhá
Z7	Plocha rekreace rodinná (RI)	0,10	zastavuje se, rozvoj probíhá
Z8	Plocha občanského vybavení (OI)	1,10	nezastavěná
Z9	Plocha dopravy silniční (DS)	0,10	nezastavěná

Z10	Plocha dopravy silniční (DS)	0,13	nezastavěná
Z11	Plocha přírodní (NP)	0,29	opatření nezrealizováno
Z12a Z12b Z12c	Plocha smíšená nezastavěného území (NSpv)	0,96	Z12a opatření nezrealizováno Z12b opatření nezrealizováno Z12c opatření nezrealizováno
Z13	Plocha přírodní (NP)	0,59	opatření nezrealizováno
Z14	Plocha veřejných prostranství (PV)	0,08	nezastavěná

Posouzení využití ploch přestavby:

Označení plochy	Typ využití	Výměra v ha	Zastavěnost plochy
P1	Plocha bydlení (BV)	0,92	přestavba nezrealizována

Demografický vývoj v obci Radostice:

V současné době (rok 2025) žije v obci Radostice 789 obyvatel. Vývoj počtu obyvatel v obci Radostice lze sledovat v níže uvedené tabulce.

Vývoj počtu obyvatel a domů (podle sčítání lidu):

Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
Počet obyvatel	224	276	334	406	480	572	667	760	808	732	703	609	644	762	760
Počet domů	42	51	59	69	77	96	138	191	194	194	189	207	219	233	249

Z dostupných údajů lze zjistit, že v období posledních 25 let došlo v obci Radostice k postupnému nárůstu počtu obyvatel z 644 na téměř 790 obyvatel a k výstavbě domů z 219 na 249 k roku 2021. Demografický vývoj je dlouhodobě stabilní s mírně rostoucím trendem, přičemž hlavním faktorem růstu je migrační přírůstek související s suburbanizací Brněnské aglomerace.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení využití zastavitelných ploch a plochy přestavby lze konstatovat, že dochází k jejich pozvolnému postupnému naplňování. Tyto skutečnosti je vhodné vnímat v kontextu demografického vývoje obce Radostice, kde dochází k postupnému nárůstu počtu obyvatel. Tento trend potvrzuje reálnou poptávku po bydlení a odůvodňuje pokračující využívání zastavitelných ploch.

Celkově lze konstatovat, že zastavitelné plochy jsou postupně využívány a jejich aktivace odpovídá rozvojovým potřebám obce.

**Je nutné další změnou územního plánu aktualizovat zastavitelné plochy a plochu přestavby do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., tj. vymezit zastavitelné plochy, plochu transformace a plochy změn v krajině s ohledem na postupný nárůst počtu obyvatel v obci a s ohledem na pokračující využívání zastavitelných ploch.**

### **Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny**

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, podrobně stanovuje další urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, které nejsou součástí tabulky zastavitelných ploch a ploch přestavby a které nejsou součástí kap. F textové části, která stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

#### Závěr:

**Bylo by vhodné prověřit aktuálnost těchto dalších požadavků v následné změně územního plánu.**

### **Systém sídelní zeleně**

Nové samostatné plochy sídelní zeleně nejsou navrhovány. Systém sídelní zeleně, tvořený zelení na veřejných plochách a zelení zahrad v obytné zástavbě je plošně stabilizován. Stávající veřejné plochy je třeba zachovat, provádět odbornou údržbu a dosadbu. Je třeba doplnit a udržovat solitérní dřeviny u objektů drobné architektury. Zpracovat generel veřejné zeleně obce a projekty pro úpravy důležitých prostor autorizovanou osobou. Při návrhu úprav dbát na to, aby byl zachován ráz sídla.

#### Závěr:

S touto koncepcí systému sídelní zeleně lze souhlasit i pro budoucí rozvoj obce a není potřeba ji měnit.

## **2.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je založena na stabilizaci stávající silniční sítě, postupném odstraňování dopravních závad, doplnění místních a účelových komunikací v souvislosti s rozvojem bydlení a na preferenci individuální automobilové dopravy při zachování možností pro pěší a cyklistickou dopravu.

Silniční síť na území obce je vymezena jako stabilizovaná, bez požadavků na její kapacitní rozšiřování. Územní plán předpokládá pouze dílčí úpravy komunikací v souladu s příslušnými technickými normami a odstraňování existujících dopravních závad. Tato koncepce zůstává plně aktuální a v hodnoceném období nebyly identifikovány skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu její změny.

Síť místních komunikací je v převážné míře tvořena obslužnými komunikacemi funkční skupiny C a zklidněnými komunikacemi funkční skupiny D1. Územní plán umožňuje jejich postupné doplňování v návaznosti na rozvojové obytné lokality, zejména vymezením nové místní komunikace v ploše Z6a. Koncepce místních komunikací je v praxi uplatňována a umožňuje obsluhu jak stabilizovaných, tak zastavitelných ploch bydlení.

Koncepce dopravy v klidu vychází z charakteru obce a její velikosti. Územní plán nepředpokládá vznik nových samostatných parkovacích ploch, s výjimkou sdíleného využití stávajícího parkoviště v centrální části obce u obecního úřadu. Parkování v obytné zástavbě je řešeno přednostně na vlastních pozemcích stavebníků, což odpovídá venkovskému charakteru obce. Tento přístup se dlouhodobě uplatňuje a nevykazuje zásadní problémy, které by vyžadovaly revizi koncepce.

Územní plán nestanovuje požadavky na vymezení nových ploch pro zařízení veřejné hromadné dopravy osob. Dopravní obsluha obce prostřednictvím veřejné dopravy je zajištěna v rámci stávající sítě a koncepce zůstává beze změn. V průběhu uplatňování územního plánu nebyla identifikována potřeba vymezovat nové plochy nebo upravovat koncepci veřejné dopravy.

Síť účelových komunikací sloužících zejména zemědělskému hospodaření je územním plánem stabilizována. Současně jsou vymezeny nové účelové komunikace u hřbitova (plocha Z9) a v souvislosti s navrženým suchým poldrem (plocha Z10). Tyto komunikace jsou vymezeny rovněž jako veřejně prospěšné stavby. Koncepce účelové dopravy je nadále aktuální a odpovídá potřebám prostupnosti krajiny i obsluhy nezastavěného území.

Koncepce pěší dopravy je zaměřena zejména na postupné dokončení chodníků podél průtahu silnice III/15260, a to minimálně v jednostranném uspořádání, v návaznosti na již realizované úseky. Na místních komunikacích zklidněného charakteru nejsou chodníky vyžadovány. Cyklistická doprava je řešena především využitím stávajících účelových a místních komunikací, s předpokladem jejich povrchových úprav za účelem snížení prašnosti a zvýšení bezpečnosti provozu. Územní plán umožňuje rovněž umístování drobné infrastruktury cestovního ruchu, jako jsou odpočívky a informační body. Tato koncepce je dlouhodobě uplatňovatelná a není v rozporu s aktuálním stavem v území.

#### Závěr:

Lze konstatovat, že koncepce dopravní infrastruktury stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č.1, je funkční, aktuální a odpovídá potřebám obce. V průběhu jejího uplatňování nebyly zjištěny skutečnosti, které by vyžadovaly její zásadní revizi nebo změnu v rámci zprávy o uplatňování územního plánu. Nadále je vhodné zachovat důraz na stabilizaci silniční sítě, zkvalitňování místních komunikací, bezpečnost pěší dopravy a postupné odstraňování lokálních dopravních závad.

#### **Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je založena na respektování a stabilizaci stávajících inženýrských sítí, jejich postupném rozšiřování v návaznosti na rozvojové plochy a na zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury pro nové obytné a funkční plochy. Koncepce technické infrastruktury tvoří nedílnou součást veřejné infrastruktury obce a její základní principy se v hodnoceném období prokazatelně uplatňují.

Zásobování obce pitnou vodou je koncipováno prostřednictvím stávající veřejné vodovodní sítě, která je považována za stabilizovanou. Územní plán umožňuje její rozšiřování podle potřeby nové výstavby, zejména v zastavitelných plochách bydlení. Místní zdroje vody jsou zachovány jako rezerva pro mimořádné situace. V období uplatňování územního plánu nebyly identifikovány okolnosti, které by vyžadovaly změnu koncepce zásobování vodou. Platná koncepce je nadále vyhovující z hlediska kapacity i způsobu obsluhy rozvojových ploch.

Koncepce odkanalizování je založena na odvádění odpadních vod jednotnou kanalizační sítí na stávající obecní čistírnu odpadních vod, přičemž územní plán počítá s její rekonstrukcí a s rozšiřováním kanalizační sítě dle potřeb nové výstavby. U objektů, kde není technicky možné napojení na kanalizaci, připouští územní plán alternativní způsoby likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou. Dešťové vody jsou v maximální míře řešeny vsakem nebo jejich dalším účelovým využitím, což je v souladu s principy udržitelného rozvoje. Koncepce odkanalizování je v praxi uplatňována a zůstává nadále aktuální.

Součástí koncepce technické infrastruktury je rovněž vodní hospodářství, a to zejména opatření k ochraně před povodněmi a zachycení extravilánových vod. Územní plán vymezuje plochy a opatření k zadržení vody v krajině (zejména plochy Z11, Z12a–c a Z13), včetně možnosti vedení související dopravní a technické infrastruktury. Dále je vymezena územní rezerva R1 na ploše lokality č.63 Želešice dle dokumentu „Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základní zásady využití těchto území“. Vymezení těchto ploch a opatření je v souladu s potřebami obce i s nadřazenými koncepcemi a jejich uplatňování je nadále aktuální. V hodnoceném období nebyly zjištěny důvody ke změně této koncepce.

Obec Radostice je plynofikována a koncepce zásobování teplem je založena především na využívání stávající plynovodní sítě, s možností jejího rozšiřování v souvislosti s novou výstavbou. Územní plán zároveň umožňuje využití alternativních a obnovitelných zdrojů energie, zejména u nové bytové výstavby, za předpokladu dodržení platných předpisů a ochrany životního prostředí. Tato koncepce odpovídá charakteru obce, její velikosti i typu zástavby a v průběhu jejího uplatňování se neprojeví potřeby její zásadní úpravy.

Zásobování elektrickou energií je řešeno prostřednictvím stávající distribuční soustavy, včetně trafostanic a rozvodů NN, s možností jejich posílení či rozšíření podle potřeb nové výstavby. Územní plán umožňuje realizaci těchto zařízení v rámci ploch technické infrastruktury i jako související infrastruktury v ostatních funkčních plochách. Koncepce zásobování elektrickou energií je stabilní a v hodnoceném období nebyly identifikovány kapacitní problémy, které by vyžadovaly její revizi na úrovni územního plánu.

V oblasti telekomunikací a spojů územní plán nepředpokládá vymezení nových ploch. Rozvoj těchto sítí je umožněn v rámci stávajících koridorů a ploch technické infrastruktury, případně jako součást jiných funkčních ploch. Tento přístup se jeví jako dostatečný a odpovídá současným potřebám obce.

Koncepce nakládání s odpady nevyžaduje vymezení zvláštních ploch technické infrastruktury. Nakládání s komunálními i ostatními odpady je řešeno systémově ve spolupráci s oprávněnými subjekty mimo území obce. Územní plán umožňuje vymezení nezbytných manipulačních ploch

pouze v odůvodněných případech a za podmínky, že nedojde ke snížení kvality prostředí. Koncepce je plně funkční a zůstává beze změn.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce technické infrastruktury stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je stabilní, funkční a odpovídá současným i výhledovým potřebám obce. V průběhu jejího uplatňování nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu její změny nebo zásadní aktualizace v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.

#### **Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je založena na stabilizaci stávajících ploch a zařízení občanského vybavení, jejich postupném zkvalitňování a na možnosti doplňování občanské vybavenosti v rámci obytné struktury obce, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti a charakteru sídla. Koncepce směřuje k zajištění základní občanské vybavenosti pro obyvatele obce při zachování jejího venkovského charakteru. Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení především jako stabilizované, s možností jejich dalšího rozvoje nebo modernizace. Nová plocha občanského vybavení je vymezena na severním okraji obce (plocha Z8), která vytváří územní předpoklady pro případné rozšíření nabídky veřejných i komerčních služeb. V hodnoceném období nebyly identifikovány skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu změny vymezení ploch občanského vybavení nebo zásadní korekce koncepce. Stávající koncepce se ukazuje jako dostatečná a přiměřená reálným potřebám obce.

Občanské vybavení zahrnuje zejména zařízení veřejné správy, vzdělávání, kultury, sportu, sociálních a zdravotních služeb a ochrany obyvatelstva. Územní plán umožňuje jejich zachování, obnovu a rozvoj v rámci vymezených ploch občanského vybavení, přičemž další objekty a zařízení tohoto typu mohou být situovány rovněž uvnitř obytné zóny, pokud jsou slučitelné s charakterem zástavby a nenarušují kvalitu prostředí. Tato koncepce se v praxi uplatňuje a umožňuje pružně reagovat na potřeby obce bez nutnosti vymezení rozsáhlých nových ploch občanského vybavení.

Součástí koncepce občanského vybavení jsou rovněž plochy veřejných pohřebišť (OH). Územní plán stanovuje podmínky pro jejich využití a ochranu, včetně respektování pietního charakteru území a omezení výstavby v ochranných pásmech. Koncepce těchto ploch zůstává stabilní a nebyla shledána potřeba její revize.

Koncepce občanského vybavení je úzce provázána s koncepcí veřejných prostranství. Územní plán považuje stávající komunikace, návsi, chodníky a plochy veřejné zeleně za nedílnou součást veřejné infrastruktury, která zajišťuje dostupnost zařízení občanského vybavení. U rozsáhlejších rozvojových lokalit je vyžadováno vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství, čímž je zajištěna dlouhodobá funkčnost a obslužnost území.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce občanského vybavení stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je stabilní, funkční a odpovídá současným

potřebám obce i jejímu předpokládanému rozvoji. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu změny této koncepce nebo zásadní aktualizace vymezení ploch občanského vybavení.)

## 2.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVANÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je založena na zachování stávající struktury krajiny, ochraně jejích přírodních a krajinářských hodnot a na umožnění pouze takových změn využití území, které neohrožují ekologickou stabilitu, prostupnost krajiny a retenční schopnost území. Tato koncepce představuje stabilní rámec pro dlouhodobě udržitelný rozvoj obce a jejího katastru.

Územní plán ponechává v nezastavěném území jako převažující zemědělské využití, doplněné o plochy lesní, krajinné zeleně, vodní a vodohospodářské plochy a plochy přírodní. Struktura krajiny se zásadně nemění a nejsou zde vymezovány nové rozsáhlé rozvojové aktivity v krajině. V hodnoceném období nebyly zjištěny skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu revize této koncepce. Vymezení ploch v krajině se ukazuje jako funkční a odpovídající charakteru území obce.

V nezastavěném území je umožněno umísťování staveb a opatření výhradně v rozsahu stanoveném zákonem a územním plánem, zejména pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro opatření ke snižování rizik přírodních katastrof. Tyto podmínky jsou v praxi uplatňovány a přispívají k ochraně krajiny před necitlivými zásahy.

Územní plán vymezuje prvky nadregionálního a lokálního územního systému ekologické stability, především biocentra a biokoridory. Tyto prvky jsou stabilizovány a jejich využívání je podřízeno zachování a posilování ekologické stability území. Územní plán připouští v plochách ÚSES pouze takové využití, které nenarušuje jejich funkci, a to zejména extenzivní zemědělské nebo lesnické hospodaření a nezbytně nutné liniové stavby veřejné infrastruktury. Koncepci ÚSES bude nutné prověřit z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových komunikací, která je stabilizována a v odůvodněných případech může být obnovována podle stavu katastrální mapy. Územní plán zdůrazňuje zachování průchodnosti krajiny a omezuje umísťování trvalých bariér, jako jsou nevhodná oplocení či nepřípustné stavby. Tato koncepce se dlouhodobě uplatňuje a je v souladu s požadavky na obhospodařování zemědělské a lesní krajiny i s rekreačním využitím území.

Významnou součástí koncepce uspořádání krajiny jsou opatření k ochraně před povodněmi a ke zadržení vody v krajině, zejména vymezení ploch pro suché poldry, zásakové plochy a další vodohospodářská opatření (plochy Z11, Z12a–c a Z13). Územní plán klade důraz na zachování

manipulačních pruhů podél vodních toků a na respektování přirozených hydrologických poměrů v území. Tato koncepce odpovídá aktuálním požadavkům na adaptaci krajiny na změnu klimatu a zůstává nadále beze změn.

Rekreační využití krajiny je územním plánem umožněno zejména formami nenarušujícími krajinný ráz, jako jsou pěší a cyklistické trasy, rekreační stezky a drobná infrastruktura cestovního ruchu. Nová výstavba rekreačních objektů v nezastavěném území je nepřípustná, s výjimkou vymezených ploch rodinné rekreace (plocha Z7). Tato koncepce podporuje šetrné využívání krajiny a je v souladu s ochranou přírodních hodnot území.

Na území obce Radostice nejsou evidována dobývací ložiska ani chráněná ložisková území. Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro dobývání nerostných surovin a tato otázka nemá vliv na další uplatňování koncepce územního plánu.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce uspořádání krajiny, ochrany přírodních hodnot, ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních a protipovodňových opatření stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je stabilní, funkční a dlouhodobě udržitelná. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny skutečnosti, které by vyžadovaly její změnu nebo zásadní aktualizaci v rámci zprávy o uplatňování.

**Koncepci ÚSES bude nutné prověřit z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

## 2.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

### **Vyhodnocení uplatňování podmínek pro využití ploch, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**

Kapitola F. textové části Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, představuje jeden z klíčových regulačních nástrojů, který přímo ovlivňuje charakter rozvoje obce, podobu zástavby i způsob ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

V průběhu uplatňování územního plánu lze konstatovat, že stanovené podmínky naplňují cíle rozvoje obce, zejména podporu bydlení venkovského charakteru, ochranu kvality prostředí a harmonického začlenění nové výstavby do stávající struktury sídla. Současně se však v kontextu nové právní úpravy územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb. ukazují některé aspekty regulace jako metodicky a formálně nejednoznačné z hlediska budoucích požadavků jednotného standardu.

#### **Podmínky využití ploch**

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch převážně funkčně čistým a přehledným způsobem, přičemž převažující obytná funkce (BV – bydlení venkovského charakteru) je doplněna o možnost související občanské vybavenosti, veřejné infrastruktury a drobných

nerušících aktivit. Tyto podmínky se v praxi ukázaly jako dostatečně flexibilní, umožňující postupnou realizaci rodinné výstavby bez narušení charakteru obce. Současně účinně brání vzniku provozů nebo staveb, které by byly v rozporu s venkovským charakterem sídla. Z hlediska rozvoje obce lze hodnotit regulaci jako funkční a přiměřenou její velikosti a poloze.

Ve vztahu k nové legislativě je však patrné, že vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití je místy rozsáhlé a kazuistické, což je přístup typický pro územní plány podle předchozí právní úpravy (zákon č. 183/2006 Sb.), nikoliv pro rámcovější regulaci požadovanou jednotným standardem.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Podmínky prostorového uspořádání jsou zaměřeny zejména na omezení výškové hladiny zástavby, regulaci počtu nadzemních podlaží a ochranu měřítka a objemu zástavby v pohledově exponovaných polohách. Tyto podmínky byly v dosavadním uplatňování územního plánu respektovány a přispěly k zachování kompaktní a čitelné struktury obce, bez výrazných výškových nebo objemových excesů.

### **Ochrana krajinného rázu**

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou v územním plánu koncipovány jako průřezové, vztahující se na celé správní území obce. Zaměřují se zejména na ochranu panoramatu obce, respektování krajinných horizontů, omezení výškově a objemově dominantních staveb a zachování pohledových vazeb a hodnotných přírodních prvků. Tyto podmínky se v praxi osvědčily a jsou v souladu s cílem zákona č. 283/2021 Sb. chránit krajinu jako základní složku prostředí života obyvatel a jejich identity. Z pohledu jednotného standardu se však jeví jako výrazně textově rozsáhlé a málo systematizované, což může ztížit jejich převod do standardizované struktury územního plánu.

### **Hodnocení ve vztahu k jednotnému standardu**

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb. zavádějí povinnost zpracovávat územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu, s důrazem na jednoznačnou strukturu regulativů, jasné oddělení závazné a nezávazné části a srozumitelnost a aplikační jednoznačnost podmínek. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že kapitola F. textové části Územního plánu Radostice je věcně správná a funkční obsahově kompatibilní s cíli nové legislativy, avšak formálně a strukturálně neodpovídá plně principům jednotného standardu.

#### Závěr:

Stanovení podmínek pro využití ploch, prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu se v praxi uplatňuje bez zásadních aplikačních problémů a naplňuje cíle rozvoje obce Radostice. **Z hlediska nové právní úpravy územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb. je však zřejmé, že při budoucí změně územního plánu bude vhodné přizpůsobit strukturu kapitoly F. požadavkům jednotného standardu územního plánu.**

## 2.7 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

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v omezeném rozsahu, odpovídajícím velikosti obce, její urbanistické struktuře a charakteru rozvoje. Koncepce veřejně prospěšných staveb a opatření je zaměřena především na zajištění funkčnosti dopravní a technické infrastruktury, zvýšení ochrany území před negativními vlivy extravilánových vod a zlepšení bezpečnosti a kvality životního prostředí.

### **Veřejně prospěšné stavby**

Územním plánem jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravní infrastruktury, a to zejména účelové komunikace v plochách Z9 (WD01) a Z10 (WD02). Tyto stavby mají význam především pro zajištění obslužnosti území, zvýšení prostupnosti krajiny a vazbu na navržená vodohospodářská opatření. Vymezení veřejně prospěšných staveb je účelné a přiměřené, přičemž odpovídá skutečným potřebám obce a nevytváří nadbytečné zásahy do vlastnických práv. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly identifikovány skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu rozšíření nebo redukce rozsahu těchto staveb.

Územní plán ve své grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb) vymezuje veřejně prospěšnou stavbu WT01 – přeložka sdělovacího kabelu. Vymezení této veřejně prospěšné stavby absentuje v textové části územního plánu. V nejbližší změně územního plánu je zapotřebí tento rozpor odstranit.

### **Veřejně prospěšná opatření**

Nejvýznamnější část koncepce tvoří veřejně prospěšná opatření zaměřená na ochranu území před extravilánovými vodami, zadržení vody v krajině a protierozní opatření. Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření zejména v plochách Z11 (WR02), Z12a–c (WR03) a Z13 (WR01), včetně souvisejících interakčních prvků a vsakovacích ploch (WR04, WR05, WR06, WR07, WR08 a WR09). Tato opatření jsou v souladu s dlouhodobými cíli obce v oblasti ochrany životního prostředí, adaptace na změnu klimatu a zvyšování retenční schopnosti krajiny. Jejich vymezení odpovídá skutečným rizikům v území a je v praxi nadále aktuální. V hodnoceném období nebyla zjištěna nutnost změny koncepce těchto opatření.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, nevymezuje žádné stavby ani opatření výslovně určené k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. S ohledem na charakter území, jeho polohu a funkční využití to lze považovat za odpovídající a dostatečné. Absence těchto záměrů nemá negativní dopad na bezpečnost území obce ani na její rozvoj.

### **Plochy pro asanaci**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro asanaci. Tento stav odpovídá skutečnosti, že na území obce nebyly identifikovány plochy se závažnými závadami v území, které by

vyžadovaly plošnou asanaci. Nevymezení těchto ploch je proto považováno za opodstatněné a v souladu se skutečným stavem v území.

### **Uplatňování institutu vyvlastnění**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, u nichž lze uplatnit vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv, je v územním plánu koncentrováno na nezbytný rozsah. Tento přístup odpovídá zásadě proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv. V průběhu uplatňování územního plánu nebylo nutné institut vyvlastnění fakticky využít, což svědčí o tom, že vymezení veřejně prospěšných záměrů je realistické a respektuje místní majetkoprávní poměry.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je účelná, přiměřená a dlouhodobě udržitelná. Vymezené záměry odpovídají potřebám obce, jsou zaměřeny na zvýšení bezpečnosti území, ochranu před povodněmi a zlepšení funkčnosti krajiny a veřejné infrastruktury. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny skutečnosti, které by zakládaly potřebu revize nebo rozšíření této koncepce v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu.

**V nejbližší změně územního plánu je zapotřebí odstranit vnitřní rozpor dokumentace v části vymezení veřejně prospěšné stavby WT01, které je vymezena v grafické části územního plánu, ale absentuje v textové části územního plánu.**

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

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, obsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, k nimž je podle dosavadní právní úpravy vázáno předkupní právo obce. Toto vymezení bylo v době vydání územního plánu i jeho změny plně v souladu s tehdy účinným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a odpovídalo běžné praxi územního plánování.

### **Hodnocení stávajícího stavu z hlediska uplatňování územního plánu**

V územním plánu jsou vymezeny pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby (PO01) – stavba občanské vybavenosti a veřejná zeleň v ploše Z8 a pozemky určené pro veřejná prostranství (PV01) – veřejné prostranství pro plochu Z4, u nichž je deklarována možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch obce. V průběhu uplatňování územního plánu nebylo předkupní právo fakticky využito a jeho existence neměla přímý dopad na rozvoj území ani na realizaci veřejné infrastruktury. Z věcného hlediska lze konstatovat, že vymezení těchto ploch odpovídá koncepci rozvoje obce a potřebám zajištění veřejné infrastruktury.

### **Hodnocení ve vztahu k nové legislativě**

Dnem nabytí účinnosti stavebního zákona č. 283/2021 Sb. došlo k zásadní změně koncepce uplatňování předkupního práva v územním plánování. Nová právní úprava nepočítá s

vymezováním předkupního práva jako součásti územního plánu, odděluje institut předkupního práva od územně plánovací dokumentace a směřuje k tomu, aby územní plán vymezoval pouze koncepční a regulační prvky využití území, nikoliv majetkoprávní nástroje. V tomto kontextu je nutno konstatovat, že stávající text kapitoly H. textové části Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, již neodpovídá platnému legislativnímu rámci. Ačkoliv je vymezení předkupního práva historicky legitimní, z hlediska současné právní úpravy je neslučitelné s principy nového stavebního zákona a jednotného standardu územního plánu.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství jako takové zůstává koncepčně správné a opodstatněné, nicméně vymezení předkupního práva v územním plánu již není v souladu s platnou právní úpravou podle zákona č. 283/2021 Sb. Z těchto důvodů **je účelné a nezbytné pořídit změnu územního plánu, jejímž předmětem bude vypuštění ustanovení o předkupním právu z textové části územního plánu, uvedení územního plánu do souladu s novou legislativou a požadavky jednotného standardu a zachování samotného vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství bez vazby na institut předkupního práva.**

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

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Tato skutečnost vyplývá ze samotné povahy a rozsahu řešení obsaženého v územním plánu i z výsledků jeho projednání s dotčenými orgány.

V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by vedly ke vzniku nepředpokládaných významných negativních vlivů na životní prostředí, vyvolaly potřebu dodatečného kompenzování dopadů rozvojových záměrů nebo zakládaly důvody pro zpětné stanovení kompenzačních opatření. Naopak lze konstatovat, že ochrana přírodních a krajinných hodnot je v územním plánu zajištěna kombinací funkční regulace ploch, vymezení ÚSES, protierozních a protipovodňových opatření a omezení zástavby v nezastavěném území, což minimalizuje potenciální negativní dopady na území jako celek.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. zachovává princip kompenzačních opatření jako výjimečný nástroj, uplatnitelný pouze tehdy, pokud nelze negativní vlivy řešení územně plánovací dokumentace jinak eliminovat nebo zmírnit. Z pohledu této nové právní úpravy lze konstatovat, že absence kompenzačních opatření v Územním plánu Radostice nepředstavuje rozpor s platnou legislativou a stávající koncepce územního plánu nevykazuje znaky, které by do budoucna nutnost jejich stanovení předpokládaly.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že nestanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona v Územním plánu Radostice je odůvodněné, přiměřené a nadále plně

aktuální. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny skutečnosti, které by zakládaly potřebu změny této koncepce nebo doplnění kompenzačních opatření. Tato kapitola tedy nezakládá důvod pro pořízení změny územního plánu a nevyžaduje další úpravy v rámci Zprávy o uplatňování.

## 2.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ A PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, vymezuje jednu plochu územní rezervy R1, která je určena pro vodní a vodohospodářské využití v souladu s Generelem území chráněných pro akumulaci povrchových vod (lokalita LAPV Želešice – tok Bobrava). Vymezení této územní rezervy představuje strategický prvek dlouhodobé ochrany území, umožňující prověřit budoucí využití území bez okamžitého zásahu do jeho stávajícího funkčního využití.

Koncepce vymezení územních rezerv je v územním plánu uplatněna velmi střídmě, což odpovídá charakteru obce, jejímu postavení v územní struktuře i reálným rozvojovým potřebám. Tento přístup lze hodnotit jako koncepčně správný a obezřetný, neboť zabraňuje předčasnému vymezení rozvojových ploch bez jistoty jejich skutečné potřeby a zároveň chrání dotčené území před jinými záměry, které by mohly budoucí realizaci strategického vodohospodářského opatření znemožnit.

V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zahájeny kroky směřující k převodu územní rezervy R1 do zastavitelné plochy ani k upuštění od jejího vymezení. Území rezervy je nadále využíváno v souladu se stávajícím způsobem využití krajiny a nejsou zde realizovány záměry, které by byly s vymezením územní rezervy v rozporu. Podmínky pro prověření budoucího využití územní rezervy, stanovené územním plánem, zůstávají aktuální a odpovídají charakteru záměru, jehož naplnění je podmíněno širšími územními a sektorovými souvislostmi. Územní plán tímto způsobem plní svou ochrannou i koordinační funkci vůči nadřazeným strategickým dokumentům.

Vymezení územní rezervy R1 neomezuje bezprostřední rozvoj obce, neboť se netýká ploch určených pro bydlení, občanské vybavení ani běžnou veřejnou infrastrukturu. Zároveň však zajišťuje, že případná budoucí realizace významného vodohospodářského záměru nebude znemožněna dílčími změnami využití území. Z hlediska rozvoje obce lze konstatovat, že územní rezerva je vymezena v souladu s principem dlouhodobé udržitelnosti a nepředstavuje překážku pro koncepční rozvoj Radostic.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. zachovává institut územních rezerv jako legitimní nástroj územního plánování, určený k ochraně území pro budoucí prověření konkrétního využití. Vymezení územní rezervy R1 v Územním plánu Radostice je s touto právní úpravou plně v souladu, a to jak z hlediska účelu, tak i způsobu jejího vymezení.

### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce vymezení ploch a koridorů územních rezerv stanovená Územním plánem Radostice, ve znění Změny č. 1, je stabilní, účelná a nadále

plně aktuální. V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny skutečnosti, které by zakládaly potřebu změny této kapitoly nebo upuštění od vymezení územní rezervy. Tato kapitola nezakládá důvod pro pořízení změny územního plánu a je vhodné ji zachovat i v rámci případného převodu územního plánu do jednotného standardu.

## 2.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, jako nástrojem zajišťujícím koordinaci majetkoprávních vztahů a realizaci veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách. Tento postup byl v době pořízení územního plánu plně v souladu s tehdy účinnou právní úpravou. Podmínění rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci bylo v územním plánu využito účelově a v omezeném rozsahu, zejména v souvislosti s rozvojovými plochami bydlení Z6a, kde bylo nezbytné zajistit koordinované dělení a scelování pozemků, vymezit plochy pro veřejnou infrastrukturu a vytvořit prostorové předpoklady pro výstavbu místních komunikací a inženýrských sítí. Z věcného hlediska lze konstatovat, že tento nástroj odpovídal koncepci rozvoje obce a byl zvolen v souladu s principy hospodárného a koordinovaného využití území. V průběhu uplatňování územního plánu však nedošlo k jeho faktickému naplnění formou uzavřených dohod o parcelaci.

S účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb. došlo k zásadní změně systému koordinačních nástrojů v územním plánování. Nová právní úprava neobsahuje institut dohody o parcelaci, opouští dosavadní koncepci majetkoprávních podmínek přímou vazbou na územní plán a zavádí institut plánovacích smluv jako smluvní nástroj mezi obcí a stavebníkem pro zajištění realizace veřejné infrastruktury a koordinaci rozvoje území. V tomto kontextu je nutno konstatovat, že kapitola územního plánu Radostice, která podmiňuje rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, již neodpovídá platnému právnímu stavu. Nejedná se o věcnou chybu koncepce rozvoje, ale o formálně-právní nesoulad vyvolaný změnou legislativy. Současně však lze konstatovat, že záměr obce koordinovat rozvoj území a podmiňovat jej zajištěním veřejné infrastruktury zůstává plně legitimní. Tento záměr je však do budoucna nutné realizovat prostřednictvím plánovacích smluv, nikoli prostřednictvím regulativů územního plánu.

### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že podmínění rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci bylo v době vydání územního plánu věcně i právně opodstatněné, nová právní úprava tento institut již nepřipouští a text kapitoly se stal neaktuálním v důsledku změny právních předpisů. **Z těchto důvodů vyplyne potřeba pořízení změny územního plánu, jejímž obsahem bude vypuštění odkazu na dohodu o parcelaci z textové části územního plánu, uvedení územního plánu do souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a jednotným standardem a zachování možnosti koordinace rozvoje území prostřednictvím plánovacích smluv.**

## 2.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ LHŮTY PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jako nástroje pro podrobnější prověření způsobu využití území, zejména z hlediska urbanistického, dopravního a technického řešení a vymezení veřejných prostranství. Současně jsou stanoveny lhůty pro pořízení územních studií a pro vložení údajů o nich do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínění využití vybraných rozvojových ploch zpracováním územní studie je v územním plánu uplatněno cíleně a přiměřeně u větších nebo urbanisticky složitějších lokalit (Z4, Z6b a Z6c). Tento postup odpovídá potřebě koordinace výstavby více stavebníků, nutnosti promyšleného řešení dopravní a technické infrastruktury a požadavku na vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství. Z věcného hlediska lze konstatovat, že vymezení územních studií představuje funkční a vhodný nástroj k zajištění kvalitního rozvoje obce a prevence nekoordinované zástavby.

V období uplatňování územního plánu byla zpracována požadovaná územní studie pro zastavitelnou plochu Z6b a Z6c. Možnost využití Územní studie Radostice Lokality Z6b, Z6c byla schválena dne 3. 4. 2018. Pro zastavitelnou plochu Z4 územní studie nebyla dosud zpracována.

### Závěr:

**V rámci budoucí změny územního plánu prověřit vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a prověřit stanovení lhůty pro jejich pořízení v souladu s aktuální právní legislativou.**

## 2.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, stanovuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které je požadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem. Tento požadavek představuje regulační nástroj směřující ke zkvalitnění architektonické úrovně staveb, zejména staveb občanského vybavení a dalších staveb s významným vlivem na obraz obce.

V dosavadní praxi uplatňování územního plánu nebyl tento požadavek zdrojem aplikačních obtíží a plnil především preventivní a koncepční funkci. Jeho cílem nebylo omezit běžnou výstavbu, ale zajistit, aby architektonicky exponované stavby, zejména veřejné objekty, byly navrhovány kvalifikovaným způsobem odpovídajícím jejich významu v sídelní struktuře. Z věcného hlediska lze tento přístup hodnotit jako opodstatněný, neboť přispívá ke kultivaci vystavěného prostředí a ochraně urbanistických hodnot obce.

S účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb. došlo k zásadní změně pojetí regulace požadavků na projektovou činnost v územním plánování. Nová právní úprava neumožňuje ukládat v územním plánu nad rámec zákona požadavky na osobu projektanta, přesouvá otázku odborné způsobilosti projektantů do roviny právních předpisů upravujících výkon autorizace (zákon č. 360/1992 Sb.) a směřuje k tomu, aby územní plán stanovoval podmínky využití území a prostorové regulativy, nikoliv personální či profesní požadavky. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že stanovení povinnosti zpracování architektonické části projektové dokumentace výhradně autorizovaným architektem v textu územního plánu již není plně slučitelné s novým legislativním rámcem.

Současně je však nutno zdůraznit, že zájem obce na kvalitní architektuře zůstává plně legitimní. Tento zájem je však podle nové právní úpravy vhodné naplňovat prostřednictvím jasných a kvalitních prostorových a urbanistických regulativů, případně využitím územních studií, regulačních plánů nebo architektonických či urbanistických soutěží, nikoliv prostřednictvím podmínění odborné kvalifikace projektanta přímo v územním plánu.

#### Závěr:

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že požadavek na výhradní zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem není v souladu s novou právní úpravou podle zákona č. 283/2021 Sb. **Z uvedených důvodů vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu, jejímž obsahem bude vypuštění personální podmínky týkající se autorizovaného architekta z textové části územního plánu a prověření zachování důrazu na kvalitu architektonického a urbanistického řešení prostřednictvím jiných, legislativně přípustných nástrojů, např. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže nebo vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.**

### 3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU RADOSTICE VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Šlapanice 2020 (dále jen „ÚAP“) slouží jako podklad pro územně plánovací činnost.

Z ÚAP pro správní území obce Radostice vyplývá následující:

- vymezení nemovité kulturní památky: kostel sv. Šimona a Judy
- přírůstek počtu obyvatel mezi lety 1995–2019: 131
- součástí přírodního parku Bobrava
- součástí regionálního a nadregionálního ÚSES
- vedení vysokotlakého plynovodu nad 40 barů společnosti NET4GAS, s.r.o.
- vedení ropovodu Družba společnosti MERO ČR, a.s.
- existence lokální čistírny odpadních vod
- podíl nezaměstnaných osob: 2,5 %

- součástí LAPV Želešice na Bobravě
- vymezení protipovodňového opatření POP09 – opatření na vodním toku Bobrava
- vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí (+), pro hospodářský rozvoj (-) a pro soudržnost společenství obyvatel území (+)

Z výkresu problémů vyplývá pro správní území obce Radostice následující s vyhodnocením:

Problém začlenění a koordinace nadmístních záměrů dopravní infrastruktury do území:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, tento problém respektuje vymezením stabilizované plochy dopravní infrastruktury dopravy drážní (DD) a nevytváří kolize s případnými budoucími nadřazenými záměry

Problém umístění výhledového záměru lokality pro akumulaci povrchových vod v území:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, tento problém respektuje vymezením územní rezervy R1 pro vodní a vodohospodářské využití v souladu s Generelem území chráněných pro akumulaci povrchových vod (LAPV – lokalita Želešice, tok Bobrava).

Omezení využití území v podobě aktivní zóny záplavového území a záplavového území Q100:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, toto omezení plně respektuje. V těchto územích nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, jsou stanoveny omezující podmínky využití ploch a je prioritně podporována krajinná a vodohospodářská funkce území. Současně územní plán obsahuje opatření k ochraně před povodněmi a k zachycení extravilánových vod (Z11, Z12a–c, Z13), která přispívají ke snižování povodňových rizik.

Zhoršená kvalita ovzduší – zátěž zastavěného území:

Přímé řešení kvality ovzduší není primárním nástrojem územního plánování na úrovni obce. Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, přispívá ke zmírnění zátěže nepřímo podporou kompaktní struktury zástavby, nevymezováním plošně významných zdrojů dopravy nebo výroby, zachováním a rozvojem krajinné zeleně a retenčních ploch a omezením rozvoje nadměrných dopravních generátorů.

Vysoká intenzita dopravy:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, vnímá vysokou intenzitu dopravy zejména na průtahu silnice III/15260. Koncepce dopravy nepodporuje další zvyšování dopravní zátěže, neusiluje o trasování tranzitní dopravy přes obec a podporuje zklidňování místní dopravy a bezpečnost pěších. Vzhledem k tomu, že intenzita dopravy je dána nadmístními vztahy, nelze tento problém plně odstranit nástroji územního plánu obce.

Území ohrožené a velmi ohrožené vodní erozí:

Územní plán Radostice tento problém řeší cíleně a aktivně. Jsou vymezeny plochy protierozních opatření (zatravnění, interakční prvky), zásakové a vodohospodářské plochy a krajinnotvorné prvky zvyšující retenci vody. Tato opatření výrazně přispívají ke stabilizaci půdního fondu a ochranně území před negativními dopady vodní eroze.

Závěr:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, řeší nebo respektuje všechny problémy identifikované v ÚAP, neignoruje žádný z uvedených problémů a využívá všechny nástroje, které

má obecní úroveň územního plánování k dispozici. Žádný z výše uvedených problémů sám o sobě nezakládá potřebu pořízení změny územního plánu z koncepčních důvodů.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### 4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR ČR“). Vyhodnocení se zaměřuje na celostátní priority územního plánování, vymezení rozvojových oblastí a os, specifických oblastí a záměrů dopravní a technické infrastruktury s možným dopadem na území obce Radostice.

#### **Celostátní priority územního plánování**

Územní plán Radostice je v souladu s celostátními prioritami územního plánování stanovenými v kapitole 2 PÚR ČR, zejména s prioritami zaměřenými na:

- ochranu přírodních, krajinných a kulturních hodnot území,
- hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěné krajiny,
- prevenci rizik přírodních katastrof (povodně, eroze, sucho),
- podporu udržitelného rozvoje venkovských sídel.

#### Závěr:

Územní plán Radostice rozvíjí obec kompaktním způsobem, nevymezuje nadměrné zastavitelné plochy, respektuje záplavová území, podporuje retenční schopnost krajiny a zachovává prostupnost krajiny. Tím naplňuje priority PÚR ČR zejména dle článků (14), (19), (20), (25) a (26).

#### **Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy**

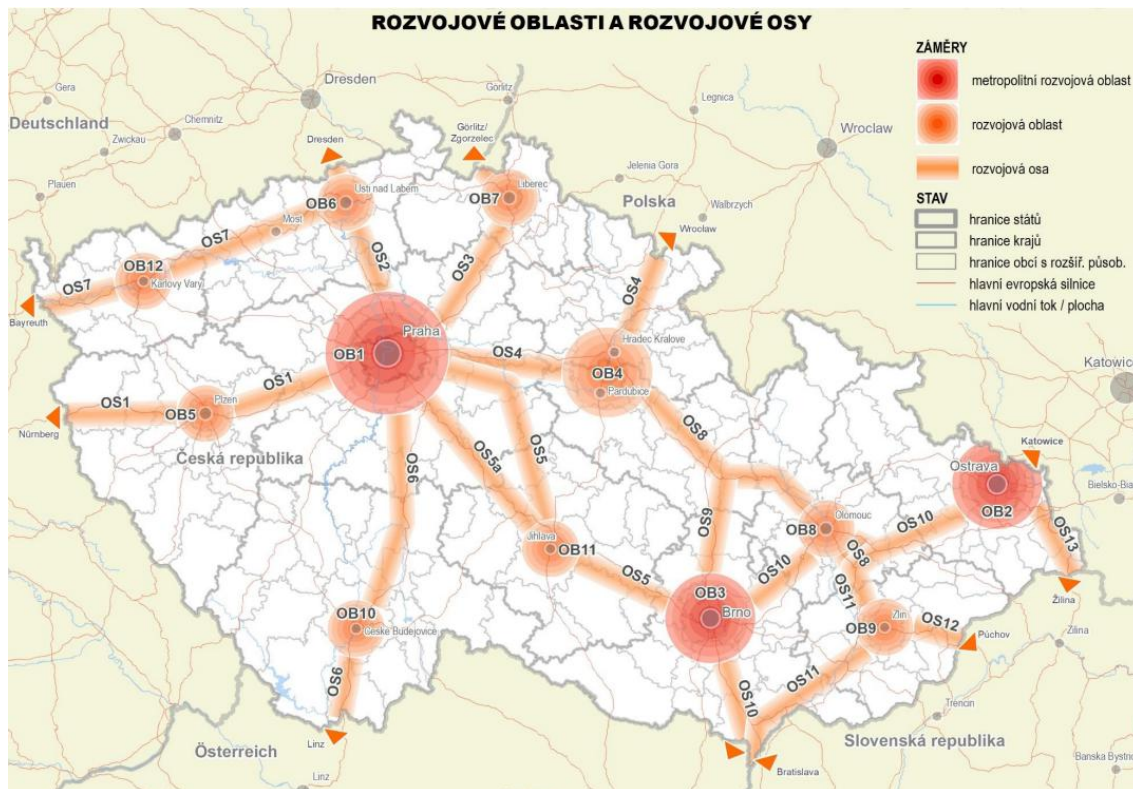
Obec Radostice se nachází na území metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno, vymezené PÚR ČR jako území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Brna. Zařazení obce do rozvojové oblasti OB3 reflektuje zejména její polohu v širším zázemí Brna a vazby na metropolitní území, především v oblasti dojížděky za prací a službami.

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, tuto skutečnost respektuje, přičemž rozvoj obce usměrňuje tak, aby:

- nebyl narušen její venkovský charakter,
- nedocházelo k nepřiměřenému nárůstu zástavby ani k suburbanizačním jevům,
- byl zachován kompaktní půdorys sídla a vazba na okolní krajinu.

Územní plán nevymezuje plochy pro aktivity nadmístního nebo metropolitního významu, ani nezvyšuje kapacitu území způsobem, který by byl v rozporu s charakterem obce. Rozvoj je orientován především na stabilizaci a mírný rozvoj bydlení, při respektování kapacit veřejné infrastruktury a ochrany přírodních a krajinných hodnot.

Tímto způsobem Územní plán Radostice naplňuje požadavky PÚR ČR kladené na obce v metropolitních rozvojových oblastech, zejména zásadu, že zvýšené rozvojové nároky mají být koncentrovány především do hlavního centra oblasti a jeho bezprostředního zázemí, zatímco menší obce mají být rozvíjeny přiměřeně, diferencovaně a v souladu se svým charakterem. Z hlediska rozvojových os PÚR ČR se území obce Radostice nenachází přímo v trase žádné rozvojové osy. Územní plán proto není zatížen požadavky na řešení tranzitní dopravy ani na koordinaci koridorů dopravní infrastruktury celostátního významu.



### Závěr:

Územní plán Radostice je v souladu s koncepcí sídelní struktury a rozvojové oblasti OB3 Brno, přičemž rozvoj obce usměrňuje způsobem odpovídajícím její velikosti, poloze a funkci v rámci metropolitního území.

### **Specifické oblasti**

Území obce Radostice je podle PÚR ČR zahrnuto do specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11, které vymezují území s aktuálními problémy nebo hodnotami celostátního významu.

**SOB9 – Specifická oblast ohrožení území suchem**

Obec Radostice je součástí specifické oblasti SOB9, vymezené z důvodu ohrožení území suchem, zhoršeného vodního režimu krajiny a potřeby posílení retenční schopnosti území.

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, na tuto skutečnost reaguje přiměřeně svým kompetencím, zejména:

- vymezením ploch a opatření pro zadržení vody v krajině,
- podporou vsakování a hospodaření se srážkovými vodami,
- ochranou nezastavěného území a omezením rozvoje v krajině,

- vymezením protieročních a vodohospodářských opatření.

Tím Územní plán Radostice naplňuje podmínky a úkoly PÚR ČR stanovené pro specifickou oblast SOB9, aniž by překračoval rámeč působnosti územního plánu obce.

**SOB10 – Specifická oblast nezbytná pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření**

Zařazení obce Radostice do specifické oblasti SOB10 reflektuje celostátní zájem na rozvoji obnovitelných zdrojů energie, konkrétně výroby energie ze slunečního záření.

Územní plán Radostice:

- nevymezuje plošné záměry pro velkokapacitní fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území,
- chrání kvalitní zemědělskou půdu a krajinný ráz,
- umožňuje umísťování zařízení obnovitelných zdrojů energie především v zastavěném území a na objektech, v souladu s obecnými regulativy využití ploch.

Tento přístup je v souladu s PÚR ČR, která klade důraz na minimalizaci střetů s ochranou krajiny, zemědělského půdního fondu a kulturních hodnot, a zároveň ponechává obcím prostor pro uvážlivé a diferencované řešení.

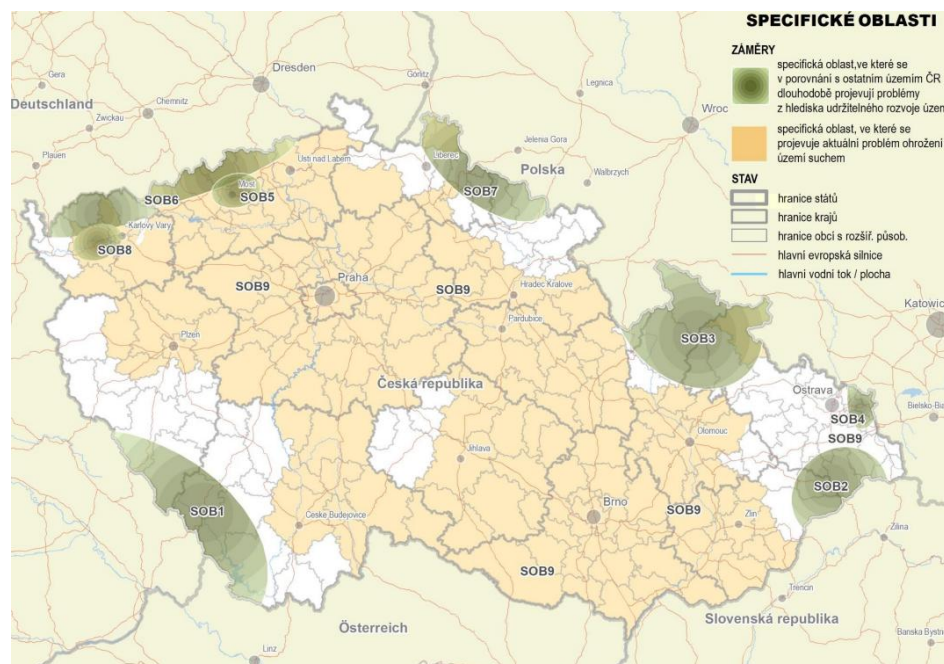
**SOB11 – Specifická oblast nezbytná pro rozvoj výroby energie z větrné energie**

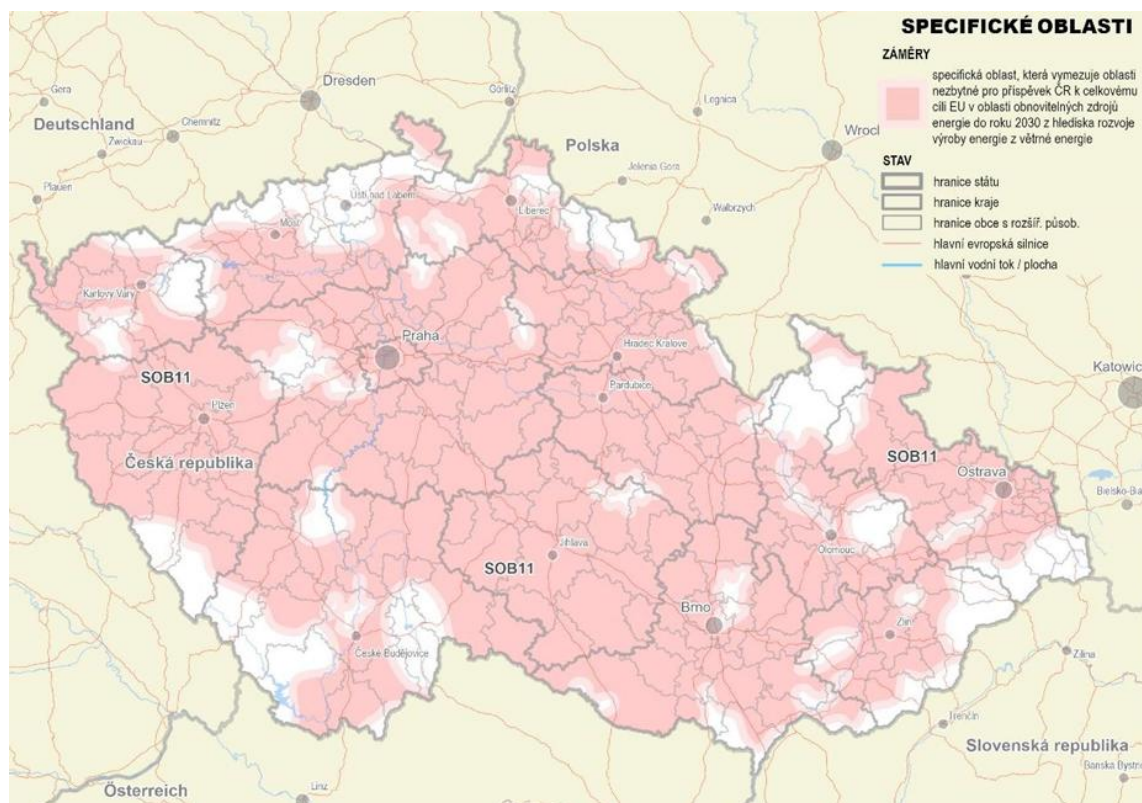
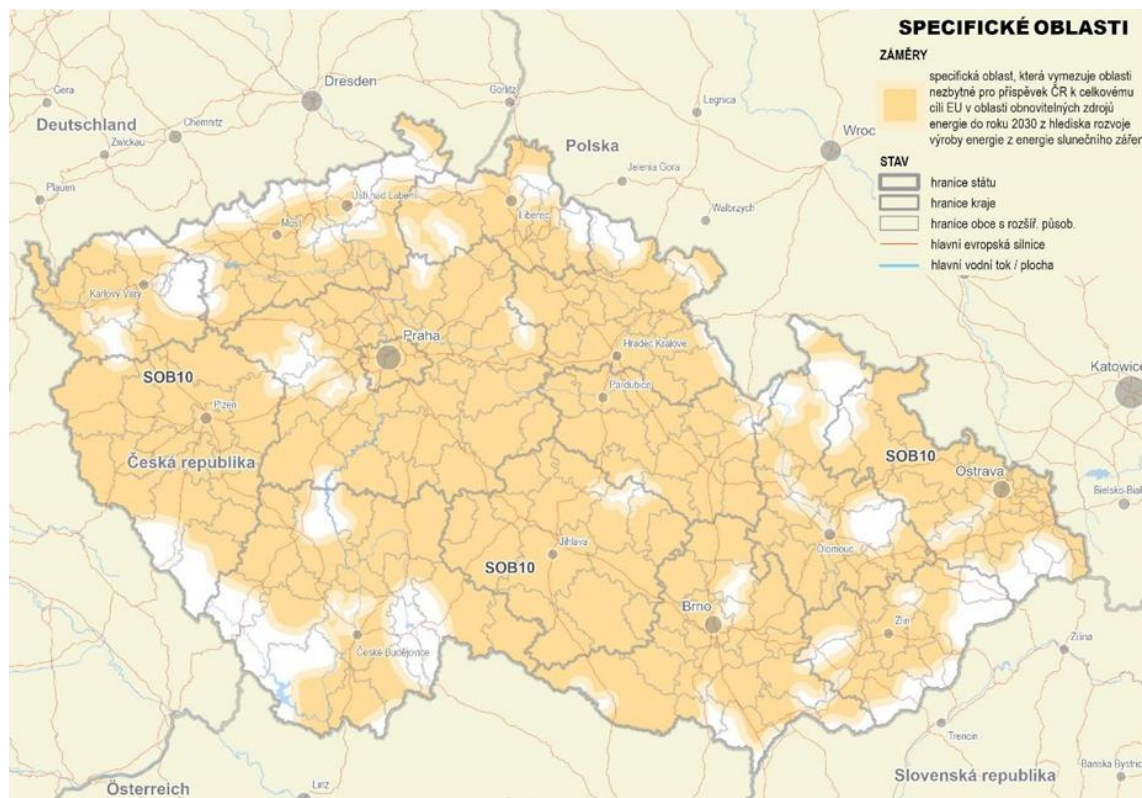
Obec Radostice je dále součástí specifické oblasti SOB11, vymezené pro účely koordinace rozvoje výroby energie z větrné energie na celostátní úrovni.

Územní plán Radostice:

- nevymezuje plochy pro umístění větrných elektráren,
- chrání krajinný ráz a hodnoty území,
- nevytváří překážky pro případné budoucí nadřazené rozhodování o využití území v širších souvislostech.

Tím Územní plán Radostice respektuje skutečnost, že konkretizace záměrů v oblasti větrné energetiky je primárně otázkou nadřazených nástrojů územního plánování a sektorových politik, nikoli územního plánu malé obce.





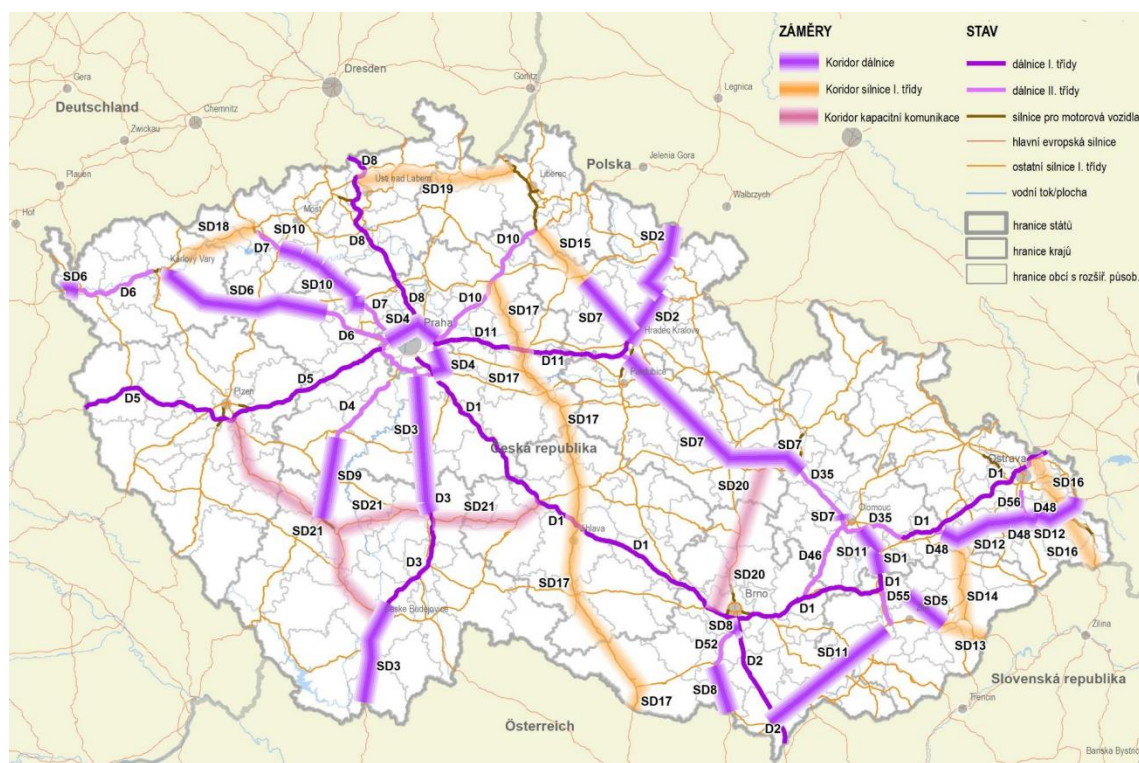
**Závěr:**

Zařazení obce Radostice do specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11 nezakládá rozpor s koncepcí Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1. Územní plán reaguje na problematiku sucha a změny klimatu aktivními opatřeními v krajině, respektuje celostátní cíle v oblasti obnovitelných zdrojů energie a současně chrání venkovský charakter obce, krajinný ráz a zemědělský půdní fond.

**Záměry dopravní infrastruktury**

PÚR ČR nevymezuje na území obce Radostice žádné záměry dopravní infrastruktury celostátního nebo nadmístního významu (dálnice, silnice I. třídy, železniční koridory, vodní cesty).

Územní plán Radostice stabilizuje stávající silniční síť, neobsahuje žádné prvky, které by mohly znemožnit realizaci záměrů PÚR ČR v širším území a respektuje zásadu neblokovaní budoucích nadřazených záměrů.

**Závěr:**

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v souladu se záměry dopravní infrastruktury dle PÚR ČR.

**Záměry technické infrastruktury**

Významným prvkem souladu s PÚR ČR je vymezení územní rezervy R1 pro lokalitu chráněnou pro akumulaci povrchových vod (LAPV) v souladu s Generelem území chráněných pro akumulaci povrchových vod, jak jej PÚR ČR vyžaduje v kapitole 6.

Územní plán Radostice respektuje nadmístní význam lokality LAPV, chrání území před činnostmi, které by znemožnily budoucí využití a nevymezuje zde zastavitelné plochy ani jiné konfliktní záměry.

**Závěr:**

Vymezením územní rezervy R1 je naplněn požadavek PÚR ČR na dlouhodobou územní ochranu lokalit vhodných pro akumulaci povrchových vod.

**Další úkoly pro územní plánování**

Z úkolů uvedených v kapitole 7 PÚR ČR nevyplývají pro obec Radostice žádné konkrétní povinnosti, které by bylo nutné řešit na úrovni územního plánu obce. Územní plán Radostice nevytváří překážky pro jejich případné řešení na nadřazených úrovních.

Na základě provedeného posouzení lze konstatovat, že Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky. Z vyhodnocení nevyplýval žádný důvod pro pořízení změny územního plánu z hlediska souladu s PÚR ČR.

**4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb. formou opatření obecné povahy. Na základě přechodného ustanovení uvedeného v § 319 odst. 5 nového stavebního zákona se Územní rozvojový plán pro rozhodování v území nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebyl Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, s Územním rozvojovým plánem vyhodnocován.

**4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE**

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, byl posouzen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR JMK“).

**Soulad s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje**

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje stanovenými v kapitole A. ZÚR JMK. Tyto priority jsou naplňovány zejména:

- zachováním venkovského charakteru sídla a přiměřeným rozvojem obce,
- stabilizací sídelní struktury bez vytváření suburbanizačních tlaků,
- podporou udržitelného využívání území s důrazem na ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu,
- respektováním kapacit veřejné infrastruktury a zajištěním její návaznosti na stávající systém.

**Závěr:**

Územní plán neuplatňuje rozvojové záměry, které by byly v rozporu s principy vyváženého hospodářského, sociálního a environmentálního rozvoje území.

**Rozvojové oblasti, rozvojové osy a sídelní struktura**

Obec Radostice je dle ZÚR JMK součástí metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno. Územní plán tuto skutečnost respektuje, aniž by přebíral rozvojové nároky určené pro jádrové území metropole nebo významná centra osídlení.

Rozvoj obce je v územním plánu místního významu, orientovaný převážně na stabilizaci a mírný rozvoj bydlení a prostorově navázaný na zastavěné území.

Územní plán nevymezuje plochy ani záměry nadmístního významu a nenarušuje hierarchii sídelní struktury stanovenou ZÚR JMK.

#### Závěr:

Obec Radostice není vymezena jako centrum osídlení žádné hierarchické úrovně dle ZÚR JMK, čemuž odpovídá rozsah a charakter navrženého rozvoje.

#### **Specifické oblasti a územní podmínky**

ZÚR JMK nevymezují na území obce Radostice žádnou specifickou oblast nadmístního významu dle kapitoly C ZÚR JMK.

#### Závěr:

Územní plán Radostice není zatížen zvláštními úkoly nebo omezeními nad rámec obecných požadavků vyplývajících z republikových priorit a ochrany hodnot území.

#### **Plochy a koridory nadmístního významu**

Z grafické části ZÚR JK (výkres I.2 – Plochy a koridory nadmístního významu) vyplývá, že územím obce Radostice procházejí následující prvky nadmístního významu:

- koridor železniční dopravy DZ09, vymezený pro optimalizaci stávající železniční tratě, vymezen také jako VPS DZ09 – územní plán tento koridor vymezuje jako stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury dopravy drážní (DD),
- plocha opatření obecné povahy POP09, vymezena také jako VPO POP09 – územní plán tuto plochu respektuje a vytváří územní podmínky pro její zachování a budoucí realizaci,
- regionální lokalita akumulace povrchových vod RLAPV10 – územní plán tuto lokalitu vymezuje jako rezervu R1 LAPV Želešice.

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, tyto prvky respektuje a vytváří územní podmínky pro jejich zachování, zejména tím, že:

- nevymezuje zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by byly s těmito plochami a koridory v rozporu,
- zachovává jejich územní kontinuitu a funkční průchodnost,
- respektuje související ochranné a bezpečnostní podmínky vyplývající z nadřazené dokumentace a zvláštních právních předpisů.

Kromě výše uvedených prvků nejsou územím obce Radostice vedeny žádné další plochy ani koridory dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu, ani zde nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby či opatření krajského významu.

#### Závěr:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v oblasti ploch a koridorů nadmístního významu

v souladu se ZÚR JMK, přičemž respektování koridoru DZ09, plochy POP09 a lokality RLAPV10 nevyvolává potřebu změny územního plánu.

### Územní systém ekologické stability a krajina

ZÚR JMK vymezují na území kraje nadregionální a regionální prvky ÚSES. Územní plán Radostice tyto prvky respektuje a v podrobnosti územního plánu dále rozpracovává místní systém ekologické stability.

Koncepce krajiny:

- zachovává prostupnost území,
- podporuje ekologickou stabilitu,
- respektuje charakter krajiny a krajinný ráz.

#### Závěr:

Územní plán respektuje ÚSES a není v rozporu s cílovými kvalitami krajiny stanovenými ZÚR JMK.

### Koordinace územně plánovací činnosti

ZÚR JMK neukládají pro území obce Radostice žádné zvláštní požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti s okolními obcemi ani na pořízení územních studií či regulačních plánů.

#### Závěr:

Územní plán Radostice je koordinován s nadřazenou dokumentací v potřebném rozsahu a respektuje územní vazby v rámci správního obvodu ORP.

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v souladu se ZÚR JMK.

Z vyhodnocení nevyplývají rozpory se závaznou částí ZÚR JMK, potřeba úpravy územního plánu z důvodu nadřazené dokumentace ani nutnost vymezení dalších ploch či koridorů nadmístního významu. ZÚR JMK nevyvolávají požadavek na pořízení další změny Územního plánu Radostice.

## 4.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍMI STUDIEMI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Dle Národního geoportálu územního plánování ve stavu ke dni 19. 4. 2026 platí pro správní území obce Radostice následující územní studie s nadmístním významem:

Název územní studie	Datum schválení možnosti využití
Územní studie umístění dopravního terminálu VRT Brno – Vídeňská	20. 2. 2024
Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno	15. 1. 2019
Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110	1. 2. 2015
Územní studie silnice I/23 v úseku Rosice – Zakřany	1. 12. 2014
Územní studie silnice I/50 v úseku Brankovice – Kožušice	22. 7. 2014
Územní studie sídelní struktury Jihomoravského kraje	1. 7. 2014
Územní studie silnice R43 v úseku Svitávka – Sudice	15. 4. 2014
Územní studie silničních obchvatů obcí Strážnice a Petrov	31. 3. 2014

Územní studie vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje	10. 12. 2010
---	--------------

Krajský úřad Jihomoravského kraje eviduje soubor územních studií nadmístního významu, které slouží jako koncepční a analytické podklady pro územní plánování na krajské a republikové úrovni. Tyto územní studie nejsou závaznou územně plánovací dokumentací, ale představují podklad pro zpřesňování koncepcí v ZÚR JMK a navazujících dokumentech.

#### Závěr:

Územní plán Radostice, ve znění Změny č. 1, je v souladu se všemi uvedenými územními studiemi nadmístního významu. Žádná z těchto studií neukládá přímé požadavky na řešení v Územním plánu Radostice, nevyvolává potřebu změny územního plánu ani nezakládá rozpor s jeho koncepcí.

## 5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při uplatňování Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, nebyly v hodnoceném období zjištěny významné nepředvídané negativní vlivy na udržitelný rozvoj území, a to v žádné ze tří základních složek udržitelného rozvoje – environmentální, sociální ani hospodářské.

#### **Vlivy na životní prostředí**

Uplatňování územního plánu nevedlo k nadměrnému zatížení území ani k ohrožení přírodních, krajinných či vodohospodářských hodnot. Rozvojové záměry realizované na základě územního plánu odpovídají místnímu významu obce a jsou situovány převážně v návaznosti na zastavěné území.

Územní plán respektuje:

- nezastavěné území a krajinný ráz,
- prvky územního systému ekologické stability,
- limity využití území vyplývající z nadřazené dokumentace a zvláštních právních předpisů.

V souvislosti s uplatňováním územního plánu nebyly identifikovány nepředvídané environmentální dopady, které by vyžadovaly přijetí zvláštních kompenzačních nebo nápravných opatření.

#### **Vlivy na sociální soudržnost a kvalitu života obyvatel**

Rozvoj území realizovaný v souladu s územním plánem přispívá ke stabilizaci obyvatelstva a k udržení obytné funkce obce. Nedochozí k nadměrnému nárůstu dopravní zátěže, hlukové zátěže ani ke zhoršení podmínek bydlení.

Územní plán:

- nenarušuje sociální strukturu obce,
- nepřináší konfliktní využití ploch v blízkosti obytné zástavby,

- podporuje zachování venkovského charakteru sídla.

Z hlediska sociálních aspektů nebyly zjištěny nepředvídané negativní dopady vyžadující korekci koncepce územního plánu.

#### **Vlivy na hospodářské podmínky území**

Uplatňování územního plánu nevytváří nepřiměřené nároky na veřejnou infrastrukturu ani na veřejné finance. Rozvoj je přiměřený velikosti obce a jejímu postavení v sídelní struktuře. Územní plán nepředpokládá realizaci rozsáhlých investičních záměrů nadmístního významu, které by mohly negativně ovlivnit hospodářskou stabilitu obce.

#### Závěr a potřeba opatření:

Na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, lze konstatovat, že:

- nebyly zjištěny nepředvídané negativní vlivy na udržitelný rozvoj území,
- není nutné přijímat opatření k jejich odvrácení, zmírnění ani kompenzaci,
- není z této části vyhodnocení odvozena potřeba pořízení změny územního plánu.

## **6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE**

Na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, vznikla potřeba pořízení změny územního plánu. Zadání změny územního plánu je dále popsáno v následující kapitole č. 7 Zprávy o uplatňování.

## **7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE**

### **7.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešeným územím změny Územního plánu Radostice bude celé správní území obce Radostice, tj. katastrální území Radostice u Brna.

### **7.2 POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE**

1. Aktualizovat vymezení zastavěného území ke dni zpracování změny Územního plánu Radostice a současně uvést vymezení zastavěného území do souladu s platnou legislativou.
2. Aktualizovat zastavitelné plochy a plochu přestavby do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., tj. vymežit zastavitelné plochy, plochu transformace a plochy změn v krajině s ohledem na postupný nárůst počtu obyvatel v obci a s ohledem na pokračující využívání zastavitelných ploch.

3. Provéřit aktuálnost urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.
4. Provéřit koncepci územního systému ekologické stability z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
5. Z hlediska nové právní úpravy územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb. přizpůsobit strukturu kapitoly F. požadavkům jednotného standardu územního plánu, resp. tento soulad s novou právní úpravou celkově propsat do Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1.
6. Odstranit vnitřní rozpor dokumentace v části vymezení veřejně prospěšné stavby WT01, které je vymezena v grafické části územního plánu, ale absentuje v textové části územního plánu.
7. Vypuštění ustanovení o předkupním právu z textové části územního plánu, uvedení územního plánu do souladu s novou legislativou a požadavky jednotného standardu a zachování samotného vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství bez vazby na institut předkupního práva.
8. Vypuštění odkazu na dohodu o parcelaci k zastavitelné ploše Z6a z textové části územního plánu. V souvislosti s tímto bodem prověření vymezení ploch a koridorů s podmínkou uzavření plánovací smlouvy včetně stanovení obsahu plánovacích smluv a lhůt pro jejich uzavření.
9. Provéřit vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a prověřit stanovení lhůty pro jejich pořízení v souladu s aktuální právní legislativou.
10. Vypuštění personální podmínky týkající se autorizovaného architekta z kap. M. textové části územního plánu a prověření zachování důrazu na kvalitu architektonického a urbanistického řešení prostřednictvím jiných, legislativně přípustných nástrojů, např. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže nebo vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.
11. Provéření připuštění více bytových domů v ploše transformace (přestavby) P1.
12. Provéření umístění bytového domu na pozemek parc.č. 158/4, k.ú. Radostice u Brna.
13. Provéření změny využití pozemku parc.č. 688/8, k.ú. Radostice u Brna, na plochu zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) za účelem oplocení ovocného sadu.
14. Provéření změny využití pozemků parc.č. 584/8, 687/1, 688/1, 691/1, 691/4, vše k.ú. Radostice u Brna, na plochu zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) z důvodu existence ovocných stromů.
15. Provéření změny p.č. 836, 837 a 838/2 v k.ú. Radostice u Brna (v současné době jde o pozemky: p.č. 836, 837 a 552/2 v k.ú. Radostice u Brna) na plochy BV bydlení venkovského charakteru a NP plochy přírodní (krajinná zelen)
16. Provéření změny p.č. 591/3 v k.ú. Radostice u Brna (část ) na plochy BV bydlení venkovského charakteru.

### 7.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE

Účelem navrhované změny Územního plánu Radostice je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platnou právní úpravou, odstranění vnitřních rozporů dokumentace a prověření vybraných koncepčních i individuálních podnětů rozvoje území obce.

Navrhovaná změna územního plánu reaguje především na nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhlášku č. 157/2024 Sb., které zavádějí nové požadavky na strukturu, obsah a terminologii územně plánovací dokumentace včetně jednotného standardu územního plánu. Z tohoto důvodu je cílem změny zejména aktualizace vymezení zastavěného území, přehodnocení vymezení rozvojových ploch a přizpůsobení textové i grafické části územního plánu nové legislativě.

Současně je účelem změny odstranění identifikovaných vnitřních nesouladů územního plánu, zejména rozporů mezi textovou a grafickou částí dokumentace, a vypuštění ustanovení, která již nejsou v souladu s aktuálním právním stavem (např. institut předkupního práva, personální podmínky či odkazy na dohodu o parcelaci).

Navrhovaná změna územního plánu nevytváří nový rozvojový koncept obce, ale směřuje k upřesnění, zpřesnění a aktualizaci stávající koncepce tak, aby územní plán odpovídal současným legislativním požadavkům, byl vnitřně konzistentní a přehledný a umožňoval přiměřený, kvalitní a udržitelný rozvoj obce Radostice.

### 7.4 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

*Bude doplněno po uplatnění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, zda bude ke změně územního plánu požadovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které je poté součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.*

## 8 VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOSTICE

*Bude doplněno po projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Radostice.*

## 9 PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Radostice, ve znění Změny č. 1, a jeho vztahu k nadřazeným nástrojům územního plánování nevyplývá potřeba podání podnětu na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani politiky územního rozvoje.

Územní plán Radostice je:

- v souladu s Politikou územního rozvoje ČR,
- v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2,
- neobsahuje řešení, která by byla v rozporu s koncepcemi republikové nebo krajské úrovně.

Uplatňování územního plánu neodhalilo systémové nedostatky, rozpory ani nepředvídané dopady, které by odůvodňovaly změnu koncepčních dokumentů nadřazené úrovně.

Územní rozvojový plán podle zákona č. 283/2021 Sb. nelze do doby jeho první změny aplikovat; z tohoto důvodu není předmětem hodnocení ani podnětů na jeho úpravu v rámci této zprávy o uplatňování.

Závěr:

Zpráva o uplatňování Územního plánu Radostice nepředkládá podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani politiky územního rozvoje.