

NÁVRH ZADÁNÍ změny č.3

územního plánu OBCE RADONICE

Obsah:

V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Požadavky:

- a - vyplývající z politiky ÚR, z krajské ÚPD a z širších vztahů
- b - vyplývající z územně analytických podkladů
- c - na rozvoj území obce
- d - na plošné a prostorové uspořádání /urbanistické a krajinné/
- e - na řešení veřejné infrastruktury
- f - na ochranu a rozvoj hodnot území
- g - na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace
- h - dle zvl. právních předpisů /ochrana veřejného zdraví, nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírod. jevy/
- i - pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j - na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby /sídelní struktura/
- k - na vymezení ploch určených k prověření územní studií
- l - na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP
- m - na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- n - na zpracování konceptu a variant návrhu
- o - na obsah ÚPN a jeho odůvodnění dle charakteru území a problémů k řešení

Pořizovatel:

OÚ OBCE RADONICE
Na Skále 185, 250 73 Radonice
tel. 286855410

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

ing. Jindřich Jukl

Zpracovatel změny č.3:

ARI STAVEBNÍ s.r.o.
Ing. Jaroslav HEJHAL, č. aut. 0008174
Trnín 1176, 193 00 Praha 9
tel. 261 219 723
e-mail: info@aristavebni.cz

Odpovědný architekt změny č.3:

ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 1490
ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy,
mob. 602 573 885
tel. 221 979 204, fax 221 979 205
e-mail: architekti@ado-praha.cz

Základní údaje, úvod

Obec Radonice je obcí s pověřeným obecním úřadem a spadá do správního **obvodu obce s rozšířenou působností – města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**. Územní plán byl schválen 5. 9. 2002 usnesením zastupitelstva č. 6/2002.

Změna č. 1 řeší

Lokalita č. 1

Změna funkční plochy pro bydlení ve stávající zástavbě na plochu pro občanskou vybavenost v centru obce, parc. č. 252/1 k. ú. Radonice. Záměrem obce je zde vybudovat obecní dům.

Lokalita č. 2

Změna zastavitelného území na zastavěné dle územního rozhodnutí. Změna obslužné komunikace a zeleně.

Lokalita č. 3

Zrušení stavební uzávěry v souvislosti s komunikačním řešením obchvatu obce v křižovatce silnice Radonice - H. Počernice a Radonice - Dehtáry. Místo komunikace rozšířit smíšenou obytnou zónu.

Lokalita č. 4

Zrušení územní rezervy pro obchvat obce a s tím související komunikační řešení v přílehlých rozvojových plochách.

Území řešené ÚP má jedno katastrální území.

rozsah území: 477,16 ha

počet obyvatel: 653 ob.

- **Hlavním smyslem** změny č.3 je zapracování aktuálních požadavků, které byly uplatněny po schválení územního plánu obce Radonice. Lokality změny č.3 nemají zásadní koncepční vliv na charakter zástavby, urbanistická koncepce se upravuje zrušením rezervy pro obchvat.
- **Cílem** změny č.3 v lokalitě č.1 je získání ploch pro vybudování obecního domu, v lokalitě č.2 je cílem nutnost upravit územní plán dle skutečné zástavby, probíhá na základě vydaného ÚR zpracovaného dle katastrální mapy, v lokalitě č.3 je cílem změna funkční plochy po zrušení stavební uzávěry a v lokalitě č. 4 je cílem změna funkční plochy po zrušení územní rezervy pro obchvat obce.

Návrh Zadání změny č.3 bude projednán v souladu s § 47 stavebního zákona č.183/2006 Sb., a dle výsledků projednání upraven. Změna č. 3 je pořizována z vlastního podnětu zastupitelstva obce a na základě návrhů vlastníků pozemků.

a - Požadavky vyplývající z politiky ÚR a VÚC – širší vztahy

Z uvedených dokumentací vyplývají územní požadavky pro územní plán obce Radonice. Změna č.3 ÚP Radonice není v rozporu se zásadami územního rozvoje kraje (ZÚR).

b- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady jsou v současné době aktualizovány a při návrhu změny č.3 budou použity jako podklad.

c – Požadavky na rozvoj území obce.

Obec Radonice chce získat v centru obce další plochu pro občanskou vybavenost v souvislosti s rychlým rozvojem obce.

d – Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Budou respektovány závazné regulativy dle ÚP a v návrhu změny č.3 budou dle potřeby tyto regulativy upřesněny přímo pro řešená území, přičemž nutno vždy respektovat přílehlou stávající zástavbu. Lokality 2. a 3. se dostávají na okraj zástavby obce, tedy do pohledově exponované polohy – jedná se však o nízkopodlažní obytnou zástavbu se soukromými zahradami, které vytvoří izolační zeleň. Lokalita č.1 umožňuje vybudovat v obci obecní dům se všemi potřebami pro občany.

e – Požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Řešení dopravy, občanské a technické vybavenosti

Doprava - dopravní koncepce stávající ÚP obce se mění. Ruší se rezerva pro obchvat s tím, že obchvat je řešen v rámci regionu v širších vztazích. Dopravní obsluha nově řešených lokalit bude realizována ze stávajících komunikací, nebo z komunikací již navržených v ÚP, které jsou respektovány.

Bude zachován dostatečný odstup oplocení pozemku od komunikace pro trasování inž. sítí a umístění chodníků a doprovodné zeleně (alejky). Dešťové vody z pozemků lokalit nebudou vypouštěny do silničních příkopů, ale likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Počet nových sjezdů ze stávající silniční sítě bude minimalizován.

Dle požadavku OD KÚ Stč. kraje musí být u silnice II. a III. tř. respektovány podmínky § 30 Zák. 258/2000Sb., napojení pokud možno přes stávající místní komunikace – pokud bude zřízován přímý sjezd ze silnice III. tř. je nutný souhlas správce komunikace a příslušného OD. Inž. sítě je třeba (mimo zast. úz.) umístit mimo těleso silnice a mimo pomocné silniční pozemky. Nutno dodržet územní rezervu potřebnou pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 64 25. Budou dodržena OP silnic.

Dle požadavku HZS musí dopravní obslužnost umožnit přístup požární techniky (šírky komunikací, obratiště).

Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006 Sb.

Technická vybavenost – sídlo postupně buduje technickou infrastrukturu, na kterou budou navrhované lokality změny napojeny.

V rámci budování komerční zóny dle schváleného územního plánu byly do obce přivedeny podél komunikace III/0113 souběžně se splaškovou kanalizací řady plynovodu a vodovodu.

- **Zásobení el. energií** lokalit změny č.3 bude ze stávajících rozvodů NN.

- **Zásobování plynem** - lokality změny č.3 budou napojeny na již dobudovaný veřejný STL plynovod.
- **Odpadní a splaškové vody** - lokality změny č.3 budou napojeny na již vybudovanou gravitační kanalizaci, která je svedena do čerpací stanice s výtlakem do ČOV Vinoř.
- **Dešťové vody** budou likvidovány na vlastních pozemcích. V případě Obecního domu bude řešeno napojením na dešťovou kanalizaci.
- **Zásobování vodou** – lokality budou napojeny na veřejný vodovod, který se v současné době buduje.

Nakládání s odpady

Obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro nové lokality bude likvidován svozem.

f - Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot

Význam obce Radonice spočívá především v jeho sídelní funkci trvalého bydlení. Stále však vzrůstá tlak na trvalé bydlení vzhledem k dobré dostupnosti ku Praze, a nižším cenám na realitním trhu ve srovnání s Prahou.

Rozvojové plochy zahrnuté ve změně navazují na zástavbu navrženou ÚP a respektují navrženou urbanistickou koncepci. Nová zástavba rozvíjí urbanizované území především západním směrem.

Požadavky na ochranu památek

Nemovité kulturní památky, zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, nejsou dotčeny. Nicméně nová zástavba musí respektovat charakter obecní architektury, zvláště v kontaktu se stávající zástavbou.

Požadavky na ochranu přírody a krajiny

Změnou č.3 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. ÚSES je plně respektován. PUPFL ani OP lesa není dotčeno.

g - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace

Do veřejně prospěšných staveb budou zahrnuty stavby technické a dopravní infrastruktury (nově navrhované).

h - Požadavky dle zvl. právních předpisů - ochrana veřejného zdraví nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírod. jevy.

Ochrana veř. zdraví - ovzduší - v každém případě je nutno respektovat Zák. č. 86/2002 Sb., nař. vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a Vyhl. MŽP č. 355/2002Sb., 358 Sb. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat. Ve správním území obce Radonice ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 Zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Obec je plynofikována, na znečištění ovzduší se tedy nejvíce podílí doprava. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů.

Hluk – dominantním zdrojem hlukové zátěže je zde silniční doprava jak tranzitní, tak cílová doprava, vedena po silnici třetí třídy a rychlostní komunikace R10. Pro zjištění hlukové zátěže byly zpracovány akustické studie, které budou podkladem pro vypracování návrhu změny ÚP.

Povrchové a podzemní vody – nebudou lokalitami změny ovlivněny, likvidace splaškových vod bude v centrální ČOV (po prověření její kapacity).

Nerostné bohatství – není lokalitami změny dotčeno.

Civilní ochrana, obrana a bezp. státu - zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle ÚP i pro změnu č.3. Je třeba dodržet ustanovení Zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a Zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a Vyhl. č. 246/2001 Sb. a Vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě stávajících vodních nádrží je možno využít sít hydrantů, osazených na vododvodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006 Sb.

Dle požadavku VUSS je nutno dodržet všeobecně platné zásady pro územní a stavební činnost v řešeném území .

Protipovodňová ochrana – lokality nejsou povodněmi v žádném případě ohroženy.

Územní systém ekologické stability zůstává návrhem změny č.3 zachován a není změnou dotčen.

Ochrana ZPF - bude provedeno vyhodnocení záborů dle Zák. č. 334/1992 Sb., v platném znění. U lokalit v centru města jsou zde stávající kultury ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, jen jedna malá plocha je kultura zahrada. Pokud dojde k dotčení ploch meliorací, funkčnost okolních meliorací musí být zachována.

Ochrany **pozemků plnicích funkci lesa** se návrh změny nedotýká, žádná z lokalit nezasahuje PUPFL ani jejich OP.

Limity využití území jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Hlavním výkresu ÚP. Územní limity podle nového stavebního zákona zobrazí koordinační výkres, který bude pro lokality zpracován, pokud to bude s ohledem na velikost lokalit účelné.

V řešeném území změn se limity týkají ochranných pásem dopravy a tech. infrastruktury.

i - Pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Ke střetům zájmů a problémů v území nedochází.

j - Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Nové zastavitelné plochy budou vycházet pro lokalitu 3. a 4. ze schváleného ÚP a pro lokalitu č. 1 budou návrhem stanoveny podmínky pro výstavbu.

k – Požadavky na vymezení ploch k prověření územní studií

Lokality nejsou v takovém rozsahu, aby bylo třeba zpracovat územní studii.

I - Požadavky na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP

Žádné požadavky nejsou uplatněny.

m- Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se, že pro změnu č.3 bude třeba zpracovat dokumentaci SEA.

n - Požadavky na zpracování konceptu a variant návrhu

Oprávněnost zpracování konceptu se nejeví jako důvodná vzhledem k počtu, rozsahu a využití lokalit. Koncept nebude zpracován.

Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám.

o – Požadavky na obsah změny č.3 ÚP a jejího odůvodnění podle charakteru území a problémů k řešení

Obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část bude tedy zpracována již dle Vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚP, v max. míře bude odpovídat také Vyhl. č. 500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území (pouze pro lokality změny).

I. Změna č.3 ÚP Radonice bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č.500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:5000 (případně 1:1000 pro lokality změny).
- a) Výkres základního členění území** s vyznačením navrhovaných územních změn ve využití území.
- b) Hlavní výkres** s vymezením zastavitelných ploch změny č.3 s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření**

Nebude zpracována etapizace

II. Odůvodnění Změny č.3 ÚP Radonice bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č.500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:2880 (popř. formou nového výkresu celého správního území obce – v tom případě se bude jednat o měřítko 1:5000)

- a) **Koordináční výkres** s limity využití území (pokud se s ohledem na rozsah lokalit bude jevit potřebn)
- b) **Výkres záborů ZPF** (pro lokality, kde k záborům dochází)

III. Registrační list v souladu s přílohou č.16 k Vyhl. č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č.3 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotovench .