



ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RADONICE NÁVRH

ARCHDAN
03/2015

SEZNAM PŘÍLOH:

- *Textová část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice*
 - *Grafická část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice*
- A.1 Výkres základního členění území 1:5 000
- B.1 Hlavní výkres 1:5 000
-
- *Odůvodnění - textová část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice*
 - *Odůvodnění - grafická část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice*
- a.1 Koordinační výkres 1:5 000

Obsah textové části

Úvod	4
a. Vymezení zastavěného území změny č. 4 ÚP obce Radonice	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 4 ÚP obce Radonice	4
c. Urbanistická koncepce změny č. 4 ÚP obce Radonice včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1 Návrh členění území změny č. 4 ÚP obce Radonice na funkční plochy	6
c.2 Limity využití území ve změně č. 4 ÚP obce Radonice	6
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 4 ÚP obce Radonice	6
d. Koncepce veřejné infrastruktury	7
d.1 Dopravní řešení	8
d.2 Zásobování vodou	8
d.3 Kanalizace	8
d.4 Zásobování plynem a elektrickou energií	9
d.5 Likvidace komunálního odpadu	9
d.6 Návrh územního systému ekologické stability	9
d.7 Civilní ochrana	9
e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma	10
f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 4 ÚP obce Radonice	11
g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit	12
h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101	12
i. Údaje o počtu listů změny č. 4 ÚP obce Radonice a počtu výkresů	12

Úvod

Změna č. 4 ÚP obce Radonice je zpracována ve formě vydání územně plánovací dokumentace ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část změny č. 1 ÚP obce Radonice odpovídá obsahem příloze č. 7 uvedené vyhlášky, tak aby smysluplně doplňovala textovou část schváleného územního plánu obce Radonice z roku 2002.

Do grafických příloh jsou zahrnuty jen ty výkresy, jichž se Změna č. 4 ÚP obce Radonice týká.

a. Vymezení zastavěného území pro změnu č. 4 ÚP obce Radonice

Obec Radonice má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce.

Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce.

Změna č. 4 ÚP obce Radonice aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 4 ÚP obce Radonice

Změnou č. 4 ÚP obce Radonice se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

Základním důvodem pro pořízení změny č. 4 ÚPO Radonice je dopad rozhodnutí krajského soudu v Praze č. j. 50A12/2013-87 do zásad územního rozvoje Středočeského kraje schváleného dne 19. 12. 2011, když zrušil koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D011 - silniční okruh v úseku Březiněves - R10. Současně je třeba změnou č. 4 zpracovat do územního plánu skutečnosti, které souvisejí s aktuálním rozvojem obce a vycházejí z podnětů obecního úřadu a občanů obce Radonice.

Před zpracováním návrhu změny č. 4 ÚP obce Radonice nebylo rozhodnutí krajského soudu zpracováno do zásad územního rozvoje Středočeského kraje, proto krajský úřad Středočeského kraje trvá na tom, ponechat v ÚP obce Radonice koridor pro VPS D011. Z toho důvodu se lokalita č. 1 změny č. 4 ÚP obce Radonice vypouští.

c. Urbanistická koncepce změny č. 4 ÚP obce Radonice včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými dostavbami na volných pozemcích a prolukách uvnitř obce a s novou výstavbou na volných pozemcích v zastavitelném území v hranicích obce.

Základy urbanistické kompozice území obce Radonice byly dány přírodními podmínkami a formovány osídlením v minulých staletích, kdy byla obec součástí intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny.

Urbanistická koncepce schváleného ÚP obce Radonice se změnou č. 4 ÚP obce Radonice nemění. Zadání změny č. 4 ÚP obce Radonice, které bylo schváleno

zastupitelstvem dne, vymezilo ve změně č. 4 ÚP obce Radonice celkem 7 lokalit, ve kterých se vymezují nové zastavitelné plochy pro sport a rekreaci, pro zemědělskou výrobu, průmysl (nerušící výrobu) a dopravu v klidu v návaznosti na stávající zástavbu a již zastavitelné plochy vymezené schváleným ÚP obce Radonice, nebo se upravují podmínky pro využití zastavitelných ploch.

Dílčí změny - lokality změny č. 4 ÚP obce Radonice

Lokalita č. 1

Na základě projednání návrhu zadání se lokalita č. 1 ze změny č. 4 ÚP obce Radonice vypouští.

Lokalita č. 2

Umístění plochy pro dopravu v klidu

Parc. č.: 63/5

Druh pozemku: ostatní plocha

Celková plocha: 0,1422 ha

Lokalita č. 3

Změna využití z nezastavitelné plochy pro veřejnou zeleň na plochu pro rekreaci a sport

Parc. č.: část parc. č. 130/16

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 0,1440 ha

Lokalita č. 4

Změna využití z nezastavitelné plochy pro zemědělské využití na zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu

Parc. č.: 211, 229/2

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 1,9963 ha

Lokalita č. 5

Oprava vymezené zelené plochy - veřejná zeleň na plochu - izolační zeleň (zeleň nelesní)

Parc. č.: 123/1

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 0,5774 ha

Lokalita č. 6

Změna využití z nezastavitelné plochy pro zemědělské využití na zastavitelnou plochu pro průmysl - nerušící výrobu

Parc. č.: 116/1, 116/27, 116/28, 116/29 a 116/30

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 3,8549 ha

Lokalita č. 7

Úprava zastavěných a zastavitelných ploch dle vydaných územních rozhodnutí, stavebních povolení a realizací staveb.

Parc. č.: 116/31

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 1,3009 ha

Dokumentace změny č. 4 ÚP obce Radonice respektuje základní koncepce všech nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů - Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, o jejichž vydání rozhodlo zastupitelstvo středočeského kraje dne 19. 12. 2011, a byly vydány dne 7. 2. 2012 - i závaznou urbanistickou koncepcí vycházející z platného územního plánu obce Radonice.

c.1 Návrh členění území změny č. 4 ÚP obce Radonice na funkční plochy

Změna č. 4 ÚP obce Radonice mění:

- o nezastavitelnou plochu veřejné zeleně na zastavitelnou plochu pro sport a rekreaci v lokalitě č. 3
- o rozšiřuje stávající zastavěné území pro zemědělskou výrobu o zastavitelnou plochu také pro zemědělskou výrobu v lokalitě č. 4
- o rozšiřuje stávající zastavěné plochy pro průmysl o zastavitelné plochy pro stejnou funkci - průmysl - v lokalitě č. 6
- o mění zastavitelnou plochu pro bydlení na plochu pro dopravu v klidu v lokalitě č. 2
- o sjednocuje nezastavitelné plochy pro izolační zeleň
- o upravuje zastavěné území dle vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení

c.2 Limity využití území ve změně č. 4 ÚP obce Radonice

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů
- z politiky územního rozvoje
- z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán Radonice

- o Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou
- o Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
- o Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod

c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 4 ÚP obce Radonice

Nové zastavitelné plochy pro průmysl, které rozšiřují zastavěné plochy již vymezené ve schváleném územním plánu, přirozeně doplňují urbanistickou strukturu, která charakterizuje schválený územní plán obce. Podmínky pro výstavbu v těchto plochách určených pro průmysl v lokalitách č. 4 a 6 a sport a rekreaci v lokalitě č. 3 se nebudou měnit.

Lokalita č. 1

Se z návrhu vypouští.

Lokalita č. 2

Umístěním plochy pro dopravu v klidu v lokalitě č. 2 se upravuje územní plán ve smyslu pravomocného územního rozhodnutí. Plocha byla vyhrazena pro parkování osobních vozidel. Počet parkovacích míst není rozhodující pro koncepci územního plánu ani pro vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita č. 3

Vymezení ploch pro sport a rekreaci v návaznosti na cyklostezku podél silnice III/0113 v nezastavitelné ploše veřejné zeleně logicky doplňuje sportovní funkci cyklistické stezky. V rámci stávajícího schváleného územního plánu plocha doplňuje potřebný rozsah sportovně - rekreačních ploch.

Lokalita č. 4

Vymezení nové plochy pro zemědělskou výrobu doplňuje již stávající zastavěnou plochu zemědělské farmy. Navíc parc. č. 229/2, která je součástí návrhu pro novou zastavitelnou plochu, byla dlouho využívána jako černá skládka a v současné době není způsobilá k tomu, aby sloužila jako orná půda. Nově vymezené zastavitelné plochy budou využívány ke zpracování zemědělských produktů stávající fungující zemědělské farmy.

Lokalita č. 5

V rámci zpracování předcházejících změn ÚP obce Radonice, které byly promítnuty do současného právního stavu, vzniká nejasnost o využití parc. č. 123/1 k. ú. Radonice. Vzhledem k tomu, že změny ÚP byly zpracovány do původního grafického podkladu, který nebyl digitalizován, vznikla barevná nepřesnost, podle které mohl vzniknout pro výklad funkce nezastavitelné plochy dvojnásobný výklad, tj. izolační zeleň nebo veřejná zeleň. Vzhledem k umístění této plochy v návaznosti na stávající komunikace byla tato plocha změnou č. 4 zařazena stejně jako ostatní navazující nezastavitelné plochy do izolační zeleně.

Lokalita č. 6

Nové zastavitelné plochy pro průmysl, resp. nerušící výrobu, jsou vymezené v přímé návaznosti na stávající zastavěné plochy pro průmysl. Přístup na tyto plochy je ze silnice III/0113 stávající obslužnou komunikací. Silnice III/0113 se nedaleko mimoúrovňově napojuje na rychlostní silnici R10 Praha - Mladá Boleslav. Vylučuje se tak dopravní zátěž v zastavěném obytném území obce Radonice. Využití těchto ploch bude omezeno stávajícím vedením VTL plynovodu s jeho ochranným a bezpečnostním pásmem.

Lokalita č. 7

V rámci této lokality budou upraveny hranice zastavěného území dle realizace výstavby na základě územních rozhodnutí a následných stavebních povolení ve smyslu platné legislativy.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 4 ÚP obce Radonice nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury danou schváleným ÚP obce Radonice.

d.1 Dopravní řešení

Širší dopravní vztahy

Nadřazená komunikační síť

Nadřazenou komunikační síť tvoří především dálnice a silnice I. třídy. V tomto směru je na tom obec velmi dobře, protože cca 1,5 km od středu obce se nachází mimoúrovňová křižovatka rychlostní komunikace R/10 se silnicí III/0113 (Horní

Počernice – Radonice). Silnice R/10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) je navíc přes dokončenou část silničního okruhu (SOKP resp. R1) v prostoru Černý Most – Horní Počernice přímo propojena s dálnicí D11 (Praha – Poděbrady – výhledově Hradec Králové – Polsko). Tato komunikace tvoří nejdůležitější dálkovou i regionální komunikacemi v okolí.

Více svou polohou, než dopravním připojením, se obce též dotkne další výstavba ESOKP směrem na sever. Její poloha není ve schváleném ÚP vymezena. Vymezení koridoru je součástí změny č. 1 ÚP obce Radonice, která se v současnosti projednává. Vymezení vlastní trasy okruhu bude zapracováno do ÚP v rámci změny č. 2 územního plánu obce Radonice, která určí pro vedení trasy regulativy zajišťující ochranu životního prostředí obce.

Změnou č. 4 ÚP obce Radonice vymezené zastavitelné plochy budou obsluhovány ze stávající komunikační sítě silnic III. třídy stávajícími obslužnými a účelovými komunikacemi. Doprava ze zastavitelných ploch v lokalitě č. 6 je svedena na silnici č. III/0113, která se mimoúrovňově napojuje na rychlostní silnici R10 mimo obytnou zástavbu obce. Změna č. 4 ÚP obce Radonice nemění stávající obsluhu MHD.

d.2 Zásobování vodou

Území vymezené změnou č. 4 ÚP obce Radonice bude napojeno na stávající a budované veřejné vodovodní řady.

d.3 Kanalizace

Splašková kanalizace pro území vymezené změnou č. 4 ÚP obce Radonice bude napojena na stávající a budované veřejné řady. Odvod dešťových vod bude likvidován na vlastních pozemcích retencemi a vsakováním.

d.4 Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 4 ÚP obce Radonice napojeny na stávající a budované řady ve veřejných komunikacích.

d.5 Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu zajišťuje v celém území určená firma se smluvním vztahem, která zajišťuje i organizaci odvozu tříděného odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO.

d.6 Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 4 ÚP obce Radonice nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

d.7 Civilní a požární ochrana

Civilní ochrana

Zajištění požadavků CO zůstává v platnosti dle schváleného ÚP dle vyhl. obce Radonice pro změnu č. 3 územního plánu obce Radonice. 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.

Dle Vyhl. č. 380/2002 Sb. se upřesňují požadavky pro přípravu a provádění úkolů ochrany obyvatelstva takto:

- a. Z katastru obce vytéká Radonický potok, který odvádí dešťovou vodu ze zastavěného území. Na jeho toku jsou dva rybníky, plní funkci retence pro případy intenzivních dešťů. Pro tuto vodoteč je třeba v souvislosti s rozšiřováním zástavby aktualizovat povodňový plán, který bude řešit potřebu ochrany před případným průchodem povodňové vlny, resp. vliv místních přivalových srážek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a k stávající a budoucí zástavbě.
- b. Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.
- c. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události bude řešeno zpohotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby, které vytipuje obec.
- d. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (shromažďovací plochy, možnosti nouzového ubytování) budou v prostorách OÚ, společenského sálu a sportoviště.
- e. Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci v případě mimořádných událostí bude v prostorách OÚ.
- f. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek bude uskutečňováno v rámci sběrného dvora obce.
- g. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, budou na odstavných plochách umístěných na veřejných prostranstvích, která vytipuje obec.
- h. Ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území se na území obce neskládají.
- i. Nouzové zásobování pitnou vodou a elektrickou energií bude prováděno operativně obcí.

Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě stávajících vodních nádrží je možno využít sítě hydrantů, osazených na vodovodní 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.

Požární ochrana

- a) Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku zajišťující požární zásah a záchranné práce s možností odjezdu nebo s místy pro její otáčení (viz část d1)Doprava)
- b) Při budování obecního vodovodu v zastavěném i zastavitelném území obce bude jednoznačně řešeno zásobování požární vodou dle požadavku § 41 odst.1 písmeno b) vyhlášky č.246/2001 Sb. (viz. Část d2) Zásobování vodou).
- c) Při nové výstavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma

Změna č. 4 ÚP obce Radonice nebude mít zásadní vliv na vymezené plochy územního systému ekologické stability.

Krajinu v okolí Radonic lze popsat jako převážně rovinatou s mírnými sklony a nevýraznými horizonty. V západní a severovýchodní části katastru mírně klesá k severu do jenštejského katastru. V severním cípu katastru je mírně zahloubené údolí Radonického potoka. Území náleží do geomorfologického okrsku Čakovické tabule, podcelku Českobrodské tabule. Průměrná výška nad mořem je zde 242 m. Rozmezí nadmořských výšek na území katastru je od 230 (Radonický potok v severním cípu) do 270 m. n. m (jižní část území). Uvnitř obce se objevuje několik terénních zlomů.

V katastru Radonic, ale také v jeho přilehlém okolí, zcela dominují plochy orné půdy s velkoplošnou strukturou. Lesních ploch, popřípadě drobnějších remízků, je v zájmovém území velmi málo. Jediná celistvější lesní plocha se nachází na severní hranici katastru (plocha v rozsahu 100 x 200 m - VKP č. 18). Největší podíl vzrostlé zeleně v katastru tvoří stromořadí podél cest a zeleň v zahradách. V širším okolí se celistvější plochy vzrostlé vegetace koncentrují podél potoků (Radonický a Vinořský potok).

Rozšíření stávajících zastavitelných ploch v lokalitách č. 3, 4 a 6 a jejich budoucí využití může mít potencionální vliv na krajinu. V rámci elaborátu SEA byla tato skutečnost prověřena.

Lokalita č. 3 je určena pro sport a rekreaci, navazuje na stávající novou cyklostezku, nenarušuje stávající uspořádání krajiny v jižní části od zástavby obce. Její začlenění odpovídá charakteru navazujícího území.

Pro lokalitu č. 4 je významným prvkem uspořádání krajiny ve vztahu k sousednímu katastru Vinoř (lokalita č. 4 je situována na hranici katastru obcí Radonice a Vinoř). Vinoř je součástí správního území hlavního města Prahy. Významným faktorem je v navazujícím území vedený tok vodoteče Vinořský potok s navazující zelení, která odděluje lokalitu č. 4, která navazuje na stávající podnikatelský areál, od zástavby obce Vinoř. Z mapového podkladu je zřejmé, že lokalita č. 4 navazuje na území přírodní - s porostem lesním a na městskou a krajinnou zeleň podél vodoteče v západním a jihozápadním směru od lokality č. 4 (pozemek parc. č. 211) a jihozápadně na plochy označené jako louky a pastviny. Ucelený pás zeleně nebude z hlediska krajiny v rámci lokality č. 4 (parc. č. 211) narušen. Navrhovaná stavba v lokalitě bude výškově řešena s ohledem na začlenění případné stavby do terénu (vizualizace, pohledy od zástavby Vinoře).

Lokalita č. 6 je navržena v prostoru jiného typu. Jedná se o území, které přímo navazuje na již realizované podnikatelské objekty na území v k. ú. Radonice (severně od R10) i na území v k. ú. Horní Počernice (jižně od R10). Dodržení vhodného prostorového uspořádání při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Změna č. 4 ÚP obce Radonice nezasahuje do oblastí s povodňovým nebezpečím. Na území obce Radonice nejsou vymezené plochy pro těžbu nerostů.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 4 ÚP obce Radonice

Základní podmínky pro využití území se týkají pouze lokalit č. 3, 4 a 6.

Lokalita č. 3

V lokalitě č. 3 - sportovně rekreační plocha - platí podmínky dané schváleným územním plánem.

Lokalita č. 4

Pro lokalitu č. 4 doplňuje změna č. 4 ÚP obce Radonice nové funkční využití - zemědělská výroba. Dle požadavku vyplývajícího z elaborátu SEA bude provedeno zhodnocení technického a výškového uspořádání stavby s ohledem na pohledové aspekty od zástavby obce Vinoř. Architektonické řešení bude odpovídat navazujícím podnikatelským objektům. Ve směru k plochám zeleně na k. ú. Vinoř budou provedeny vegetační úpravy pro začlenění lokality do území s využitím přírodě blízké vegetace. Likvidace dešťových vod bude řešena v maximální míře vsakováním v kombinaci s retencí. Stavby v ochranném pásmu lesa budou realizovány se souhlasem jeho správce.

Lokalita č. 6

Pro lokalitu č. 6 budou platit podmínky pro výstavbu dle schváleného územního plánu obce Radonice. Výškové uspořádání bude odpovídat navazující stávající zástavbě. V případě realizace výroby v lokalitě č. 6 je nutné provést vegetační úpravy, které začlení nové objekty do krajiny s uplatněním ochranného pásu vegetace ve směru k obcím Dehtáry a Svémyslice.

g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit

Změna č. 4 ÚP obce Radonice neuplatňuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101

Ve změně č. 4 nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva.

i. Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu Radonice a počtu výkresů

Textová část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice - počet listů:	11
Grafická část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice - počet příloh:	1
Odůvodnění - Textová část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice - počet listů:	16
Odůvodnění - Grafická část - Změna č. 4 ÚP obce Radonice - počet příloh:	1