



**ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBCE RADONICE
NÁVRH**

Zpracovatel změny ÚP č. 1: **ARI STAVEBNÍ s.r.o., Trnčí 1176, 193 00 Praha 9**
Ing. Jaroslav HEJHAL, č. aut. 0008174
Tel: 261219723

Odp.architekt změny ÚP č. 1: **ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy**
Ing. arch. Jirí Danda, č. aut. 1490
Tel: 284680823

RADONICE 06/2010, ÚPRAVA 8/2011

SEZNAM PŘÍLOH :

I. Návrh změny č. 1

- *Textová část*
- *Grafická část*

I A. Hlavní výkres

1:5 000

II. Odůvodnění změny č. 1

- *Textová část*

Obsah textové části

a.	Vymezení zastavěného území změny č.1 ÚP	5
b.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot v souvislosti změny č. 1 ÚP	6
c.	Návrh urbanistické koncepce změny č.1 ÚP	6
c.1	Návrh členění území změny č. 1 na funkční plochy a podmínky jejich využití	6
c.2	Limity využití území	7
c.3	Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území změny č.1 ÚP	7
d.	Koncepce veřejné infrastruktury ve změně č.1 ÚP	8
d.1	Dopravní řešení	8
d.2	Zásobování vodou	8
d.3	Kanalizace	9
d.4	Zásobování plynem a el. energií	9
d.5	Likvidace komunálního odpadu	9
d.6	Návrh územního systému ekologické stability	9
e.	Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma	9
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch změny č.1 ÚP	9
g.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	11

a) Vymezení zastavěného území změny č.1 ÚP

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Radonice je nestředisková obec trvalého charakteru, s funkcemi obytnou, zemědělskou a komerční.

Rozsah řešeného území – v měřítku 1:5000 je řešeno území v katastrálních hranicích obce.

Katastrální území obce sousedí s těmito katastry:

- S - Jenštejn
- JV - Zeleneč - Svémyslice
- Z a J- Hlavní město Praha
 - Horní Počernice
 - Satalice
 - Vinoř

Velikost katastrálního území obce Radonice je 477,16 ha. Rozsah řešeného území územním plánem je dán katastrálními hranicemi Radonic.

Vymezení zastavěného území obce dané schváleným územním plánem obce (viz. hlavní výkres) se v rámci změny č. 1 upravuje a aktualizuje ke dni 31.8.2010 dle vydaných územních rozhodnutí, které nabyly právní moci.

Vymezení změny č. 1. ÚP

Dle schváleného zadání je změna č. 1 vymezena na části parc. č. 184, na parc.č.235/1 a 235/2.

a na části parc.č. 130/1 a 124/1, hranice územní rezervy na parc. č. 184/3, 296/2 a 205/1. V průběhu projednání návrhu změny č. 1 byla vypuštěna lok. 1 – rozvojová plocha pro TV – komerční plochy, nerušící výroba mimo zastavěné území se speciálním určením pro fotovoltaickou elektrárnu.

Z hlediska územní analýzy lze tyto změny rozdělit na:

- b) Změnu funkčního využití v plochách již vymezených územním plánem v zastavěném území (lok. č. 3).
- c) Změnu funkčního využití v plochách v nezastavěném území pro funkci SO (lok. č.2)
- d) Návrh nových zelených ploch ZN.
- e) Návrh nové cyklostezky (lok. č. 3).
- f) Hranice územní rezervy (lok. č. 4)

Dokumentace je zpracována tak, aby byly zřejmé všechny změny oproti původně schválenému ÚP obce v grafickém porovnání hlavních výkresů.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot v souvislosti změny č. 1 ÚP

Hlavním rozvojovým prvkem obce Radonice dle schváleného územního plánu je rozvoj bydlení a s ním související rozvojové plochy pro občanskou vybavenost (školství, zdravotnictví a služby).

Součástí koncepce schváleného ÚP byl i rozvoj komerčních ploch podél silnice III/0113.

Tato koncepce rozvoje obce se změnou č. 1 ÚP nemění.

c) Návrh urbanistické koncepce změny č.1 ÚP, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Obec Radonice leží vně hranic Prahy. Vlastní obec má typicky venkovský charakter bez výrazných znaků krajinných a urbanistických. Historicky patří Radonice do spádové oblasti Víně, připojením Víně ku Praze v roce 1974 došlo k oslabení těchto vazeb. V současné době nelze spádovosti jednoznačně určit.

Administrativně je obec součástí okresu Praha – východ se střediskem místního významu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, některé funkce občanské vybavenosti plní nadále obec Víně, pro pracovní příležitosti i vyšší občanskou vybavenost je atraktivnější Praha. Atraktivitu Prahy podporuje i kvalita dopravního spojení především pro individuální automobilovou dopravu. Zpětně se pak obec Radonice stává pro svou dopravní dostupnost atraktivní pro příměstské bydlení i řadu komerčních aktivit, které mohou ze snadné dopravní dostupnosti těžit.

Urbanistická struktura obce nemá komplexní ani jednoduchý charakter. Jádro obce tvoří dva (původně tři) komplexy hospodářských objektů spolu s malebnou skupinou domků „Na vartě“ – zřejmě nejstarší částí osídlení v obci. Z tohoto jádra se obec postupně rozrůstala podél cest na Jenštejn a Víně.

Urbanistické řešení ve schváleném ÚP rozvíjí a doplňuje stávající urbanistickou skladbu obce a ve struktuře ploch nedochází k zásadním změnám. Návrh dále posiluje již dnes dominantní funkci bydlení v obci, vymezením nových ploch pro výstavbu bytů v rodinných domech.

c.1. Návrh členění území změny č. 1 na funkční plochy a podmínky jejich využití

Schváleným zadáním změny č. 1 byly vymezeny plochy pro funkci SO a zeleně. Plocha SO doplňuje původní zastavitelné plochy pro bydlení o další rozvojovou plochu, která bude součástí zelených ploch navazujících na komplex zeleně v sousedním katastru.

Podél silnice III. tř. 0113 je podle schváleného zadání vymezen liniový prostor pro cyklostezku, která propojuje k.ú. Radonice a Horní Počernice a zpřístupňuje řady inženýrských sítí. Alej a zelená strouha podél silnice budou zachovány a doplněny.

Požadavek DOSS na zpracování trasy části pražského okruhu R1 byl do návrhu změny č.1 zpracován formou hranice územní rezervy.

Lokalita 2:
změna orné půdy na bydlení SO a zeleň.

Lokalita 3:
vymezení plochy pro cyklostezku

Lokalita 4:
Hranice územní rezervy pro pražský okruh R1

c.2. Limity využití území

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů, které se v současné době aktualizují
- z politiky územního rozvoje
- z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán obce Radonice .
- o Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativů daných související zástavbou, pro kterou bylo již vydáno územní rozhodnutí a nebo se projednává.
- o Omezení vyplývající z napojení na technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod.
- o Omezení vycházející z vyššího územního celku

c.3. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území změny č.1 ÚP

Změna č. 1 mění funkční využití ploch následně:

Lokalita č. 2

a) Změna orné půdy – OP na funkci SO – bydlení.

b) Změna orné půdy – OP na využití pro zeleň – nelesní zeleň, jako součást zelených ploch navazujících .

Plocha SO

- Plochy pro bydlení - smíšená obytná zástavba
Způsob zástavby bude odpovídat regulativům schváleného územního plánu obce Radonice
- Plocha pro veřejnou zeleň
Plocha je nezastavitelná a bude využívána ve smyslu schváleného územního plánu obce Radonice.

Lokalita č. 3

Změna orné půdy – OP na cyklistickou stezku podél komunikace III./0113.

- Liniové území určené pro pěší a cyklistické spojení mezi obcí Radonice a MČ Praha 20 - H. Počernice
- Šířka území 8,2m od hrany komunikace III/0113
- Vlastní šířka pěší komunikace max. 3,5m

Lokalita č. 4

Hranice územní rezervy na orné půdě pro koridor plánované silnice R1.

- Hranice vymezují prostor pro vlastní komunikaci včetně ploch určených pro budování zařízení k ochraně životního prostředí obce.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní řešení

Dopravní koncepce schváleného územního plánu obce Radonice se nemění. Změna č.1 ÚP nemá na základní dopravní systém vliv.

Obec Radonice se nachází severovýchodně od Prahy, hned za jejími hranicemi. Přestože obec leží mimo hlavní tahy silnic I. a II. třídy, je její napojení na nadřazený komunikační systém velmi dobré. Tento stav, který na druhé straně způsobuje určité problémy v intravilánu obce, je důsledkem husté sítě silnic III. třídy (2 silnice III. třídy obcí procházejí a 3 další zde končí).

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 I/10 se silnicí III/0113 (Horní Počernice – Radonice). Silnice I/10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) je navíc přes dokončenou část Expresního silničního okruhu (ESO) v prostoru Černý Most – Horní Počernice přímo propojena s dálnicí D11 (Praha – Poděbrady – výhledově Hradec Králové – Polsko). Tato komunikace tvoří nejdůležitější dálkovou i regionální komunikaci v okolí.

Více svou polohou, než dopravním připojením se obce též dotkne další výstavba Pražského okruhu R1 směrem na sever. Jeho poloha není ve schváleném ÚP vymezena. Změna č. 1 proto v návrhu vymezuje pro tento koridor územní rezervu, která zahrnuje plochu pro vlastní komunikaci včetně ploch potřebných pro budování zařízení na ochranu obce před negativními vlivy z provozu na této komunikaci.

Doplňující komunikační síť

Jedná se o silnice II. a III. třídy, které zajišťují dopravní propojení s okolními obcemi v regionálním měřítku.

Ze silnic II. třídy je nejvýznamnější silnice II/610 (bývalá I/10 směr Brandýs n. L. – Mladá Boleslav), zajišťující regionální vztahy především severním a severovýchodním směrem. Napojení obce na II/610 zajišťuje silnice III/0107 ve směru na Jenštejn.

Další silnice II. třídy – II/101 (regionální středočeský okruh) a II/611 (stará Hradecká – dříve I/11) – již takový přímý význam pro obec nemají. Na silnici II/101 je možno se napojit buď po II/610 v Brandýse n. L., nebo po I/10 na MÚK Zápy, anebo po II/611 u Jíren. Na silnici II/611 je možno se dostat po II/0113 do Horních Počernic.

Součástí změny č. 1 je lokalita č. 3 cyklostezka, která doplňuje dopravní systém ve schváleném územním plánu o potřebné pěší a cyklistické spojení mezi Radonicemi a MČ Praha 20 – Horními Počernicemi.

d.2. Zásobování vodou

Území vymezené změnou č. 1 bude napojeno na stávající veřejné vodovodní řady.

d.3. Kanalizace

Splašková kanalizace pro území vymezené změnou č. 1 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. 1 ÚP napojeny na stávající a budované řady ve veřejných komunikacích.

d.5. Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu zajišťuje v celém území k tomu 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.1 ÚP obce Radonice nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

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

Změna č. 1 ÚP obce Radonice v lokalitách 2 a 3 doplňuje stávající krajinný ráz obce přirozeným způsobem.

Tj. funkce bydlení zasazená do zelených ploch kombinuje zástavbu 1÷2 podl. objekty pro bydlení se zeleným pásem navazujícím na prvky ÚSES na sousedním katastru Jenštejn.

Funkce doprovodné a izolační zeleně dotváří krajinný ráz okrajové zástavby obce.

Součástí cyklostezky je i zelená alej, která dohledově doplňuje komerční zástavbu na druhé straně silnice III/0113.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch změny č.1 ÚP

Plochy vymezené změnou č. 1 ÚP Radonice jsou dle schváleného zadání převážně určeny k funkci SO. Způsob zástavby na těchto plochách vychází z podmínek a limitů, které byly stanoveny pro plochy SO ve schváleném ÚP obce Radonice. Plochy vymezené pro funkci ZN jsou plochami přírodními, nelesními s možným využitím jako parková zeleň. Plocha vymezená v lokalitě 3 pro funkci cyklistické a pěší stezky je plochou, která bude zařazena do dopravní infrastruktury obce. Šířka cyklistické stezky je stanovena 3,5m. Do vymezené plochy je zahrnut zelený pás podél komunikace III/0113.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Území určené pro využití SO je v rovinném nezalesněném terénu je využíváno převážně zemědělsky. Celá plocha náleží k zemědělskému půdnímu fondu (ZPF). Plocha je v současné době vedena jako orná půda.

Chráněná území

Z hlediska ochrany přírody a krajinných zájmových prostor nezasahují plochy SO do žádného zvláště chráněného území podle § 14 zákona č. 114/1990 Sb.

Ovzduší

Předpokládanými bodovými zdroji znečištění ovzduší mohou být zdroje vycházející ze způsobu vytápění objektů (zemní plyn). Liniové zdroje znečištění souvisí s automobilovým provozem na komunikacích. Tento zdroj může být zmenšen větším využíváním železniční dopravy.

Hluk

Dominantním zdrojem hlukové zátěže je doprava na přilehlých komunikacích, tj. R 10 a III/0113. Plochy SO v lokalitě 2 změny č. 1 nejsou touto zátěží zasaženy.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle schváleného ÚP dle vyhl. obce Radonice i pro změnu č. 1. 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 vodovodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šírky 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 (více 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.

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

Pro území změny č.1 jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby v lokalitě č. 3, tj. plocha cyklistické stezky na části parcel č.130/1, 124/1 a 130/9 v k.ú. Radonice v šířce 8,2m od hranice komunikace III/0113.