

ZMĚNA Č.11 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : **Město Říčany**
Pořizovatel : **Městský úřad Říčany**
Zpracovatel : **Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO**
Datum : **červenec 2025**

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Říčany
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech
Otisk úředního razítka	

Zpracovatel:

Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156
130 00 Praha 3

Autorský tým:

Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

červenec 2025

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 11 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 11 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
5	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	8
6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	8
7	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	9
8	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	9
10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	12
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
12	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	12
13	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	12
14	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	13
15	POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	13
16	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	13

PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16)

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 a 10) s vyznačením změn vyvolaných změnou č. 11 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 4 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Výkres širších vztahů	1:50 000
O3	Přehled změn ve výkrese základního členění území	1:10 000
O4	Přehled změn v hlavním výkrese	1:10 000

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 11 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 11 ÚP Říčany (dále též Z11) z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 13. 03. 2024, č. usn. 24-02-002. Pořizovatelem změny č. 11 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Na základě schváleného obsahu změny č. 11 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh změny pro společné jednání a veřejné projednání.

Dále bude doplněno před vydáním.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 11 řeší pouze 3 drobné dílčí změny (dále též DZ; změna funkčního využití v již existující zastavitelné ploše, zvýšení max. výšky v ploše SM o 0,5 m a vymezení plochy OV v areálu Říčanského hradu), které se z hlediska cílů a úkolů stanovených ve stavebním zákoně dotýkají pouze některých z nich – zejm. požadavku na soustavné řešení funkčního využití území (cíl 1) - změna řeší aktuální potřeby v území a aktualizuje územní plán podle probíhajících realizací staveb (převádí plochy zastavitelné do ploch stabilizovaných). Dále změna zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (cíl 4) - další zastavitelné plochy nejsou vymezovány. Řešené změny jsou v souladu se stávající koncepcí územního plánu (detaily provedených změn viz kap. 9 odůvodnění), čímž je zachována dlouhodobá urbanistická koncepce sídel (úkol b), změna vymezuje plochy pro výrobu na vhodném místě (cíl f).

Změna je projednávána na základě schváleného obsahu změny před 1.7.2024, zpracování Změny č. 11 ÚP Říčany je provedeno v souladu s ustanoveními nového stavebního zákona. Změna převádí územní plán Říčan do jednotného standardu a požadavků uvedených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. (podrobněji též kap. 15). Změna je projednávána v rozsahu měněných částí – vzhledem k převodu do jednotného standardu jsou zobrazovány celé výkresy (základní členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). U ostatních výkresů (konceptů dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a krajiny) bude zachována původní grafika. Pro účely zobrazení provedených změn jsou v odůvodnění vytvořeny dva výkresy (O3 a O4), představující provedené změny (např. aktualizovaná místa zastavěného území, vypouštěné zastavitelné plochy a vlastní obsah změny). Vzhledem k doplňujícimu charakteru jsou tyto výkresy zakresleny v M 1:10 000.

Změna je vypracována nad aktuální katastrální mapou (1/2025), výkresy vč. měřítek odpovídají platné ÚPD (v případě výkresu dopravní infrastruktury bylo měřítko změněno na 1:10000 – výkres tímto neztratil nic ze své čitelnosti).

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7, poslední Změna č.9 je závazná od 1.3.2025. Aktualizace č.2, č.3, č.5, č.6 a č.7 nejsou pro území Říčán relevantní.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 (dále též PÚR):

Z hlediska **celostátních priorit územního plánování** (uvedené v PÚR ČR v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“) naplňuje změna č. 11 ÚP Říčán následující vybrané priority (znění z PÚR vyznačeno kurzívou), které se přímo vztahují nebo se by se mohly vztahovat k řešené změně nebo k území Říčán (ostatní priority nejsou relevantní, nejsou proto uváděny):

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změnou č. 11 je řešena změna funkčního využití v zastavitelné ploše Z.ŘZ-23. Z hlediska urbanistické struktury a prostorového působení nedojde k ovlivnění území. Plocha je obklopena dalšími plochami VD, a bude oddělena komunikací od zbývajících ploch OX.v (označení po převodu do jednotného standardu), což je mj. důvod proč byla část odloučené plochy OX.v převedena do ploch VD. Z hlediska podmínek prostorového uspořádání jsou plochy OX.v a VD podobné. Změna dále řeší vymezení plochy veřejné infrastruktury OV (v areálu Říčanského hradu) za účelem rozvoje kulturní památky a hodnot území této lokality.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

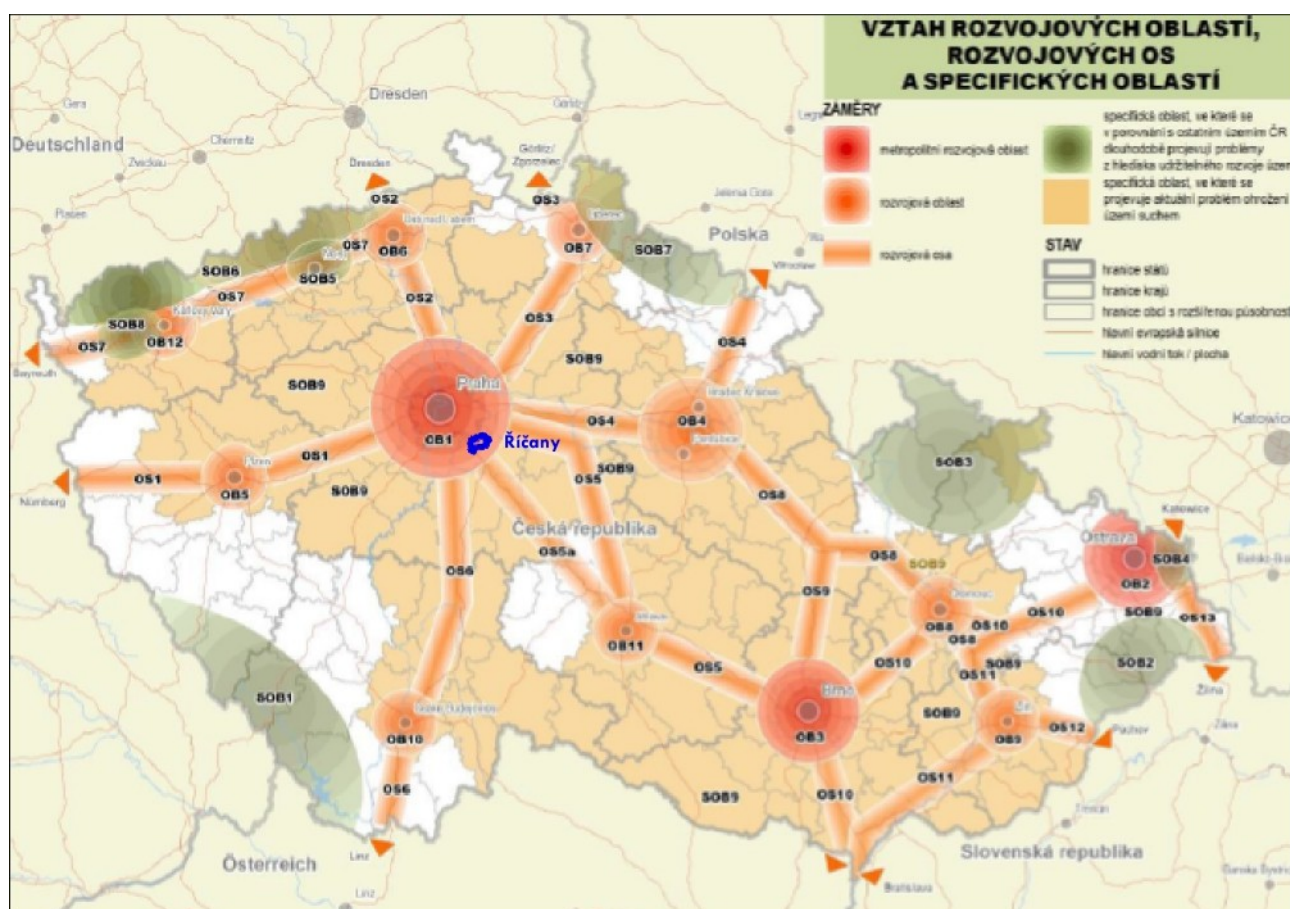
Změna řeší aktuální požadavky vyplývající z využívání území, s ohledem na územní podmínky; změny jsou z hlediska koncepce území marginálního charakteru, nemění koncepci platného územního plánu.

Říčany jsou součástí rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha, z důvodů ovlivnění rozvojovou dynamikou hl. města Prahy.

Říčany jsou v rámci zařazeny do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z11 neřeší, nevyplývají ze zadání (obsahu změny) a jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, vymezením nezastavitelných ploch, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.).

Na území Říčán je vymezen záměr technické infrastruktury **E14** pro *dvojitě vedení 400 kV Čechy-střed–Chodov a Čechy-střed–Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed*. Koridor pro dvojitě vedení je vymezen v platném územním plánu a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby.

Obr. 1 Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením území Říčany



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28.8.2024, k nabytí účinnosti došlo 29.10.2024.

4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Ke dni projednání je v platnosti 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace ZÚR SČK (poslední vydané aktualizace č. 15 a 16 nabyly účinnosti 26.6.2025).

Platný ÚP (úplné znění po vydání změn č. 1 až 10) vyhodnotil soulad se ZÚR SČK ve znění 8. aktualizace. Od té doby byly vydány 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace ZÚR, z nichž žádná neřeší území ORP Říčany. Z tohoto pohledu je tedy platný územní plán v souladu s aktuální ZÚR a vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací je níže provedeno pouze ve vztahu ke změně č.11 územního plánu.

ZÚR vymezují dopravní koridor železniční trati č. 221 (VPS **D204**), dopravní silniční koridory D0 (silniční okruh kolem Prahy; VPS **D003**), 101 (aglomerační okruh II/101; VPS **D066**), 107 (II/107, úsek Všechromy – I/2; VPS **D074**) a 335 (II/335, úsek Lipany – Světlava; **D173**) a koridor technické infrastruktury **E34**. Všechny jmenované koridory jsou zapracovány v územním plánu a označeny jako veřejně prospěšné stavby.

Říčany jsou dle ZÚR součástí zpřesněné Metropolitní rozvojové oblasti **OB1 Praha**, z hlediska zásad stanovených v ZÚR pro tuto oblast nevytváří Z11 podmínky ani nevymezuje záměry, které by byly se zásadami a úkoly stanovenými pro územní plánování v rozporu.

Změna č. 11 řeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR.

Závěr: Změna č. 11 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZÚR SČK ve znění poslední 15. a 16. aktualizace.

A.2: PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ ÚSES

LEGENDA zmenšena

JEVY INFORMATIVNÍ
ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

- hranice krajů
- hranice společného území ČR
- hranice obcí
- hranice katastrů
- mezinárodní silnice
- silnice
- silnice I. třídy
- ostatní silnice
- železniční trať
- elektrická vedení 110 kV a více
- připojení VTL a VSTL
- blok budov
- les
- vodní tok
- vodní plocha

JEVY NÁVRHOVÉ
PLOCHY A KORIDORY
NAJEDNĚNÍ VÝZNAMU
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- 000 plocha pro letadlovou dopravu
- 000 koridor pro silniční dopravu
- 000 koridor pro železniční dopravu a tramvaje
- 001 koridor pro vodní dopravu
- 001 mezinárodní silnice nově navržení
- 001 mezinárodní silnice navržení a rekonstrukce

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- 000 koridor pro zásobování elektrickou energií
- 000 koridor pro zásobování plynem
- 000 koridor pro ropnou a produktovou
- 000 koridor pro zásobování vodou
- 000 plocha pro odstraňování povrchové a ropné odstraňování povrchové
- 000 DK křižovatky
- 000 regulující stanice
- 000 plocha pro odstraňování povrchové a ropné odstraňování povrchové regulující bodem

ÚZEMNÍ REZERVY

- 000 rezerva - koridor pro silniční dopravu
- 000 rezerva - koridor pro železniční dopravu
- 000 rezerva - koridor pro zásobování elektrickou energií
- 000 rezerva - silnice pro alternativní přepravní systém
- 000 rezerva - koridor pro zásobování ropou

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- 000 náhodný ekosystém
- 000 náhodný ekosystém
- 000 náhodný ekosystém
- 000 náhodný ekosystém
- 000 náhodný ekosystém
- 000 náhodný ekosystém

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 13. 3. 2024. Schválený obsah změny č. 11 byl rozdělen do tří samostatných změn (č. 11, 12 a 13), které budou projednávány samostatně. Změna č. 11 převádí území plán do jednotného standardu a z 5 dílčích změn schváleného obsahu řeší pouze 3 dílčí změny (popis dílčích změn a jejich odůvodnění viz kap. 9).

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 157800/2023/KUSK ze dne 12. 1. 2024 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 11 ÚP Říčan z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

8

Pozn.: Stanovisko se týká širšího obsahu změny (změny byly rozděleny do tří samostatných změn územního plánu č. 11, č. 12 a č. 13).

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Netýká se Změny č. 11, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 11 územního plánu Říčany není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

9.1 ÚPRAVY VYPLÝVAJÍCÍ ZE SCHVÁLENÉHO OBSAHU ZMĚNY

Změna č. 11 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny (DZ1 až DZ5), změna může obsahovat prvky regulačního plánu. Variantní řešení nebylo zpracováno. Změna prověřuje následující požadavky:

- **DZ1:** *Proveřít případnou změny plochy s rozdílným způsobem využití na části pozemku 1766/1 v k.ú. Říčany u Prahy (dle GP č. 5539-119/2021 -jedná se o díl e/ nově značený 1766/15) – změna z plochy OVV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura-velkoplošné) na VD (výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba) – v té souvislosti dojde k prověření rozsahu ÚS Kolovratská II a III.*

Změnou byla plocha OVV (OX.v po převodu ÚP do jednotného standardu) změněna na plochu VD, tímto nebude plocha OX.v rozdělena navrhovanou komunikací a zároveň umožní kompaktně rozvíjet plochy výroby. Kromě požadovaného pozemku 1766/15 (již veden v katastru nemovitostí) byly do ploch VD zařazeny i části pozemků 1766/4, 1766/10 a 1766/1 (tzn. celá zastavitelná plocha Z.ŘZ-23), aby nezůstaly zbytkové části OX.v "uvězněny" mezi plochami VD (rozsah vymezení VD je patrný z výkresu O4). Zároveň došlo (v rozsahu odpovídající změně funkční plochy) k přiřazení k územní studii Kolovratská III. Navrhovaná komunikace zůstane přiřazená k územní studii Kolovratská II - jak tomu bylo doposud v platném územním plánu. Územní studii bylo stanoveno datum zpracování 1. 7. 2030 (týká se všech územních studií, viz kap. 9.2). Pro plochy OX.v je v platném plánu stanovena výjimka (v ploše Reg6) na max. výšku staveb, vzhledem k tomu že výjimka se týkala potřeb ploch OX.v, je změnou č.11 území pro výjimku Reg6 zrušeno v rozsahu vymezované plochy VD a přilehlé navrhované komunikace vč. zeleného pásu (výjimka nadále bude platit v plném rozsahu plochy OX.v = Z.ŘZ-22).

- **DZ2:** *Bude prověřen rozsah plochy, pro kterou je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování regulačního plánu Větrník II. – zejména v okolí MŠ Větrník.*

Zpracovatel prověřil výše uvedený požadavek na změnu a dle sdělení objednatele již není potřeba tento záměr řešit.

- **DZ3:** *Bude prověřena změna plochy s rozdílným způsobem využití u pozemku 1826/10 v k.ú. Říčany u Prahy z plochy NZO na plochu TI.*

Zpracovatel prověřil výše uvedený požadavek na změnu a dle sdělení objednatele již není potřeba tento záměr řešit.

- **DZ4:** Bude prověřena změny plochy s rozdílným způsobem využití na pozemku st. 236/5 v k.ú. Říčany u Prahy. Prověřována bude změna z DZ na SM, případně bude upravena max. přípustná výška objektu.

Jedná se o objekt bývalé nádražní budovy, která je nyní v majetku města a již byla ve dřívější změně územního plánu Říčan vymezena jako plocha SM. Na základě zjištěné potřeby navýšení max. výšky o 0,5 m byla upravena max. výška pro tento objekt (označeno jako Reg12) na 11 m. Jedná se o velmi malé zvýšení, které nebude mít dopad na urbanistické hodnoty v území.

- **DZ5:** Bude prověřena případná změny využití u pozemku parc. č. 1899 v k.ú. Říčany u Prahy z DSK na OV.

Jedná se o pozemek města, pozemek v návaznosti na Říčanský hrad a areál školy. Pozemek nemá funkci dopravní, je oddělen plotem od ulice Na Hradě. Pozemek je součástí areálu Říčanského hradu a tvoří prostředí kulturní památky ve smyslu památkového zákona č. 20/1987, Sb. Tvoří tak integrální součást kulturně hodnotného území této lokality. Jeho úprava a zpřístupnění veřejnosti přispěje k upevnění pouta obyvatel k jejich městu a zvýší atraktivitu území pro návštěvníky. Cílem je umožnit využití lokality včetně rekonstruovaného objektu (stávající stodoly) k drobným kulturním a společenským akcím. Vymezením plochy OV dojde ke zcelení funkčních ploch zahrnujících areál školy (vč. sportoviště a dvoru), vedlejšího objektu č.p. 119 – všechny v majetku města. Do plochy OV byl převeden pouze pozemek 1899, úzká část pozemku 3766, která byla také součástí plochy DSK, byla přiřazena do ploch BI (toto je patrné spíše v digitální verzi, v tištěné verzi tento rozdíl nemusel být patrný).

Změna č. 11 neřeší vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona, toto bude systematicky provedeno v některé z dalších změn.

9.2 ÚPRAVY ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÉ NA ZÁKLADĚ NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kromě požadavku převedení územního plánu do jednotného standardu (viz kap. 15) bylo nutné textovou část územního plánu upravit s ohledem na nový stavební zákon.

Provedené změny se týkají:

- úpravy názvů kapitol textové části, aby odpovídala Příloze č. 8 k zákonu 283/2021
- úpravu odkazů na paragrafy již neplatného stavebního zákona, popřípadě dalších zákonů či vyhlášek (níže uvedeny neplatné->platné, pořadí odpovídá prvnímu výskytu v textové části):
 - § 58 zákona č. 183/2006 Sb. -> § 117 zákona č. 283/2006 Sb. (vymezení zastavěného území)
 - § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb -> vyhlášky č.146/2024 Sb. (požadavky na šířku veřejného prostranství, dříve § 22 je v nové vyhlášce uveden pro každou dotčenou plochu s rozd. zp. využití zvlášť, není proto odkazováno na konkrétní paragraf)
 - § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. -> §15 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (týká se možnosti umístění občanského vybavení v plochách bydlení; znění v novém SZ je totožné)
 - § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. -> ponechána definice v územním plánu (zastavěná plocha pozemku – v kap. 6.1.A základní pojmy byl uveden odkaz na SZ a zároveň jeho citace; změnou č.11 je zrušen z textu odkaz na SZ a zastavěná plocha pozemku se bude nadále posuzovat podle znění v textové části ÚP; pozn.: znění je v novém SZ totožné)
 - odkazy na vyhlášku č. 501/2006 Sb. ve stejné kapitole 6.1.A u dalších definic (bytový dům, rodinný dům, ...atd.) byly zrušeny, budou zachovány definice uvedené v územním plánu; dtto v jednotlivých kartách ploch s rozdílným zp. využití

- § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 odst. 6 zákona č. (týká se oplocování v kartách ploch s rozd. zp. využití) -> § 122 zákona č. 183/2021 Sb. a § 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb. (týká se možnosti oplocování v kartách ploch s rozd. zp. využití ploch AL, AP a MU.x), *pozn.: znění je v novém stavebním zákoně i vyhlášce o požadavcích na výstavbu mírně odlišné*
- § 11 odst. 3 a § 6 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 -> nahrazeno pro zjednodušení textem "dle platné legislativy", vzhledem k tomu, že v textu dále je význam "vysvětlen" (povinnost připojení staveb na kanalizační síť a ČOV...atd.)
- § 2 odst. 1, bod m) zákona č. 183/2006 Sb. (týká se definice veřejné infrastruktury v kartách ploch s rozd. zp. využití) -> nahrazeno výčtem odpovídajícím znění ve "starém" stavebním zákoně (*pozn.: znění je v novém SZ totožné*)
- § 25 zákona č.183/2006 Sb (v kapitole územních studií) -> vypuštěno (jedná se o informaci nad rámec výroku, význam není dotčen)
- Území zvláštní regulace ÚZR bylo přesunuto z výkresu základního členění území do hlavního výkresu (ve výkrese ZČU nesmí být ve výrokové části jiný než zákonem stanovený obsah zakreslen).
- Regulační plány na žádost byly změněny na plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu (a přejmenovány v duchu označování dle jednotného standardu). Zadání uvedená v textové části územního plánu byla v textu ponechána (a pouze formálně bylo upraveno značení ploch s rozd. zp. využití) – podle přechodných ustanovení § 323 odst. 4) se považuje za zadání podle nového stavebního zákona (a požadavky, které jsou v rozporu se nepoužijí). Pro zpracování regulačního plánu byla stanovena lhůta cca 5 let (max. délka dle stavebního zákona je 6 let) od vydání změny č.11 (vzhledem k nutnosti stanovit konkrétní datum bylo stanoveno na 1. 7. 2030).
- Rozsah územních studií nebyl měněn, v souvislosti s povinností uvést konkrétní datum lhůty zpracování byly původní časové údaje "do 4 let od účinnosti Územního plánu Říčany" změněny na konkrétní datum. Vzhledem k tomu, že zbývající nezpracované ÚS byly zařazeny změnou č.3 (ÚS 9, 10, 11) a změnou č.5 (ÚS 12), které nabyly účinnosti později (než odpovídá lhůtě 4 let od vydání ÚP), je změnou č.11 stanoveno nové datum 1. 7. 2030.
- Byla vytvořena nová kapitola s výčtem ploch podmíněných uzavřením plánovací smlouvy a toto bylo zobrazeno ve výkrese základního členění území. Platný územní plán stanovuje podmínky uzavření plánovací smlouvy v rámci etapizace (v příloze č.1 – Tabulce etapizace). Vzhledem ke změně obsahu územního plánu (v novém stavebním přibyla nová kapitola pro stanovení ploch s podmínkou uzavření plánovací smlouvy) – byl doplněn výčet ploch s touto podmínkou. Fakticky nedochází v rámci změny č.11 ke změně rozsahu vymezení oproti platnému územnímu plánu. Vzhledem k nutnosti stanovit základní obsah plánovacích smluv a konkrétní datum dokdy mají plánovací smlouvy být uzavřeny, byl obsah doplněn a pro uzavření plánovací smlouvy byla stanovena lhůta cca 5 let (max. délka dle stavebního zákona je 6 let) od vydání změny č.11 (vzhledem k nutnosti stanovit konkrétní datum bylo stanoveno na 1. 7. 2030).

9.3 DALŠÍ PROVEDENÉ ÚPRAVY

V souvislosti se zpracováním změny č.11 (a prováděnou kontrolou) byly dále provedeny následující úpravy územního plánu

- v souvislosti se změnou lesního zákona byla upravena vzdálenost (ve které je vyžadován souhlas orgánu státní správy lesů) z 50 m na 30 m.
- Označení nepojmenovaného biokoridoru vedeného Říčanským lesem a úsekem mezi LBC Marvánek směrem k LBC U Světic /směrem k dráze. Označeny byly jako LBK.Říčanský les a LBK.Říčanský potok. Z textové části ÚP byla vypuštěna tabulka ÚSES LBC Boroví (mimo řešené území), v hlavním výkrese nejsou již zobrazovány prvky ÚSES mimo řešené území.
- Označení regulované plochy Reg4 (týkající se ploch VL-areálu Contera) bylo změněno na Reg4a z důvodu existence jiné plochy Reg4 (v ploše BI). Duplicita vznikla nedopatřením během souběžného

pořizování změn (ani v předchozí duplicitní verzi nebylo možné tyto Reg4 zaměnit, každý je umístěn v jiné ploše s rozd. zp. využití).

- Plochy MU.x nejsou označeny jako plochy změn v krajině a jsou vyznačeny jako "stav". V platném plánu jsou sice plochy (dříve NSX) označeny jako návrh, ale jedná se spíše o koncepci využití krajiny a z důvodu grafické čitelnosti územního plánu (velká část nezastavěného území by byla vedena jako plocha změny v krajině) budou dále vedeny jako plochy stabilizované. Podmínky využití zůstávají zachovány.
- V souvislosti s aktualizací zastavěného území byly zároveň prověřeny zastavitelné plochy. Plochy, které již byly realizovány, jsou změnou vypouštěny (jak z textové, tak grafické části) a nahrazeny plochami stabilizovanými. Toto bylo provedeno i u zastavitelných ploch, které jsou realizovány částečně, ale byly realizovány v uceleném nebo větším celku – rozsah ploch převáděných do ploch stabilizovaných je patrný ve výkresech O3 a O4 odůvodnění.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 11 ÚP Říčan nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 11 územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Území řešené změnou se nenachází na pozemcích zemědělského půdního fondu. V rámci aktualizace územního plánu byly všechny návrhové plochy NLZ (plochy lesní – lesy zvl. určení) v zastavěném území a ty, které byly od doby vydání územního plánu převedeny do kategorie lesů zvl. určení, převedeny do ploch stabilizovaných (označení LU.z podle jednotného standardu), zbývající nepřevedené lesy byly ponechány jako návrhové.

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno před vydáním.

15 POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna převádí územní plán do jednotného standardu. Z převodu do jednotného standardu vyplynuly nutné úpravy územního plánu:

- Zařazení ploch s rozd. zp. využití bylo v případě, že nebylo možné najít přímý ekvivalent, zvoleno do "nejbližší podobné" (při zachování umístění "nadřazené" kategorii, podle § vyhlášky č. 157/2024 Sb.), popř. bylo zavedeno nové poddělení existujících ploch – to se týká ploch DS, OK, OV, VX a MU.
- U ploch změn v krajině byl doplněn identifikační označení (dříve nebyly nijak v územním plánu značeny).
- Bylo doplněno číslování zastavitelných ploch u dříve neoznačovaných návrhových ploch dopravní infrastruktury, veřejné zeleně apod.
- Plochy přestavby v areálu býv. věznice byly označeny jako zastavitelné plochy z důvodu, že se z části nenacházela v zastavěném území (a neprošla by tak kontrolním programem).

V územním plánu bylo odchýleno od barevnosti stanovené jednotným standardem, a sice v poddělení ploch DS (v případě DS.I byla volena stejná barevnost jako v předchozí verzi ÚP (RGB 172/204/237), u ploch DS.d bylo volen mírně tmavší tón oproti standardizované barvě (219/190/151)) a u ploch MU.x (zachována obdobná barevnost jako v předchozí verzi ÚP (RGB 96/255/178). Dále bylo u ploch PX volena zelená barva (RGB odpovídá ploše ZP) pro srozumitelné odlišení od ploch veřejných prostranstvích PU. Označování zastavitelných ploch a transformačních ploch za oddělující tečkou zachovává původní značení. Ve stejném duchu číslování byly doplněny dříve nečíslované plochy změn v krajině.

Grafické zobrazení vybraných částí územního plánu podle jednotného standardu bylo provedeno u požadovaných výkresů (=výkresů základního členění území, hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a v koordinačním výkrese). U ostatních výkresů, které nejsou součástí "povinné sestavy" (=u výkresů koncepce technické infrastruktury, koncepce dopravní infrastruktury, koncepce krajiny a u výkresu etapizace) zůstane zachována původní grafika.

Kontrolní protokol bude doplněn před vydáním.

16 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1. Červeně je označen doplňovaný text, rušený text modře. V textu jsou opraveny typografické chyby (za předpokladu, že nemění význam věty) – tyto úpravy nejsou zapsány v textové části návrhu, jsou však viditelné v textu s vyznačením změn.

Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje 13 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16) s vyznačením změn vyvolaných změnou č. 11 ÚP – formou revizí. **Grafická část** odůvodnění změny č.11 územního plánu obsahuje 4 výkresy.