

## **Příloha č.1 OOP**

# **ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**



## **TEXTOVÁ ČÁST NÁVRH**

**pro předložení zastupitelstvu  
k vydání**

Objednatel : Město Říčany  
Pořizovatel : Městský úřad Říčany  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : červen 2018



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

Autorský tým:                   Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan  
  Ing. Kateřina Jelínková

---

**červen 2018**

## **OBSAH NÁVRHU ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**

---

**TEXTOVÁ ČÁST** (obsahuje 9 číslovaných stran)

**GRAFICKÁ ČÁST** (obsahuje 5 výkresů)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
7	Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní	1:5 000
8	Koncepce uspořádání krajiny	1:10 000

## Územní plán Říčan se změnou č.3 mění takto:

1. **V kapitole 1 nahrazuje** spojení „k datu prosinec 2015“ spojením „k datu říjen 2017“.
2. **V kapitole 3.2 se upravují** v tabulce následující řádky:

ŘZ-02	VD	6 396	15-45 ZAM	výroba a skladování – lehký průmysl; odhad dle typu 20-70 zaměstnanců/ha	P
ŘZ-03	DSV	29 305	-	areál SSÚD	P
ŘV-06	BI	1 180	3 RD		Z
ŘV-11	BI	19 177	10 RD		Z

**a doplňují se** následující řádky:

ŘZ-22	OVV	30 866	-	velkoplošná veřejná infrastruktura; areál Kr. ředitelství PČR, HZS, IZS apod.	P
ŘZ-23	OVV	6 877	-	velkoplošná veřejná infrastruktura; areál Kr. ředitelství PČR, HZS, IZS apod.	Z
ŘZ-24	OS	7 298	-	sport, výcvikové hřiště	Z

3. **V kapitole 4.1.2.2** v části *Ostatní požadavky*, ve druhé odrážce **se nahrazují** věty "*Do dvoumetrového pásu aleje nebudou ukládány inženýrské sítě, nebude v něm řešeno zasakování.*" větou: "*Do dvoumetrového pásu aleje nebudou ukládány inženýrské sítě, může v něm být řešeno zasakování.*"
4. **V kapitole 4.2.1.2** na konci kapitoly **se přidává** odrážka "V lokalitě ÚS U trati jsou přípustné komunikace s veřejným prostranstvím typu IIIb a to i při překročení délky 50m."
5. **V kapitole 4.2.4.1** před poslední odstavec **se přidává** odstavec "Volná šíře průchodu mezi ploty (bariérami) bude min.3m, lokálně smí být zúžena pouze pokud to neumožňují místní podmínky."
6. **V kapitole 6.1** v části *A.Základní pojmy se ruší v odstavci "Reklamní zařízení"* druhá a třetí věta vč. odrážek.
7. **V kapitole 6.1** v části *A.Základní pojmy se doplňuje za poslední odstavec následující definice: "**Ostatní ubytovací zařízení** (vyhláška č. 501/2006 Sb., §2 písm. c, bod 4): zejm. ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování."*
8. **V kapitole 6.1** v části *C.Obecné podmínky pro plochy s rozdílným zp. využití se doplňuje na konec bod:  
"10. Ostatní ubytovací zařízení jsou ve všech plochách s rozdílným zp. využití nepřipustná. Ostatní ubytovací zařízení, která jsou povolena ke dni vydání změny č. 3 ÚP Říčan jsou tolerována a jsou možné jejich stavební úpravy."*
9. **V kapitole 6.2** za první odstavec **se doplňuje** v řádku *Plochy občanského vybavení* slovo ", OVV" a v řádku *Plochy dopravní infrastruktury se vkládá* za slovo "DSL," slovo "DSV,"
10. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch *BH, BI, BV* v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 3m<sup>2</sup>" a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části *Parkování* se nahrazuje číslo 60 číslem 40
11. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch *RI* v části *Přípustné využití se doplňuje* bod

"reklamní zařízení do 3m<sup>2</sup>" a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"

12. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch OV v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup>" a doplňuje se poznámka 2 na konci textu "s doprovodným objektem do 70m<sup>2</sup> zast. plochy," ; před nepřípustné využití **se vkládá** Podmíněně přípustné využití s bodem "v ploše OV v ul. E. Beneše je možné realizovat pouze mateřskou školu" a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v poznámce pod tabulkou **se doplňuje** na konec věty: ", zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max. 3500m<sup>2</sup>." a **doplňuje se** další odstavec: "Na pozemcích parc. č. 1727 a st. 1324 v k.ú. Říčany u Prahy je max. zast. plocha objektu 2100m<sup>2</sup>."

13. **V kapitole 6.2** se za kartu podmínek využití ploch OV **se vkládá** nová karta podmínek pro plochy s rozd. zp. využití:

<b>OVV občanské vybavení – veřejná infrastruktura-velkoplošné</b>					
<b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>	<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b>				
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.  <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností zařízení pro obchodní prodej max 150 m <sup>2</sup> dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.  Max. celkový rozsah přípustného využití v rozvojové ploše do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. přípustný 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití reklamní zařízení do 8m <sup>2</sup>  <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. ubytování nad 40 lůžek v objektu</li> <li>. věznice, detenční ústav, přijímací pobytové a integrační azylové středisko</li> <li>. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>. stavby pro reklamu</li> <li>. ostatní ubytovací zařízení</li> </ul>	zastavěná plocha pozemku bude činit max. 45% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m <sup>2</sup> ;  šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.  <b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano  <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>MAX. VÝŠKA (m).</b> <b>11,5</b></td> <td style="width: 50%;"><b>MIN.% ZELENĚ .....35</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>V případě pokrytí min. 75% součtu celkové plochy všech střešních pláštů staveb na pozemku vegetací formou tzv. extenzivní či intenzivní zelené střechy je stanoveno <b>MIN.% ZELENĚ.....25</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA (m).</b> <b>11,5</b>	<b>MIN.% ZELENĚ .....35</b>		V případě pokrytí min. 75% součtu celkové plochy všech střešních pláštů staveb na pozemku vegetací formou tzv. extenzivní či intenzivní zelené střechy je stanoveno <b>MIN.% ZELENĚ.....25</b>
<b>MAX. VÝŠKA (m).</b> <b>11,5</b>	<b>MIN.% ZELENĚ .....35</b>				
	V případě pokrytí min. 75% součtu celkové plochy všech střešních pláštů staveb na pozemku vegetací formou tzv. extenzivní či intenzivní zelené střechy je stanoveno <b>MIN.% ZELENĚ.....25</b>				

14. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch OM, OK, OS v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup> " a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"

15. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch OSL v části *Přípustné využití se doplňuje* ve

druhém bodu za spojení "veřejná zeleň" spojení ", herní prvky, mola a terasy" a **vkládá se** nový bod "reklamní zařízení do 3m<sup>2</sup>"; v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení" a v části **Max. výška se doplňuje** do tabulky regulace výšky: "Lanové prvky(m).....7"

16. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch OH, PV v části **Přípustné využití se doplňuje** bod "reklamní zařízení do 3m<sup>2</sup>" a v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
17. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch ZV v části **Přípustné využití se nahrazuje** v prvním odstavci spojení "dětská hřiště do 400<sup>2</sup>" spojením "sportovně volnočasové plochy do 1000 m<sup>2</sup>" a ve čtvrtém odstavci druhá věta takto: "Povoleny jsou cesty, cyklostezky a vjezdy na pozemek, na tyto plochy se nevztahuje 15% z hlavního využití"; v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části **Podmínky prostorového uspořádání se doplňují** body "*Trvalé vodní plochy budou považovány za součást zeleně*" a "*Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou považovány za součást zeleně. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz).*"; v části **Max. výška se doplňuje** do tabulky regulace výšky: "Rozhledny.....neurčeno"; v části **Min. %zeleně** se ruší číslo 85 a nahrazuje se textem "nestanovuje se". Pod tabulku **se doplňuje** poznámka: "Pozn.2: V lokalitě Komenského nám. lze v ploše ZV realizovat místní komunikaci při hraně ZV (na rozhraní ZV a OV) i nad rámec 15% plochy přípustného využití"
18. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch ZS v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části **Podmínky prostorového uspořádání se přidávají** body "*Vodohospodářské stavby pro řešení dešťových vod, vodní plochy a nezastřešené bazény se započítávají jako zeleň*", "*Trvalé vodní plochy budou z hlediska % zeleně považovány za její součást.*" a "*Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou z hlediska % zeleně považovány za její součást. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz).*"
19. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch SC, SM, SV, SR v části **Přípustné využití se doplňuje** bod "reklamní zařízení do 3m<sup>2</sup>" a v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části **Parkování** se nahrazuje číslo 60 číslem 40
20. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch DSK části **Nepřípustné využití se doplňují** body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; pod kartu podmínek **se doplňuje** následující poznámka: "Pozn.: Na hrázi Mlýnského rybníka v nejsevernějším místě je přípustný altán."
21. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch DSD v části **Nepřípustné využití se doplňují** body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení" v poznámce pod tabulkou se doplňuje na konec odstavce věta: "; pro plochu RC11 a navazující plochu DSD je přípustné umístění parkovacího objektu velikosti max. 2500m<sup>2</sup>"
22. **V kapitole 6.2** se za kartu podmínek využití ploch DSD **se vkládá** nová karta podmínek pro plochy s rozd. zp. využití DSV:

<b>DSV</b>	<b>Dopravní infrastruktura - silniční - doprovodné funkce-velkoplošné</b>	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> nadzemní stavby jako autobusová nádraží, terminály; čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí; mycích linek aut, hromadné garáže, garáže a parkoviště P+R občanské vybavení přímo související s využitím plochy; stanice integrovaného záchranného systému další doprovodné služby v rámci odpočívadel pro motoristy, (např. motorest), areály údržby pozemních komunikací; Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky.</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>. reklamní zařízení, stavby pro reklamu</li> <li>. ostatní ubytovací zařízení</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b> max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2300m<sup>2</sup>; navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně min. šíře 5 m</p>	
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano</b>	
	<p><b>MAX.VÝŠKA (m)</b></p> <p>budovy, haly ..... <b>12</b></p> <p>nádrže, zásobníky .... <b>11</b></p> <p>stožáry, vysílače..... <b>40</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ ..... 10</b></p>

23. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch DSL, DZ v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
24. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch TI, VD v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup>" a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
25. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch VL v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup>"; v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; pod kartou podmínek využití **se upravuje** první věta v poznámce:  
"Na pozemcích VL p.č. 249/38 a 249/52 (areál HOPI) a 249/74 v k.ú. Jažlovice se připouští možnost přístavby – sdružování, max. výška hal až 16 m u hal větších než 5000 m<sup>2</sup> přesahujících z k.ú. Modletice z důvodů koordinované návaznosti na ÚP sousední obce Modletice."
26. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch VP, VZ v části *Přípustné využití se doplňuje* bod "reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup>" a v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"



27. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch ZO v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části *Podmínky prostorového uspořádání se přidávají* body "Trvalé vodní plochy budou z hlediska % zeleně považovány za její součást" a "Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou z hlediska % zeleně považovány za její součást. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz)."
28. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch W v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
29. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch NZT v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "stavby a zařízení pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
30. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch NZO v části *Nepřípustné využití se doplňuje* na konec prvního bodu: ", vč. vysílačů" a doplňují se body "stavby a zařízení pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"; v části *Max. výška se upravuje* max. výška objektů na 3 m.
31. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch NXS, NLH, NLZ v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"
32. **V kapitole 6.2** pod kartou podmínek využití ploch NSX se v části *Přípustné využití nahrazuje* spojení "rekreační louky" spojením "rekreační a psí louky", **doplňuje se** na konec prvního odstavce spojení ", mola a terasy" a ve třetím odstavci se před slovo "atd." doplňuje slovo "altány";  
za část *Přípustné využití se doplňuje* bod "Podmíněně přípustné využití" s odrážkou:  
"Amfiteátry a griloviště atd.nad 50m<sup>2</sup> zastavěné plochy jen v případě staveb s plným využitím pro veřejnost"  
v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení",  
v části *Podmínky prostorového uspořádání se* v prvním odstavci **nahrazuje** spojení "do max. výšky 3m" spojením "do max. výšky 6m", nahrazuje se spojení "dětská hřiště do 600m<sup>2</sup>" spojením "hřiště do 1000m<sup>2</sup>", **nahrazuje se** ve čtvrtém odstavci spojení "pouze na nezbytná pěší propojení a liniové stavby dle ZÚR SK" spojním "pouze na pěší a cyklo propojení a související technická infrastruktura a městský mobiliář"; a na konec se **doplňují** body "Trvalé vodní plochy budou z hlediska % zeleně považovány za její součást" a "Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou z hlediska % zeleně považovány za její součást. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz)."  
v části *Možnosti oplocování se* přidává bod: "ano - dětská hřiště a psí louky"  
v části *Max. výška se nahrazuje* číslo 3 číslem 6 a přidává regulace výšky: "Rozhledny.....neurčeno".  
v části *Min.% zeleně se nahrazuje* číslo 95 číslem 90,
33. **V kapitole 6.2** v kartě podmínek využití ploch NSG v části *Nepřípustné využití se doplňují* body "reklamní zařízení, stavby pro reklamu" a "ostatní ubytovací zařízení"

34. **V kapitole 7.1** v tabulce Veřejně prospěšných staveb pro dopravu **se přidávají** následující řádky:

WD 93	Místní komunikace ul.Bílá	Říčany-Radošovice
-------	---------------------------	-------------------

35. **V kapitole 10** se v prvním odstavci **nahrazuje** slovo "využití" slovem "v" a v tabulce územních studií **se přidávají** následující řádky:

US 9	US Kolovratská I.	ŘZ-01 a část plochy NSX	prověření možností území určeného pro areál SSÚD (DSV)
------	-------------------	-------------------------	--

US 10	US Kolovratská II.	část ŘZ-01, část ŘZ-02	prověření možností území určeného pro areál (OVV) a sportu (OS)
US 11	US Kolovratská III.	část ŘZ-01, část ŘZ-02	prověření možností území určeného pro plochy výroby (VD)

36. **V kapitole 11 se nahrazuje** v první věta takto: "Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území:" a v části *B) Nově navržené lokality se ruší* celý odstavec regulační plán 18 Kolovratská (Říčany)

37. **V kapitole 11.2 se ruší** zadání regulačního plánu lokality Kolovratská (Říčany).

38. **V kapitole 14.1 se počet stran nahrazuje** číslem 111<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Číslo bude aktualizováno v právním stavu po vydání dle skutečného počtu stran.