

Příloha č.2 OOP

ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

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

Požizovatel dokumentace
Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje

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 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	5
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	9
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	9
7	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	10
8	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5.....	10
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	10
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	10
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	12
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	12
13	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B.....	12
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODST.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	14
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	14
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	15
17	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	15
18	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z3 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	15

PŘÍLOHA č.1

Znění výrokové části ÚP Říčany (právní stav po vydání změny č.1) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.3 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:5 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Říčany rozhodlo o pořizení změny ÚP na svém zasedání dne 14. 9. 2017, č. usn. 16-08-023. Na základě tohoto rozhodnutí bylo zpracováno zadání změny č. 3 ÚP Říčan. Pořizovatelem změny č. 3 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Návrh Zadání změny ÚP byl schválen zastupitelstvem města dne 8. 3. 2017, č. usn. 17-02-005.

Dne 14. 2. 2018 Zastupitelstvo města Říčany svým usnesením č. 18-01-02 rozhodlo o pořizování změny č. 3 zkráceným postupem (dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění). Veřejné projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Říčan bylo oznámeno pod č.ev. 24615/2018. Bylo doručeno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím jednotlivě. Zároveň bylo toto oznámení včetně návrhu Změny č. 3 ÚP Říčan vyvěšeno na úřední desce pořizovatele (od 22.3.2018 do 3.5.2018). Veřejné projednání změny č. 3 ÚP Říčan se konalo 23.4.2018 v městském kulturním centru Labuť v Říčanech. K návrhu Změny č. 3 územního plánu Říčan dle § 55b odst. 2 stavebního zákona nebyla uplatněna žádná připomínka, bylo uplatněno několik námitek. Pořizovatel zaslal dne 1. 6. 2018, č. ev. 45145/2018 žádost na krajský úřad v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona. Krajský úřad ve svém stanovisku ze dne 12. 6. 2018, č. j.: 073820/2018/KUSK uvedl, že neshledal žádné rozpory z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách. Tento návrh rozeslal pořizovatel v souladu s ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění dne 5.6.2018 pod č. ev. 46164/2018 dotčeným orgánům k vyjádření. Následně byl návrh Změny č. 3 územního plánu Říčan posouzen pořizovatelem v souladu s § 53, odst. 4 stavebního zákona. Po tomto posouzení byl návrh Změny č. 3 územního plánu Říčan podle § 54 odst. 1 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu města Říčany k vydání. Pořizovatel v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího úplné znění po vydání jeho změny.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Vyhodnocení úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, bylo provedeno v odůvodnění platného územního plánu.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Z tohoto dokumentu vyplývají pro změnu č. 1 územního plánu Říčan zejména tyto požadavky:

Vyhodnocení ÚP:

Z PÚR ve znění aktualizace č.1 (2015) a z vymezení OB1 specifické oblasti Praha nevyplývají další úkoly nad rámec úkolů vyhodnocených v platném ÚP Říčan.

Územní plán Říčany definuje kritéria a podmínky pro rozhodování v území za účelem ochrany koridorů a ploch technické infrastruktury podle požadavků PÚR v platném znění. Do upřesněných koridorů změna č.3 nezasahuje, a tudíž je v tomto bodu **v souladu s PÚR ve znění aktualizace č.1 (2015).**

Vyhodnocení Z3:

Změnou č.3 ÚP Říčan nevznikají žádné nové skutečnosti, které by měly vliv na způsob řešení úkolů, jak byly popsány v kap. 1 Odůvodnění platného územního plánu Říčan.

Žádná z dílčích není v rozporu s republikovými prioritami, všechny dílčí změny jen mírně korigují platný ÚP Říčan - **Odůvodnění vybraných republikových priorit dle Zadání změny č.3 ÚP:**

(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 atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. 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.

Změna č.3 ani žádná z jejích dílčích změn nejde proti hodnotám území, jejich ochrana je v souladu s principy udržitelného rozvoje, změny jsou v zastavěném území nebo zastavitelném dle stávající koncepce, jedná se o většinou drobné korekce a změny v území.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Změna nepřispívá k prohlubování sociální segregace, jedná se o drobné korekce území. Změnou jsou řešeny regulativy funkčního využití ploch z hlediska nežádoucího potenciálního vzniku sociálně problematických obytných útvarů.

(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 oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Dílčí změny řešené v rámci Změny č.3 jsou svým charakterem lokálního charakteru (bez globálnějšího vlivu na stav hodnot v území), větší změnou je proměna areálu býv. věznice (viz dále) – území bylo prověřováno územními studii, jedná se o změnu využití v rámci přestavbové plochy vymezené platným územním plánem.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

V rámci změny se doplňují veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu (viz kap. 13.1.3), navrhuje se dvě parkoviště, vytváří se zázemí pro Správu silnic a údržby a dálnic a dálniční oddělení PČR v areálu býv. věznice (viz 10.1.1) a v k.ú. Jažlovice se vytváří podmínky pro vytvoření cyklotrialové trati (viz 10.1.3).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna se svým charakterem nezasahuje do dlouhodobé vize města dané v ÚP, nejvýznamnější změnou je proměna areálu býv. věznice na areál Střediska správy a údržby dálnic, Dálničního oddělení Policie ČR a Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, popř. Integrovaného záchranného systému (dle zpracované studie – viz další kapitoly).

2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Byly vydány usnesením zastupitelstva SČK dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy (dále jen OOP). Nyní je v platnosti 1.aktualizace ZÚR SČK, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Vyhodnocení:

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1.aktualizací ZÚR SČK (Změna č.1 ÚP Říčán). Navrhovaná změna č.3 neovlivňuje a nemění priority ani požadavky ZÚR SČK ve znění 1.aktualizace.

Vyhodnocení vybraných priority pro Z3 ÚP Říčán (dle Zadání Z3):

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a

udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území. Rovnováha vztahů nastavených v platném ÚP Říčany není změnou č.3 narušena, změna řeší zejm. požadavek na přeměnu areálu býv. věznice (dle pův. dokumentace plochy výroby a plochy veř. zeleně) na areál Správy silnic a údržby dálnic, Kr. ředitelství Policie ČR a dalších veřejných subjektů dle zpracované studie.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a. posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; Z3 nemění koncepci zajišťující kvalitu obytného prostředí a kvalitu života obyvatel, nenarušuje cíle stanovené v platném plánu ani změnou není narušena prostupnost krajiny.

b. vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území; změnou č.3 je není narušena volná krajina zastavitelnými plochami, změny se týkají zejm. vnitřku sídla, popř. se mění využití zastavitelných ploch. Změnou se naplňuje areál býv. věznice (přestavbová plocha).

Závěr: Změna č.3 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZUR SČK ve znění 1. aktualizace.

2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ŘÍČANY

Vyhodnocení s odkazem na 4.úplnou aktualizaci ÚAP správního obvodu ORP Říčany z roku 2016 (zpracovatel Atelier T-plan):

Z kapitoly 15 Vybrané obecné problémy a s odkazem na problémový výkres vyplývají z ÚAP ORP následující obecné problémy:

Tabulka 15.1: Obecné problémy (vybrány jen řádky týkající se Říčany)

Označení	Popis problému	Z3 vyhodnocení
Ek	stará ekologická zátěž	Uvedené problémy nejsou přímo řešeny ve změně č.3, dopravní problémy řeší územní plán návrhem koridoru SOKP a II/335, některé nejsou na úrovni ÚP řešitelné (Ek). Z uvedených problémů se změna č.3 dotýká problému (Pm) - je navrženo parkoviště v ul. Olivova (pro plánovanou sportovní halu) a parkoviště v ul. U Olivovny.
Eaz	emisní a akustická zátěž území z dopravy (> 3000 voz/den)	
Dop	vysoká intenzita dopravy v zastavěném území (kapacita sítě, bezpečnost provozu)	
Pp	absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sídly	
Pm	nedostatek ploch pro dopravu v klidu	

14.2. Lokalizované problémy

Střety záměru s limitem využití území

Název obce	Název k.ú.	Popis problému	Číslo problému
Říčany	Pacov u Říčan	Zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska	sZL 33
Říčany	Pacov u Říčan	Záměr silnice II/101 zasahuje do OP vodního zdroje	sZL 34
Říčany	Pacov u Říčan	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 35
Říčany	Pacov u Říčan	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 36
Říčany	Pacov u Říčan	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 37
Říčany	Říčany-Radošovice	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 38
Říčany	Říčany u Prahy	Zastavitelná plocha zasahuje do chráněného ložiskového území	sZL 39
Říčany	Kuří u Říčan	Záměr silnice II. třídy prochází lesem	sZL 40
Říčany	Říčany u Prahy	Záměr silnice II/107 zasahuje do záplavového území	sZL 41
Říčany	Jažlovice	Zastavitelné plochy výroby a skladování a bydlení ve vzájemném kontaktu - vznik hygienických závad	sZL 42

Vyhodnocení: Všechny uvedené střety lze v území nadále evidovat, všechny jsou však řešené v ÚP a řešitelné nastavením a plněním specifických podmínek v úrovni územního řízení.

2.4 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.3 žádné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.3 ÚP Říčany:

- je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
- Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.
- Zohledňuje ty soukromé zájmy, které nebrání rozvoji společenského a hospodářského potenciálu území.
- Respektuje a konkretizuje ochranu veřejných zájmů, vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Vychází z míry využití zastavěného území

- Do nezastavěného území umísťuje pouze ty stavby a zařízení, které povoluje §18 zákona č. 183/2006 Sb. odst. 5 mimo těžbu nerostů.
- Vytváří koncepcce rozvoje území, včetně urbanistické koncepcce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.

Změna č.3 neovlivňuje koncepci rozvoje území ani hodnoty území ani nezvyšuje riziko ekologických a přírodních katastrof. Povaha dílčích změn je spíše velmi ojedinělou korekcí využití v území.

Je v souladu s požadavky na civilní ochranu obyvatelstva.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zpracování Změny č.3 ÚP Říčany bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 v platném znění. Změnou č.3 nedochází k návrhu, který by byl v podrobnosti regulačního plánu (§43 odst.3 stavebního zákona) ani se změnou č.3 nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umísťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 3 ÚP Říčan je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 3 ÚP Říčan byl v rámci veřejného projednání zaslán dotčeným orgánům a oprávněným investorům. Návrh není v rozporu s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů. Rozpor v průběhu projednávání změny č. 3 ÚP Říčan nenastal.

6 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě přezkoumání návrhu změny územního plánu podle § 53, odst. 4 stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že Změna č. 3 územního plánu Říčan je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1. Změna č. 3 územního plánu Říčan vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Změna č. 3 územního plánu Říčan plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Při pořizování změny územního plánu bylo postupováno dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahová struktura odpovídá požadavkům na obsah územního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou. Změna č. 3 územního plánu Říčan je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky příslušných dotčených orgánů, v jejichž působnosti je ochrana zájmů z těchto předpisů vyplývajících.

7 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Říčán z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání změny č. 3 ÚP Říčán posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na tyto oblasti.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů změny č.3 územního plánu Říčán není zpracováno – nebylo požadováno.

9 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Netýká se změny č.3, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kap.7).

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Předmětem změny č.3 ÚP Říčany je dle jejího Zadání zejm.:

- změna využití ploch v areálu býv. věznice s ohledem na zpracovanou studii
- prověřit změny ploch s rozdílným využitím (uvnitř sídla i ve volné krajině) na konkrétních pozemcích
- prověřit a doplnit či upravit podmínky využití ploch s rozd. zp. využití (úprava regulativů)
- prověřit VPS

10.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

10.1.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno k říjnu 2017. Změna vymezuje jedinou zastavitelnou plochu – jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy do prostoru stabilizované plochy výroby (zastavěného území) z důvodu vymezení ploch sportovních. Změna se nezabývá případným převodem již zastavěných zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných – toto je řešeno v souběžně projednávané změně č.2.

Dále došlo dle požadavků Zadání Z3 prověřeno využití konkrétních zastavitelných ploch:

- areál bývalé věznice: navrženy plochy OVV a DSV pro areál na základě zpracované studie (Studie využití areálu bývalé věznice v Říčanech, Ing. arch. Ing. Michal Hynek, 6/2017); týká se ŘZ-01, ŘZ-02 a ŘZ-03; v souvislosti s provedenými změnami funkčního využití je změněno a doplněno označení rozvojových ploch (tab. kap. 3.2 návrhu)

- upraveno orientační dimenzování v lokalitě ŘV-11 (vzhledem k podmínce v RP na min. velikost pozemku)
- a také došlo ke změně stabilizovaných ploch, popř. změn mimo zastavitelné plochy:
- v Kuří byla dle skutečného stavu (existence hřiště) zařazena plocha OSL do stavu (v souvislosti s vymezením zastavěného území na celém pozemku byla v druhé části vymezena plocha veř. zeleně ZV)
 - z BI na OV (křížení ulic Domažlická-Smiřických) – požadavek vlastníka, rozšíření stávajícího objektu lékárny, aby se mohla stát nemocniční lékárnou (jedná se o navazující pozemek na areál nemocnice); požadavek na příp. bydlení správce je již obsažen v regulativech ploch OV
 - návrh plochy DSD (parkoviště) v ul. Olivova (rozšíření stáv. parkoviště, nové parkoviště bude zajišťovat parkovací místa pro připravovanou sportovní halu plánovanou v prostoru areálu gymnázia; přípustný bude i parkovací objekt do max. velikosti 2500m²) a dále parkoviště (DSL) v ul. U Olivovny (u ZŠ)
 - z plochy NLZ (plochy lesní les) na ZV (veřejná zeleň) – dle zpracovaného GP (resp. rozhodnutí o oddělení pozemku) – viz též 15.2
 - dle požadavku vlastníka navržena plocha veř. zeleně (ZV) v rozvojové ploše – jedná se o plánovaný park; do plochy ZV bylo zahrnuto (nad rámec požadavku) i navrhované dětské hřiště, kt. na tento park navazuje
 - ve Voděrádkách vymezena komunikace – resp. plocha BV – dle skutečného stavu v území

10.1.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Dle požadavků Zadání Z3 byla provedena úprava podmínek využití ploch v ÚP Říčany tímto způsobem:

- v souvislosti s areálem býv. věznice vznikly dva nové typy ploch s rozd. zp. využití OVV a DSV, regulace byly převzaty ze zpracované studie, regulace vycházejí z ploch OV a DSV, avšak reflektují potřeby záměru (vybudování areálu Střediska správy a údržby dálnic, Dálničního oddělení Policie ČR a Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, popř. Integrovaného záchranného systému,
- byly doplněny – resp. zpřesněny regulativy u některých ploch - jedná se o regulace, které nemění charakter plochy, spíše doplňují a zpřesňují možné využití, popř. prostorové uspořádání; doplnění vycházejí z nesrovnalostí zjištěných při rozhodování

Dále jsou doplněny další požadavky:

- úprava regulací ohledně reklamních zařízení: byly stanoveny max. plošné rozměry v dříve neregulovaných (resp. regulovaných pouze podmínkami SZ) "stavebních" plochách; v nezastavěném území jsou reklamní zařízení a stavby pro reklamu nepřípustné
- podmínek umístování ubytoven
- a zpřísnění hranice velikosti bytu pro 2 stání – z 60m² na 40m²; jedná se o požadavek vedení města

10.1.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Jako změnu v krajině je řešena změna v oblasti Kašovického potoka (Jažlovice) – jedná se o změnu (z ploch zemědělských NZT a NZO) na NSX (přírodní park): jedná se většinou o pozemky vzrostlé zeleně (dle KN většinou pl. ostatní). Záměrem zde je vybudování přírodní cyklotrialové trati s odpočinkovou zónou (viz 15.1). Tam, kde záměr zasahuje pozemky ZPF bylo provedeno vyhodnocení zaborů ZPF (viz kap. 15.1). Záměr zasahuje do evidovaného VKP, avšak svým charakterem (přírodní trať) jej nemusí narušit, případné požadavky DO na ochranu VKP vyplynou ze společného jednání.

Další dílčí změny nemají vliv na utváření krajiny ani přírodního prostředí.

10.1.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

Nové komunikace nejsou změnou navrhovány, v rámci změny se navrhuje plocha pro parkoviště v

ul. Olivova, kt. navazuje na stávající a bude sloužit plánované sportovní hale (v ploše OV) a dále parkoviště u ZŠ u Říčanského lesa.

10.1.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V oblasti technické infrastruktury nedochází k úpravě. Zadáním požadovaný obecný požadavek na prověření zásobování pitnou vodou a prověření dostatečné kapacity technických sítí nebylo řešeno - jedná se o koncepci, která je řešena platným územním plánem, resp. částečně i v projednávané změně č.2.

Požadavky na respektování zákona č.458/200 Sb. (energetický zákon) a respektování platného Plánu povodí Dolní Vltavy – je respektováno.

Bylo prověřeno vymezení koridoru pro zdvojení vedení 400 kV Čechy střed - Chodov: záměrem je posílení přenosového profilu mezi TR Čechy Střed a TR Chodov zdvojením stávajícího vedení o napěťové hladině 400 kV z důvodu zajištění dostatečné přenosové schopnosti a spolehlivosti přenosové soustavy ČR. Dotčeno je k.ú. Říčany u Prahy a Říčany – Radošovice. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu v rámci stávajícího vedení, resp. v rámci stávajícího ochranného pásma, nebyl ve změně č.3 žádný koridor vymezen. Záměr nevyžaduje další územní nároky.

10.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Z projednání Zadání změny č. 3 územního plánu Říčan nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

10.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

Vyhodnocení územně analytických podkladů (4.aktualizace 2016) - v kap.2.3. Odůvodnění

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

Změna č.3 vymezuje jedinou zastavitelnou plochu pro sportovní využití (OS), jedná se pouze o metodickou potřebu z důvodu označení navrhované plochy sportu v oblasti přeměny areálu býv. věznice, tato plocha zasahuje do stabilizovaných ploch výroby (do zastavěného území). Jinak změna č.3 řeší pouze změny ploch s rozdílným zp. využitím v rámci zastavěného území nebo v rámci již vymezených zastavitelných ploch.

12 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Část II., odst. 1a) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb., - viz kap. 2.4. Odůvodnění.

13 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B

Část II., odst. 1b) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.

13.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

13.1.1 POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území se oproti platnému územnímu plánu Říčany nemění. Předmětem Změny č.3 ÚP Říčany jsou dílčí změny uvnitř sídla – v zastavěném území nebo na plochách zastavitelných, které již byly vymezeny v dosavadním plánu.

Splnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č.1 (2015):

Požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1 (2015) jsou vyhodnoceny v kapitole 2.1 Odůvodnění.

Splnění požadavků vyplývajících ze ZUR SČK 2014:

Požadavky vyplývající ze ZUR SČK jsou vyhodnoceny v kapitole 2.2 Odůvodnění.

Splnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Říčany 2016:

Požadavky vyplývající ze ÚAP ORP Říčany 2016 jsou vyhodnoceny v kapitole 2.3 Odůvodnění, limity uvedené v zadání (netěžené výhradní ložisko cihlářské hlíny Kolovraty a a CHLÚ Kolovraty č.18430001) jsou respektovány, záměry do něj nijak nezasahují.

Splnění požadavků na urbanistickou koncepci

Požadavky stanovené zadáním byly prověřeny, došlo ke změně ploch s rozd. zp. využití, došlo k vytvoření dvou nových ploch s rozd. zp. využití. Změnou č.3 nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umísťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Dále bylo změnou aktualizováno zastavěné území a provedeny drobné korekce a zpřesnění podmínek pro využití ploch.

Splnění požadavků na řešení veřejné infrastruktury

Změnou byl prověřen požadavek na případné vymezení nových ploch pro obč. vybavenost – žádné nové (nad rámec konkrétních změn provedených dle zadání) nebyly zjištěny;

Splnění požadavků na uspořádání krajiny

Požadavek na ochranu přírody a krajiny formou podmínek pro využití ploch s rozd. zp. využití je již plněn v platném územním plánu, ve změně č.3 nedochází ke změně podmínek. Z hlediska požadavků na doložení údajů k bilanci záborů je splněn (viz kap. 15); je vyhodnocení účelného využití zastavitelných ploch není zpracováno – žádné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou navrženy.

Jsou identifikovány zábory lesních pozemků (viz kap. 15.2).

13.1.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Změnou č.3 ÚP nejsou vymezeny žádné plochy územních rezerv, požadavek na ochranu koridoru pro vysokorychlostní trať je respektován (záměry a změny do územním plánem vymezené územní rezervy koridoru žel. trati).

13.1.3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Byly prověřeny požadavky na vymezení VPS v oblasti Větrník a do územního plánu byly zařazeny pozemků, které jsou součástí profilu veřejného prostoru a nejsou ve vlastnictví města. Zařazením do VPS (a budoucí přechod do vlastnictví města) má za cíl zajistit podmínky pro zajištění jednotné správy komunikací ve městě, možnosti úprav/oprav komunikace, budování chodníků, veřejné zeleně, infrastruktury...atp.

13.1.4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Ná základě požadavku zadání byly prověřeny pozemky – územním plánem jsou redukovány rozsahy územním plánem stanovených regulačních plánů. V případě RP Nový Pacov se jedná se o pozemek, který je na okraji RP, navazuje na stávající domy a má zajištěnou příjezdovou komunikaci (jedná se o konec ulice). Tato změna nebude mít vzhledem k poloze a rozsahu vliv na zbývající část regulačního

plánu. V případě prověření jmenovaného pozemku v RP U Ládek bylo zjištěno, že bylo vydáno územní rozhodnutí (č.j. 3816/61845/2005/Bu) na pozemky mezi ulicemi Nad Rokytkou a Nad Koupadly, změnou je proto zrušen RP v rozsahu celé rozvojové plochy PS-48. Územní studie U Ládek zůstává v tomto místě dále v platnosti.

Dále byl dle doporučení studie (Studie využití areálu bývalé věznice v Říčanech, Ing. arch. Ing. Michal Hynek, 6/2017) zrušen regulační plán Kolovratská, místo toho je stanovena podmínka zpracování územních studií.

Nevymezuje žádné nové plochy nebo koridory, pro které by bylo požadováno zpracování regulačního plánu.

13.1.5 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Variantní řešení nebylo požadováno.

13.1.6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č.3 ÚP Říčany je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a podle §13 odstavce 1. vyhlášky 500/2006 Sb. a v rozsahu její přílohy č. 7. Změna je zpracována pouze v rozsahu měněných částí územního plánu.

13.1.7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Předmětem Změny č. 3 územního plánu Říčany není žádný ze záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ani záměry spadající do kategorie II, bod 9.1 dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Dle stanoviska Krajského úřadu není nutno změnu č. 3 posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významnými vlivy na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Část II., odst.1 c) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.,

Změna č.3 ÚP Říčany nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Část II., odst.1 d) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.,

15.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č.3 ÚP Říčany dochází k předpokládanému záboru ZPF v rozsahu 12.467 m².

Zábor je z důvodů návrhu zařazení ploch v k.u. Jažlovice do ploch NSX (krajinný park). Jedná se o zábor K-1 a K-2. Zábor se dotýká III. až V. tř. ochrany. Záměrem je vybudování přírodní cyklistické (cyklotrialové) trati pro horská kola a vytvoření odpočinkové zóny s možností (např.) opékání buřtů.

Záborem mohou být dotčeny investice do půdy (plošná odvodnění nacházející se v řešeném území dle dostupných informací ÚAP) a to v ploše K-1, dotčeno je cca 0,86 ha. Rozsah výskytu plošného odvodnění je patrný z výkresu.

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF:

ozn. záboru	navrhované využití	zábor ZPF [ha]			BPEJ	třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	TTP	celkem		pozn.				
					I.	II.	III.	IV.	V.	

k.ú. Jažlovice

K-1	NSX	0,9906		0,9906	5.26.01			0,0940		
					5.26.14				0,8966	
K-2	NSX		0,2561	0,2561	5.26.14				0,0055	
					5.68.11					0,2506
suma		0,9906	0,2561	1,2467		0,0000	0,0000	0,0940	0,9021	0,2506
				100%		0,0%	0,0%	7,5%	72,4%	20,1%

15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č.3 ÚP Říčany dochází k dotčení stávajících pozemků PUPFL – předmětem záboru **L1** je návrh veřejné zeleně v rozsahu dle dělení pozemků určeného k plnění funkce lesa (dle geometrického plánu). Součástí oddělení pozemku (dle tohoto GP) je též komunikace (prodloužení ul. Bezručova) - toto bylo řešeno v rámci schválené změny č.1. Na oddělovaném pozemku navrženém na plochu s rozd. zp. využití ZV (veřejná zeleň) se nachází zatravněné hřiště.

Celkem je navrženo k **odnětí z PUPFL 1232 m²**.

Ostatní dílčí změny řešené ve změně č.3 nezasahují do PUPFL ani do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Je zpracováno v příloze č.3 OOP.

17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

18 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z3 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 15 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 - Znění výrokové části ÚP Říčany (právní stav po vydání změny č.1) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.3 ÚP.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:5 000

Příloha č.1 Odůvodnění

Znění výrokové části ÚP Říčany (právní stav po vydání změny č.1) **s vyznačením změn** vyvolaných změnou č.3
ÚP