

## **Příloha č.2 OOP**

# **ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**



## **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

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



Poživatel 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. arch. Olga Titzenthalerová  
Ing. Kateřina Jelínková

---

*září 2018*

# OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

## TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2 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 .....	9
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.....	10
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	10
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 ÚŘÁDU 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 .....	11
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	11
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH. ....	16
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	17
13	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B.....	17
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODST.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	19
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	19
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	19
17	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK .....	19
18	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z2 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI .....	19

## PŘÍLOHA č.1

Znění výrokové části ÚP Říčany (právní stav po vydání změny č.1) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.2 ÚP

## PŘÍLOHA č.2

Tabulka etapizace s odůvodněním

## GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 4 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
1a, 1b	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:25 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:5 000

# 1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Říčany rozhodlo o pořízení změny ÚP na svém zasedání dne 19. 8. 2015. Na základě tohoto rozhodnutí bylo zpracováno zadání změny č. 2 ÚP Říčan. Pořizovatelem změny č. 2 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Návrh Zadání změny ÚP byl schválen zastupitelstvem města dne 8. 6. 2016.

Na základě schváleného Zadání změny územního plánu byl zpracován návrh pro společné jednání.

Dne 18.10.2017 oznámil pořizovatel pod č. ev. 78170/2017 zahájení projednávání návrhu změny č. 2 ÚP Říčan. Oznámení společně s návrhem změny zveřejnil na úřední desce pořizovatele od 18.10.2017 do 5.12.2017. Zároveň doručil oznámení a návrh změny dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Společné jednání se uskutečnilo 2.11.2017. Pořizovatel zajistil koordinaci uplatněných stanovisek dotčených orgánů. Následně pořizovatel požádal Krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu (pod č. ev. 92668/2017, ze dne 11.12.2017) o stanovisko dle § 50, odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Krajský úřad ve svém stanovisku ze dne 8.1.2018 (č.j. 002926/2018/KUSK) neshledal žádné rozpory v předložené dokumentaci a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Na základě společného jednání došlo k úpravě návrhu a bylo oznámeno veřejné projednání změny č. 2 ÚP Říčan. Oznámení (č. ev. 22427/2018) spolu s návrhem změny č. 2 ÚP Říčan bylo zveřejněno na úřední desce pořizovatele od 15.3.2018 do 24.4.2018. Oznámení a návrh změny byl jednotlivě zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Veřejné projednání se uskutečnilo 16.4.2018 v městském kulturním středisku Labuť.

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 8.6.2018 pod č. ev. 47462/2018 dotčeným orgánům k vyjádřením. Následně byl návrh Změny č. 2 územního plánu Říčan posouzen pořizovatelem v souladu s § 53, odst. 4 stavebního zákona. Po tomto posouzení byl návrh Změny č. 2 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. 2 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 Říčan 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.2 nezasahuje, a tudíž je v tomto bodu **v souladu s PÚR ve znění aktualizace č.1 (2015).**

#### **Vyhodnocení Z2:**

Změnou č.2 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.2 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.2 ani žádná z jejích dílčích změn nejde proti hodnotám území, jejich ochrana je v souladu s principy udržitelného rozvoje, změny jsou minimální v zastavěném území nebo zastavitelném dle stávající koncepce, všechny vstupují do krajiny či města pozitivně a citlivě.

(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 č.2 nepřispívá k prohlubování sociální segregace, jedná se o drobné korekce území.

(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.

Všechny dílčí změny ve Změně č.2 neovlivňují zásadně své okolí ve způsobu využití, nevyžadují širší komplexní pohled, jsou pouze vývojem mírně upřesněny a etapizovány.

(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).

Změna č.2 nemění koncepci obsluhy území veřejnou dopravou, tato zůstává v platnosti z koncepce ÚP. Změnou č. 2 navrhovaná etapizace vychází mj. právě z kapacitních možností stávající dopravní infrastruktury, a etapy nové výstavby navrhuje v souladu s rozvojem dopravních možností. Ve Z2 byl zpracován záměr koridoru žel. trati Praha-Strančice – viz dále kap. 2.2.

(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 č.2 svým charakterem podtrhuje dlouhodobou vizi rozvoje města nastavenou v ÚP, a významně ovlivňuje postup a tempo rozvoje zvláště ve vztahu k veřejné infrastruktuře místní i nadmístní. Je kladen důraz na to, aby nová výstavba pro bydlení následovala teprve po vybudování dostatečných kapacit veřejné infrastruktury. Řešení etapizace plně podporuje tento požadavek z PÚR.

## 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.2 neovlivňuje a nemění priority ani požadavky ZÚR SČK ve znění 1.aktualizace.

## Vyhodnocení vybraných priorit pro Z2 ÚP Říčany (dle Zadání Z2):

(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. Povaha dílčích změn v rámci Z2 ÚP Říčany je taková, že ve výsledku nemění rovnováhu vztahů nastavených v platném ÚP Říčany. Nastavené parametry etapizace ve Z2 jsou významným a potřebným prvkem rozvoje ve vztahu k budování veřejné infrastruktury.

(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; Z2 nemění koncepci zajišťující kvalitu obytného prostředí a kvalitu života obyvatel, v otázce etapizace však reguluje tempo rozvoje bydlení ve vztahu k postupné realizaci veřejné infrastruktury. Nově přidává podmíněnost výstavby realizací příslušných zelených ploch v lokalitách, u nichž je navýšení zeleně stanoveno územním plánem a umožněno místními podmínkami.

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; Z2 v zásadě nevstupuje do rozsahu nových rozvojů, pouze je ojediněle zpřesňuje či specifikuje ve využití. Významnějším zásahem je nově nastavená etapizace, která tlumí případnou rozestavěnost lokalit a tempuje rozvoj v závazném vztahu k budování veřejné infrastruktury.

Dne 26.4.2018 usnesením č.022-13/2018/ZK rozhodlo zastupitelstvo o vydání 2.aktualizace ZÚR SČK. Úplné znění bylo zveřejněno až po veřejném projednání změny č.2. V řešeném území se 2. aktualizace ZÚR týká koridoru železniční trati č.221 (VPS D204). V územním plánu byl koridor vymezen jako rezerva (vzhledem k tomu, že v době vydání územního plánu byla tato část ZÚR zrušena rozsudkem Nejvyššího správního soudu), ve změně č.2 tedy dochází k vypuštění této rezervy a k její náhradě návrhovým koridorem dopravní infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD94. Jedná se v celém území o tunelové vedení trati.

**Závěr:** Z2 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZUR SČK ve znění 1. a 2. 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	Z2 vyhodnocení
Ek	stará ekologická zátěž	Byly prověřeny staré ekologické zátěže, jejich existence a rozmístění, zůstávají v evidenci.
Eaz	emisní a akustická zátěž území z dopravy (> 3000 voz/den)	ve Z2 není, oproti ÚP Říčany nově řešena emisní a akustická zátěž z dopravy, zvláště se to týká silnice

		II/101 v severojižním směru a silnice I/2, tedy Černokostelecké. Řešení je v prodloužení SOPK a výstavbě solné stezky, obě investice územně připraveny v platném ÚP v souladu s nadřazenou dokumentací kraje.
Dop	vysoká intenzita dopravy v zastavěném území (kapacita sítě, bezpečnost provozu)	Z2 usiluje o snížení intenzit v zastavěném území, řešení platí dle ÚP Říčany, intenzity průjezdu městem, resp. budování nových úseků dopravní infrastruktury patří mezi faktory a podmínky ve vztahu k etapizaci výstavby lokalit. Podpora nových objízdných tras.
Pp	absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sítě	Z2 usiluje o zklidnění průtahů, řešení platí dle ÚP Říčany, intenzity průjezdu městem, resp. budování nových úseků dopravní infrastruktury patří mezi faktory a podmínky ve vztahu k etapizaci výstavby lokalit. Podpora nových objízdných tras.
Pm	nedostatek ploch pro dopravu v klidu	Z2 prověřila stav dopravy v klidu, nenavrhuje žádná dílčí opatření

## 14.2. Lokalizované problémy

### Střety záměru s limitem využití území

Název obce	Název k.ú.	Popis problému	Číslo problému
Říčany	Pacov u Říčany	Zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska	sZL 33
Říčany	Pacov u Říčany	Záměr silnice II/101 zasahuje do OP vodního zdroje	sZL 34
Říčany	Pacov u Říčany	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 35
Říčany	Pacov u Říčany	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje	sZL 36
Říčany	Pacov u Říčany	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 Říčany	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 se jedná o záměr ze ZÚR – koridor železniční trati (vymezen v rozsahu ZÚR), návaznost bude řešena v územním plánu Strančic.

## **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.2 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. Etapizace výstavby souvisí a je podmíněna např. budováním škol, silnic a technické infrastruktury.
- Zohledňuje ty soukromé zájmy, které nebrání rozvoji společenského a hospodářského potenciálu území.
- Respektuje a konkretizuje ochranu veřejných zájmů, vyplývající 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 koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.
- Navrženými podmínkami uspořádání a využívání území snižuje riziko ekologických a přírodních katastrof.

Z2 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. Nejvýznamnější změnou je nastavení etapizace rozvojových ploch s ohledem na budování a posilování veřejné infrastruktury.

Je v souladu s požadavky na civilní ochranu obyvatelstva.

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

Zpracování Změny č.2 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.2 nedochází k návrhu, který by byl v podrobnosti regulačního plánu (§43 odst3 stavebního zákona) ani se změnou č.2 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**

Na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů/krajského úřadu byly řešeny požadavky takto:

- stanovisko KUSK, vodoprávní úřad: požadovaná znění zapracovány do výrokové části (kap. 4.2.1.1 a 4.2.1.2); co se týče prověření kapacit u sídel Voděrádky, Kuří, Jažlovice-toto bylo prověřováno již ve vydaném OOP (5/2014), v kap. Odůvodnění, řady jsou dostatečné. V případě potřeby budou kapacity navýšeny.
- stanovisko KUSK, odbor dopravy: zrušena místní podmínka přímého napojení plochy ŘT-26; požadavek na vypuštění podmínky plánovací smlouvy nebyl akceptován; pořizovatelem je považován za bezpředmětný, protože k takovému požadavku nemá odbor dopravy zmocnění a tak jak byl formulovaný, je přímo v rozporu se stavebním zákonem. Na základě jednání bylo tento postup schválen dotčeným orgánem.
- stanovisko HZS SČK: podmínky zapracovány do výrokové části (kap. 4.5 a 6.1.C)

## **6 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Na základě přezkoumání návrhu změny územního plánu podle § 53, odst. 4 stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že Změna č. 2 územního plánu Říčany 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. 2 územního plánu Říčany vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Změna č. 2 územního plánu Říčany 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. 2 územního plánu Říčany 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 VÝSLEDKŮCH 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. 2 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání změny č. 2 ÚP Říčany 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.2 územního plánu Říčany 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

Požadavky a podmínky vyplývající z vlivů Změny 2 ÚP Říčany na URÚ a komplexního posouzení vlivů Změny 2 ÚP na životní prostředí nebylo třeba řešit.

## 10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Předmětem změny č.2 ÚP Říčany je dle jejího Zadání:

- Změnit nebo zpřesnit způsob využití příp. podmínek prostorového uspořádání u vybraných zastavitelných ploch podle konkrétních podmínek v lokalitách
- Nastavit novou etapizaci výstavby na celém území města

Z povahy uvedených dílčích změn nelze předpokládat jejich vliv na udržitelný rozvoj území.

Změna č.2 nebyla řešena variantně.

Změnou byla zrušena kapitola "Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení", která byla z Přílohy č.7 Vyhlášky 500/2006) vyřazena po novele stavebního zákona v r. 2014 (účinná od 1.4.2015).

Možností etapizovat výstavbu se zabýval mj. Nejvyšší správní soud (rozsudek rozšířeného senátu ze dne 23. 9. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-185): *".....dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona je etapizace, tj. určení pořadí změn v území, jedním z cílů územního plánování...Nejvyšší správní soud má za to, že etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude). Etapizace tak směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou objektů pro bydlení jak pro stávající obyvatele, tak i pro obyvatele nově postavených domů. Ti jsou, při neexistenci racionálně vybudované infrastruktury pro celou lokalitu, nuceni snášet její neustálé dobudovávání a přebudovávání pro potřeby později stavěných budov."*

### 10.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

#### 10.1.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Platný územní plán vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy a plochy přestavby. Pro územní rezervy stanovuje podmínky pro jejich využití.

**Ve Změně č.2 je aktualizováno vymezení zastavěného území k září 2017.**

**Ve Změně č.2 jsou dále řešeny tyto zastavitelné plochy:**

- **Rušeny:** ŘS-25, ŘS-26 a J-11 z důvodu jejich převodu do ploch stabilizovaných. Plochy jsou již zcela zastavěny/naplněny.
- **Nově vymezeny:** V-16, V-17, ŘS-30  
V případě V-16 se jedná o část plochy V-08, která byla rozdělena na dvě části z důvodů rozdílné etapizace (nejde o "novou" plochu, ale jiné označení části již dříve vymezené plochy)  
V případě V-17 a ŘS-30 se jedná o plochy v zastavěném území, které byly vymezeny jako stabilizované, avšak nyní z důvodu etapizace byly zařazeny do etapy vyšší než I., proto je třeba je znázornit ("vymezit")

Po společném jednání na základě stanoviska byla z dalšího projednávání vyřazena dle zastavitelná plocha V-18. (Jednalo se o plochu komerční vybavenosti – prodej zahradnictví, plocha navazuje na zastavěné území.)

- **Rozšířeny:** ŘT-08 z důvodu skutečného stavu (náprava skutečnosti)
- **Náprava nesrovnalosti:** do tabulky zastavitelných ploch v kap. doplněny plochy ŘV-10 a ŘJ-02, které byly předmětem návrhu v grafické části již ve vydaném OOP 5/2014, avšak chybně nebyly uvedeny v tabulce výrokové části. Orientační kapacita byla stanovena na základě velikosti plochy.

#### **Dále došlo dle požadavků Zadání Z2 k dalším úpravám využití konkrétních zastavitelných ploch:**

- Na pozemku parc. č. 1562/47 v k.ú. Říčany u Prahy byla prověřena a akceptována možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití z DSK na ZS.
- Na pozemku parc. č. 1348/4 v k.ú. Říčany u Prahy byla prověřena a akceptována možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití z OV na ZV.
- Na pozemku parc. č. 424/249 v k.ú. Strašín u Říčan byla prověřena a akceptována možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití z NLZ na ZV.
- Na pozemku parc. č. 427/7 v k.ú. Strašín u Říčan byla prověřena a akceptována možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití ze ZV na NLZ.
- Na pozemku parc. č. 368/1 v k.ú. Pacov u Říčan byla prověřena a akceptována možnost změny plochy NSG) a OS na plochu NZT (plochy zemědělské – trvalý travní porost).

#### **Dále jsou ve Z2 doplněny další požadavky:**

- Prověřena a akceptována úprava max. % zastavěnosti a min. % zeleně, max. výška přístavby v lokalitě Na Fabiáně
- Prověřena a akceptována možnost umístění zahradnictví včetně prodejny a technického zázemí na pozemku parc. č. 271/1 v k.ú. Voděrádky
- Prověřena a akceptována šířka veřejného prostranství na pozemcích 1477/10, 1477/11, 1477/12 v k.ú. Říčany u Prahy

### **10.1.2 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY**

Změnou č.2 jsou řešeny jen drobné zásahy v nezastavěném území, žádný ze zásahů neovlivňuje negativně krajinné prostředí. Jedná se o část v lokalitě Nový Pacov, kde část plochy vymezena v platném plánu jako návrh segreganční zeleně je zařazena do ploch zemědělských (stav dle KN) z důvodu návaznosti na stávající zemědělskou stavbu a k tomu vázanou zemědělskou činnost. Dále se jedná o vymezení plochy ZV (veřejná zeleň) v oblasti sportovního areálu koupaliště TJ Nový Strašín na Rokytce – jedná se o pozemek, který k areálu funkčně patří a je takto užíván a namísto toho návrh lesa NLZ (les zvl. určení) ve stejné lokalitě místo plochy ZV.

### **10.1.3 ŘEŠENÍ DOPRAVY**

Ve Z2 dochází ke korekci, která se týká vymezení VPS pro dopravu. Nová zastavitelná plocha V-18 má zajištěn příjezd od komunikace

Příjezd ke všem lokalitám je zajištěn dle platného ÚP v aktuálním znění po Z1, proto řešení dopravy není potřebné doplňovat. Při stanovování etap výstavby je dbáno na dostatečné zajištění dopravní obslužnosti před započítáním výstavby.

Ve Z2 dochází k vypuštění rezervy žel. koridoru vymezeného v ÚP a k její náhradě návrhovými koridory dopravní infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WD94. Jedná se v celém území o tunelové vedení trati. Vymezení koridoru vyplývá ze 2. aktualizace ZÚR SČK.

### **10.1.4 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

V oblasti technické infrastruktury nedochází ve Z2, dle zadání Z2, k úpravě technického ani územního řešení. Město připravuje zkapacitnění ČOV (ve dvou etapách) i dodávek pitné vody.

Významné kapacitní souvislosti však nastávají v oblasti provázanosti a podmíněnosti s etapizací

rozvojových ploch a naplňováním vnitřních rezerv v území. Tyto jsou navrženy v kap. 13 Návrhu Z2 a komentovány a odůvodněny souhrnně v kap. 10.1.5.

### 10.1.5 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Stanovení etapizace je klíčovou dílčí změnou v rámci Z2 ÚP Říčany, je požadavkem Zadání Z2. Hlavním motivem etapizace je umožnění **výstavby domů až po zajištění dostatečné veřejné infrastruktury**.

#### Odůvodnění východisek pro etapizaci:

Město Říčany má platný územní plán, jehož koncepční nastavení a zpracování je v úrovni let 2009 a 2010. Vlastní předání návrhu pro §50 a zahájení společného jednání v roce 2011. V té době plně vyhovoval požadavkům města, město evidovalo stovky žádostí o stavební pozemky a nejen pro bydlení.

Z dnešního pohledu (po hospodářské krizi, zásadním zpřísnění podmínek pro zábory ZPF a obtížnější realizaci veřejné infrastruktury), lze chápat podíl rozvojových ploch v územním plánu Říčany za nadměrný.

**Kompence** pro v tuto chvíli odlišné podmínky, lze provést přímým krácením či redukcí zastavitelných ploch, jejich kapacitním omezením nebo návrhem etapizace.

Zmenšení či redukce zastavitelných ploch, vzhledem ke stáří (resp. mládí) plánu a rozhodně velkým obtížím v projednání (včetně soudních žalob) nebyla městem doporučena.

Kapacitní omezení jednotlivých ploch nebylo rovněž zcela přijatelné řešení, vzhledem ke skutečnosti, že bez souběhu investic do infrastruktury s výstavbou stejně nelze připustit zahájení výstavby více lokalit.

**Kapacitní problémy zásadní městské veřejné infrastruktury, především nedostatečná kapacita ČOV Říčany, jsou primárním důvodem pro etapizaci a Změnu č. 2.** Dopravní i technická infrastruktura ve městě Říčany je nevyhovující a v některých ohledech hrozí havarijní stavy. Kritický je zejména stav kapacity zařízení pro likvidaci odpadních vod, ale i zásobování pitnou vodou, kapacity školských a předškolních zařízení a kapacity dopravních staveb.

Z tohoto důvodu změna č. 2 ÚP stanovuje etapizaci výstavby zejména obytných staveb tak, aby nárůst obyvatelstva byl postupný a udržitelný. Je třeba zkapacitnit ČOV – počítá se s realizací zkapacitnění ve dvou etapách - a zároveň vybudovat další potřebnou technickou i dopravní infrastrukturu.

Přidanými, rovněž důležitými jsou další důvody, které se týkají veřejné infrastruktury jako např. nedostatečné kapacity školských a předškolních zařízení, obtížnost dopravního napojení lokalit, kapacitní problémy se zásobováním vodou, zřizování ploch veřejné i segreganční zeleně a další.

Některé investice, buď z důvodů, že se primárně nejedná o bydlení, nebo z důvodů jejich napojení na odkanalizování do lokálních ČOV, případně v kombinaci důvodů, nepodléhají členění do etapizace, jsou z ní vyňaty. Jejich výběr je výsledkem předjednání v orgánech vedení města. Po společném jednání byly (z důvodů nejednoznačného pochopení významu) rozvojové plochy zařazené mimo etapizaci sloučeny s etapou I. Tato úprava nemá vliv na koncepci etapizace, v obou případech nebyly stanoveny žádné základní podmínky.

#### Odůvodnění navrženého řešení:

Změna č.2 rozděluje rozvojové zastavitelné plochy do etap podle následujícího základního klíče:

- I. etapa (proluky, zahrady, rekonstrukce v zastavěném území)
- II. etapa (menší rozvojové plochy)
- III. etapa (velké a okrajové rozvojové plochy)

Zařazení lokalit do jednotlivých etap vychází z urbanistické logiky zahušťování výstavby nejprve v centrálních částech města a následného postupování směrem k okrajovým částem, dále je zohledněna velikost lokalit – proluky a menší lokality mají principiálně přednost před většími

zastavitelnými plochami. Dalším hlediskem pro zařazení do etap jsou místní infrastrukturní podmínky jednotlivých lokalit, jejichž splnění je nezbytné pro budoucí fungování lokalit.

Rozdělení ploch stavebních možností začíná plochami uvnitř zastavěného území, které mají potenciál stavebních rezerv (I.etapa), které nejsou graficky znázorněné, ale mohou mít nároky na odkanalizování, popřípadě sem jsou zařazeny pozemky zrealizovaných staveb v rámci zastavitelných ploch.

II. etapa již sleduje rozvojové plochy spíše menší, o menších kapacitách, které při splnění dalších podmínek (viz text dále a tabulka etapizace) mohou zahájit stavební činnost.

III. etapa vymezuje větší rozvojové plochy, tedy větší kapacity z pohledu potřeb veřejné infrastruktury, brzdí tedy jejich okamžitou realizaci až za horizont etapy II.

Mimo etapizaci - resp. do etapy I. (v rámci úprav po společném jednání) jsou zařazeny plochy, jejichž náplní je veřejná vybavenost (občanská, technická apod.) buď protože nemá nároky na odkanalizování (plochy parkovišť, sportovišť OSL atp.) nebo se jedná o stavby veřejného zájmu (školy, školky, domovy pro seniory...atp.), u kterých je žádoucí zajistit přednost z důvodu hájení veřejného zájmu), popřípadě sem byly zařazeny plochy komerční vybavenosti a některé plochy výroby. I tyto zastavitelné plochy mohou mít požadavky na místní infrastrukturní podmínky (týká se ploch ŘV-12, ŘT-17, ŘZ-16, ŘZ-14, ŘZ-10, ŘZ-01, 02,03), ŘS-20, ŘS-11, ŘS-02, PS-67, PS-65,PS-44,PS-30,PS-23,PS-18; odůvodnění je součástí přílohy č.1 Odůvodnění).

Navržená etapizace se nevztahuje na (vyjádřeno v návrhu) dělení a scelování pozemků, udržovací práce, na přístavby, doprovodné stavby a jiné stavby (každá do 25m<sup>2</sup>) a dále na stavby veřejné infrastruktury (v případě veř. infrastruktury však mohou být stanoveny místní infrastrukturní podmínky, pokud je to pro fungování lokality žádoucí).

Dále změna č.2 stanovuje tzv. základní podmínky pro možnost zahájení jednotlivých etap. Pro všechny etapy je zařazena podmínka zajištění nulového nároku na odvod dešťových vod do kanalizace. Jedná se o podmínku jednak v souladu s platným plánem (kap. 4.2.1.2), jednak v souladu s trendem hospodaření s dešťovou vodou (zmírňování negativních vlivů rychlého odtoku při srážkách do vodních toků vycházející z motivace ekologické, ekonomické, bezpečnostní a legislativní).

Zahájení I. etapy není podmíněno žádnými základními podmínkami, vyjma výše uvedeného požadavku. Jedná se o vnitřní rezervy uvnitř zastavěného území, které mohou být okamžitě využity, popřípadě o části zastavitelných ploch, které již byly zastavěny. Další zastavování se ve větším měřítku neočekává a způsob likvidace odpadních vod je řešen platnou úpravou v ÚP.

Zahájení II. etapy je podmíněno následujícími základními podmínkami, které by měly platit současně (modře citace z výrokové části):

- *kolaudací I. etapy intenzifikace ČOV Říčany na cca 20 600 EO, toto neplatí pro městské části Voděrádky a Jažlovice, v těchto částech se stanovuje povinnost doložení dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod v místních ČOV,*
- *kolaudací Základní školy na Komenského náměstí, toto neplatí pro plochy výroby a skladování,*
- *navýšením počtu míst v městských MŠ v Říčanech o 150 míst oproti roku 2018 (včetně MŠ Větrník), toto neplatí pro plochy výroby a skladování,*
- *zprovozněním městské úpravny podzemní vody v Pacově,*

Zahájení II. etapy má odklad do doby realizace intenzifikace ČOV Říčany (navýšení kapacity na cca 20 600 EO), jinak by stejně nemohla být realizována, neboť odkanalizování do jímek nebude dle platné koncepce (po navýšení kapacity ČOV) přípustné. Tato podmínka se netýká lokalit, jejichž odkanalizování je řešeno (Voděrádky a Jažlovice) místní ČOV, avšak splnění dalších podmínek je pro ně platné. Rovněž potřebné je navýšení kapacity školských a předškolských zařízení, aby nedošlo k situaci nutného odvozu dětí do zařízení mimo město. Tyto i další uvedené podmínky vyšly z předjednání etapizace uvnitř vedení města. Všechny výše uvedené podmiňující body (podmínky pro II. etapu) představují horizont cca 5-10 let.

Zahájení III. etapy je podmíněno následujícími základními podmínkami, které by měly platit

současně (modře citace z výrokové části):

- *kolaudací II. etapy intenzifikace ČOV na cca 27 000 EO, toto neplatí pro městské části Voděrádky a Jažlovice, v těchto částech se stanovuje povinnost doložení dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních vod v místních ČOV,*
- *kolaudací nové Základní školy v k.ú. Pacov u Říčan, toto neplatí pro plochy výroby a skladování,*
- *navýšením počtu míst v městských MŠ v Říčanech o 400 míst oproti roku 2018 (bez zápočtu MŠ Větrník), toto neplatí pro plochy výroby a skladování,*
- *zajištěním dostatečného množství pitné vody (např. realizace nového napojení města Říčany na štolový přivaděč z v.n. Želivka),*
- *kolaudací Pražského okruhu (SOKP 511),*
- *kolaudací nového napojení komunikace II/101 na 511 SOKP přímo na MUK Říčany,*
- *kolaudací komunikace č. Tehovská spojka: Vojkov-Všechromy,*
- *realizace krajinného parku u Marváňku na min. 30% plochy NSX.*

Zahájení III. etapy má odklad do doby realizace navýšení kapacity ČOV Říčany na 27000 EO (opět se tato podmínka netýká Voděrádek a Jažlovic – viz II. etapa). Rovněž potřebné je další kapacitní navýšení dodávek pitné vody a opětné navýšení kapacity školských a předškolních zařízení. Tyto i další uvedené podmínky vyšly z předjednání etapizace uvnitř vedení města. Všechny výše uvedené podmiňující body (podmínky pro III. etapu) představují horizont cca 10-20 let.

Dále změna č.2 stanovuje tzv. další podmínky pro lokality a zastavitelné plochy pro možnost zahájení jednotlivých etap, za předpokladu, že jsou splněny základní podmínky. Tyto další podmínky pro konkrétní jednotlivé plochy jsou uvedeny v příloze č.1 Návrhu (závazná část) a jedná se o místní infrastrukturní podmínky (jsou-li stanoveny) a případně další závazné podmínky (např. územní studie, regulační plán, plánovací smlouva resp. obdobná smlouva apod.). Jedná se o doplňující konkrétní podmínky, které mají spíše lokální podmíněnost a neplatí tedy generelně pro celé město. *Místní infrastrukturní podmínky jsou závazné při posuzování nároků stavebních záměrů na veřejnou infrastrukturu a musejí být splněny před povolením stavby objektu. Je možno je řešit plánovací či obdobnou smlouvou s městem Říčany, přičemž smlouva bude obsahovat termín, financování a způsob realizace místních podmínek. Plánovací či obdobná smlouva se nevyžaduje, pokud již v dané věci byla s městem uzavřena.* Uzavření příslušné smlouvy má zajistit realizaci místních infrastrukturních podmínek.

Pro jednoznačnost splnění požadovaných podmínek byly v návrhové části stanoveny i definice podmínek:

Podmíněnost realizací segregáčnické zeleně (NSG) se rozumí:

- *u zastavitelných ploch, které mají přímou návaznost na segregáčnickou zeleň, je nutné realizovat výsadbu stromů o minimální hustotě dle Vyhlášky č.139/2004 Sb.*

Jedná se o vyhlášku stanovující podrobnosti o přenosu semen a sazenic lesních dřevin, o evidenci o původu reprodukčního materiálu a podrobnosti o obnově lesních porostů a o zalesňování pozemků prohlášených za pozemky určené k plnění funkcí lesa; podmínka by měla zajistit funkci segregáčnické zeleně jakožto udržitelného pásu zeleně.

Podmíněnost realizací veřejného parku (ZV) se rozumí:

- *realizací (dokončením, výsadbou apod.) zeleně ZV se rozumí taková výsadba, která naplňuje charakter parku či veřejně přístupné zeleně. Současně musí tato výsadba obsahovat přiměřený rozsah vysoké vzrostlé zeleně (s ohledem na místní podmínky). Za přiměřený rozsah se považuje umístění stromů v přibližně čtvercovém sponu po cca 10 metrech.*

Podmínka nesměřuje k plnému vybavení parku, ale jeho zprovoznění při zachování kvality veřejného prostoru, zvolený rozsah představuje přiměřenou podmínku, tak aby došlo k naplnění funkce veřejné zeleně a zároveň nebyla podmínka příliš omezující.

Podmíněnost realizací krajinného parku (NSX), popř. jiných "zelených" ploch se rozumí:

- *vymezení, označení a zpřístupnění části krajinného parku pro veřejnost bez nutnosti realizace doprovodných staveb a mobiliáře (vyjma orientačního systému), je nutné realizovat výsadbu stromů o minimální průměrné hustotě 4ks/100 m<sup>2</sup>, výsadba okrasných keřů o minimální průměrné hustotě 20ks/100 m<sup>2</sup>, výsadba nových trávníků a lokalita musí být reálně zpřístupněna obyvatelům cestami.*

*V případě, že podmínkou pro rozvojovou plochu je požadavek realizace (nebo dokončení výsadby, kompletní vysazení pásu apod.) zeleně typu NSG, ZO, NSX, ZV, je kromě realizace na uvedeném území ve výjimečných případech přípustná realizace příslušné zeleně v obdobné rozloze jinde, a to v plochách, které jsou určeny územním plánem k využití odpovídajícím druhem zeleně. Toto je však možné jen v případě, kdy realizace v této (náhradní) ploše není místní infrastrukturní podmínkou pro jinou rozvojovou plochu. Náhradní realizaci nelze realizovat v plochách NZT a ZS.*

Podmínka nesměřuje k plnému vybavení krajinného parku, ale jeho elementárnímu zprovoznění při zachování funkce krajinného parku (tedy i se stromy a nízkou zelení), hustota výsadby je stanovena přiměřeně vzhledem k charakteru plochy a tak, aby podmínka nebyla příliš omezující.

Podmíněnost dokončením místní komunikace se rozumí:

- *kolaudace komunikace včetně napojení na stávající komunikace v úseku, který umožňuje plnohodnotný provoz (podmíněnost obestavění logického úseku místní komunikace), včetně nezbytného osvětlení,*
- *kvalita komunikace dle standardů města (dle aktuálně platné směrnice týkající se provedení komunikací a jejich přebírání do majetku města).*

Podmínka směřuje k dokončení komunikace včetně vrchních vrstev a ke vjezdům na pozemky, tak aby byla plně funkční a respektovala platné směrnice města

Podmíněnost výstavbou školského zařízení se rozumí:

- *kolaudací výstavby školy.*

Podmínka směřuje k dokončení výstavby, tak aby byla škola připravena okamžitě uspokojit požadavky nových stavebníků na umístění dětí.

#### **Celkové shrnutí:**

Etapizace má svá zásadní zdůvodnění z pohledu postupné realizace veřejné infrastruktury, byla snaha ji nastavit zodpovědně bez přímého odnímání ploch ze zastavitelnosti.

Parametrické podmínky mohou být jistě korigovány na základě projednání, etapizace je však potřebná.

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

Z projednání Zadání změny č. 2 územního plánu Říčan nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Jedinou novou zastavitelnou plochou je plocha V-18, která je požadavkem zadání Z2.

Změna č.2 ÚP Říčan neměla za úkol vymezovat nové zastavitelné plochy pro stavby, rozvojových ploch je v platném ÚP dostatek.

Změna č.2 ÚP Říčan ale vymezuje zcela nově etapizaci všech rozvoje, která časově řadí postup otevírání ploch nových lokalit v závislosti na postupu budování veřejné infrastruktury.

V tomto smyslu lze chápat Z2 jako zodpovědnou.



## 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 ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Z hlediska vymezení ploch s rozdílným zp. využití se koncepce rozvoje území oproti platnému územnímu plánu Říčany nemění. Předmětem Změny 2 ÚP Říčany jsou dílčí změny uvnitř sídla – v zastavěném území nebo na plochách zastavitelných, které již byly vymezeny v dosavadním plánu. Výjimečně se jedná o plnění požadavků na nová zastavitelná území (jen V-18)

**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 2015:**

- 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.

**Splnění požadavků na urbanistickou koncepci**

- Urbanistická koncepce se nemění, ani se změnou č.2 nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umisťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.
- Všechny požadavky na rozvoj území obce byly ve Z2 řádně prověřeny a následně promítnuty do návrhu Z2
- Nejdůležitější dílčí požadavek ve Z2 na stanovení etapizace rozvojových ploch i rozvoje uvnitř zastavěného území v závislosti na kapacitním rozvoji veřejné infrastruktury byly naplněny vložением nové kapitoly 13– stanovení pořadí změn v území do Návrhu ÚP. K redukci zastavitelných ploch v návrhu Z2 nedošlo.
- změnou nebyl prověřován požadavek na nalezení psích louček, toto bude předmětem v souběžně projednávané Z3

**Splnění požadavků na řešení veřejné infrastruktury**

Požadavky platného územního plánu Říčany budou i nadále respektovány.

Požadavky na podmíněnost otevírání rozvojových lokalit výstavbou veřejné infrastruktury je naplněno ve Z2 vymezením zcela nové podrobné etapizace.

**Splnění požadavků na koncepci 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.2 nedochází ke změně podmínek. Z hlediska požadavků na doložení údajů k bilanci záborů je splněn (viz. kap. 15); je zpracováno vyhodnocení účelného využití zastavitelných ploch (viz. kap. 11).

Jsou identifikovány zábory lesních pozemků, do vzdálenosti 50m od okraje lesa zasahuje jediný záměr – návrh veř. zeleně v prostoru sportovního areálu na Rokytce (záměr je předmětem záboru PUPFL).

### **13.1.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Změnou č.2 ÚP nejsou vymezeny žádné nové plochy územních rezerv. Rezerva koridoru žel. trati je vypuštěna a nahrazena návrhovým koridorem dopravní infrastruktury. Požadavek vyplynul po veřejném projednání na základě nabytí účinnosti 2. aktualizace ZÚR SČK. V řešeném území se bude jednat o tunelové vedení.

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

Územním plánem byly prověřeny Zadáním jmenované ulice/komunikace (Dukelská, Táborská, Myslivecká, Verdunská) a do VPS byly vymezeny úseky na komunikacích, které nejsou ve vlastnictví města nebo již vymezeny jako VPS v platném územním plánu<sup>1</sup>. 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...atp. Nad rámec zadání byla vymezena veřejně prospěšná stavba WD94-

### **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**

Změna č.2 ÚP Říčany nevymezuje žádné nové ani neupravuje stávající rozsah plochy a koridorů, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním RP, ÚS nebo uzavřením dohody o parcelaci.

### **13.1.5 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Variantní řešení nebylo požadováno.

### **13.1.6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna č.2 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. 2 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. 2 posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

---

<sup>1</sup> již ve ve vlastnictví města: Dukelská; VPS v platném plánu: Myslivecká

## **13.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B**

Bude případně doplněno po veřejném projednání.

## **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.2 ÚP Říčany nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

## **15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH 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.2 ÚP Říčany nedochází k záborům ZPF, záměr vyvolávající zábor ZPF (zastavitelná plocha V-18 pro OM) byl po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF vypuštěn. Po veřejném projednání byl do Z2 zapracován návrh koridoru železniční trati č.221 na základě vydané 2. aktualizace ZÚR. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o tunelové vedení v celém řešeném území, není tento záměr bilancován jako zábor ZPF.

### **15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Změnou č.2 ÚP Říčany dochází k dotčení stávajících pozemků PUPFL – předmětem záboru je vymezení plochy ZV (veřejná zeleň) v oblasti sportovního areálu koupaliště TJ Nový Strašín na Rokytce – jedná se o pozemek, který k areálu funkčně patří a je takto užíván. Namísto toho je navržen pozemek 427/7 jako návrh lesa NLZ (les zvl. určení). Zábor PUPFL představuje plochu **0,09 ha**, pozemek navržený k zalesnění 0,21 ha.

## **16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

Zpracováno v samostatné příloze č. 3 OOP.

## **17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

Zpracováno v samostatné příloze č. 3 OOP.

## **18 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z2 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje 20 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 - Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění územního plánu po vydání změny č.1) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.2 ÚP a Příloha č.2 – Tabulka etapizace s odůvodněním.

**Grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 4 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1a, 1b	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:25 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:5 000

## **Příloha č.1 Odůvodnění**

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění územního  
plánu po vydání změny č.1) **s vyznačením změn**  
vyvolaných změnou č.2 ÚP