



Opatření obecné povahy, kterým se vydává Regulační plán lokality Větrník I.

Zastupitelstvo města Říčany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 171, §172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 19 a přílohy č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Regulační plán lokality Větrník I.

1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Lokalita Větrník na severozápadě města je územním plánem určena pro bydlení, je částečně rozestavěná, avšak bez uceleného konceptu svého rozvoje. Řada problémů v území již nastala, a proto došlo následně ze strany města k vyhlášení stavební uzávěry.

Důvodem zpracování regulačního plánu je kodifikace vzájemné dohody mezi vlastníky pozemků v území a městem a mezi vlastníky navzájem. Předmětem této dohody je ucelený a smysluplný koncept prostorového uspořádání rozvojové lokality. Návrh vychází ze studie, kterou zpracovalo Agora studio v červenci roku 2007, a zohledňuje připomínky vlastníků, samosprávy a dotčených orgánů a samozřejmě také technické a hygienické limity. Ve výsledku má vzniknout lokalita pohodlná pro obývání jak z pohledu uživatelů jednotlivých pozemků, tak z hlediska kvality veřejných prostranství.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území bylo vymezeno městským úřadem v Říčanech na mapě území vybraných k regulaci jako lokalita „E“ a nachází se na severozápadním okraji Říčan v k.ú. Říčany-Radošovice. Seznam dotčených pozemků je přílohou č.1 textové části regulačního plánu. Vymezení pozemků je zřejmé z výkresu P-02_Majetkoprávní vztahy. Jedná se o část lokality Větrník, jejíž celkové využití bylo navrženo územní studií zpracovanou Agora studiem v červenci roku 2007.

Řešené území leží při silnici č. II/101 na severním svahu s výhledem do údolí Rokytky. Z východu je ohraničeno silnicí č. II/101, ze severu zeleným pásem v údolí říčky Rokytky, ze západu ulicí Bílou a z jihu bude prozatím uzavřena zástavbou podél ulice Mozartova. V budoucnosti se však počítá s jejím rozšířením až k parku u Černokostelecké ulice. Tato další etapa byla řešena v rámci studie, do regulačního plánu však nebyla zahrnuta.

3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Lokalita Větrník je zahrnuta podle platného ÚP SÚ Říčany do rozvojových území města, její hlavní funkcí je OC (obytná čistá) s polyfunkční plochou OV (obytné všeobecné). Regulační plán zpřesňuje lokalizaci jednotlivých funkčních ploch podle platného územního plánu, kdy převažující funkcí je bydlení v rodinných domech nebo bytových domech (viladomech) s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti a veřejné zeleně. Plochy vybavenosti, sportu a zeleně jsou v rámci lokality rozptýleny tak, aby všichni významní vlastníci pozemků v lokalitě věnovali jejich část ve prospěch veřejných prostorů

nebo nějaké formy vybavenosti. Výměry a lokalizace jednotlivých parcel pro bydlení jsou navrženy s ohledem na možnost volby vzhledem k předpokládané velikosti a charakteru domu.

Regulační plán vymezuje hranici mezi soukromým a veřejným prostorem. Zástavbu na soukromých pozemcích směrem do veřejného prostoru usměrňuje stavebními čarami a dává základní pravidla pro architektonické uspořádání jednotlivých staveb. Prostřednictvím regulačního plánu je formován nově vznikající veřejný prostor a zároveň jsou chráněny zájmy vlastníků jednotlivých pozemků.

4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní uspořádání území je dáno skladbou systému veřejných prostranství. Ten je tvořen ulicemi, náměstími a plochami veřejné zeleně. Zajišťuje dopravní i technickou obsluhu všech pozemků v území. Kromě toho je také pobytovým prostorem sloužícím k setkávání obyvatel. Drobné parky a lokální sportoviště mohou sloužit ke každodenní rekreaci a odpočinku.

4.1 DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

4.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Silnice II/101 (tzv. aglomerační okruh) je tangenciální komunikací vůči jádru zástavby města, plní funkci přivaděče k jednotlivým radiálním trasám a spojuje jednotlivá sídla v regionu. Připravovaná SOKP převezme v některých úsecích část popř. většinu tangenciálních vztahů, předpokládá se snížení dnešní značné zátěže komunikace. Jedná se o komunikaci extravilánového charakteru v kategorii S9.5/70. Její situační stopa je stabilizována (směrové a šířkové úpravy byly provedeny) a v návrhu ÚP města Říčany beze změn.

Na komunikaci jsou zahájeny rekonstrukce úrovnových křižovatek. Návrh ÚP předpokládá rekonstrukci neupravených křižovatek II/101 se severním okruhem, ul. Mozartovou, ul. Březinovou, III/33312, III/3339, III/00312, III/00313 a novou křižovátku u východního okraje Voděrádek. Předpokládá se preference okružních křižovatek.

4.1.2 SÍŤ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

Hlavní napojení lokalit je z Říčanské ulice, páteří lokality je ulice Mozartova. Stávající křížení ulic Říčanská a Mozartova je nevyhovující, proto je navržena okružní křižovatka. Navrhované i stávající komunikace jsou funkční třídy C a D1, přičemž je navržen vysoký podíl dopravně zklidněných komunikací. V nově navržených ulicích jsou oboustranné aleje.

V lokalitě jsou navrženy následující nové ulice nebo úpravy stávajících:

Obslužné komunikace třídy C:

ul. Mozartova, východní část – stávající, navrženo doplnění profilu, profil C 17

ul. Mozartova, západní část – stávající, navrženo doplnění profilu, profil C 14

nová ul. v jádru lokality – návrh, profil C 20

Obslužné komunikace třídy D1:

ul. Bílá – stávající, navrženo doplnění profilu, profil D 13

ul. Třezalková – stávající v realizaci, profil D 9

ul. Blatouchová – stávající, navrženo rozšíření profilu, profil D 12

nová ul. na prodloužení ul. Bílá – profil D 9 s oboustrannou alejí

nová ul. na prodloužení ul. Plavínová – profil D 12, částečně D 9 s oboustrannou alejí
nová ul. v jižní části lokality – zakončena obratištěm

Popis navržených profilů:

- Profil C 20: obousměrná obslužná komunikace se středním dělicím zeleným pásem, s oboustranným podélným parkováním doplněným vysokou zelení a s oboustranným chodníkem, celková šířka uličního profilu je 20 m.
- Profil C 17: obousměrná obslužná komunikace s oboustranným zeleným pásem s alejí, který odděluje chodníky; šířka uličního profilu je 17 m.
- Profil C 14: obousměrná obslužná komunikace s jednořadou alejí v zeleném pásmu mezi vozovkou a chodníkem, chodníky jsou po obou stranách; šířka uličního profilu je 14 m.
- Profil D 12 úprava stávající zklidněné komunikace:
Stávající jednosměrnou dopravně zklidněnou komunikaci kategorie D 1 o šířce vozovky 6 m a s jednostranným chodníkem navrhujeme doplnit druhým chodníkem a pásem vysoké zeleně; navrhovaná šířka uličního profilu je 12 m.
- Profil D 12 Nová ulice v řešeném území:
Obousměrná dopravně zklidněná komunikace, vozovka šíře 6 m, doplněná oboustranným zeleným pásem s alejí; celková šířka uličního profilu je 12 m.
- Profil D 9: Obousměrná dopravně zklidněná komunikace s jednostranným pásem vysoké zeleně v rámci uličního profilu šířky 9 m. Druhá strana aleje bude realizována v rámci izolační zeleně.
- Profil D 9 Stávající ulice Třezalková:
Obousměrná dopravně zklidněná komunikace s chodníky. Povrch chodníků i vozovky je v jedné niveletě. Celková šířka uličního profilu je 9 m.
- Profil D 13: Stávající obousměrnou dopravně zklidněnou komunikaci s jednostranným chodníkem navrhujeme doplnit z druhé strany pásem vysoké zeleně. Celková navrhovaná šířka uličního profilu bude 13 m.

Jednotlivé vzorové profily jsou podrobně zpracovány ve výkresech číslo N 02a a N 02b. Chodníky a pásy zeleně mohou být lokálně protnuty samostatnými sjezdy napojujícími přilehlé pozemky.

4.1.3 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Pěší dostupnost lokality směrem z centra je problematická. Příčinou tohoto problému je obtížně prostupné území v okolí křižovatky ulic Říčanská a Černokostelecká, které leží mimo rozsah území řešeného regulačním plánem. V rámci řešeného území je velké množství komunikací navrženo jako zklidněné obytné zóny, kde se pěší pohybují v jednom profilu s automobily a mohou používat celou šířku komunikace. Ostatní komunikace v řešeném území jsou kategorie C. Zde jsou pruhy pro pěší vedeny souběžně s vozovkou a většinou jsou odděleny pruhem zeleně. Tyto komunikace jsou opatřeny přechody pro chodce. Navrhované pěší komunikace budou řešeny v plném rozsahu jako bezbariérové pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Samostatné pruhy pro cyklisty nejsou navrženy.

4.1.4 DOPRAVA V KLIDU

Nároky dopravy v klidu vyvolané stavbami rodinných domů budou řešeny výlučně na soukromých pozemcích těchto domů. V těžišti lokality je navrženo několik parkovacích stání pro návštěvníky veřejné vybavenosti. Pro návštěvníky veřejné vybavenosti jsou navržena podélná parkovací stání v profilu (C 20) nové komunikace v centru lokality. Jedná se o 12 stání. Další kapacity jsou v rámci obytných ulic.

4.1.5 MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

V návrhu územního plánu je navržena autobusová zastávka u křižovatky ulic Říčanská a Mozartova. Tato zastávka bude sloužit pro obsluhu lokality Větrník.

4.2 TECHNICKÁ VYBAVENOST

Zásady pro uspořádání technické infrastruktury jsou podrobně zobrazeny na výkresech č. N 03a (Podmínky umístění technické infrastruktury – hmotové systémy) a č. N 03b (Podmínky umístění technické infrastruktury – energetika a telekomunikace). Předmětem závazné části regulačního plánu jsou pouze řady vodovodu a kanalizace vedené v rámci veřejných prostranství, veřejné osvětlení a návrh způsobu likvidace dešťových vod. Polohy ostatních sítí technické infrastruktury jsou doporučeny. Regulační plán nespécifikuje polohu a řešení přípojek sítí technické infrastruktury. Pouze v případě, že bude pozemek oplocen, musí být kiosky sítí TI umístěny na uliční čáře.

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

4.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vnější vodovodní soustava města Říčany je v bezprostřední blízkosti lokality přítomna uličními větvemi v ulici Říčanské (DN 200) a v ulici Černokostelecké (DN 200). Minimální provozní přetlaky 0,3 – 0,4 MPa (hydrodynamické) jsou stávající soustavou garantovány. Výška navržené zástavby bude 2 až 3 nadzemní podlaží, maximální výška terénu v lokalitě je na kótě 368,0 m n.m (dvoupodlažní zástavba + 6 m, minimální přetlak + 10 m, celkem požadovaná kóta hydrodynamického tlaku u nejvýše položené zástavby bude: 384,0 m n.m).

Napojení navrhovaného vodovodu ke stávající vodovodní síti je podmíněno realizací vodojemu Olivovna. Tato podmínka se však netýká vodovodu v ulici Třezalková (pro domy č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace), neboť tento vodovod byl již povolen a zkolaudován za účelem připojení těchto domů ke stávající síti vodovodu.

Hlavní uliční větve budou navrženy DN 100. Dimenzování vodovodu bude odpovídat i výhledovému napojení jižní části lokality Větrník, která není tímto regulačním plánem řešena. Transportní soustava v lokalitě bude doplňovat i potřebné množství požární vody (10 l . s-1).

4.2.1.2 ODVODNĚNÍ

Město Říčany má vybudovanou jednotnou, v části území i oddílnou kanalizační soustavu. Odvodňovací systém je ukončen centrální biologicko-mechanickou ČOV. Část odvodňovací soustavy je gravitační, část je tlaková. V nejbližším okolí lokality Větrník jsou vybudovány výtlačné řady splaškové kanalizace (ul. Říčanská i ul. Černokostelecká).

Odkanalizování splaškových vod z lokality Větrník bude realizováno převážně tlakovou soustavou. Tlaková kanalizace je navržena v severní části lokality. Část lokality jižně od ulice Mozartova je možno odkanalizovat gravitačně do hlavního tlakového řadu v této ulici. Odtud bude kanalizační řad zaústěn do stávající tlakové kanalizace v ulici Říčanská a dále do ČOV. Nová výstavba v lokalitě je podmíněna vybudováním ČOV II a napojením lokality na tuto ČOV. Napojení bude provedeno z prostoru křižovatky Říčanská / Mozartova. Tato podmínka napojení objektů po vybudování ČOV II se netýká připojení rodinných domů v ul. Třezalková (č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace), neboť kanalizační výtlačný řad v ul. Třezalková již byl povolen a zkolaudován za účelem připojení těchto rodinných domů ke stávající síti kanalizace. Dešťové vody z celé lokality budou gravitačně odváděny dvěma větvemi dešťové kanalizace do koryta Rokytky. Jedna větev odvádí dešťové vody z východní části lokality – z nově navrhované komunikace propojující ulici Plavínovou s ulicí Mozartovou - je zaústěna do stávající dešťové kanalizace v místě křížení ulic Třezalková a Plavínová a dále stávajícím výústním objektem do koryta Rokytky. Odtok do stávající kanalizace bude řízený přes zasakovací bloky (RN 2 – lokální retenční nádrže, objem 7 m³) umístěné pod povrchem komunikace. Zbylá část řešené lokality je odvedena do navrhované retenční nádrže (RN 1, objem 70 m³) v ploše TV a odtud stávajícím výústním objektem do Rokytky. Dimenzování zasakovacích bloků a retenční nádrže je předmětem přílohy č. 2 odůvodnění regulačního plánu.

Dimenze zasakovacích bloků a retenční nádrže je navržena v normově přípustné kapacitě. V následujících projektových fázích bude dimenzování dešťové kanalizace zpřesněno s ohledem na maximálně nepříznivé hodnoty návrhového deště.

Likvidace dešťových vod z neveřejných pozemků bude řešena samostatně jednotlivými stavebníky. Pro účel návrhu způsobu likvidace dešťových vod bude použit nejnepříznivější výpočtový model. Součástí zkolaudovaných sítí TI v ul. Třezalková je i dešťová kanalizace pro budoucí RD (č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace).

4.2.2 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Integrovaný systém hospodaření s tuhými domovními odpady města předpokládá do budoucna téměř 100 % primární třídění odpadů a využití druhotných surovin (dotřídění v recyklačním parku a využití v nové výrobě), zneškodnění nebezpečných látek a ukládání inertních částí na zabezpečenou skládku, případně efektivní využití biosložek).

Lokalita Větrník bude vybavena stanovišti pro separovaný sběr komponentů (druhotné suroviny), provozní jednotky nádobami pro inertní zbytky, občas bude přistavován velkoobjemový kontejner pro objemný odpad. Biosložky budou individuálně kompostovány.

4.2.3 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

4.2.3.1 ZÁSBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Město Říčany má vybudovanou středotlakou přenosovou síť zemního plynu o provozním přetlaku 0,1 MPA, dvě regulační stanice VTL – STL o výkonech 3000,0 m³ . h-1 (Radošovice) a 5000,0 m³ . h-1 (Nad Kanickou cestou).

Přes území lokality Větrník je vedena trasa páteřního řadu rozvodu středotlaké sítě DN 300 mm. Na tento řad bude navázána celá rozvodnou síť v lokalitě a připojeny jednotlivé odběrné jednotky přes vlastní domovní RS STL – NTL. Páteřní řad je navržen v ul. Mozartova.

4.2.3.2 ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Říčany mají vybudovaný vícecestný systém zásobování sídla energií. Využívány jsou odběry elektrické energie, zemního plynu, v menší míře tuhá paliva a sporadicky alternativní energetické zdroje.

Zástavba v lokalitě Větrník bude své energetické potřeby krýt odběrem elektrické energie, zemního plynu a alternativními energetickými zdroji. V bezprostřední blízkosti území je situováno vzdušné vedení elektro 22 kV.

Jako podmínka pro připojení nové zástavby (mimo domů v ul. Třezalková č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a) k distribuční síti nn se požaduje propojení trafostanice Říčany – U Retence 2 jedním zemním kabelem VN s trafostanicí Říčany – Úvalská a druhým zemním kabelem s trafostanicí Říčany – Mozartova.

Celá lokalita bude vybavena veřejným osvětlením. Požaduje se použití energeticky úsporných svítidel nebo využití alternativních zdrojů energie tak, aby nové nároky na energii pro veřejné osvětlení byly minimální.

4.2.4 PŘENOS INFORMACÍ

Říčany mají vlastní atrakční obvod, včetně vlastní automatické telefonní ústředny (ATÚ). Síť MTO je dotažena až k území lokality Větrník. V ulici Mozartova je instalován síťový rozvaděč. Ten bude sloužit jako hlavní napojovací bod pro objekty budoucí zástavby.

5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

5.1 HODNOTY A CHARAKTER ÚZEMÍ

Jednou z nejvýraznějších hodnot Říčan obecně jsou kvalitní veřejná prostranství s dostatkem veřejné i individuální zeleně a blízkost přírodního prostředí. Lokalita Větrník se nachází v zajímavé pozici v dotyku s atraktivním přírodním prostředím v údolí říčky Rokytky. Regulační plán podporuje atraktivitu nově vznikající části města návrhem různorodých veřejných prostranství včetně parků a drobných sportovišť. Jednotlivé ulice jsou doplněny vysokou zelení, což je povyšuje z pouhých koridorů na místa příjemná k pobytu. Kvalita ulice však není vnímána pouze v rámci svého vymezeného prostoru, ale přirozeně také v kontextu okolní zástavby. Regulační plán proto stanovuje pravidla pro umístění okolních staveb včetně zásad pro jejich architektonické uspořádání.

5.2 UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

5.2.1 ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čára je hranicí mezi soukromým a veřejným prostorem. Zpravidla leží na pozemkové hranici. Uliční čára vymezuje bloky zástavby a veřejná prostranství. Případné oplocení pozemku směrem do veřejného prostranství bude ležet na uliční čáře.

5.2.2 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára je rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku, určující polohu domů vzhledem k veřejnému prostranství a sousedním pozemkům. Regulační plán používá následně definované typy stavebních čar:

- a) **Stavební čára pevná** vymezuje polohu domu vůči veřejnému prostranství tím způsobem, že průčelí orientované do veřejného prostranství musí být situováno na této stavební čáře.
- b) **Stavební čára nepřekročitelná** vymezuje polohu domu vůči veřejnému prostranství tím způsobem, že jeho půdorys nesmí směrem do veřejného prostranství tuto čáru přesahovat. Poloha průčelí orientovaného do veřejného prostranství může být dále omezena čarou maximálního posunu objektu.
- c) **Stavební čára maximálního posunu objektu** určuje nejzazší možnou polohu průčelí orientovaného do veřejného prostranství vzhledem k uliční čáře.
- d) **Stavební čára vnitřní** vymezuje polohu budovy vůči sousedním pozemkům vyjma veřejných prostranství tím způsobem, že její půdorys nesmí směrem k sousedním pozemkům tuto čáru přesahovat.

Ve všech ostatních případech se odstupy domů řídí ustanoveními stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

5.2.3 ZASTAVĚNOST POZEMKŮ

Maximální přípustná zastavěnost plochy parcely RD je v souladu s platným územním plánem SÚ Říčany. Koeficient zastavěné plochy je 25%.

5.2.4 VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Maximální podlažnost staveb je uvedena ve formátu „X“ nebo „X+p/u“. Pokud je uvedeno pouze číslo (X), jedná se o maximální povolený počet plných nadzemních podlaží; v tomto případě jsou přípustná i podkroví nebo ustupující podlaží. Celkový počet nadzemních podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží však nesmí v tomto případě přesáhnout maximální stanovený počet plných pater. V případě zápisu ve formátu „X+p/u“ číslo „X“ určuje maximální počet plných nadzemních podlaží, písmeno „p“ znamená možnost zakončení domu podkrovím, písmeno „u“ znamená povinnost zakončení domu ustupujícím podlažím, v obou případech nad rámec maximálního počtu plných podlaží. Celková podlažnost nižší než maximální se připouští. Podkroví nebo ustupující podlaží může obsahovat právě jedno nadzemní podlaží.

Sklon a tvary střech jsou diferenciovány v rámci lokality po skupinách a v závislosti na podlažnosti staveb. V případě možnosti zakončení domu podkrovím (ozn. „X+p“), je povinná střecha sklonitá se sklonem v rozmezí 25° - 45°. V případě možnosti zakončení domu ustupujícím podlažím (ozn. „X+u“), je povinná střecha plochá – tj. se sklonem do 5°. Ve všech ostatních případech se připouští střechy sklonité nebo ploché. Tvary a sklony střech jsou závazné pro stavbu hlavní, pro ostatní stavby na pozemku se neregulují.

Maximální absolutní výška staveb nad upraveným terénem se stanovuje takto: v plochách rodinné zástavby (RZ) 9 m, v plochách bytové zástavby ve viladomech (BZ) a v plochách vybavenosti nespecifikované (VY) 12 m.

5.2.5 ARCHITEKTONICKÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Objem staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu zástavby v Říčanech obvyklé. Víkře se připouští zřizovat nejvýše v celkové šíři nepřesahující jednu polovinu délky příslušného průčelí. Materiálová a barevná regulace není předmětem tohoto regulačního plánu. Vyloučeny jsou však srubové, roubené a hrázděné pohledové stěny budov.

Oplocení pozemků není povinné. Do veřejných prostranství se připouští oplocení se sloupky event. také s podezdívkou a nezděnými plotovými výplněmi, které budou částečně průhledné. Maximální výška oplocení je 160 cm nad upraveným terénem, v případě oplocení do veřejného prostranství je max. výška oplocení 160 cm nad upraveným terénem veřejného prostranství.

Návrh regulačního plánu nespecifikuje konkrétní půdorysné uspořádání domů, upravuje především míru využitelnosti pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a elementární uspořádání objemů staveb zejména ve vztahu k veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči sobě navzájem.

6 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vytváření příznivého životního prostředí v nejširším slova smyslu je jedním z hlavních cílů regulačního plánu. Návrh se soustřeďuje na kvalitu veřejných prostranství s dostatkem doprovodné zeleně, parků a kvalitních veřejných prostranství. Zároveň stanovuje funkční i prostorové regulace pro novou výstavbu, čímž chrání obyvatele lokality před narušením kvality prostředí zejména vzhledem k jejich obytným domům. Návrh regulačního plánu také zajišťuje propojení lokality s atraktivním přírodním prostředím údolí Rokytky.

V rámci veřejných prostranství se navrhuje stromořadí. V návrhu jsou stromořadí diferenciována do dvou typů: 1) stromořadí tvořená vysokými kultivary s průměrem koruny 10 – 12 m a 2) stromořadí tvořená kultivary středního vzrůstu s korunou o průměru 5 – 8 m. Jako závazná je dána osa stromořadí, jak je vyznačena ve výkrese č. N 05 – Sadové úpravy. Odstup jednotlivých stromů navzájem bude určen jako dvojnásobek průměru koruny podle předpokládané velikosti koruny

vzrostlého jedince. Stromy budou zapěstovány do výšky 1,8 – 2,2 m bez větví. Doporučuje se použití jednoho druhu stromů v rámci jedné ulice, naopak jednotlivé ulice mohou být od sebe odlišeny i rozdílnou druhovou skladbou vysoké zeleně.

7 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Při východním okraji lokality probíhá frekventovaná silnice č. II/101 – ulice Říčanská, která je zdrojem hluku v řešené lokalitě. Na základě hlukové studie pro hluk ze silniční dopravy, kterou zpracoval Atelier Dek v únoru 2011, byly navrženy stavební čáry tak, aby případné stavby pro bydlení byly umístěny mimo území, které je nadměrně zatíženo hlukem z dopravy.

Ochrana proti radonu není předmětem regulačního plánu, bude řešena v rámci jednotlivých staveb pro bydlení.

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby – pro dopravní infrastrukturu:

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
WD 57	nové obslužné komunikace v lokalitě Větrník

Veřejně prospěšné stavby – pro dopravní infrastrukturu:

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
WT 51	Zařízení pro odvod splaškových vod z lokality

Ostatní nové sítě a zařízení technické infrastruktury budou umístěny v rámci profilů místních komunikací stávajících nebo navrhovaných. Jejich prostorové nároky jsou proto součástí VPS pro dopravní infrastrukturu.

Požadavky na asanace nejsou.

9 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšná opatření – plochy veřejných prostranství

<i>označení</i>	<i>charakteristika</i>
PP 51	nový park na veřejném prostranství před mateřskou školou předkupní právo ve prospěch města Říčany na parc. č. 122/37,122/38 a 122/39 k.ú. Říčany - Radošovice

Veřejně prospěšná opatření – občanská vybavenost

označení charakteristika

PO 51 novostavba mateřské školy

předkupní právo ve prospěch města Říčany na parc. č. 122/37 a 122/38 k.ú. Říčany
- Radošovice

10 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků - parcelaci
- rozhodnutí o změně využití území

V lokalitách „a, b, c“ regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí na dělení pozemků. V lokalitách „a, b, c“ bude probíhat dělení pozemků samostatnými ÚR za podmínky uzavření plánovací smlouvy s městem Říčany na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezení lokalit „a, b, c“ je vyznačeno ve výkrese č. P 02 - Vymezení lokalit pro samostatné dělení pozemků.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

11.1 NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu regulačního plánu obsahuje 16 číslovaných stran.

Grafická část návrhu regulačního plánu obsahuje 9 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
N 01a	Hlavní výkres – prostorová regulace	1:1 000
N 01b	Hlavní výkres – plochy s rozdílným způsobem využití	1:1 000
N 02a	Dopravní řešení – podmínky umístění staveb dopravní infrastruktury	1:1 000
N 02b	Dopravní řešení – uspořádání uličních profilů (část 1)	1:250
N 02c	Dopravní řešení – uspořádání uličních profilů (část 2)	1:250
N 03a	Podmínky umístění technické infrastruktury – hmotové systémy	1:1 000
N 03b	Podmínky umístění technické infrastruktury – energetika a telekomunikace	1:1 000
N 04	Veřejně prospěšné stavby	1:1 000
N 05	Sadové úpravy	1:1 000

11.2 PŘÍLOHY

Součástí regulačního plánu jsou dále dvě informativní grafické přílohy:

číslo výkresu	název	měřítko
P 01	Majetkoprávní vztahy	1:1 000
P 02	Vymezení lokalit pro samostatné dělení pozemků	

ODDŮVODNĚNÍ

1 ÚDAJE U ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Město Říčany má platný územní plán, ve kterém je zakotven požadavek na zpracování regulačních plánů pro významné rozvojové nebo přestavbové lokality města. Tento požadavek také zároveň vyplývá ze Strategického plánu města i z obecné strategie města, které tuto lokalitu k pořízení regulačního plánu označuje písmenem „E“.

Regulační plán je v případě lokality Větrník prostředkem k vytvoření kvalitních veřejných prostranství v nové zástavbě a k ochraně práv jednotlivých vlastníků nemovitostí. Pořizuje se jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která ve vymezeném území stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Hlavním cílem regulačního plánu lokality Větrník je vytvoření smysluplného konceptu celé rozvojové lokality se zpracováním všech již pravomocných rozhodnutí, s dotvořením hierarchizované uliční sítě, všech nástupů do území, lokalizací vybavenosti, systému zelených ploch a základních regulačních podmínek.

Pořízení regulačního plánu bylo smluvně uzavřeno s Doc. Ing. arch. Ivanem Kaplanem – Agora studio, Vinohradská 2222/156, 130 00 Praha 3, který je autorem územní studie zástavby z roku 2007. Podnět na pořízení RP Větrník I. byl schválen Zastupitelstvem města Říčany dne 10.3.2010 pod č. us. 10-03-003. Projednání návrhu zadání regulačního plánu bylo zahájeno 31.5.2010 (č. ev. 44788/2010, č.j. 30833/2010/OUPRR). Zadání regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem města Říčany dne 13.10.2010 (č. usn. 10-10-001). Na základě schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu regulačního plánu. Společné jednání bylo oznámeno 19.9.2011 a uskutečnilo se dne 17.10.2011. Návrh regulačního plánu byl upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Veřejné projednání návrhu regulačního plánu bylo oznámeno 11.2.2013 a uskutečnilo se dne 20.3.2013. Vzhledem k podstatné úpravě návrhu po veřejném projednání bylo provedeno opakované veřejné projednání návrhu regulačního plánu, které se uskutečnilo 9.5.2013. V souladu s ustanovením § 68, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění posoudil pořizovatel soulad návrhu regulačního plánu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Řešeného území se v obecnější rovině dotýkají především tyto dvě z republikových priorit územního plánování pro zajištění trvale udržitelnosti území, uvedené v kapitole 2 PUR 2008:

- 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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (*viz také čl. 20 PÚR ČR 2006*) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

Regulační plán je v souladu s PUR 2008.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují jednu z priorit

- Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Regulační plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán sídelního útvaru Říčany

- Územní plán sídelního útvaru Říčany vymezil předmětnou lokalitu jako zastavitelnou plochu. Návrh regulačního plánu respektuje platný územní plán.

- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán garantuje vyvážený rozvoj lokality. Komplexní řešení této lokality zaručuje obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Návrhem regulačních podmínek a urbanistickým řešením jsou respektovány architektonické a urbanistické hodnoty území.

Zadání a návrh regulačního plánu byly projednány dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Odůvodnění RP bylo vypracováno podle přílohy č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Po obsahové stránce vychází regulační plán z původního územně plánovacího podkladu. Regulační plán respektuje principy územního plánu města Říčany z roku 1998 a jeho platných změn z roku 2007. Základní předpoklady řešení rozvoje jsou obsažené v platném územním plánu.

Regulační plán vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Toho dosahuje regulací využití území, plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení se zvláštním důrazem na rozvojové plochy, plochy pro regenerační zásahy, ochranou kvalit architektonického prostředí a plným respektováním všech limitů vyplývajících z ochrany památek, ochrany přírody, ochrany nerostného bohatství a ochrany půdy, vod a ovzduší.

- c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcími právními předpisy
Regulační plán byl zpracován a pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcími právními předpisy.
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
Regulační plán je v souladu s právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

V současné době platný územní plán sídelního útvaru Říčany byl pořízen v roce 1998 atelierem ÚAD Studio, s.r.o. Změna č. 1 byla schválena v roce 2002 a změna č. 2 byla schválena v roce 2006. Regulační plán je v souladu jak s tímto dokumentem, tak se strategickým plánem rozvoje města

Říčany, DHV, s.r.o. z roku 2005.

Návrh funkčního využití ploch vychází z platného územního plánu SÚ. Hlavní funkcí lokality je bydlení. Zároveň jsou v lokalitě podle požadavků územního plánu SÚ situovány plochy pro sport, občanskou vybavenost a veřejnou zeleň. Jejich uspořádání je vedeno snahou o vytvoření lokality pohodlné k bydlení při respektování spravedlivého rozdělení veřejných prostranství mezi jednotlivé vlastníky pozemků v lokalitě.

Z hlediska širších vztahů je významné navázání lokality na Říčanskou ulici, které je realizováno ulicí Mozartovou. Z prostoru křižovatky Mozartova – Říčanská je veden hlavní příjezd do lokality. Zároveň je zde dle platného ÚP SÚ Říčany situována zastávka autobusů MHD. V další etapě rozvoje lokality bude lokalita lépe napojena do prostoru Černokostecké ulice a to také pro pěší. Návrh regulačního plánu tato budoucí propojení zohledňuje.

- **Politika územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky schválená usnesením vlády ČR č. 920 dne 27.7.2009 (dále jen PUR) obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a dále kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v jednotlivých rozvojových oblastech a rozvojových osách.

Říčany jsou dle PUR součástí jedné z rozvojových oblastí, oblasti OB1- Praha.

- **Zásady územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR) byly vydány opatřením obecné povahy, o kterém rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. Pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje. Vedoucí zpracovatelského týmu: Ing. arch. Milan Körner, CSc.

Zadání ZUR reaguje na Politiku územního rozvoje ČR, která vymezuje ve středočeském prostoru jedinou rozvojovou oblast Praha - OB1. Obecné formulace PUR jsou v zadání ZUR konkretizovány, z hlediska věcného se nemění.

- **Územního plánu velkého územního celku**

Územní plán velkého územního celku Pražského regionu (UP VUC PR) byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006, usnesením č. 55-15/2006/ZK. Pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje. Zhotovitel: AURS, spol. s r. o. ve spolupráci s firmami Hydrossoft Velešlavín, s. r. o., U-24, s. r. o. Vedoucí zpracovatelského týmu: Ing. arch. Milan Körner, CSc.

Regulační plán je navržen v souladu s tímto UP VÚC, nicméně po schválení ZÚR Středočeského kraje není nadále rozhodující soulad regulačního plánu s UP VÚC.

- **Soulad regulačního plánu s instituty ochrany přírody NATURA 2000**

Na řešené území nezasahuje institut ochrany přírody NATURA 2000, záměry zahrnuté v regulačním plánu tedy nezasahují do předmětu jeho ochrany.

3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

3.1 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Text ze zadání:

Regulační plán zpřesní lokalizaci jednotlivých funkčních ploch podle platného územního plánu, kdy převažující funkcí bude bydlení v rodinných (nebo bytových domech) s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti a veřejné zeleně. Plochy vybavenosti, sportu a zeleně jsou v rámci lokality rozptýleny tak, aby všichni významní vlastníci pozemků v lokalitě věnovali jejich část ve prospěch veřejných prostorů nebo nějaké formy vybavenosti.

Výměry a lokalizace jednotlivých parcel pro bydlení budou navrženy s ohledem na možnost volby vzhledem k předpokládané velikosti a charakteru domu.

Kromě rodinných domů bude také nabídnuta možnost malých bytových domů.

Vyhodnocení:

V regulačním plánu je navrženo bydlení převážně v rodinných domech. V těžišti lokality je navrženo malé centrum s bydlením v nízkých viladomech a vyšší koncentrací veřejné vybavenosti. Při okrajích území jsou navrženy sportovní plochy a plochy veřejné zeleně. Plochy komunikací jsou rovněž doplněny zelení.

Požadavky zadání jsou splněny.

3.2 POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Text ze zadání:

Regulační prvky vycházejí z platného územního plánu a z územní studie, Ing. arch. I. Kaplan, červenec 2007, schválené v textové části Zastupitelstvem města Říčany dne 12. 9. 2008, usnesením č. 07-09-008.

Předmětem prostorové regulace bude zejména:

- *Maximální zastavěnost parcely RD bude navržena v souladu s platným územním plánem, Koeficient zastavěné plochy = 25%*
- *Odstupy domů od uliční čáry budou regulovány nepřekročitelnou stavební čarou*
- *Výšková regulace bude navržena s ohledem na rozmanitost zástavby a střech a v rámci lokality bude zónována, při akceptování platného územního plánu*
- *Charakter střech bude v území zónován do dvou druhů*
- *Oplocení pozemků bude regulováno maximální výškou plotu, avšak oplocení nebude dáno jako povinné*
- *U domů pro bydlení i vybavenosti bude regulován minimální počet parkovacích míst.*
- *Ve veřejných prostorech bude regulována jejich šířka, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací – specifikace zklidněné/ostatní, veřejný profil bude s ohledem na stávající stav v maximální možné míře respektovat navrhované profily z přílohy „Zásad pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Říčany“*
- *Liniové sítě budou umístěny mimo zelené pásy*
- *Vstupy a vjezdy na pozemky budou pouze doporučeny*

Vyhodnocení:

Požadavky na zastavěnost parcely, odstupy budov, výškové omezení staveb, veřejné prostory a zeleň jsou stanoveny na hlavním regulačním výkrese. Dále jsou regulativy popsány v textové část.

Požadavky zadání jsou splněny.

3.3 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ ÚZEMÍ

Text ze zadání:

Návrh se bude držet zásad prostupnosti lokality a jejího napojení na okolí, požadován je vysoký podíl veřejné zeleně s vazbou na krajinnou přírodní zeleň a vodní plochu v údolí řeky Rokytky a eliminace nepříznivých vlivů dopravy. Důraz bude kladen také na architektonické vyjádření centra lokality.

Vyhodnocení:

Hlavní napojení lokality na okolní komunikace je navrženo pomocí kruhového objezdu na křižovatce ulic Říčanská a Mozartova na východním okraji území. Další přístup je umožněn ze západu a severozápadu po komunikacích náležejících ke stávající zástavbě.

Všechny nově navržené komunikace v řešené lokalitě jsou doplněny oboustrannými alejemi. Centrum je vyjádřeno kruhovým objezdem a navazujícím širším prostorem u bytových domů - na pozemku města

Požadavky zadání jsou splněny.

3.4 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Text ze zadání:

Zásobování rozvojové lokality elektrickou energií bude zajišťováno novými trafostanicemi. Bude respektováno ochranné pásmo vedení 22kV (s provozním označením V415), které je vymezeno svislými rovinami ve vzdálenosti 10m od krajních vodičů. Lokalitou prochází také páteřní řad STL plynovodu, na něj bude navázána celá rozvodná síť lokality.

Vodovod bude napojen na stávající infrastrukturu nacházející se v lokalitě a na infrastrukturu v blízkosti lokality. Vzhledem k výšce navrhované zástavby a konfiguraci terénu je požadována kóta hydrodynamického tlaku u nejméně položené zástavby 384 m n.m. Transportní soustava v lokalitě bude doplňovat i potřebné množství požární vody. Součástí RP budou výpočty potřebné kapacity, budou navrženy případné AT stanice, doloženo stanovisko provozovatele vodovodu.

Lokalita bude vybavena oddílnou splaškovou kanalizací a samostatnými dešťovými sběrači. Splaškové odpadní vody budou gravitačně odváděny do sběrných čerpacích jímek a čerpány do stávajících gravitačních kmenových sběračů sídla do centrální ČOV. Bude doloženo stanovisko provozovatele ČOV vzhledem k možné kapacitě a max. možná bilance odváděných splaškových vod z navrhované výstavby.

Pro dešťové vody bude upřednostněno zasakování. V případě nevhodných nebo nedostatečných podmínek pro vsakování srážkových vod budou vody retenovány a řízeně vypouštěny v povolené hodnotě odtoku do vodního toku Rokytky, resp. do dešťové kanalizace.

Neznečištěné srážkové vody ze střech rodinných nebo bytových domů nebudou odváděny do dešťové kanalizace, ale budou likvidovány v místě vzniku (zasakování, akumulování a využívání pro zálivku). Návrhy likvidace DV budou doloženy hydrotechnickým výpočtem (počítat s max. nepříznivou intenzitou deště). DV ze zpevněných ploch sportoviště budou na tomto pozemku retenovány. Srážkové vody z ostatních zpevněných ploch a komunikací budou před odvedením do vodního toku Rokytky akumulovány v retenčním zařízení a do vodního toku budou vypouštěny řízeně. Vody, které nebudou moci být s ohledem na povolený odtok odváděny, budou retenovány nebo zasakovány v zelených pásích.

Pro významný vodní tok Rokytky bylo Okresním úřadem Praha – východ stanoveno zátopové území. Zátopové území je třeba zakreslit do grafické části ÚP. Omezení činností v záplavových územích se řídí §67 vodního zákona.

Lokalita Větrník bude také vybavena stanovišti pro separovaný sběr komponentů TKO.

Vyhodnocení:

Vodovod je napojen na stávající rozvody, kóta hydrodynamického tlaku respektována, AT stanice dle výpočtů nejsou potřebné, požární voda zahrnuta. Stanovisko provozovatele vodovodu 1. SčV a.s. ze dne 9. 6. 2011 je doloženo v příloze. Dle tohoto stanoviska je připojení lokality na veřejný vodovod

podmíněno vybudováním a uvedením do provozu nového vodojemu Olivovna.

Oddílná splašková kanalizace je navržena s dešťovými sběrači, splaškové vody z jednotlivých domů budou čerpány tlakovou kanalizací na úroveň Mozartova – Říčanská a odtud do nové gravitační kanalizace směr do ČOV II (viz výkres infrastruktury). Dle koordinovaného stanoviska KÚ Středočeského kraje ze dne 24. 10. 2011 č.j. 182251/2011/KUSK je podmínkou napojení objektů na veřejnou kanalizaci vybudování ČOV II Říčany.

Na pozemcích jednotlivých RD se požadují akumulční nádrže pro dešťové vody ze střech a zpevněných ploch pro účely zalévání a splachování v nemovitosti.

Tyto podmínky se však nemohou týkat připojení nových rodinných domů v ul. Třezalková (č. 15 – 32 dle číslování ve výkrese č. N-01a - hlavní výkres – prostorová regulace), neboť vodovod, kanalizační výtlačný řad a dešťová kanalizace v ul. Třezalková byly povoleny a zkolaudovány již 15. 1. 2008 za účelem připojení těchto rodinných domů ke stávající síti vodovodu, veřejné kanalizace a odvodnění zpevněných ploch a pozemků RD (kolaudační rozhodnutí ze dne 15. 1. 2008, č.j. 20353/2007/ovú-00019).

Hydrotechnické výpočty prokazující nové nároky na vodovod a kanalizaci jsou přílohou č. 3 Odůvodnění RP.

V rámci lokality je navržena plocha pro umístění retenční nádrže ke zpomalení odtoku dešťových vod z jedné větve dešťové kanalizace a zasakovací bloky ke zpomalení odtoku z druhé větve dešťové kanalizace. Způsob likvidace dešťových vod je uvažován pro nejnepříznivější hodnotu zasakování. Výpočet pro dimenzování retenční nádrže a zasakovacích bloků je přílohou č. 2 Odůvodnění RP. Tento výpočet prokazuje, že navrhovaná plocha pro umístění retenční nádrže (TV – plochy technického vybavení) je dostatečně dimenzovaná a že nebudou překročeny limitní kapacity odtoku z výústního objektu dle vyjádření správce vodního toku.

Napojení odtoku z lokality do vodoteče je navrženo stávajícím výústním objektem dešťové kanalizace. Vypočtený odtok z lokality řešené regulačním plánem je 14 l/s. Stávající odtok výústním objektem je 73 l/s, nově tedy bude stávajícím výústním objektem vypouštěno 87 l/s.

Zátopové území se nachází severně mimo řešené území regulačního plánu.

V lokalitě je navrženo stanoviště separovaného TKO.

3.5 POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Text za zadání:

Budou upřesněny, půjde zejména o komunikace.

Vyhodnocení:

VPS se v plném rozsahu přejímají z platného ÚP a nedoplňují se,

Do VPO byl zařazen jen malý parčík před mateřskou školou, z oblasti vybavení nová MŠ., vše viz Návrh RP.

3.6 POŽADAVKY NA ASANACE

Podle zadání nejsou.

3.7 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ÚPN SÚ, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Text ze zadání:

Podle politiky územního rozvoje je OB1 Rozvojová oblast Praha, jejíž součástí jsou i Říčany, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel a postupně se stává celistvým areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚPn SÚ je hlavní funkcí řešené lokality funkce bydlení.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

Požadavky civilní ochrany budou zpracovány dle §19 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení:

Viz kap. 3 odůvodnění.

3.8 VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků – parcelaci
- Rozhodnutí o změně využití území

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí pro umístění retenční nádrže v ploše TV.

3.9 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Podle zadání nejsou.

3.10 PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Mezi městem Říčany a žadatelem bude uzavřena plánovací smlouva týkající se výstavby a provozování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Žadatel zajistí souhlasy vlastníků pozemků v řešené lokalitě, resp. dohodu o parcelaci.

3.11 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S

OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán byl vypracován v souladu s § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

3.12 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Vyhodnoceno v kapitole 3. Odůvodnění

4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh regulačního plánu je částečně předurčen rozestavěností lokality a návaznostmi na stávající zástavbu. Přidanou hodnotou návrhu parcelace je založení systému kvalitních veřejných prostranství. V těžišti lokality je formováno místní náměstí, podél kterého je situována vyšší zástavba pro zdůraznění významu centra lokality. V souladu s požadavky platného územního plánu jsou při okrajích zástavby navrženy plochy pro veřejné sportovní aktivity v blízkosti atraktivního přírodního prostředí. V souladu s územním plánem a dle požadavků města je v lokalitě určen pozemek pro mateřskou školu, ke kterému přiléhá veřejný park. Vcelku lze konstatovat, že se zakládá moderní lokalita příjemná pro bydlení, která bude v souladu s vizí zeleného města.

5 INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Zadání regulačního plánu nepožaduje posouzení vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje – č.j. 085283/2010/KUSK-OŽP/Más). Návrh regulačního plánu byl projednán s příslušným úřadem a ve svých stanoviscích neměl k návrhu připomínek - koordinovaná stanoviska č.j. 020856/2013/KUSK, č.j. 055815/2013/KUSK, stanovisko 055816/2013/KUSK).

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

6.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Celkový rozsah požadovaných ploch, údaje o druhu pozemků, BPEJ a třídě ochrany ZPF

K záboru ZPF dochází v k. ú. Říčany – Radošovice

K trvalému záboru jsou určeny plochy uvedené v tabulce vyhodnocení ZPF o celkové výměře 7,58 ha.

6.1.1 VÝPIS A CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH PŮDNÍCH JEDNOTEK (HPJ)

Dle vyhlášky ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., ze dne 15. prosince 1998, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, změny 546/2002 Sb.

Zemědělská půda tvoří většinu plochy řešeného území. Všechny půdy leží v klimatickém regionu 5:

Všechny zábery v rámci řešeného území se nacházejí v I. třídě ochrany.

Vzhledem ke konfiguraci terénu se v území na zemědělské půdě nevyskytují výraznější svahy.

BPEJ a třídy ochrany ZPF

V území jsou ve velkém rozsahu zastoupeny půdy v I. třídě ochrany. Údaje o třídě ochrany ZPF jsou uvedeny ve výkresu a v tabulce záborů ZPF.

Charakteristika tříd ochrany ZPF:

Půdní jednotky jsou zařazeny do tříd ochrany zem. půdy podle metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96.

- *I. třída: nejcennější půdy, vyjmutí možné jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.*
- *II. třída: půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné.*
- *III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu.*
- *IV. třída: půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.*
- *V. třída: ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné. Předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)*

6.1.2 ÚDAJE O VYUŽITÍ PLOCH NAVRHOVANÝCH K ZÁBORU

Údaje o uspořádání ZPF, ÚSES a pozemkových úpravách:

Zábery se nacházejí na druzích pozemků orná půda a zahrady. V případě záborů za účelem výstavby rodinných domů, se předpokládá výsledný zábor pouze pro zastavěnou plochu, zbytek pozemku zpravidla zůstává v ZPF jako zahrada.

V území je vysoké zastoupení orné půdy, což se odráží v podílu orné půdy na celkových zábořech.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Na ploše záborů nebyly zjištěny.

Údaje o areálech zemědělské výroby, sítí hospodářských cest a jejich narušení

Zemědělských areálů se navržené záборы nedotýkají. Síť hospodářských cest není narušena.

Odtokové a hydrologické poměry

Hydrogeologické posouzení nebylo vypracováno. Hydrogeologické podmínky byly ověřeny při dřívější výstavbě v lokalitě a byly specifikovány jako krajně nepříznivé pro zasakování dešťových vod. Jelikož regulační plán ze shora uvedených důvodů předepisuje jednotlivým stavebníkům při návrhu způsobu likvidace dešťových vod uvažovat nejnepříznivější podmínky pro jejich zasakování, zpracování hydrogeologického posouzení pro návrh regulačního plánu by bylo nadbytečné.

6.1.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Navržené záборы vycházejí z požadavků města a vlastníků pozemků, viz příslušná část dokumentace.

6.1.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ

Vyhodnocení záboru ZPF je uvedeno v tabulkách.

Tabulka záborů **dle třídy ochrany:**

kat. území	I.	II.	III.	IV.	V.	součet
k.ú Říčany - Radošovice	6,6352	0	0	0	0	6,6352

Tabulka záborů **dle navržené funkce:**

kat. území	BZ	DSK	PP	RZ	SP	VV	součet
k.ú Říčany - Radošovice	0,2852	1,3802	0,1769	4,0963	0,4418	0,2548	6,6352

Tabulka záborů **dle druhu pozemku:**

kat. území	orná půda	zahrady	součet
k.ú Říčany - Radošovice	6,0676	0,5676	6,6352

Podrobná tabulka záborů viz samostatná příloha č. 1 Odůvodnění regulačního plánu – Tabulka záborů ZPF.

6.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Zábor PUPFL:

V lokalitě se nenachází pozemky určené k plnění funkcí lesa.

7 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ

BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Regulační plán zajišťuje bezpečnost těchto staveb.

8 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

V průběhu veřejného projednání návrhu regulačního plánu pro lokalitu „Větrník I“ v Říčanech byly uplatněny tyto námitky:

1. MUDr. Hana Vojtová, Uhelná 539/1, 251 01 Říčany
Námitka č. ev. 29407, č. j. 30833/2011 – MURI/OUPRR/677

Jménem vlastníka pozemku p. č. 120/22 v k. ú. Říčany – Radošovice zásadně nesouhlasím s regulačním plánem předloženým mé osobě p. Ing. Dvořákem.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Námitka byla uplatněna obecně vůči regulačnímu plánu jako celku, nebyla specifikována žádná konkrétní věc, se kterou by podatelka námitky nesouhlasila. Regulační plán je důležitý nástroj pro koordinaci výstavby v území. Politika územního rozvoje - vládní dokument schválený roku 2008 - uvádí: "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." Regulační plán je důležitý mezistupeň mezi územním plánem a jednotlivými územními rozhodnutími.

V průběhu opakovaného veřejného projednání návrhu regulačního plánu pro lokalitu „Větrník I“ v Říčanech byly uplatněny tyto námitky:

1. Josef Rathouský, Hájová 11/1, 103 00 Nedvězí
Námitka č. ev. 29407, č. j. 30833/2011 – MURI/OUPRR/677

Nesouhlas s odkanalizováním lokality Větrník I do ještě neexistující ČOV II. Jako majitel pozemků par. č. 138/10 a par. č. 138/8, k. ú. Říčany – Radošovice, LV 3143, žádám o zapracování do Regulačního plánu možnost dočasného řešení odkanalizování jednotlivých rodinných domů v této lokalitě formou septiků na jednotlivých pozemcích budoucích rodinných domů do doby zrealizování ČOV II. Po zprovoznění ČOV II se budou muset tyto rodinné domy povinně napojit na tuto ČOV II. Tuto námitku žádám zapracovat do Regulačního plánu Říčany – lokalita Větrník I.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Návrh regulačního plánu je v souladu s projednaným a schváleným zadáním, do kterého byl zapracován požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen zákon): Na základě opakovaných problémů a významného nárůstu splaškových vod a nevhodnému hospodaření s dešťovými vodami, byl ke zlepšení stávajícího stavu a s výhledem do roku 2020 vypracován „Generel kanalizace města Říčany“ v prosinci 2010 společností PROJECT ISA s.r.o., se sídlem Markupova 12/2010, 193 00 Praha 9. Cílem Generelu kanalizace je stanovit ucelenou

koncepti odvodnění území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod a bylo zajištěno jejich čištění v takové úrovni, aby nedošlo k překročení přípustného stupně zatížení recipientů. Stanovená koncepce definuje hlavní směry vývoje systému a určuje, jakým způsobem mají být důležité prvky systému udržovány a rozvíjeny. Ve zmíněném dokumentu je v lokalitě „Větrník“ navrženo:

splaškové vody - vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel v obci Říčany a s ohledem na stávající kapacitu městské ČOV je navrženo odkanalizování lokality „Větrník“ kombinací tlakové a gravitační kanalizace do nové ČOV II s navrhovanou kapacitou 8 000 EO. (V lokalitě Větrník je v generelu uvažováno s připojením 498 až 2 674 EO).

Pro další rozvoj města není z hlediska technické infrastruktury akceptovatelné, aby každá nemovitost měla svojí vlastní bezodtokovou jímku (žumpu), toto řešení je zcela nekonceptní. Častým vyvážením jímek z většího počtu rodinných domů by docházelo k ekologickému zatěžování obytného území. Jímky by byly vyváženy do stávající ČOV, jejíž kapacita je již naplněna, čímž nedochází k vyřešení problému vyčerpání kapacity stávající ČOV.

Podle zák. 254/2001 Sb. o vodách platí, že kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímnici, je povinen zajišťovat jejich zneškodňování tak, aby nebyla ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod, a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí prokázat jejich zneškodňování v souladu s tímto zákonem.

Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j. 081412/2013/KUSK)

Do návrhu rozhodnutí o námitkách k regulačnímu plánu (RP) pro lokalitu větrník I (námitka Josefa Rathouského) věcně a místně příslušný vodoprávní úřad dle § 107 odst. 1 písm. a) zákona zdůrazňuje, že v rámci vypracování RP je třeba postupovat v souladu s „Plánem oblasti povodí Dolní Vltavy“, který byl schválen Usnesením zastupitelstva Středočeského kraje č. j. 30-8/2099/ZK dne 30. 11. 2009, odst. 4.6 „Opatření k omezení vypouštění znečištění z bodových zdrojů a jiných činností majících vliv na stav vod“ a v souladu s „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje“.

Likvidace odpadních vod prostřednictvím septiků nebo žump u jednotlivých rodinných domů (i když se jedná o dočasné řešení) je v přímém rozporu s výše uvedenými koncepcemi.

9 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly uplatněny.

10 GRAFICKÁ ČÁST ODDŮVODNĚNÍ

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
O 01	Koordinální výkres	1:1 000
O 02	Širší vztahy	1:2 000
O 03	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu	1:1 000

POUČENÍ

Proti regulačnímu plánu vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení (§ 174 odst. 2 téhož zákona). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Mgr. Vladimír Kořen
starosta města Říčany



Mgr. Hana Špačková
místostarostka města Říčany