

# Příloha č.2b

## ÚZEMNÍ PLÁN ŘÍČAN



### TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

**Dokladová část projektanta**

Objednatel : Město Říčany  
Pořizovatel : Městský úřad Říčany  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : květen 2014

**DOKLADOVÁ ČÁST PROJEKTANTA OBSAHUJE TĚCHTO 8 MATERIÁLŮ:**

1. AGORA STUDIO – Návrh na odlišné vyhodnocení některých námitek – 22.11.2012..... 2 strany
2. MÚ Říčany, odbor ŽP – Stanovisko ze dne 8.1.2013 k vyhodnocení námítky č. 80 uplatněné  
k Návrhu ÚP Říčan ..... 1 strana
3. MÚ Říčany, usnesení Rady města ze dne 10.1.2013 ..... 1 strana
4. MÚ Říčany, starosta města ze dne 14.2.2013 ..... 1 strana
5. Ministerstvo dopravy 12.3.2013 ..... 3 strany
6. MÚ Říčany, starosta města ze dne 15.4.2013 ..... 1 strana
7. MÚ Říčany, usnesení Rady města ze dne 12.9.2013 ..... 1 strana
8. MÚ Říčany, odbor úz. plánování a reg. rozvoje, ze dne 19.5.2014 ..... 1 strana

**NÁVRH NA ODLIŠNÉ VYHODNOCENÍ NĚKTERÝCH NÁMITEK K NÁVRHU ÚP ŘÍČAN VE VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ Z POHLEDU ODBORNÉHO STANOVISKA ZPRACOVATELE ÚP, PODKLAD PRO VYJÁDŘENÍ ZÁSTUPCŮ MĚSTA.**

Pozn. číslování námitek dle seznamu námitek, předaných zpracovateli v říjnu 2012

**Zásadní nesouhlas :**

Níže uvedené námítky a návrh způsobu jejich vypořádání jsou v příkrém rozporu s následným očekávaným pozitivním rozvojem lokality. Zpracovatel je povinen na tyto disproporce zadavatele upozornit, neboť jsou obtížně odborně odůvodnitelné a u správního soudu by byly jednoznačně přisouzeny zpracovateli.

- 126,127 Kuřičko - zelená rozvoji velkých průmyslových hal do 5000m<sup>2</sup> na krajinném horizontu ani ve vztahu k lokalitě není přijatelná, nebyla přijatelná ani poblíž Jažlovic v návaznosti na skladový soubor
- 572,575 Kuří - zelená novému zemědělství v centru obce může být přijatelná jen pro jednotlivce, ostatní dopady na místní část jsou jednoznačně a dlouhodobě poškozující, domácí zvířectvo, nikoli chov, ve standardu ploch BV.
- 573 ,576 Kuří - likvidace BV je opětovným pokusem narušit těžce vyladěný a mnohokrát vysvětlovaný kompromis pro rozvoj Kuří
- 227, Pacov - narušení konceptu vybavenosti OM je nepochopením vzácnosti této pozice pro celou oblast rodinné výstavby ve vazbě na bus MHD, proti Zadání ÚP
- 231 Pacov - redukce drobné plochy pro každodenní servis lokality při zastávce bus degraduje obsluhu na autobus v polích.
- 60 Marvánek – opětovné oficiální bydlení na Marvánku je z pohledu jeho ochrany nežádoucí. Využití SR je přesně vyhovující této pozici a domu a zadání ÚP.
- 80 Voděrádky - sever : nová požadovaná zastavitelná plocha OV nelze do registrovaného limitu VKP, ani podmíněně
- 83, 55 Voděrádky střed – rezignace na budoucí vybavení obce v logickém místě je z pohledu zpracovatele , ale určitě i občanů nepochopitelná
- 593 lokalita Komenského nám. – postup podle plovoucích značek je v rozporu s přesnostmi na ostatních lokalitách a Zadáními RP.
- 603 parkoviště hřbitov jih : Z pohledu budoucnosti rozvoje hřbitova je dočasné, zelený pás jeho existenci nevylučuje do doby rozšíření hřbitova.
- 149 Ananda NSX : oplocení v krajinném parku , jinými slovy odtržení jeho části, je mj. z pohledu okolních vlastnických ambicí nepřijatelné.
- 133 cesta Ládky : egoistický požadavek na odtržení části jednoho z nejpříjemnějších prostorů města

Vzhledem k potřebě vyšších právních jistot pořizovatelského procesu je nezbytné vypustit pro další fázi všechny námítkami požadované zastavitelné plochy svým rozsahem nad rámec předloženého návrhu ÚP , zvláště pokud jsou současně ještě nad rámec platného

ÚP SÚ,

**Další doporučení:**

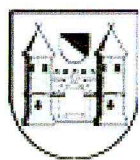
Dále uvádíme určitá obecná doporučení, která vyjadřují názor zpracovatele, jsou proti zhoršujícím se místním podmínkám, nicméně nejsou koncepčního charakteru a lze je, z pohledu zpracovatele, nakonec v řešení připustit.

- neprostupnost místních uličních propojení poškodí pouze vlastníky, kteří o to žádají, zhoršující se obslužností a údržbou slepých uličních profilů bez obratišť, dále nabídkou zákoutí pro kriminální účely.
- útoky na segregáční zeleň ve skutečnosti jen potvrzují pravé úmysly žadatelů (Kuří)
- skutečná poloha toku Rokytky v nivě je relativní pojem, rozhoduje katastrální vymezení
- likvidace sběrného dvora východ na městském pozemku ukončí přání obyvatel této lokality jeho nesplněním.

**V drtivé většině drobných korekcí nemá zpracovatelský tým potíže je v úpravě uskutečnit, nemají přímý dopad na integritu ÚP.**

Zpracoval: Ing.arch. I.Kaplan – AGORA Studio





# MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany, tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323 603 734  
http://[www.ricany.cz](http://www.ricany.cz), e-mail: [podatelna@ricany.cz](mailto:podatelna@ricany.cz)

Č.ev.: /2013  
Č.j.: /2013-MURI/OŽP-00354  
Útvar MěÚ: --  
Počet stejnopisů: 2  
V Říčanech dne: **8.1.2013**  
Vyřizuje: *Jana Peřinová*  
Telefon (linka): 249  
E-mail: *jana.perinova@ricany.cz*  
Způsob odeslání: *osobně*  
Adresa pracoviště: *Budova F, Komenského náměstí 1619, 251 01 Říčany*

*Vážený pan*  
**Městský úřad v Říčanech**  
*odbor územ.plánování a region.rozvoje*  
*Komenského náměstí 1619*  
**Říčany**  
*251 01*

## STANOVISKO ORGÁNU OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY KE ZMĚNĚ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

Na základě žádosti o Stanovisko k vyhodnocení námítky č. 80 uplatněné k návrhu nového ÚP Říčan, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny toto stanovisko:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany přírody a krajiny nemá námitek ke změně funkčního využití pozemku parc. č. 365/1 v k.ú. Voděrádky ze současné plochy LP – louky a přírodní porosty na OV – občanská vybavenost. Na tomto pozemku by měla být umístěna stavba sociálního zařízení - léčebny dlouhodobě nemocných a převažuje zde tedy veřejný zájem. Nicméně následné umístování a povolení staveb podléhá projednání dle ust. §4 odst. (2) zákona – vydání závazného stanoviska k zásahu do registrovaného VKP.

**Ing. Radek Smetánka**  
vedoucí odboru životního prostředí

„otisk úředního razítka“

Písemnost je dále zasílána:  
Adresát



# MĚSTO ŘÍČANY

Městský úřad v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany  
tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323 603 734, http: [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz), e-mail: [podatelna@ricany.cz](mailto:podatelna@ricany.cz)

Vaše značka:

Ze dne:

Č.ev.:

/2013

Č.j.:

/2013-MUR/

V Říčanech dne:

14.1.2013

Vyřizuje:

Pešta Daniel Mgr.

Telefon (linka):

268

E-mail:

[daniel.pesta@ricany.cz](mailto:daniel.pesta@ricany.cz)

Způsob odeslání:

e-mail

P.T.

AGORA STUDIO

Terronská 64

Praha 6

160 00

## VĚC: USNESENÍ RADY MĚSTA ŘÍČANY ZE DNE 10.01.2013

Výše uvedeného dne jednala Rada města Říčany na své řádné schůzi a přijala následující usnesení:

č. usnesení: 13-02-011

Nový ÚP - doporučení k připomínkám a námitkám k návrhu ÚP Říčany

Rada města Říčany doporučuje

vyhovět námitkám k návrhu ÚP Říčany č. 572, č. 573, č. 575, č. 576, které byly uplatněny při veřejném projednání návrhu ÚP Říčany.

č. usnesení: 13-02-012

Nový ÚP - doporučení k připomínkám a námitkám k návrhu ÚP Říčany

Rada města Říčany doporučuje

vyhovět připomínce č. 231 a zároveň redukovat rozvojovou plochu PS40.

č. usnesení: 13-02-013

Nový ÚP - doporučení k připomínkám a námitkám k návrhu ÚP Říčany

Rada města Říčany doporučuje

vyhovět námitce č. 133 a komunikaci při zmíněném pozemku vést po pozemcích ve vlastnictví města.

Pokud budete mít k uvedenému usnesení nějaký dotaz, obraťte se na vyřizujícího této písemnosti na shora uvedených spojeních.

S pozdravem

Za správnost vyřizující:  
Pešta Daniel Mgr.

Městský úřad v Říčanech  
odbor územního plánování  
a regionálního rozvoje  
Komenského náměstí 1619/2  
251 01 ŘÍČANY -6-

Mgr. Vladimír Kořen v.r.  
starosta města Říčany



# MĚSTO ŘÍČANY

Městský úřad v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, ID DS: skjbfwd  
tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323603 734, <http://www.ricany.cz>, e-mail: [podatelna@ricany.cz](mailto:podatelna@ricany.cz)

Vaše značka/ze dne: /  
Č.ev.: 9965/2013  
Č.j.: 7153/2013-MURI/OUPRR/493  
Útvar MěÚ: *odbor územ. plán. a reg. rozvoje*

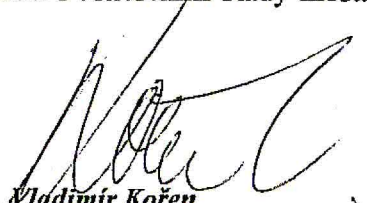
Počet stejnopisů: 2  
V Říčanech dne: **14.2.2013**  
Vyřizuje: *Pešta Daniel Mgr.*  
Telefon (linka): 268  
E-mail: *daniel.pesta@ricany.cz*  
Způsob odeslání: *e-mail*

*P.T.*  
**AGORA STUDIO - Ing. arch. Ivan Kaplan**

*Terronská 64*  
**Praha 6**  
*160 00*

Věc: Úprava návrhu ÚP Říčan po veřejném projednání

Na základě projednání návrhu řešení připomínek k návrhu ÚP Říčan Radou města Říčany požaduji jako určený zastupitel úpravu návrhu ÚP Říčan v souladu s usnesením Rady města Říčany ze dne 10.1.2013 (č.us. 13-02-11, 13-02-12, 13-02-13).

  
**Mgr. Vladimír Kořen**  
starosta města





Ministerstvo dopravy

nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12  
PO BOX 9, 110 15 Praha 1

**Městský úřad v Říčanech**  
**Odbor územního plánování**  
**a regionálního rozvoje**  
**Masarykovo náměstí 40**  
**251 01 Říčany**

Váš dopis značky / ze dne      Naše značka      Vyřizuje / linka      Praha  
/      156/2013-910-UPR/1      Šrámková Jarmila, Ing. / 225131428      12.3.2013

Věc: Říčany, koridor VRT

Na základě společného jednání, které se konalo dne 25.2.2013 na Ministerstvu dopravy (MD) ve věci územní ochrany koridoru vysokorychlostní železniční tratě (VRT), Vám zasíláme následující odpověď upravující podmínky rozvoje v oblasti ulice Voděradská.

Ministerstvo dopravy sleduje územní ochranu koridoru VRT, který je vymezen v platných Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje v šíři 600 m (300 m na obě strany od osy navržené trasy). V dosud platném územním plánu (ÚP) Říčan je vymezen koridor VRT o šíři 200 metrů, který požadujeme i v novém ÚP plně respektovat a neumísťovat zde žádné stavby trvalého charakteru a nerozšiřovat zastavitelné území.

Na základě posouzení všech dostupných podkladů Vám sdělujeme, že stanovení přesných zásad pro zastavitelnost předmětného území je před vyhotovením územně-technické studie (ÚTS) velmi obtížné. Problémem je především nemožnost odhadnout úroveň poklesu území při ražbě (a tím obhájit např. potřebu budovat v dotčeném území objekty na základové desce). Ještě problematičtější je stanovení územního rozsahu a poklesu v místech, kde je poklesem zasažena jen část pozemku, zatímco v ostatním území výška terénu zůstává beze změny. Tato situace má daleko nejhorší vliv na povrchové objekty.

S ohledem na prostorové uspořádání území i předpokládané vedení trasy nové tratě dotčeným územím, zejména na nemožnost přesně určit polohu (osu) budoucí tratě, nesouhlasíme s vymezením pozemků 774/1 – 774/4 a 774/7 a 774/8, 801/183 a 801/170 – 175 pro novou zástavbu, neboť právě zde hrozí největší riziko nerovnoměrného poklesu s možnými negativními vlivy na umístění objekty (v tomto ohledu je problematická právě nová konfigurace rozvojového území, která obytné objekty umísťuje „na hranu“ koridoru dle platného ÚP).

V současné době není také možné předjímat, jakou metodou bude tunel realizován, což má v obou variantách rozdílné povrchové důsledky. Možnost nahrazení hloubeného tunelu raženým tak bude prověřována právě ÚTS. Ve stávající situaci by se jednalo pouze o nekvalifikovaný odhad. Domníváme se však, že s ohledem na polohu hřbitova i blízkost funkce bydlení, přistoupí projektant k takovému řešení, které bude nejméně konfliktní. Zpracovatel studie byl ze strany Ministerstva dopravy na tento problém upozorněn.

Protože ÚTS bude přezkoumávat trasu celého úseku Praha – Benešov, nelze v tuto chvíli ani vyloučit např. posun trasy tratě (v rámci koridoru v ZÚR) či změnu jejího výškového vedení. V rámci ÚTS bude např. úpravou poloměru oblouku prověřována možnost posunu trasy od budoucí zástavby (a to i významný). Z toho důvodu také není účelné uvažovat o zúžení koridoru, abychom zbytečně nesnížili potřebnou flexibilitu v trasování.





S ohledem na výše uvedené stanovujeme v koridoru vymezeném v šíři dle platných ZÚR Středočeského kraje podmínku zřízovat podpovrchové stavby o maximální hloubce 3 m od stávající úrovně povrchu (sklepy, studny, tepelná čerpadla, popř. další). Pro stavby s hlubším založením je třeba vždy získat stanovisko Ministerstva dopravy, resp. SŽDC, s.o. V návaznosti na výsledky ÚTS bude možné případně snížit rozsah území koridoru a zpřesnit podmínky, které pak mohou být promítnuty do ÚP. MD i SŽDC bude v rámci ÚTS věnovat předmětnému území zvýšenou pozornost tak, aby do budoucna nebyl zbytečně blokován rozvoj v tomto prostoru.

  
Ing. Josef Kubovský

ředitel

Odbor infrastruktury a územního plánu

**Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji pod pořadovým číslem **45418703-25299-130312153805**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Jana Kučerová**

Vystavil: **Ministerstvo dopravy**

**V Praze dne 12.03.2013**



45418703-25299-130312153805



# MĚSTO ŘÍČANY

Městský úřad v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, ID DS: skjbfwd  
tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323603 734, <http://www.ricany.cz>, e-mail: [podatelna@ricany.cz](mailto:podatelna@ricany.cz)

Vaše značka/ze dne: /  
Č.ev.: 22328/2013  
Č.j.: 16387/2013-MURI/Sek/776  
Útvar MěÚ: --  
  
Počet stejnopisů: 2  
V Říčanech dne: **15.4.2013**  
Vyřizuje: *Baroňová Zdeňka Mgr.*  
Telefon (linka): 106  
E-mail: [zdenka.baronova@ricany.cz](mailto:zdenka.baronova@ricany.cz)  
Způsob odeslání: *e-mail*

*P. T.*  
**AGORA STUDIO - Ing. Arch. Ivan Kaplan**

*Terronská 64*  
**Praha 6**  
*160 00*

## VĚC: ÚPRAVA NÁVRHU ÚP ŘÍČAN PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Na základě projednání návrhu řešení připomínek a námitek k návrhu ÚP Zastupitelstvem města Říčany požaduji jako určený zastupitel úpravu návrhu ÚP Říčany v souladu s projednanou tabulkou zachycující návrhy rozhodnutí (č. usn. 12-09-019).

- Přípomínku č. 126 vypořádat souhlasně (změnit zastavěné území - dle ÚR, regulativy neměnit, zakreslit parkoviště dle skutečnosti)
- připomínku 127 vypořádat tak, že se plochy VL vymezí pouze na zastavěné pozemky

  
**Mgr. Vladimír Kořen**  
starosta města







# MĚSTO ŘÍČANY

Městský úřad v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany  
tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323 603 734, http: [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz), e-mail: [podatelna@ricany.cz](mailto:podatelna@ricany.cz)

Vaše značka:

Ze dne:

Č.ev.: 31030/2014

Č.j.: 101236/2014-MUR/OUPRR/493

V Říčanech dne: **21.5.2014**

Vyřizuje: *Pešta Daniel Mgr.*

Telefon (linka): 268

E-mail: *daniel.pesta@ricany.cz*

Způsob odeslání: *e-mail*

**P.T.**  
**AGORA STUDIO**  
**Terronská 64**

**Praha 6**  
**160 00**

## VĚC: USNESENÍ RADY MĚSTA ŘÍČANY ZE DNE 12.09.2013

Výše uvedeného dne jednala Rada města Říčany na své řádné schůzi a přijala následující usnesení:

č. usnesení: 13-43-010

Územní plán - úpravy návrhu

Rada města Říčany doporučuje

Zanést do návrhu nového územního plánu následující dvě úpravy:

1. Úprava funkčních ploch v lokalitě Kuříčko – stávající areál Zoelleru a areál ve vlastnictví paní Šeborové , (případně pozemky pí. Mixanové (západní část areálu)) - změna z VD na VL
2. Úprava regulativů v kartě funkční plochy SM – vypuštění povinného minimálního podílu 30% bytů v zastavěném území

Pokud budete mít k uvedenému usnesení nějaký dotaz, obraťte se na vyřizujícího této písemnosti na shora uvedených spojeních.

S pozdravem

**Mgr. Vladimír Kořen v.r.**  
starosta města Říčany

Za správnost vyřizující:

*Pešta Daniel Mgr.*

Městský úřad v Říčanech  
odbor územního plánování  
a regionálního rozvoje  
Komenského náměstí 1619/2  
251 01 ŘÍČANY -6-



# MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Městský úřad v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, ID DS: skjbfwd  
tel.: +420 323 618 111, fax: +420 323 603 734, http://www.ricany.cz, e-mail: podatelna@ricany.cz

Vaše značka/ze dne: /  
Č.ev.: 30589/2014  
Č.j.: 67879/2011-MURI/OUPRR/493  
Útvar MěÚ: odbor územ. plán. a reg. rozvoje  
Počet stejnopisů: 2  
V Říčanech dne: **19.5.2014**  
Vyřizuje: Pešta Daniel Mgr.  
Telefon (linka): 268  
E-mail: daniel.pesta@ricany.cz  
Způsob odeslání: e-mail

P.T.  
**AGORA STUDIO**  
Ing. arch. Ivan Kaplan  
Terronská 64  
**Praha 6**  
160 00

## VĚC:SDĚLENÍ PROJEKTANTOVI ÚP ŘÍČAN VE VĚCI ÚZEMNÍCH REZERV

Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Vám sděluje, že v místě rezervy pro železniční trať nejsou přípustné žádné jiné územní rezervy. Z tohoto důvodu požadujeme vypuštění těchto rezerv (jedná se o územní rezervy NSG).

Městský úřad v Říčanech  
odbor územního plánování  
a regionálního rozvoje  
Komenského náměstí 1619/2  
251 01 ŘÍČANY -6-

*Pešta*  
**Ing. Čestmíra Šťastná**  
vedoucí odboru územního plánování a  
regionálního rozvoje