

Příloha č.2 OOP

ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : říjen 2020

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. Kateřina Jelínková

říjen 2020

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.4 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	7
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	8
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	8
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	9
7	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	9
8	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5.....	9
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	9
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	9
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	13
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	14
13	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B	14
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODST.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	14
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	14
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	15
17	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK	15
18	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z4 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	15

PŘÍLOHA č.1

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č.1, 2 a 3) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.4 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

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

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.4 ÚP Říčany z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 17. 12. 2018, č. usn. 18-10-004. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.) a může obsahovat prvky regulačního plánu. Pořizovatelem změny č. 4 ÚP Říčany je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Na základě schváleného obsahu změny č.4 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh pro veřejné projednání. Veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a doručeno dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům pod č.ev. 281245/2019 ze dne 21.8.2019. Veřejné projednání se uskutečnilo 26.9.2019. Na základě veřej. projednání bylo nutné upravit návrh a opakovaně jej veřejně projednat. Toto opakované veřej. projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a doručeno dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům pod č.ev. 118168/2020 ze dne 13.5.2020. Opakované veřejné projednání se uskutečnilo 18.6.2020. Následně byly ve spolupráci určeného zastupitele a pořizovatele vypořádány připomínky a byl připraven návrh rozhodnutí o námítkách, který byl následně odeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Návrh změny č. 4 byl následně předložen Zastupitelstvu města Říčany k rozhodnutí o vydání.

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 (dále také APÚR) byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Vyhodnocení a požadavky vyplývající z tohoto dokumentu byly řešeny v souvislosti se změnami č. 1 až č.3, vyjma koridoru nového záměru (E14) pro dvojité vedení 400kV, ke kterému nebyly k dispozici konkrétnější podklady. Po veřejném projednání Z4 byl tento záměr zapracován (viz odvodnění dále)

Ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3. Aktualizace č.2 se týká dopravního koridoru S43 v oblasti Brno-Moravská Třebová a Aktualizace č.3 se týká vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice (Zlínský kraj), obě aktualizace tedy nejsou pro Z4 relevantní.

Vyhodnocení Z4:

Žádná z dílčích není v rozporu s republikovými prioritami, všechny dílčí změny více méně korigují platný ÚP Říčany - **Odůvodnění vybraných republikových priorit a bodu 150c**, které se vztahují k řešené změně:

(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.4 ani žádná z jejích dílčích změn nenarušuje hodnoty území, jejich ochrana je v souladu s principy udržitelného rozvoje, změny jsou v zastavěném území nebo zastavitelném dle stávající koncepce, jedná se o většinou drobné korekce a změny v území. Nově vymezené zastavitelné plochy (vně zastavěného území) nejsou určeny pro bydlení, rekreaci ani výrobu (jedná se o plochy soukromé zeleně, plochy dopravní infrastruktury, sportovní plochy a rozšíření hřbitova).

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i

hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Dílčí změny řešené v rámci Změny č.4 jsou svým charakterem bez globálnějšího vlivu na stav hodnot v území), ke zlepšení urbánního prostředí by mohlo dojít aplikací podmínky zelených střech u velkých staveb nad 500m² (nová podmínka regulace).

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

V rámci změny se doplňuje zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu – parkovací dům u nádraží Říčany, který má řešit deficit parkovacích míst v této oblasti.

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

Změna se svým charakterem nezasahuje do dlouhodobé vize města dané v ÚP, nejvýznamnějšími změnami jsou změny popsané v následující kapitole.

(150 c) Vymezení: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Čechy-střed–Chodov a Čechy-střed–Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed.

Důvody vymezení: Plochy a koridory umožňující navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ-východ a zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti středních Čech.

Změnou Z4 je vymezen ("průhledný") koridor pro dvojité vedení dle podkladu vlastníka infrastruktury (ČEPS, a.s.), koridor je vymezen tak, aby nezasahoval zastavěné území/zastavitelné plochy (resp. v případě jejich dotčení je vymezen tak, aby nepřesahoval stávající ochranné pásmo vedení 400 KV). V koridoru jsou stanoveny podmínky využití tak, aby nedošlo k ohrožení realizace záměru (jsou vyloučeny stavby, které by budoucí využití znemožňovaly).

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 2.aktualizace ZÚR SČK, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26.4.2018.

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1.aktualizací ZÚR SČK (Změna č.1,č.2 a č.3 ÚP Říčany). V rámci 2. aktualizace je na území Říčany řešen dopravní koridor železniční trati č.221 (VPS D204) – toto však již bylo řešeno a zpracováno v rámci změny č.2. Žádné další konkrétní ani obecné požadavky, které by bylo potřeba řešit v rámci změny č.4, ze ZÚR SČK (ve znění 2. aktualizace) pro území Říčany nevyplývají.

Změna č.4 – resp. její obsah – neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK. Nejvýznamnější změnou v rámci řešení je stanovení podrobných podmínek (na úrovni regulačního plánu) na prostorovou regulaci oplocení (zájem města) a stanovení podmínky zelených střech u staveb nad 500m²; ostatní změny mají doplňkový a upřesňující charakter, nemění již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem. Nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci či výrobu.

Závěr: Změna č.4 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZUR SČK ve znění 2. aktualizace.

2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ŘÍČANY

Ze 4.úplné aktualizace ÚAP správního obvodu ORP Říčany z roku 2016 (zpracovatel Atelier T-plan) vyplývají a jsou vyhodnoceny následující skutečnosti:

Z kapitoly 15 *Vybrané obecné problémy* a s odkazem na problémový výkres vyplývají z ÚAP ORP obecné problémy, ke kterým bylo provedeno vyhodnocení ve změně č.3 (zde je uváděno stejně-viz tabulka dále)

Tabulka: Obecné problémy (vybrány jen řádky týkající se Říčán)

Označení	Popis problému	Z3 vyhodnocení
Ek	stará ekologická zátěž	Uvedené problémy nejsou přímo řešeny ve změně č.4 dopravní problémy řeší územní plán návrhem koridoru SOKP a II/335, některé nejsou na úrovni ÚP řešitelné (Ek). Z uvedených problémů se změna č.4 dotýká problému (Pm) – je navržen (a zařazen do VPS) parkovací dům u nádraží
Eaz	emisní a akustická zátěž území z dopravy (> 3000 voz/den)	
Dop	vysoká intenzita dopravy v zastavěném území (kapacita sítě, bezpečnost provozu)	
Pp	absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sídly	
Pm	nedostatek ploch pro dopravu v klidu	

Dále se jedná se o střety s limity využití území, tyto střety nejsou změnou č.4 nijak řešeny (lze je řešit na úrovni navazujících řízení; v tomto duchu bylo dtto vyhodnoceno ve změně č.3, nejsou tu proto znovu vypisovány).

2.4 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.4 žádné zásadní návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv. Záměr nového napojení areálu Contera řeší změnu vjezdu (aniž by vyvolával potřebu řešení (změn) mimo území obce a dále se jedná o vymezení plochy soukromé zeleně (ZS) na hranici řešeného území (k.ú.Kuří u Říčán), která patří spíše k části Lipany (navazuje na územním plánem sídelního útvaru hl. města Prahy plochy vymezené jako plocha s rozd. zp. využití zahrady, sady a vinice).

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.4 ÚP Říčany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Změna dále:

- Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.
- 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
- 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.

Změna č.4 neovlivňuje koncepci rozvoje území ani hodnoty území ani nezvyšuje riziko ekologických a přírodních katastrof. Povaha dílčích změn je – vyjma vymezených zastavitelných ploch – korekcí stávajícího využití v území. Vymezené zastavitelné plochy jsou určeny pro plochy občanské vybavenosti (rozšíření hřbitova, sportovní plochy), plochy soukromé zeleně a plochy dopravní infrastruktury (viz kap. 10.1).

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

Zpracování Změny č.4 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.4 dochází k vymezení podmínek v podrobnosti regulačního plánu – a sice oplocení (v celém řešeném území) dle schváleného obsahu změny. Změnou č.4 se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umísťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

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

Změna č. 4 ÚP Říčany je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 4 ÚP Říčany byl v rámci veřejného projednání zaslán dotčeným orgánům a oprávněným investorům. Návrh není v rozporu s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů. Rozpor v průběhu projednávání změny č. 4 ÚP Říčany nenastal.

Krajský úřad jako orgán územního plánování dle § 171 SZ upozorňuje na nepřípustnost požadavku – Zeleň na střechách povinně u všech novostaveb nad 300 m² zastavěné plochy... (citováno znění odstavce z návrhu).

Krajský úřad uvádí: „Požadavky na zeleň v územním plánu lze uplatnit obecně prostřednictvím minimálního procenta zeleně s tím, že může být stanoven způsob, jak lze využít a započítat zelené střechy a eventuálně i zeleň na svislých konstrukcích. Uvedený požadavek je nepřiměřeným zásahem do práv stavebníků. Zlepšení kvality životního prostředí lze dosáhnout stanovením podílu zeleně v jednotlivých plochách. Krajský úřad vyzývá pořizovatele podle § 171 odst. 3 stavebního zákona ke zjednání nápravy před vydáním územního plánu.“

Požizovatel vyvolal jednání na Krajském úřadě, jehož se dne 3.9.2020 kromě pořizovatele a zástupců příslušného odboru Krajského úřadu zúčastnil i starosta města Říčany. Jednání proběhlo ve věcném duchu s předložením významných argumentů a jeho výsledkem byla dohoda, že pořizovatel „zjedná nápravu“ formou vypořádání se s uvedeným stanoviskem v odůvodnění územního plánu.

Odkazujeme zde tedy na kapitolu 10.2 odůvodnění územního plánu, v níž je mimo jiné uvedeno i konkrétní vypořádání se zde namítanou skutečností (nepřiměřený zásah do práv stavebníků). Je zde uvedeno:

„Při posuzování míry zásahu do vlastnických práv je nutné zmínit, že každá nová regulace aplikovaná v územně plánovací dokumentaci je zásahem do vlastnických práv. Je však nezbytné, aby byl tento zásah co nejnižší a aby zcela nepochybně vedl k zamýšlenému cíli a aby byl proporcionální. Všechny tyto požadavky jsou naplněny – na základě veřejného projednání návrhu změny č. 4 byl upraven požadavek na zelené střechy (došlo k posunu od intenzivních zelených střech k extenzivním, vypuštění požadavku na závlahový systém, doplněna alternativa ve formě FVE – jedná se o snahu snížení finanční náročnosti při budování takového zastřešení).

Požadavek na „zelené střechy“ nepochybně vede k cíli, kterým je zmírnění dopadů klimatických změn a posílení environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu.

Z hlediska proporčnosti uvádíme, že tento požadavek není diskriminační, neboť není namířen jen na některé konkrétní stavebníky, nýbrž týká se všech stavebníků, kteří mají možnost realizovat prostorově významné stavby či přístavby. Tento požadavek se samozřejmě týká i záměrů samotného města Říčany, které aktuálně realizuje několik záměrů obsahujících zmiňované prvky a je tedy samo příkladem pro další stavebníky.“

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

Na základě přezkoumání návrhu změny územního plánu podle § 53, odst. 4 stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že Změna č. 4 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. 2. Změna č. 4 územního plánu Říčany vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Změna č. 4 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. 4 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 VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu obsahu změny č. 4 ÚP Říčany vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Vyhodnocení vlivů změny č.4 územního plánu Říčany není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

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

Netýká se změny č.4, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Předmětem změny č.4 ÚP Říčany je dle jejího obsahu zejm.:

- prověřit změny ploch s rozdílným využitím (uvnitř sídla i ve volné krajině) na konkrétních pozemcích
- prověřit a doplnit či upravit podmínky využití ploch s rozd. zp. využití (úprava regulativů)
- prověřit VPS

10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno k březnu 2019. V rámci změny (stav pro veřejné projednání) nebyly identifikovány žádné již zcela zastavěné zastavitelné plochy, které by mohly být převedeny do ploch stabilizovaných. Při úpravě pro opakované veřejné projednání (květen 2020) bylo aktualizováno zastavěné území a v rámci úpravy byly identifikovány plochy PS-19, PS-20, PS-21 a PS-26 a V-08, které jsou již zastavěny a byly proto převedeny do ploch stabilizovaných.

Změna vymezuje několik nových zastavitelných ploch:

- rozšíření hřbitova v Říčanech (ŘJ-30)
- posun parkoviště (ŘZ-25) – jedná se o rozšíření JV směrem, na opačné straně je plocha zařazena zpět do ploch zeleně (ZV)
- plochy soukromých zahrad (K-16)
- tělovýchovné a sportovní plochy (ŘS-31)

Dále v rámci změny došlo ke změně stabilizovaných ploch:

- změna ploch v osadě „Ryba“ na BI (z pův. SR smíšené obytné rekreační)
- plošně velmi drobné změny upřesňující aktuální stav území

a ke změně dříve vymezených zastavitelných ploch:

- vymezení plochy OM (namísto SM) v ploše K-14 návaznosti na výrobní areál (podle studie se má jednat o rozšíření stáv. areálu o administrativní budovu a ubytování zaměstnanců), z důvodu „volnosti“ regulativu pro OM byla omezena kapacita pro ubytování

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Dle požadavků k obsahu změny č.4 byla provedena úprava podmínek využití ploch v ÚP Říčany tímto způsobem:

- byly doplněny – resp. zpřesněny regulativy u některých ploch - jedná se o regulace, které nemění charakter plochy, spíše doplňují a zpřesňují možné využití (např. možnosti zahrad v plochách bydlení – doplněno pro jednoznačnost), popř. prostorové uspořádání (povinnost řešení parkování na vlastních pozemcích tam, kde to nebylo výslovně uvedeno), apod.;

Dále jsou doplněny nové požadavky:

- úprava podmínek prostorové regulace plotů: jedná se stanovení podmínek na úrovni regulačního plánu – zahrnuje celé území Říčan. Přibyla tedy nová kapitola podrobně řešící parametry oplocení.

Jedná se o ukončení nekonečných diskusí o úloze a výrazu plotového vymezení staveb, u rodinných domů obzvláště.

Parametry průhlednosti či neprůhlednosti jsou nastaveny po diskusi a směřují k nastavení horní hranice výšek plotů právě ve vztahu k průhlednosti či neprůhlednosti plotových polí. Obecně tedy plot vyšší (max. 180 cm, výj. 200 cm) lze realizovat v kombinaci alespoň s 30% průhledností, ploty neprůhledné nepřekročí výšku 150 cm. Tyto regulativy významně souvisí s bezpečností staveb na pozemcích, jsou platné pouze ve vztahu k veřejnému prostranství, na ostatní oplocení se nevztahují. Pro případné spory o měření výšky jsou navrženy modelové řezy a stanovena povinnost je ve svažitých terénech měřit uprostřed plotových polí. Předmětem podmínek jsou i i vybrané detaily pro výšku podezdívky a podíl neprůhledných ploch vůči průhledným, naopak materiálové podmínky v zásadě regulovány nejsou.

Zdánlivě složité podmínky zůstávají však pro stavebníka srozumitelné a stále dávají možnosti pro kreativitu při tvorbě oplocení.

- přidání podmínky pro „povinnost“ zelené střechy u staveb nad 500m² (v rámci úlevy je možné část střech započítat do zápočtu procenta zeleně). Podmínka je stanovena jen u velkých staveb, na základě požadavku obce – cílem je posílit environmentální pilíř udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu (zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu). Mocnost vrstvy pro kořenění vychází z publikace Standardy pro navrhování, provádění a údržbu, Vegetační souvrství zelených střech (vydala Odborná sekce Zelené střechy při Svazu zakládání a

údržby zeleně, Brno, 9/2016), tak aby umožňovala výsadbu keřového patra (polo- a intenzivní zelené střechy).

Limit minimálního rozsahu střechy, která má spadat pod tento regulativ, byl stanoven na 300m², tedy byl během projednání Z4 dále zpřísněn z původních 500m². Důvodem je stupňující se oteplování měst v důsledku vysokých klimatických průměrů a vysokého výparu vod. Retenční schopnosti střech u větších staveb mají tedy rozhodně přispět k lokálnímu ochlazení staveb a zpomalování odtoků dešťových a povrchových vod. Posilování retenčních schopností staveb a stavebních pozemků je, spolu s posilováním retenčních schopností krajiny, nezbytnou podmínkou v udržitelném rozvoji území.

Význam zelených střech, popř. zelených fasád, spočívá nejen v jejich pozitivním vlivu na životní prostředí (zejména teplotu) konkrétního místa – jeho interiéru i exteriéru, ve zvyšování energetické efektivity staveb, ale i v rámci vlivu na širší území, a může být zároveň významnou součástí koncepce hospodaření se srážkovými vodami.

Téma zelených střech je obsaženo v základních národních i nadnárodních dokumentech z oblasti udržitelného rozvoje a ekologie.

Významná pozornost je zeleným střechám a fasádám věnována v dokumentu Politika architektury a stavební kultury ČR (MMR ČR), opatření 1.1.6., odkazuje dále na dokument Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, odst. 3.4.3.4. („Zvýšit počet realizovaných ploch a prvků zeleně na vodorovných i svislých konstrukcích...např. extenzivní zelené střechy...“). Dalším dokumentem je Ekosystémová adaptační opatření (Urbanadapt.cz) – „využití zelené infrastruktury – zelených střech (zvyšování energetické efektivity staveb)...“, dále Zásady urbánní politiky (MMR ČR).

Konkrétním a neopomenutelným podkladem pro územní plánování a rozvoj území v Říčanech je Územní studie krajiny zpracovaná pro ORP Říčany v roce 2019, která uvádí: „Přijímat opatření k předcházení negativních dopadů změny klimatu (např. ozelenění střech, ...)“.

Program zelených střech je již nyní součástí celkové koncepce města Říčany v přístupu k životnímu prostředí, ochraně klimatu a udržitelnému rozvoji.

Město Říčany dlouhodobě investuje do opatření, která stabilizují či zlepšují životní prostředí ve městě a jeho okolí. Požadavek na realizaci „zelených střech“ (respektive požadavek na umístění FVE na střechách určitých objektů) vhodně doplňuje stávající přístupy města v oblasti životního prostředí. Město klade mimořádný důraz na otázku zelené i modré infrastruktury, kdy v rámci územního plánu směřuje k navýšení zeleně v sídle, realizuje segregáční zeleně, reguluje nakládání s vodami, upravuje rybníky a vodní toky, atd.

Jako příklady těchto opatření lze uvést soustavnou výsadbu krajinné a krajino tvorné zeleně v extravilánu města, vybudování nového parku Václava Havla v intravilánu města, umístění FVE na objektu úřadu na Komenského náměstí, realizace zelené střechy na Stacionáři Olga, připravovaná zelená střecha na nové ZŠ na Komenského náměstí, zelená střecha na aktuálně stavěné MŠ Větrník, při rekonstrukci ulice 17. listopadu byl nově navržen zelený pás podél komunikace, atd.

Nelze opomenout také intenzivní spolupráci města se správci povodí vodních toků – např. při projektu Přírodě blízka opatření na Říčanském potoce.

Implementace požadavku na „zelené střechy“ je zároveň i krokem k naplnění závazků vyplývajících z Pařížské dohody (ČR je smluvní stranou této dohody od 4.11.2017).

Konkrétní parametry navrhovaných zelených střech pak byly stanoveny po důkladném prostudování dostupných podkladů, studií, výsledků aktuálních průzkumů a výpočtů a ve spolupráci s odborníky v dané tematice. Například:

- Ekonomické přínosy výstavby zelených střech aneb co zelené střechy přináší společnosti? - autoři Ing. Jan Macháč, Ing. Marek Hekrlé, Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku, Ústí nad Labem.
- Analýza možností podpory zelených střech – Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, 2016.

Hranice velikosti střechy od 300 metrů byla stanovena po důkladné úvaze jako optimální hranice i v souladu se záměrem omezit komplikace pro stavebníky jednotlivých RD, v souladu s tím, že maximální velikost RD je stanovena na 250 m², u přízemních RD je to 350 m². Významné je to, že při realizaci zelené střechy je tato částečně započtena (konkrétně popsáním výpočtem) do celkové zeleně na pozemku, což může některým stavebníkům usnadnit naplnění podmínky – zejména při malé velikosti pozemku.

Tím, že se navrhované řešení vztahuje pouze na novostavby nad 300 m² (případně na přístavby nad 300 m²), je zřejmé, že územní plán rozhodně nenutí stavebníky realizovat stavby větší než uvedený limit. Tedy není nezbytně nutné, aby stavebník musel vždy realizovat zelené střechy, je jen na jeho uvážení, zda při možnosti dané územním plánem stavět objekt větší než 300 m² tuto možnost využije či nikoli.

Pořizovatel se zabýval i předpokládanými zvýšenými náklady na pořízení zelených střech. Podle dostupných ekonomických propočtů a díky přislíbené státní podpoře v rámci nového rozpočtového období EU se lze domnívat, že investice budou návratné ve střednědobém horizontu, přičemž jejich přínos z hlediska udržitelného rozvoje území je nesporný.

Vzhledem k tomu, že prosazování zelených střech je ve středu pozornosti státních institucí (MMR, MŽP), dá se předpokládat, že v brzké době budou připravena motivační opatření pro stavebníky a umožněna finanční podpora.

Pro subjekty pak může nastat trojí ekonomická výhoda:

- připravované nižší platby stočného za srážkové vody – aktuálně je dohoda s MŽP a MZe na tom, že do vyhlášky č. 428/2001 Sb. uvedou snížené odtokové koeficienty pro zelené střechy, nejspíše 0,6 pro mocnost souvrství do 10 cm, 0,3 pro mocnost souvrství mezi 10 a 30 cm a 0,1 pro mocnost souvrství nad 30 cm a související ekonomické zvýhodnění
- menší potřeba chlazení v létě a s tím související zdravější vnitřní prostředí pro zaměstnance (zejména v případě kancelářských budov)
- započtení části plochy zelené střechy do procenta zeleně na pozemku

Rovněž město Říčany v případě zákonné možnosti zvažuje stanovit motivaci formou snížení koeficientu daně z nemovitosti. V roce 2020 probíhá dále např. program NZÚ – Zvýšení podpory na výstavbu zelených střech (pro RD a BD).

Z hlediska přiměřenosti regulace záměrů v územním plánu odkazujeme na fakt, že základním parametrem regulace nutně nemusí být objem, výška či zastavitelnost. Je přípustná i regulace z hlediska emisí (rušící x nerušící výroba), tvaru (sedlová střecha) či estetiky (barevnost fasád či střech). Projednávaná změna ÚP může obsahovat prvky regulačního plánu, jak v souladu s ustanoveními stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo města. Cílem zavedení regulace je omezení tepelných emisí do okolí, zlepšení mikroklimatu města, zadržení vody či energetická úspora staveb ve vazbě na klimatické cíle ČR.

Navržená regulace střech přitom není absolutně limitní, stále dává široký prostor pro výslednou podobu střechy či řešení přebytečného odvodu dešťových vod. Navíc umožňuje řešení jinou formou snížení energetické náročnosti prostřednictvím FVE.

Z HLEDISKA PRÁVNÍHO RÁMCE JE POŽADAVEK OPŘEN ZEJMÉNA O:

- ustanovení § 18, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon)– *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“*

- o ustanovení § 19, odst. 1 písm g) – „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,“
- ustanovení § 19, odst. 1 písm o) – „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“

Při posuzování míry zásahu do vlastnických práv je nutné zmínit, že každá nová regulace aplikovaná v územně plánovací dokumentaci je zásahem do vlastnických práv. Je však nezbytné, aby byl tento zásah co nejnižší a aby zcela nepochybně vedl k zamýšlenému cíli a aby byl proporcionální. Všechny tyto požadavky jsou naplněny – na základě veřejného projednání návrhu změny č. 4 byl upraven požadavek na zelené střechy (došlo k posunu od intenzivních zelených střech k extenzivním, vypuštění požadavku na závlahový systém, doplněna alternativa ve formě FVE – jedná se o snahu snížení finanční náročnosti při budování takového zastřešení).

Požadavek na „zelené střechy“ nepochybně vede k cíli, kterým je zmírnění dopadů klimatických změn a posílení environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu.

Z hlediska proporčnosti uvádíme, že tento požadavek není diskriminační, neboť není namířen jen na některé konkrétní stavebníky, nýbrž týká se všech stavebníků, kteří mají možnost realizovat prostorově významné stavby či přístavby. Tento požadavek se samozřejmě týká i záměrů samotného města Říčany, které aktuálně realizuje několik záměrů obsahujících zmiňované prvky a je tedy samo příkladem pro další stavebníky.

10.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Změny v krajině (v nezastavěném území) nejsou změnou č.4 řešeny – do nezastavěného území zasahuje vymezení nových zastavitelných ploch (hřbitova, ploch soukromých zahrad). Další dílčí změny nemají vliv na utváření krajiny ani přírodního prostředí; částečně se toho dotýká požadavek na ozelenění střech u velkých objektů.

10.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

Nové komunikace nejsou změnou navrhovány, v rámci změny dochází k úlevě z požadavků na šíři 4m od osy komunikace v rámci stabilizované plochy SR (konkrétně chatové osady U Ládek/V žaludech).

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V oblasti technické infrastruktury se koncepce nemění, dochází pouze k úpravě doby po kterou je možné tolerovat jímky – v platném plánu byl stanoven termín 2021 (což mělo korespondovat s dokončením plánované intenzifikace ČOV Říčany), avšak vzhledem k prodlení s intenzifikací čistírny, je podmínka stanovena tak, aby nebyla stanovena „přesně“, ale kopírovala termín dokončení bez nutnosti měnit územní plán (a zůstalo zachování tolerance jímek do této doby).

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Změna zařazuje prospěšné opatření VR 01 na hranici řešeného území s k.ú.- jedná se o protipovodňové opatření (poldr Kolovraty) v rámci stavby č.42124 "PPO2013 – modernizace a rozšíření části PPO".

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

Změna č.4 nevymezuje zastavitelné plochy, žádné však nejsou určeny pro bydlení. Jedná se o rozšíření plochy hřbitova, vymezení sportovního areálu na Rokytce (areál je stávající), dále zastavitelná plocha pro plochy zeleně (soukromé a vyhrazené) a plochy parkoviště (/parkovacího domu).

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 NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B

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

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 17. 12. 2018, byly stanoveny konkrétní požadavky na prověření a rozhodlo, že územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu. Všechny uvedené požadavky byly prověřovány a většina z nich byla zapracována do změny územního plánu. Odůvodnění provedených změn viz kap. 10. Na základě prověřování nebyly ve změně provedeny následující požadavky:

- uvedení železničního koridoru do souladu se ZÚR SK (již bylo provedeno v předchozí změně č.2 – viz kap. 2.2 Odůvodnění)
- rozšíření dětského hřiště u Olivovny
- umístění zahradnictví ve Voděrádkách
- Změna plochy s rozdílným využitím p.č. 480 k. ú. Strašín u Říčany, přestože byla součástí schváleného obsahu Z4, nebyla do návrhu Z4 zapracována na základě požadavku vedení města (resp. určeného zastupitele pro spolupráci na ÚPD) na omezení navyšování zastavitelných ploch směřujícího k jejich zastavění. Tento požadavek vyplývá z celkové koncepce dalšího rozvoje města Říčany, jak ji schválilo zastupitelstvo ve vydaném územním plánu a upřesnilo v jeho změnách, zejména změně č.2 (etapizace výstavby).

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.4 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.4 ÚP Říčany dochází k předpokládanému záboru ZPF v rozsahu 1,1 ha.

Zábor je z důvodu vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření hřbitova. Zábory se dotýká půd I. tř. ochrany.

Záborem nejsou dotčeny investice do půdy (plošná odvodnění nacházející se v řešeném území dle dostupných informací ÚAP).

Zábor představují konkrétně plochy:

K-16: jedná se o zařazení stávající oplocené vzrostlé zahrady (pozemek veden jako orná půda) nacházející se těsně na hranici řešeného území (přináleží tedy spíše k čtvrti Lipany, součást Praha – Kolovraty). Vzhledem k tomu, že tento pozemek nebyl zařazen v platném plánu, je nyní vymezen jako plocha změny v krajině – navrženo je využití NXS (úpravou regulativů je u tohoto pozemku možno jej oplotit a realizovat max. 2 stavby pro zemědělství – max. á 50m²); Plocha není bilancována jako zábor ZPF - předpokládá se využití jako zahrada/sad (změna druhu pozemku). Plocha se nachází na půdě I. tř. bonity. ŘJ-30: jedná se o občanskou vybavenost - rozšíření hřbitova v Říčanech. Plocha zasahuje do pozemků I.tř., ale vzhledem k rozložení BPEJ kolem hřbitova, bude I.třída dotčena ve všech případech. Dotčena bude orná půda v rozsahu 1,11 ha. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu z důvodu vysoké potřeby nových hrobových míst dané rychlostí rozvoje města. Dle sdělení Odboru správy majetku, MěÚ Říčany hřbitov je nyní zcela obsazen a nová místa pro pohřbívání v rakvích ani pro ukládání uren již nejsou k dispozici. Hřbitov v současné chvíli disponuje pouze opuštěnými hrobovými místy, jejichž počet je velmi omezený (cca 80 míst), nemluvě o etické stránce takového řešení spojenou s nutností přemístění ostatků z těchto míst. Z tohoto důvodu rozšíření hřbitova (v logické návaznosti na hřbitov stávající) převyšuje zájem ochrany zemědělského půdního fondu, návrh byl po veřejném jednání redukován a ze Z hranice byla vymezena nezastavitelná plocha NXS, která není předmětem záboru (předpokládá se změna druhu pozemku).

ŘZ-25: jedná se o plochu parkoviště bez vlivu na pozemky ZPF.

15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č.4 ÚP Říčany dochází k dotčení stávajících pozemků PUPFL – předmětem záboru je zastavitelná plocha **ŘS-31**. Plocha byla vymezena na základě potřeby oplotit pozemek – proto je z původní plochy ZV (veřejná zeleň) zařazen do ploch OSL (plochy občanského vybavení – tělovýchovné a sportovní plochy) – jedná se o stávající areál s koupalištěm. Rozsah vymezené plochy nepřesahuje již dříve vymezené zastavitelné plochy ZV. Dotčený pozemek PUPFL **byl již předmětem záborů** v rámci schválené změny č.2 (jako zábor L1).

Celkem je navrženo k **odnětí z PUPFL 917m²**.

Ostatní dílčí změny řešené ve změně č.4 nezasahují do PUPFL ani do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Viz samostatná příloha č.3 OOP.

17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Viz samostatná příloha č.3 OOP.

18 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z4 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 16 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 - Znění výrokové části ÚP Říčany (Úplné znění po vydání změn č.1, 2 a 3) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.4 ÚP – formou revizí (svázáno v jednom dokumentu s Odůvodněním jako Příloha č.2 OOP) a samostatná Příloha č.3 OOP (kapitoly 16 a 17 odůvodnění).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

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

Příloha č.1 Odůvodnění

Znění výrokové části ÚP Říčany (Úplné znění po vydání změn č.1, 2 a 3) **s vyznačením změn** vyvolaných změnou č.4 ÚP