

ZMĚNA Č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Roman Vít
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : duben 2023

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Říčany
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech
Otisk úředního razítka	

Zpracovatel:

Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156
130 00 Praha 3

Autorský tým:

Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

duben 2023

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘIČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	5
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	9
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	10
7	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	10
8	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	10
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	11
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	11
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	12
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	12
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	12
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	13
15	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	13
16	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	13
17	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	15
18	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	15
19	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	15
20	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z8 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	15

PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 19)

Znění výrokové části ÚP Řičany (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4 a 5) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.8 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.8 ÚP Říčany (dále též Z8) z podnětu občana obce rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 11. 5. 2022, č. usn. 22-05-004 a 22-05-005. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.). Pořizovatelem změny č. 8 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Na základě schváleného obsahu změny č.8 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh pro veřejné projednání.

Veřejné projednání návrhu změny č. 8 se uskutečnilo 7.12.2022. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.:365581/2022, č.j.: 337486/2023-MURI/OÚPRR/493 ze dne 2.11.2021). K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován (tedy město Říčany), dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory. K veřejnému projednání sdělil Krajský úřad Středočeského kraje stanovisko č.j.: 134631/2022/KUSK ze dne 6.12.2023, ve které orgán státní správy lesů nesouhlasil s předloženým záborem PUPFL z důvodu nedostatečného odůvodnění. Následně projektant doplnil odůvodnění, pořizovatel dopisem č.j.: 16762/2023-MURI/OUPRR/493 ze dne 18.1.2023 požádal orgán státní správy lesů o přehodnocení stanoviska, které orgán státní správy lesů přehodnotil pod č.j.: 010218/2023/KUSK (ze dne 1.2.2023) a s návrhem souhlasil. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém stanovisku č.j. 033715/2023/KUSK ze dne 6.3.2023 neshledal žádné rozpory a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o změně ÚP.

Vzhledem k tomu, že nebyly uplatněny připomínky či námitky, nebyl zpracován návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách. Pořizovatel přezkoumal návrh změny ÚP v souladu s ustanovením § 53, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Návrh změny č. 8 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. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3, od 11.9.2020 je závazná Aktualizace č.5 a Aktualizace č.4 je závazná od 1.9.2021. Aktualizace č.2, č.3 a č.5 nejsou pro území Říčan relevantní. Platný územní plán a jeho změny č.1 až č.5 byly vyhodnoceny vůči (v té době aktuální) PÚR.

Vyhodnocení Z8:

Říčany jsou součástí rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha, z důvodů ovlivnění rozvojem dynamikou hl. města Prahy.

Říčany jsou v rámci Aktualizace č.4 zařazeny do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z7 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, vymezením nezastavitelných ploch, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). Změna č.8 tento problém nezhoršuje (nemá na něj vliv) – změna řeší posun navrhovaného umístění ČOV v místní části Kuří, kanalizace je navrhovaná jako oddílná.

Odůvodnění vybraných republikových priorit/bodu 150c (znění z PÚR vyznačeno kurzívou), které se by se mohly vztahovat k řešené změně/k území Říčan:

(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 atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. 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.

Změnou č.8 je řešena malá změna spočívající ve změně umístění zastavitelné plochy K-02 pro technickou infrastrukturu (ČOV, již vymezené v platném územním plánu) na jiný pozemek ve stejné lokalitě. Koncepce odkanalizování zůstává nezměněna. Tato změna (jakož i původní řešení) rozvíjí civilizační hodnoty, zlepšuje životní prostředí (kvalitu vod) a je v souladu s principy udržitelného rozvoje. Změnou umístění bude méně dotčen ÚSES (než v původním řešení), kromě PUPFL nedochází k dotčení žádných dalších hodnot nebo prvků chráněných podle jiných zákonů. Vymezovaná zastavitelná plocha je menší než původní při současném navýšení kapacity ČOV (počtu EO).

19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Hospodárnost využití území je zajišťována navrácením původní zastavitelné plochy do nezastavěného území. Nová pozice zastavitelné plochy K-02 je výměrou menší a umístěna blíže obci (a zároveň nevyžaduje dopravní napojení – je umístěna při místní komunikaci), tedy méně fragmentuje krajinu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Viz bod výše, propustnost krajin nebude vzhledem k umístění ČOV dotčena.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst)...(zbývající část není pro Z8 relevantní)

Změna řeší přesun zastavitelné plochy z důvodu potřeby vybudování ČOV (investice je připravena) v souladu s koncepcí odkanalizování území Kuří podle platného územního plánu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

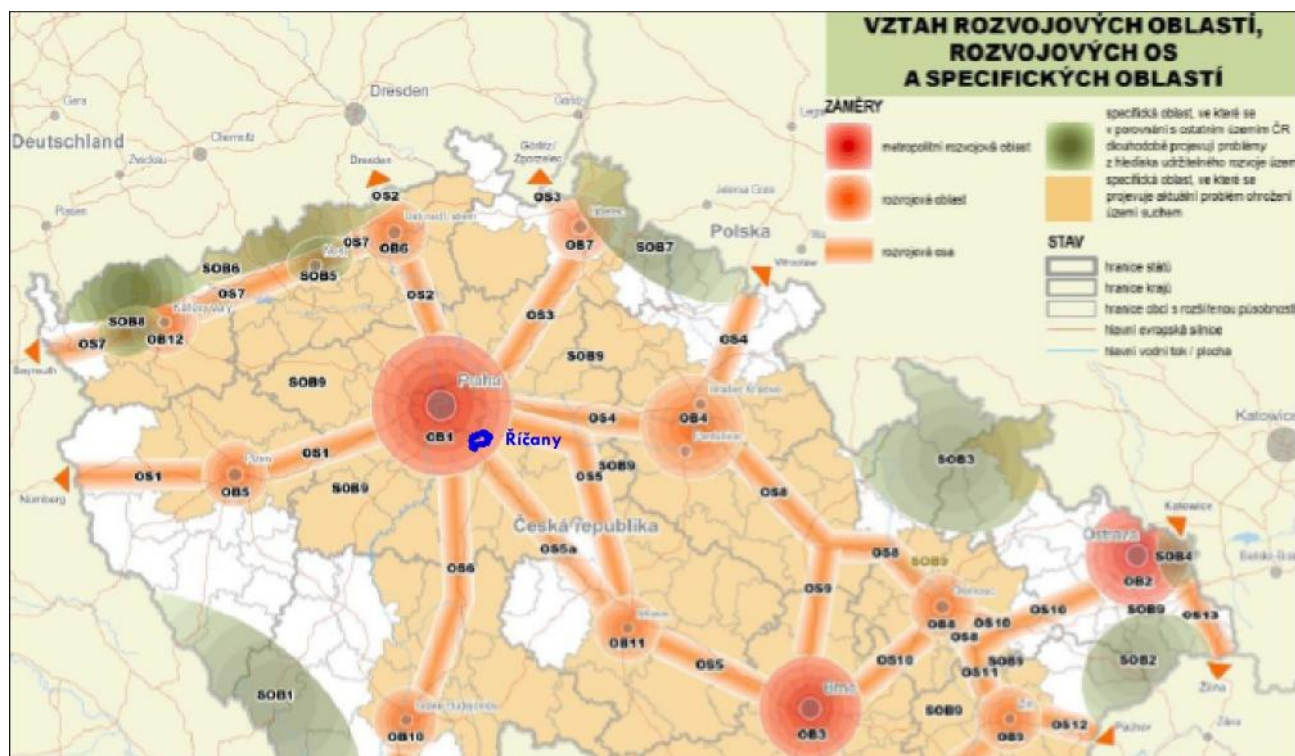
Změna umístění pozice ČOV reaguje na změnu vlastnických vztahů v území a vysokou projektovou připravenost (jedná se o záměr, který bude realizován). Navrhovaná ČOV svými parametry (navýšení počtu EO na 399 vůči původním cca 250 EO) obsluží místní část Kuří (jak stávající obyvatele, tak budoucí stav po naplnění kapacity rozvojových ploch), vybudováním ČOV (resp. napojením obyvatel) dojde ke zlepšení kvality vody v místním recipientu Pitkovický potok.

(150 c) Vymezení: Koridory pro dvojitě 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.

Koridor pro dvojitě vedení je v platném územním plánu (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4 a 5) vymezen a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby jako WT24. V rámci Z8 není již toto dále řešeno.

Obr. 1 Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením území Říčany



2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

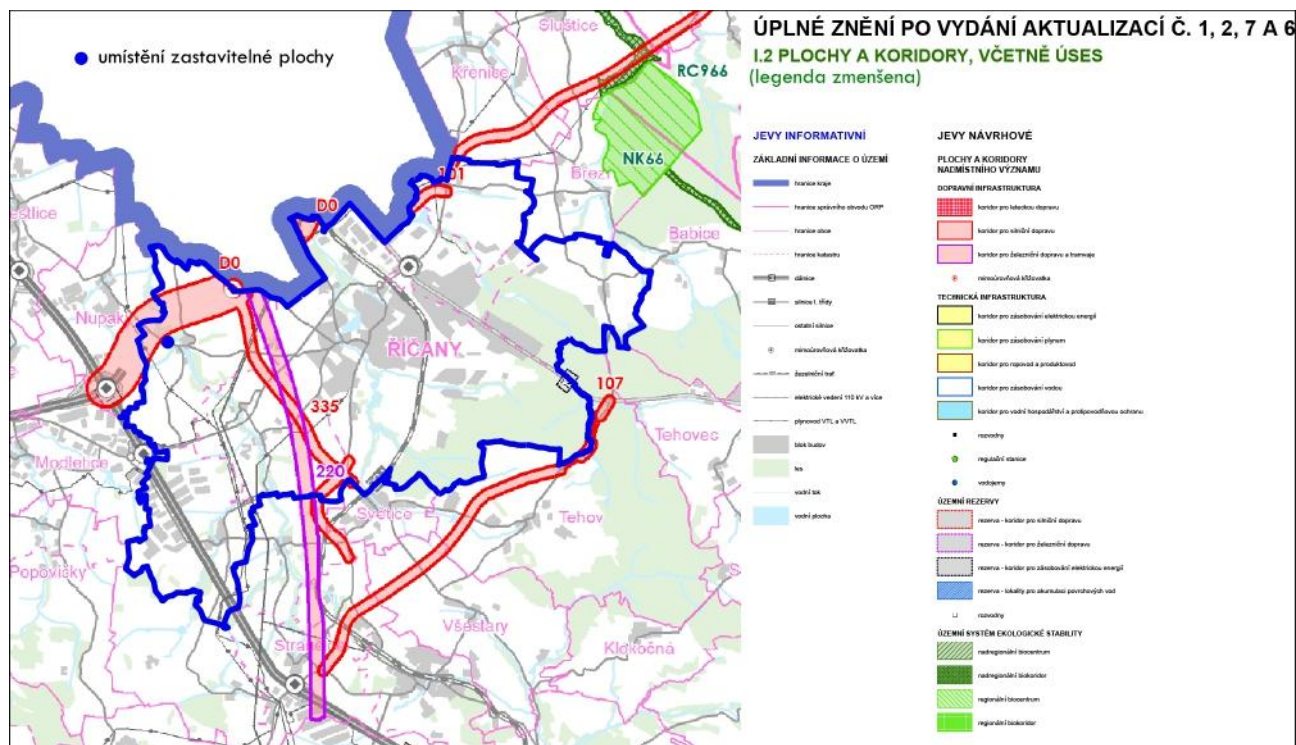
Byly vydány usnesením zastupitelstva SČK dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy. Nyní je v platnosti 1., 2. a 7. aktualizace ZÚR SČK.

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1. a 2. aktualizací ZÚR SČK (vydané Změny č.1,č.2, č.3, č.4 a č.5 ÚP Říčany). Z hlediska ZÚR se k řešenému území vztahuje dopravní koridor železniční trati č.221 (VPS D204) – toto bylo řešeno a zapracováno v rámci Změny č.2. Dále se jedná o dopravní silniční koridory D0 (silniční okruh kolem Prahy; VPS D003), 101 (aglomerační okruh II/101; VPS D066), 107 (II/107, úsek Všechromy – I/2; VPS D074) a 335 (II/335, úsek Lipany – Světlice; D173). Všechny jmenované koridory jsou zapracovány v územním plánu a označeny jako veřejně prospěšné stavby.

7. Aktualizace, která nabyla účinnosti po vydání poslední Změny č. 5. ÚP Říčany (=aktuálně platná dokumentace), se netýká území Říčany, stejně tak se území Říčany netýká Aktualizace č.6, která nabyla účinnosti (3.11.2022) v průběhu projednání Z8.

Změna č.8 neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR. Vymezovaná zastavitelná plocha K-02 pro umístění stavby ČOV je umístěna mimo územním plánem zpřesněný koridor nadmístního významu D0 (viz obr. 2). Původní umístění je navraceno do nezastavěného území. Umístěním navrhované zastavitelné plochy nejsou dotčeny žádné limity a jevy sledované v ZÚR.

Obř. 2 Zásady územního rozvoje s vyznačením území Říčany



Závěr: Změna č.8 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZÚR SČK ve znění 1., 2., 7. a 6. aktualizace.

2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ŘÍČANY

Požadavky ze zadání se netýkaly obecných problémů identifikovaných v ÚAP ORP, většina z nich je řešena v rámci územního plánu nebo nejsou na úrovni územního plánu řešitelné. Dále se jedná se o střety s limity využití území, tyto střety nejsou Změnou č.8 nijak řešeny (Ize je řešit na úrovni navazujících řízení).

2.4 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší Změna č.8 žádné jiné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv.

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

Změna č.8 ÚP Říčany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (vybudováním ČOV dojde k posílení pilíře životního prostředí).

Změna zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (původní zastavitelná plocha z platného plánu je navracena do nezastavěného území, nově vymezená plocha je menší).

Ostatní body z cílů a úkolů územního plánování se ve změně neuplatňují, architektonické ani urbanistické hodnoty nejsou dotčeny.

Změna č.8 neovlivňuje stanovenou koncepci rozvoje území – jedná se pouze o změnu umístění navrhované ČOV Kuří (ČOV byla navržena již v platném územním plánu Říčany).

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

Zpracování Změny č.8 ÚP Říčany bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 ve znění před nabytím účinnosti Vyhlášky č. 418/2022 Sb. na základě přechodných ustanovení.. Změna je pořizována ve zkráceném způsobu pořizování a je projednána pouze v rozsahu měněných částí (nad aktuální katastrální mapou k 9/2022). Změnou č.8 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

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku č.j. 534472/2022-1322 ze dne 8.12.2022 souhlasí s návrhem změny č. 8 územního plánu Říčany a žádá o zapracování limitů a zájmů MO ČR do územně plánovací dokumentace.

Ve správním území Řičan se uplatňují ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY:

- Do správního území obce zasahuje **vymezené území Ministerstva obrany:**

LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- Celé správní území obce se nachází **ve vymezeném území Ministerstva obrany:**

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.** (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedená vymezená území jsou respektována. V koordinačním výkrese je zobrazeno vymezené území LKD, v případě druhých dvou bodů jsou pod legendou umístěny věty „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

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

Pořizovatel přezkoumal změnu č.8 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 7. a 6. Aktualizace. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.8 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna č.8 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.8 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna č.8 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 4.

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 č.j. 025465/2022/KUSK není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 8 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve stejném stanovisku k návrhu obsahu změny vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů změny č. 8 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. 8, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.8 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny (změna umístění ČOV v Kuří). Dopady na jednotlivé "oblasti" (kapitoly) územního plánu jsou komentovány dále.

10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno k září 2022 (zobrazená katastrální mapa je ke stejnému datu).

V rámci aktualizace zastavěného území nebyla identifikována žádná zcela zastavěná zastavitelná plocha k převedení do ploch stabilizovaných.

Změna nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy, dochází k posunu již vymezené zastavitelné plochy K-02 do nové pozice (číslo zastavitelné plochy bylo ponecháno).

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Nedochází ke změnám v podmínkách využití ploch s rozdílným zp. využití.

10.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Na koncepci krajiny a územním plánem sledované přírodní hodnoty nemá změna vliv – koncepce jako taková je nezměněna. Vymezením nového umístění zastavitelné plochy K-02 dojde k dotčení pozemku lesa (viz kap. 15.2, obr.3), původní umístění bude navraceno do nezastavěného území (plochy NZT-stejně ploše s rozd. zp. využití jako je na zbytku pozemku). Dále dojde k dotčení lokálního biokoridoru LBK Pitkovický potok, hranice je proto změnou posunuta za hranici zastavitelné plochy – jedná se ale o malý posun na úrovni viditelnosti v rámci měřítka daného územním plánem (1:5000, 1:10000). Vymezovaná zastavitelná plocha leží přímo na okraji LBK, toto řešení je příznivější z hlediska dotčení USES (původní plocha ležela „hlouběji“ v lokálním biokoridoru (patrně ze změnového výkresu č.2 – hlavní výkres).

10.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

V oblasti dopravy dochází ke zrušení navrhovanému příjezdu k původní ploše K-02 (bez vlivu na textovou část). Nově navrhovaná plocha K-02 je přístupná přímo z místní komunikace.

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Předmětem změny je pouze změna konkrétního umístění ČOV (vč. jejích parametrů) a s tím související napojení řadů (patrně z výkresu), ostatní parametry jsou nezměněny. Koncepce odkanalizování Kuří (stávající zástavby) zůstává v platnosti a bude svedena do této ČOV. Změna má vliv na textovou část územního plánu pouze ve vztahu k počtu EO. Navržené ochranné pásmo 25 m v platném územním plánu nebude měněno (navržená technologie a stavební řešení tomu odpovídá), nejbližší objekt nebude tímto ochranným pásmem dotčen (stojí ve větší vzdálenosti). Zobrazované ochranné pásmo odpovídá předpokládanému umístění vlastní ČOV (dle poskytnuté projektové dokumentace) – leží cca uprostřed vymezované zastavitelné plochy. Ostatní části zastavitelné plochy budou využity jako manipulační plochy pro údržbu.

Obec Kuří v současné době nelikviduje splaškové vody centrálně a každý z obyvatel si likvidaci zajišťuje jednotlivě. Čistírna odpadních vod je dimenzována na 399 EO, což odpovídá stávající obsazenosti lokality včetně výhledového stavu.

ČOV bude umístěna blíže k obci, bude přímo přístupná z místní komunikace. Jedná se o typ s mechanicko – biologickým čištěním odpadních vod se srážením fosforu s přihlédnutím k používaným a ověřeným technologiím a způsobům čištění. ČOV bude plnit požadované emisní limity dle NV č.401/2015. Navržená opatření budou mít významný pozitivní vliv na kvalitu vody v toku. Odpadní vody budou po vyčištění vypouštěny do recipientu Pitkovický potok, který je ve správě Povodí Vltavy, s.p.

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Změnou č.8 nejsou vymezovány žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření, jedná se o soukromou investici.

10.7 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP

Stávající územní studie a dohody o parcelaci nejsou změnou dotčeny, ani nejsou vymezovány nové. Přesunem umístění ČOV bude dotčen regulační plán Kuří–jih (nabytí účinnosti 15.03.2019), předpokládá se pořízení jeho změny.

10.8 ŘEŠENÍ ETAPIZACE

V oblasti řešení etapizace nedochází ke změnám, zastavitelná plocha K-02 zůstává v I. etapě.

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

Změnou je vymezena zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod – jedná se však o náhradu původního umístění (zde je zastavitelná plocha zrušena – resp. je navrácena do nezastavěného území).

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.

Změna nijak neovlivňuje širší vztahy v území (ochranné pásmo neovlivní sousední objekt) ani nemá vliv na okolní obce.

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 11. 5. 2022, změna je pořizována zkráceným postupem. Předmětem změny je jediný záměr – a sice vymezení zastavitelné plochy pro přesun ČOV Kuří (v

platném územním plánu vedena jako zastavitelná plocha K-02, původní pozice bude navrácena do nezastavěného území - plochy NZT).

Tento záměr byl zapracován do Změny č.8 územního plánu – podrobnější odůvodnění viz kap. 10.

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

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

Změna č.8 ÚP Říčán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by bylo potřeba vymezit v ZÚR.

15 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

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

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

16 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Část II., **odst.1 e)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.:

16.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změna nevymezuje zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu, zemědělský půdní fond není změnou dotčen. Totéž se týká návratu zastavitelné plochy (původního umístění ČOV) do nezastavěného území, druh pozemku je dle výpisu z katastru nemovitostí (k 9/2022) veden jako "ostatní" (viz obr. 3).

16.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vymezovaná zastavitelná plocha K-02 pro ČOV je umístěna lesním pozemku. Vymezena je zastavitelná plocha do 0,07 ha, což odpovídá záměru vybudování vlastní ČOV a ploch potřebných pro manipulaci, zábor je minimalizován na nezbytný rozsah pro realizaci záměru. Záměr vybudování ČOV odpovídá koncepci stanovené v platném územním plánu, dochází pouze k přesunu na jiný pozemek. ČOV není územním plánem vymezena jako veřejně prospěšná stavba (ve smyslu § 170 nebo § 101 stavebního zákona), jedná se o soukromý záměr k odkanalizování nové výstavby rodinných domů, avšak polovina kapacity bude určena pro stávající domy v místní části Kuří, jedná se o **veřejnou infrastrukturu** ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m). Vymezovaná plocha je o cca 10% menší než původní K-02.

Obr. 3 Dotčení PUPFL



Původní pozemek parc. č. 267 v k.ú. Kuří u Říčan, určený stávajícím územním plánem Města Říčany pro výstavbu ČOV Kuří, je dlouhodobě majetkoprávně zablokovan pro možnou výstavbu této ČOV. Je zatížen řadami exekucí a velkým počtem spoluvlastníků. Tuto situaci se nepodařilo i přes veškerou snahu vyřešit a ani výhledově se možnost výstavby ČOV na tomto pozemku nejeví jako možná.

Původní pozemek parc. č. 267 v k.ú. Kuří u Říčan dále nemá zajištěn přístup po veřejné cestě pro výstavbu a provozování ČOV Kuří, přístup by tak musel být zajištěn přes stávající lesní pozemky, které jej obklopují, což by vedlo k zásahu do těchto lesních pozemků.

Z hlediska vhodného umístění ČOV je optimální pozice pro výstavbu v blízkosti vodoteče, odstupem od obydlených částí obce (tak, aby nebyly ochranným pásmem dotčeny stavby a zároveň aby se nejednalo o příliš vzdálený pozemek z hlediska ekonomie výstavby) a přímým přístupem z místní komunikace. S ohledem na tyto parametry jsou všechny vhodné pozemky lesní (viz obr. 3). Nelesní pozemky jižně od komunikace Rooseveltova nejsou stavebně vhodné (komunikace je v zářezu, sklon svahu není vhodný pro stavbu, rovinatá část pozemku se nachází ve výšce min. 2 m nad silnicí a nebyla by tudíž přímo přístupná) a žádné další vhodné nelesní pozemky se v blízkosti nenacházejí. Z těchto důvodů byl tedy vybrán pozemek parc. č. 256 (k.ú. Kuří u Říčan) jako nejvhodnější – z hlediska ochrany PUPFL zasahuje souvislého lesního komplexu pouze při jeho okraji, velikost zastavitelné plochy je menší než původní K-02. Pro výstavbu ČOV Kuří a souvisejících manipulačních ploch bude z plánované výměry cca 0,07 ha (vymezená plocha K-02) využito pouze cca 120 m² toho pozemku.

Plánovaná ČOV Kuří je budována ve veřejném zájmu. Tato skutečnost vyplývá, mimo jiné, z povahy stavby ČOV, která je určena svou polohou a plánovanou kapacitou pro celou Městskou část Říčany – Kuří, jak je uvažováno v platném územním plánu. Investor ČOV Kuří uzavřel s Městem Říčany Smlouvy o smlouvě budoucí ČOV Kuří jejímž předmětem je prodej 1/2 ČOV Kuří Městu Říčany za symbolickou cenu (odkaz na smlouvu: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/20845343>). Město Říčany plánuje vybudovat v souvislosti s výstavbou ČOV splaškovou kanalizaci v Městské části Říčany – Kuří a využít kapacitu ČOV Kuří pro napojení této kanalizace na ČOV což povede k dlouhodobě neřešenému odkanalizování a čištění odpadních vod z městské části Říčany – Kuří. Výstavba ČOV je v souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR/ZÚR (na zvyšování

kvality technické infrastruktury v oblasti odvádění odpadních vod) při minimalizaci dopadů na PUPFL (pozemek pro umístění zastavitelné plochy je vybrán tak, aby co nejméně zasáhl lesní pozemky (viz odůvodnění v textu výše), realizací ČOV dojde ke zlepšení kvality vody v Pitkovickém potoku.

17 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Žádné námitky nebyly podány.

18 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Žádné připomínky nebyly uplatněny.

19 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1. Vzhledem k malému rozsahu změny jsou zobrazeny pouze stránky dotčené změnou.

20 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z8 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 15 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 18) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.8 ÚP – formou revizí.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000