

# 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu ~~prosinec 2020~~ **září 2022**. Hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech.

## 2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

#### Předpoklady a strategie rozvoje

Základním strategickým cílem při rozhodování /na úrovni rozhodnutí RP, ÚS a ÚR/ je udržení a mírný rozvoj kvalitního rezidenčního bydlení, aktivní tvorba systémů funkční veřejné zeleně, povinnost přizpůsobení staveb pro bydlení a jejich souborů okolní zástavbě, podpora nerušících podnikatelských aktivit a upřednostnění projektů s přiměřenými nároky na údržbu. Předpoklady pro rozvoj Říčany jsou limitovány těmito základními faktory:

- **faktor limitních možností odkanalizování území** – důležitá nutnost navýšení kapacity ČOV Říčany a návrhu lokálních ČOV ve vybraných místních částech, povinné zasakování dešťových vod na vlastním pozemku či tvorba retence a dešťové kanalizace
  - **faktor limitních možností plošného rozvoje Říčany** - při rozhodování je třeba dodržovat oddělenost a svébytnost jednotlivých dílčích sídel, ochranu před negativními vlivy dopravy bez technických opatření a vyvážený podíl sídelní a krajinné scenerie
  - **faktor limitní sociální udržitelnosti území** - obyvatelé a vedení města zásadně upřednostňují zvyšování kvality stávajícího urbanizovaného prostoru před kvantitou a dalším plošným rozrůstáním výstavby. Základní podmínkou je, že rozvoj bytové či podnikatelské výstavby musí doplňovat rozvoj dopravní, vodárenské a kanalizační infrastruktury a také rozvoj občanského vybavení včetně ploch pro komunitní, volnočasové nekomerční aktivity občanů.
- faktor limitních zásahů do veřejné zeleně a životního prostředí** - základní postoj se výrazně mění ve vztahu k netoleranci jakýchkoli zásahů do zeleně, k podmínkám bytové zástavby a průchodnosti územím.

Strategická rozhodnutí /jako RP, ÚS a ÚR/ jsou těmito předpoklady, cíli a limity vázány. ÚP v mantinelech Zadání ÚP klade důraz v těchto bodech:

- etapizace rozvoje ukotveného v předešlém ÚP s důrazem na zajištění dostatečné infrastruktury přísná míra podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití
- netolerance k jakýmkoli zásahům do veřejné zeleně
- ekonomická udržitelnost území

Společným rámcem nového ÚP zůstává motto:

**Motto: V novém územním plánu je nahrazen doposud spíše kvantitativní rozvoj rozvojem zdůrazňujícím kvalitu a vyváženost prostředí - veřejných prostorů, vybavenosti, prostupnosti území, dopravního zklidnění a zelených skutečně využitelných ploch ve městě i místních částech.**

rozvojová plocha označení	Plocha s rozdílným způsobem využití dle ÚP	Orientační výměra [m <sup>2</sup> ]	Orientační kapacitní dimenzování	příklad využití	Zastavitelné plochy / plochy přestavby Z/P
ŘC-03	OV	13 602	0	ZŠ max. 810 žáků + příslušenství školy	Z
ŘC-04	BI	1 599	2 RD		Z
ŘC-05	BI	758	1 RD		Z
ŘC-06	BI	3 396	4 RD		Z
ŘC-07	DSL	204	0	parkoviště	Z
ŘC-08	DSL	615	0	parkoviště	Z
ŘC-09	DSL	3 305	0	manipulační plocha	Z
ŘC-11	OS	1 298			Z
ŘC-12	DSL	454			Z
ŘC-13	DSD	12 338		přednádražní prostor	P
ŘC-15	OS	1 369		sportovní plochy-hřiště	Z
ŘC-16	DSD	5 036	0	parkovací dům	Z
V-03	BV	3 063	3 RD		Z
V-04	BV	7 991	8 RD		Z
V-07	OSL	1 969		sport	Z
V-09	BV	11 825	12 RD		Z
V-10	BV	5 057	5 RD		Z
V-13	DSL	374	0	parkoviště	Z
V-14	TI	1 040		sběrný dvůr - lokální	Z
V-15	OV	2 600			Z
V-16	BV	7 168	7 RD		Z
V-17	BV	6 500	6 RD		Z
K-01	BV	363	0	rozšíření stávající plochy bydlení	Z
K-02	TI	<del>775680</del>	<del>66a-250399</del> EO	čistírna odpadních vod	Z
K-03	BV	3 733	3 RD		Z
K-05	BV	5 682	6 RD		Z
K-06	BV	942	1 RD		Z
K-07	OS	3 374		fotbal hřiště+klubovna (šatny)	Z
K-08	BV	29 683	30 RD		Z
K-09	BV	7 240	7 RD		Z
K-10	BV	5 187	5 RD		Z
K-11	OM	4 226	20 ZAM	market do 1000 m <sup>2</sup> (nebo více menších), restaurace	Z
K-14	OM	4 879	-		Z
K-15	SV	8 272	7 RD+	Po vydání RP možné i dvojdomy	Z
K-16	ZS	5 396	0		Z
J-01	VL	3 600	7-200 ZAM	výroba a skladování-lehký průmysl; odhad dle typu 20-70/ha	Z
J-02	VP	35 472	70-350 ZAM	Technologický park, podnikatelský inkubátor; odhad 20 - 100 zam/ha	Z
J-03	BV	30 819	30 RD		Z
J-04	BV	5 051	5 RD		Z
J-05	BV	8 963	9 RD		Z

### **Ke Světicím**

Plochy pro obytnou zástavbu budou napojeny pomocí nových stok splaškové kanalizace do stávajícího stokového systému.

Na území těsně mimo řešené území ÚP Řičan je funkční čistírna odpadních vod 850 EO se stávajícími stokami splaškové kanalizace.

### **Jažlovice**

Výhledové plochy budou napojeny pomocí nových splaškových stok s napojením do stávající kanalizace.

V obci Jažlovice je stávající čistírna odpadních vod se systémem oddílné kanalizace, v provozu jsou stávající gravitační stoky a výtlačné řady s čerpací stanicí. ČOV u Pitkovického potoka má po intenzifikaci v r. 2002 kapacitu 1000 EO, dostatečnou pro místní část i skladový areál. V případě potřeby je zvýšení kapacity přípustné.

Plochy kolem dálnice D1, které jsou určeny pro podnikatelské účely, budou odkanalizovány do stávajících gravitačních kanalizačních stok. Srážkové vody budou napojeny do stávajících dešťových stok a odpadní vody do stávajících splaškových stok, které jsou napojeny do čistírny odpadních vod v Jažlovicích.

### **Voděrádky**

nemají vybudovanou plně funkční kanalizaci ani ČOV, odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na ČOV Řičany.

Vzhledem k rozvoji v dané lokalitě, připravované výstavbě a souvisejícímu nárůstu produkce odpadních vod je pro obec Voděrádky vybudována čistírna odpadních vod, (není v provozu z důvodu nedostatečného množství odpadních vod). Čistírna odpadních vod je navržena na kapacitu 600 EO jako mechanicko-biologická čistírna s chemickým odstraňováním fosforu. Technologie ČOV je řešena jako dvojlínková. Recipientem vyčištěných odpadních vod bude Pitkovický potok.

Nové plochy budou odkanalizovány systémem stok gravitační splaškové kanalizace, plochy s nepříznivými spádovými poměry budou řešeny systémem tlakové kanalizace.

### **Kuří**

nemá vybudovanou plně funkční kanalizaci ani ČOV. Přirozenou drenáží území je Pitkovický potok, tam jsou zaústěny přepady z domovních čistíren i část dešťových odpadních vod, část jich je vsakována na nezpevněném povrchu území.

V návrhu ÚP Řičan je v západní části této místní části navržena plocha pro novou lokální ČOV, která bude využita pro odkanalizování území v souvislosti se všemi záměry, které spadají do povodí Pitkovického potoka a zároveň jsou podmíněny zpracováním US nebo RP. Její OP je navrženo na 25m a kapacita ~~cca EO-250399 EO~~, tak aby pokryla kapacitou rozvojové lokality i stávající obyvatele.

#### **4.2.1.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

V řešeném území je v provozu sběrný dvůr pod Mlýnským rybníkem.

Územní plán se navrhuje druhý sběrný dvůr a 1 další místní sběrný dvůr:

- Druhý sběrný dvůr v lokalitě Interier – západ.
- Lokální místní sběrný dvůr je navržen při silnici na Voděrádky (ve vazbě jižně na výrobní plochu)

V nových rozvojových lokalitách většího rozsahu se požaduje vytvoření prostoru (bez konkrétní specifikace místa) pro umístění nádob pro tříděný odpad.

Dále se vymezují nová koncová parkoviště u ploch SR, která budou sloužit též pro umístění nádob pro tuhý komunální i tříděný odpad - viz výkres č.5 Koncepte veřejné