

ZMĚNA Č.10 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Středočeský kraj
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : červenec 2024

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

červenec 2024

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.10 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.10 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	9
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ...10	
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....10	
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....11	
7	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....12	
8	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....12	
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	12
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	12
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	14
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	15
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	15
15	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....15	
16	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	15
17	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....16	
18	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	16
19	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	17
20	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z10 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	17

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

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5 a 8) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.10 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:50 000
3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.10 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.10 ÚP Říčany (dále též Z10) z podnětu Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 14. 9. 2022, č. usn. 22-08-004. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.). Pořizovatelem změny č. 10 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Na základě schváleného obsahu změny č.10 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh změny pro veřejné projednání. Veřejné projednání návrhu změny č. 10 ÚP Říčan se uskutečnilo 31.8.2023. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.: 239931/2023, č.j.: 214333/2023-MURI/OÚPRR/493 ze dne 31.7.2023). 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 sdělilo Ministerstvo průmyslu a obchodu stanovisko (MPO) zn. MPO 80945/2023 ze dne 31.7.2023, ve kterém požadovalo zmenšení zastavitelné plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura na úroveň hranice chráněného ložiskového území a za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska Kolovraty do koordinačního výkresu. Pořizovatel následně požádal MPO o přehodnocení stanoviska (č.j. 272089/2023-MURI/OUPRR/493 ze dne 11.9.2023). MPO své stanovisko přehodnotilo navazujícím stanoviskem zn. MPO 90845/2023 ze dne 14.9.2023, ve kterém požadavek na zmenšení lokality vypustilo. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém stanovisku č.j. 132177/2023/KUSK ze dne 26.10.2023 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. 10 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 a č.8 byly vyhodnoceny vůči (v té době aktuální) PÚR ve znění Aktualizací č.1 až č.5. Během projednání Z10 byla schválena Aktualizace č.6 (závazná od 1.9.2023) a č.7 (závazná od 1.3.2024), ty se však netýkají řešeného území (ani bodů citovaných níže).

Vyhodnocení Z10 ve vztahu k aktuálnímu znění PÚR:

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 Z10 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.).

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.10 je řešena změna spočívající ve vymezení zastavitelné plochy ŘZ-26 (z části na již v územním plánu vymezené zastavitelné ploše ŘZ-20, zčásti je vymežována v nezastavěném území) pro umístění areálu výjezdové základny Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje (dále též ZZS) a střediska Krajské správy údržby silnic (dále též KSUS). Nový objekt oblastní výjezdové základny ZZS Říčany bude sloužit jako moderní a kapacitně odpovídající zázemí pro posádky sanitních vozidel, které bude splňovat veškeré technické a věcné požadavky dle platné legislativy včetně hygienických, požárních a provozních norem.

(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.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vymezením plochy dojde ve svém důsledku ke zlepšení stavu v území: původní místo ZZS odkud vyjíždějí sanitky k zásahům, se nachází v obytné části centra Říčan, stávající místo KSUS v těsné blízkosti Mlýnského rybníka uvolní prostor pro revitalizaci na veřejný park. Toto řešení je výsledkem Memoranda o vzájemné spolupráci a společném postupu města Říčany a Středočeského kraje.

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 využitím již vymezené zastavitelné plochy ŘZ-20, částečně je však plocha rozšířena do nezastavěného území (toto rozšíření dosahuje necelých 0,6 ha). Ke fragmentaci zeleně nedochází, plocha není vymezena v území se vzrostlou zelení. Sloučením ZZS a KSUS do jednoho areálu dojde k úspoře veřejného rozpočtu (pozemky jsou již ve vlastnictví kraje, stávající umístění ZZS má nevyhovující parametry a z dlouhodobého hlediska je ekonomicky nevýhodná). Veřejná zeleň nahradí stávající areál KSUS - dojde ke zvýšení podílu veřejné zeleně v městě.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Záměr neovlivňuje zásadně charakter krajiny, původní plocha s rozd. zp. využití VP umožňovala stavby do výšky 9 m a požadovala min. 30% zeleně, vymezením plochy OVV budou umožněny objekty max. výšky 11,5 m a min. 25% (resp. 35% - podle charakteru střechy). Podle dostupné studie však plánovaná stavba ZZS nepřesáhne 8 m. Záměr se nenachází na území zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů...atp., dotčena je však kvalitní zemědělská půda (I. tř. bonity), která ale není zemědělsky obhospodařovaná (odůvodnění viz kap. 16).

(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 vymezování 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.

Migrační propustnost krajiny nebude ovlivněna, záměr se nachází mimo migrační koridory (ať už zvěře nebo pohybu obyvatel).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).

Kvalitní dopravní infrastruktura vyžaduje údržbu, vymezením plochy pro umístění areálu KSUS je v souladu s touto prioritou. Vymístěním výjezdové základny ZZS a areálu KSUS mimo centrum města je zlepšen stav území (obytné centrum) ve vztahu k ochraně obyvatel před hlukem a emisemi.

(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 Z10 relevantní)

Veřejná infrastruktura je umísťována koordinovaně na základě dlouhodobějšího jednání Středočeského kraje a města Říčany, sloučení ZZS a KSUS do jednoho areálu je účelné a umístění při okraji sídla (oproti umístění v centru města) je vhodné z hlediska sídelní struktury (původní umístění bylo v obytné zóně).

(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.

Koridor pro dvojité vedení je v platném územním plánu (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5 a 8) vymezen a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby jako WT24, toto není změnou č.10 dále řešeno.

VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A SPECIFICKÝCH OBLASTÍ

ZAMĚRY

- metropolitní rozvojová oblast
- rozvojová oblast
- rozvojová osa

STAV

- hranice států
- hranice krajů
- hranice obcí s rozšířenou působností
- hlavní evropská silnice
- hlavní vodní tok / plocha

specifická oblast, ve které se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje (zelená)

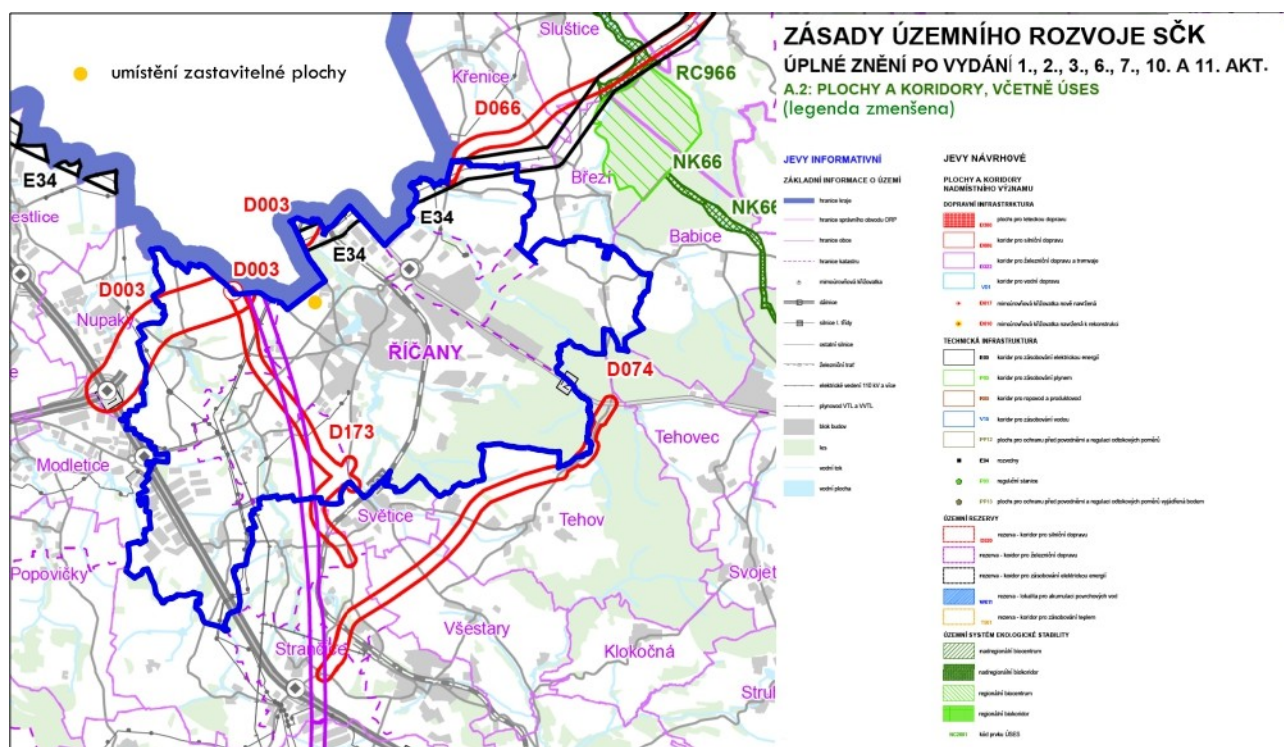
specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (oranžová)

Byly vydány usnesením zastupitelstva SČK dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy. Nyní je v platnosti 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace ZÚR SČK (od 26.4.2024).

Změna č.10 neřeší žádné zaměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR. Změna využití se týká v územním plánu již vymezené zastavitelné plochy ŘZ-20 s částečným rozšířením do nezastavěného území, výsledně je vymezována jako zastavitelná plocha ŘZ-26. Umístěním navrhované zastavitelné plochy nejsou dotčeny žádné limity a jevy sledované v ZÚR (zobrazované v koordinačním výkrese ZÚR SK).

Poslední 8. aktualizace (vydaná před vydáním Z10) se netýká zobrazovaného výřezu na obr. 2, schéma proto již není měněno.

Obr. 2 Zásady územního rozvoje s vyznačením území Říčany a vymezované zastavitelné plochy



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.10 nijak řešeny (lze je řešit na úrovni navazujících řízení)-toto se týká čísla problému sZL 39 (zastavitelná plocha ŘZ-20, resp. nově ŘZ-26 zasahuje do CHLÚ).

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.10 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

Změna zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (plocha je z větší části navrhována na zastavitelné ploše již vymezené v platném ÚP Říčany).

Vymezením zastavitelné plochy dojde k přemístění areálu KSUS nacházejícího se v těsné blízkosti Mlýnského rybníka a tím k ochraně (resp. zlepšení stavu v území) urbanistických hodnot v území – areál bude revitalizován na park.

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

Zpracování Změny č.10 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 projednávána na základě schváleného obsahu změny, zastupitelstvo rozhodlo o pořízení a schválilo obsah změny před 1.1.2023, není ji tedy nutno uvést do souladu s aktuálním zněním (účinným od 1.1.2023) vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.

Změna je vypracována nad aktuální katastrální mapou (4/2023), výkresy vč. měřítek odpovídají platné ÚPD (úplné znění po vydání změny č.8, 2023), změna je projednávána v rozsahu měněných částí.

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

V rámci projednání Z10 byla řešena následující stanoviska:

1) MO ČR

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku č.j. (MO) 610014/2023-1322 ze dne 17.8.2023 nemá k návrhu změny č. 10 územního plánu Říčany připomínky a žádá o zpracování limitů a zájmů MO ČR do územně plánovací dokumentace.

Ve správním území Říčan se uplatňují ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY:

- Do správního území obce zasahuje **zájmové 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, trhačí 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. 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 vn a vnn, 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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Řešení v rámci Z10: Výše uvedená vymezená území jsou respektována. V koordinacním výkrese je zobrazeno vymezené území LKD, pod legendou jsou 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“.

2) MŽP

Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku č.j. MŽP/2023/211/1700 ze dne 5.9.2023 sděluje, že: "V území města Říčany se z pohledu výše uvedených předpisů vyskytuje pouze malá část ze severozápadu zasahujícího chráněného ložiskového území Kolovraty I a výhradního dosud netěženého ložiska cihlářské suroviny Kolovraty č. B3 184300. Plocha občanského vybavení (veřejné infrastruktury) - ŘZ zasahuje do uvedeného chráněného ložiskového území i vlastního ložiska, byť malou částí.

*Upozorňujeme, že v případě umístění záměru do plochy chráněného ložiskového území je **záměr podmíněn výjimkou**, udělenou Krajským úřadem Středočeského kraje ve smyslu § 18 a 19 horního zákona.*

Jiné námítky ani připomínky k návrhu změny č. 10 územního plánu Říčany, předloženému pro veřejné projednání, nemáme."

Řešení v rámci Z10: Text byl doplněn do výrokové části, kap. 6.1.C (obecné podmínky...).

3) MPO

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku č.j. MPO 90845/2023 ze dne 14.9.2023 navazující na stanovisko č.j. MPO 80945/2023 sděluje, že:

"S návrhem Změny č.10 ÚP Říčany souhlasíme za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska Kolovraty do koordinacního výkresu."

Řešení v rámci Z10: Uvedené výhradní ložisko cihlářské suroviny č.3184300 (Kolovraty) bylo zakresleno do koordinacního výkresu.

Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

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

Pořizovatel přezkoumal změnu č.10 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. Aktualizace. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.10 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna č.10 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.10 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna č.10 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. 060972/2022/KUSK ze dne 17.5.2022 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 10 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. 10 územního plánu Říčany není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

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

Netýká se Změny č. 10, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.10 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny (umístění areálu ZZS a KSUS). 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 dubnu 2023 (zobrazená katastrální mapa je ke stejnému datu).

V rámci aktualizace zastavěného území byly identifikovány tři zastavitelné plochy PS-70, ŘS-03 a ŘJ-18, které jsou již zcela zastavěny a mohly by být převedeny do ploch stabilizovaných, toto však není změnou provedeno – netýká se obsahu změny (změna je pořizována na základě konkrétního podnětu), nadto toto převedení do ploch stabilizovaných je řešeno v aktuálně pořizované změně č.6.

— zastavitelná plocha ŘZ-20 v platném ÚP

rozsah dle schváleného obsahu změny

nové členění
zast. plochy ŘZ-20

zbytkové plochy VP
přičleněné k ŘZ-26

— hranice města

ŘZ-27

ŘZ-26

ŘZ-20

ŘZ-20

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Dále je v textové části v tabulkách regulací opraven odkaz na §2 stavebního zákona (v aktuálním znění stavebního zákona je bod k) (v dřívejším znění) veden jako bod m).

Na koncepci krajiny a územním plánem sledované přírodní hodnoty nemá změna vliv – většina vymezované plochy ŘZ-26 se nachází na již vymezené zastavitelné ploše ŘZ-20, menší rozšíření zastavitelné plochy nezasahuje do žádných zákonem chráněných prvků podle zákona č. 114/1992 (o ochraně přírody a krajiny), ani nezasahuje do vymezených prvků ÚSES. Navrhovaná plocha se nachází na půdách I. tř. ochrany – viz odůvodnění kap. 16. Prostupnost územím není zhoršena (plocha je jen tvarově mírně rozšířena oproti koncepci územního plánu), z hlediska prostupnosti do "krajiny" pro obyvatele města není tento směr (přes plochy ŘZ-20, ŘZ-26 a ŘZ-27) využíván a příjezd na zemědělsky obhospodařované pozemky se nachází jinde.

V oblasti dopravy nedochází ke změnám. Plocha ŘŽ-26 má zajištěn příjezd ul. Průmyslová, odkud jsou obslouženy i zastavitelné plochy ŘŽ-20 a ŘŽ-27.

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.10 nedochází ke změnám. Plocha ŘZ-26 má na svém pozemku přípojky vodovodu, kanalizace i elektrické energie. V platném plánu je pro plochu ŘZ-20 (tedy nynější plochy ŘZ-20, ŘZ-26 a ŘZ-27) navrhována možnost připojení na STL, který vede v dosahu.

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Změnou č.10 nejsou vymezovány žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

10.7 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP

Stávající územní studie a dohody o parcelaci nejsou změnou č.10 dotčeny, ani nejsou vymezovány nové.

10.8 ŘEŠENÍ ETAPIZACE

V oblasti řešení etapizace nedochází ke změnám, původní zastavitelná plocha ŘZ-20, vč. nového rozdělení na ŘZ-26 a ŘZ-27, zůstává v I. etapě. Nově vymezená část ŘZ-26 je tedy také začleněna do I. etapy. Pro část zastavitelné plochy ŘZ-20 (v rozsahu změnou vymezované ŘZ-26) neplatily místní infrastrukturní podmínky, tato úprava je rozšířena i na část nově vymezovanou, tak aby toto bylo platné pro celou plochu ŘZ-26. To je provedeno v tabulce etapizace (v dotčeném sloupci nebudou žádné podmínky uvedeny), z tohoto důvodu se tedy ruší šrafura ve výkresu (je již bezpředmětná; dříve bylo toto nutno rozlišit, protože se místní podmínky nevztahovaly pouze na část plochy, nyní je plocha vedena samostatně).

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

Nová zastavitelná plocha je vymezována z důvodu potřeby přemístění veřejné infrastruktury (a sice výjezdové základny ZZS a střediska KSUS, oboje zřizované Středočeským krajem), které jsou v současné chvíli umístěny v obytném území města. Přemístěním dojde ke zklidnění bydlení v oblasti Komenského náměstí a k možnosti revitalizace území u Mlýnského rybníka na parkově upravené plochy (v blízkosti historického středu Říčán). Z hlediska vymezení zastavitelných ploch dochází pouze k rozšíření již vymezené zastavitelné plochy ŘZ-20 (a jejího rozdělení – viz výkres základního členění nebo odůvodnění v kap.10), navýšení rozsahu je o necelých 0,6 ha a reflektuje vlastnictví dotčených pozemků a jejich budoucí účelné využití.

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.

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší Změna č.10 žádné jiné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv. Využití plochy ŘZ-26 pro účely Krajské správy údržby silnic a výjezdového stanoviště Zdravotnické záchranné služby SK bude z podstaty své náplně obsluhovat širší území. Plocha ŘZ-26 má zajištěn příjezd (ul. Průmyslová), zároveň příjezd na oddělené plochy ŘZ-20 a ŘZ-27 není dotčen (plochy jsou nadále dopravně dostupné). Sítě technické infrastruktury se nacházejí na pozemku.

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. 1 b) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 14. 9. 2022, změna je pořizována zkráceným postupem. Předmětem změny je jediný záměr – a sice vymezení zastavitelné plochy pro umístění areálu stanice ZZS a KSUS. Tento záměr byl zapracován do Změny č.10 územního plánu – podrobnější odůvodnění viz kap. 10.

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

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

Změna č.10 ÚP Říčan nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by bylo potřeba vymezit v ZÚR. Navrhované využití "ovlivní" (resp. svou náplní "obslouží") území více obcí, nejedná se však o stavbu nadmístního významu ve smyslu významu §43 odst. 1. Okolní obce stavba (jako taková) neovlivňuje (jedná se o přesun z centra města do nového umístění).

15 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

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

Změna č.10 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 č.10 vymezuje novou zastavitelnou plochu ŘZ-26, která navazuje na plochu ŘZ-20 a dochází ke změně navrhovaného využití v části plochy ŘZ-20, která je vymezena v platném plánu pro plochy výroby a skladování. Změnou č.10 dochází k rozdělení plochy ŘZ-20 na tři části – ŘZ-20, ŘZ-26 a ŘZ-27. Předmětem vyhodnocení je zastavitelná plocha ŘZ-26. Zbývající části plochy ŘZ-20 a ŘZ-27 zůstávají ve svém původním využití (nedochází ke změně).

Zastavitelná plocha ŘZ-26 je vymezena na pozemcích s půdou I. tř. ochrany, tyto pozemky nejsou v tuto chvíli zemědělsky obhospodařované. Většina zastavitelné plochy ŘZ-26 byla již předmětem vynětí v platném územním plánu Říčan, a sice pro plochy výroby a skladování (VP-plochy výroby a skladování – technologický

park). Část ŘZ-26, která již byla vyňata dříve (v tab.1 první řádek), zabírá 2,89 ha, změnou č.10 je tedy nově k vynětí navrženo pouze 0,58 ha. Jedná se o pozemky orné půdy, BPEJ 5.11.00. Celkem (včetně části již navržené k vynětí v platném územním plánu) je navrženo 3,47 ha pro plochy OVV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura – velkoplošné). Okrajové části (do cca 15-20 m od okraje) vymezované zastavitelné plochy ŘZ-26 jsou dle dostupných podkladů (UAP 2020) dotčeny plošným odvodněním.

Tab.1 Tabulka předpokládaných záborů ZPF

ozn. záboru	navrhované využití	zábor ZPF [ha]				BPEJ	třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	ttp	zahrada	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.

k.ú. Říčany u Prahy

ŘZ-26	OVV	2,89	0	0	2,89	5.11.00	2,89				
	OVV	0,58	0	0	0,58		0,58				
celkem		3,47	0	0	3,47		3,47				

Tab.1 (pokračování)

Ozn. záboru	Funkční využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
ŘZ-26	plochy občanského vybavení	3,47	0,00	NE	ANO	NE	ANO/NE

Vymezením plochy ŘZ-26 dojde k dotčení pozemků s půdou I. tř. ochrany. Tyto pozemky však nejsou zemědělsky obhospodařované (patrně z ortofoto, ověřeno dle veřejného registru půdy LPIS). Vymezovaná zastavitelná plocha ŘZ-26 je určena pro plochy veřejné infrastruktury a je zřizována ve veřejném zájmu. Bude zde umístěno výjezdové stanoviště základny Zdravotnické záchranné služby (která je v tuto chvíli umístěna v centru města Říčany a svým provozem zhoršuje kvalitu bydlení obyvatelům přilehlého sídliště) společně se střediskem Krajské správy údržby silnic (které se aktuálně nachází v těsné blízkosti Mlýnského rybníka na ploše, která má podle platné koncepce územního plánu sloužit jako krajinný park a je zde plánovaná revitalizace území na parkově upravené plochy). Z hlediska ochrany ZPF je pro záměr využita již vymezená zastavitelná plocha, nachází se zde parkoviště a rozestavěný objekt ve vlastnictví Středočeského kraje. Přemístění ZZK a KSUS je výsledkem Memoranda o vzájemné spolupráci a společném postupu města a Středočeského kraje.

16.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa ani nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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 dopadu změny na textovou část jsou zobrazeny pouze stránky dotčené změnou, v případě Tabulky etapizace (příloha č.1 územního plánu) je zobrazena také stránka č.1 kvůli legendě (pro přehlednost).

20 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z10 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 17 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 19) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.10 ÚP – formou revizí.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:50 000
3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000