

ZMĚNA Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : květen 2024

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

Autorský tým: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.6 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.....	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 ODS. 5.....	10
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	10
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	10
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	15
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	15
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 ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	15
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	15
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	16
17	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK	21
18	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	21
19	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z6 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	21

PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 18)

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5 a 8) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.6 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:25 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.6 ÚP Říčany z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 11. 11. 2020, č. usn. 20-11-009 a 20-11-010. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.) a může obsahovat prvky regulačního plánu. Pořizovatelem změny č.6 ÚP Říčany je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Na základě schváleného obsahu změny č.6 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh pro veřejné projednání.

Veřejné projednání návrhu změny č. 6 se uskutečnilo 15.5.2023. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.:85315/2023, č.j.: 74652/2023-MURI/OÚPRR/493 ze dne 30.3.2023). 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 byly uplatněny stanoviska, námitky a připomínky. Svá stanoviska a námitky přehodnotily Ředitelství silnic a dálnic ČR, Ministerstvo dopravy, APRIS 3MP. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém stanovisku č.j. 049632/2024/KUSK ze dne 11.4.2024 neshledal žádné rozpory a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o změně ÚP.

Vzhledem k tomu, že k veřejnému projednání byly uplatněny připomínky či námitky, byl zpracován návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách. Tento návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek rozeslal pořizovatel dotčeným orgánům v souladu s ustanovením § 53, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (žádost č.ev. 118357/2024, č.j.: 106504/2024-MURI/OUPRR/493 ze dne 11.4.2024)

Pořizovatel přezkoumal návrh změny ÚP v souladu s ustanovením § 53, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Návrh změny č. 6 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 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. 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) a Aktualizace č.5 se týká vymezení plochy pro vodní díla Kryry (povodí Rakovnického potoka), aktualizace tedy nejsou pro Z6 relevantní. Aktualizace č.4 je závazná od 1.9.2021. Během projednání Z6 došlo ke schválení Aktualizace č.6 (závazná od 1.9.2023) a č.7 (závazná od 1.3.2024), Aktualizace se netýkají řešeného území ani vyhodnocení níže.

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 Z6 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. využitím apod.). Dílčí změny, které jsou součástí návrhu, tento problém nezhoršují (nemají na něj vliv).

Vyhodnocení Z6:

Žádná z dílčích není v rozporu s republikovými prioritami, všechny dílčí změny pouze v detailech 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 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.

Změna č.6 ani žádná z jejích dílčích změn nenarušuje hodnoty území (změny jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách dle stávající koncepce, jedná se o korekce a změny v území, případně úpravu regulativů. Je vymezeno nepodstatné rozšíření ploch v areálu býv. nedostavěné věznice (po hranici pozemku-resp. k ohradní zdi).

(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.6 jsou svým charakterem lokální, které nijak nezhoršují hodnoty a stav území. Změny reagují na požadavky využití území. Přestavbová plocha ve Voděrádkách bude mít pozitivní vliv (kultivace prostředí, vnik kulturní scény, drobná vybavenost) na soc. soudržnost obyvatel. Změna ve využití plochy J-12 na plochy výroby a skladování (z pův. technologického parku) bude umožňovat vznik větších objemů staveb a vyšší výšky (12 m), avšak vzhledem k tomu, že na areál není z přilehlé obce vidět a bude podle záměru realizován val s veřejnou zelení, cyklostezkou atp, nebude areál zhoršovat stav a hodnoty v území (jedná se o již vymezenou zastavitelnou plochu/charakter bude odpovídat stavbám podél D1, kde naváže na existující areál Prologis/realizaci zeleného valu se neuplatní ani v dálkových pohledech).

(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.

Dílčí změny řešené v rámci Z6 reagují na aktuální konkrétní potřeby v území – jedná se o konkrétní záměry, o jejichž zařazení do změny bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva o pořízení změny.

(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.

V rámci změny jsou řešeny dvě přestavbové plochy – areál býv. nedostavěné věznice Říčany (s mírným rozšířením plochy po hranu pozemku a s úpravou regulativů prostorového uspořádání – změna výšky na 14 m v části plochy) a Z6 nově vymezuje přestavbovou plochu V-18 ve Voděrádkách. Podrobněji viz DZ7 a DZ2 v kap. 10).

(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).

Veřejná dopravní infrastruktura není v Z6 přímo řešena, z hlediska dostupnosti ploch řešených v rámci Z6 mají všechny plochy zajištěn přístup, J-12 bude napojena ze stávajícího parkoviště ze severu, nepovede tedy přes vlastní obec Jažlovice.

(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.

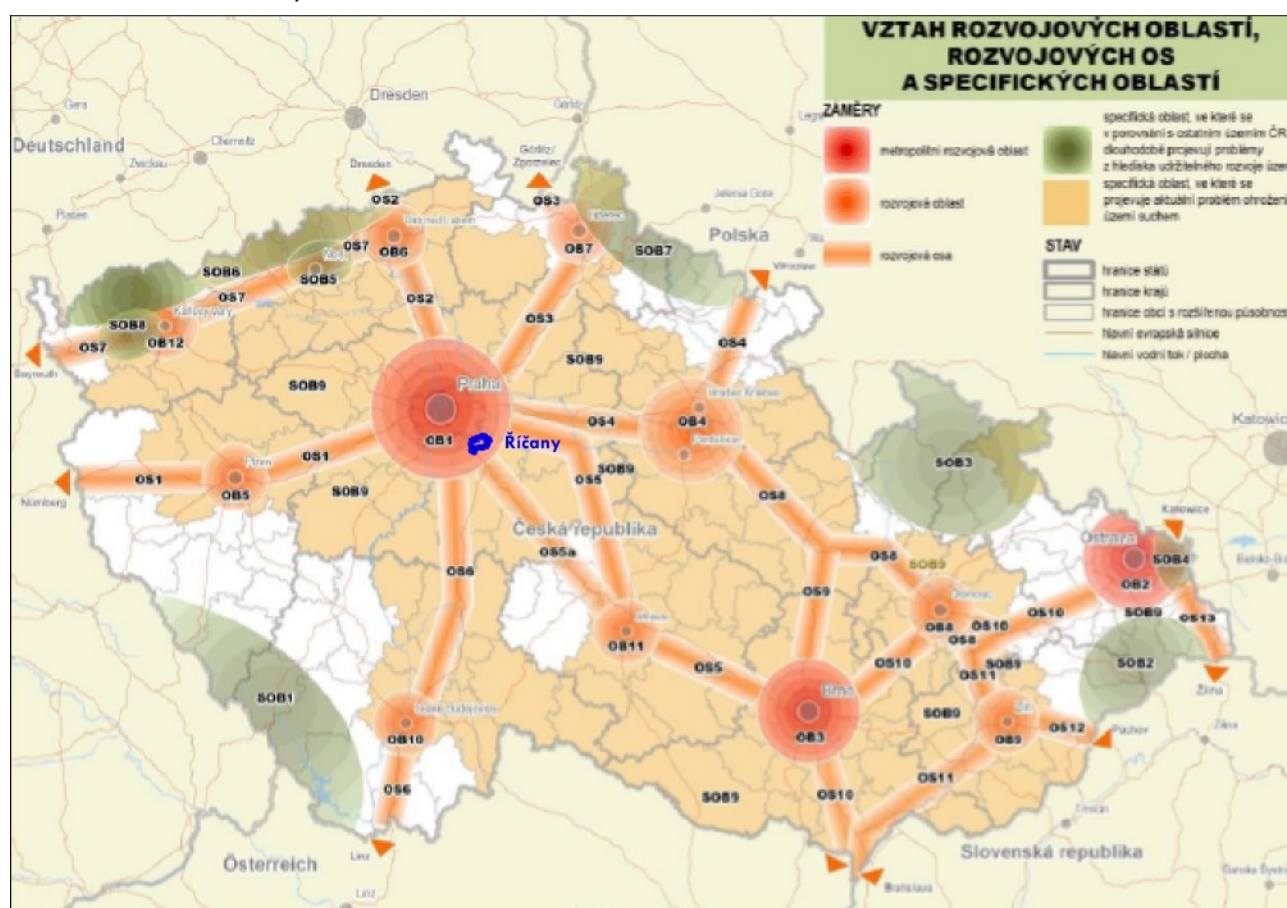
Změna se svým charakterem nezasahuje do dlouhodobé vize města dané v ÚP, změna nezasahuje do kvalitních městských prostorů, ani neřeší potřebu vymezení veřejné infrastruktury.

(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.

Koridor pro dvojité vedení byl vymezen ve Změně č.4 ÚP (nabyla účinnosti 5.12.2020) a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby jako WT24 (ve vydané změně č.5).

Obr.1 Schéma z PÚR s vyznačením řešeného území



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 1., 2., 3., 6., 7. 10. a 11. aktualizace ZÚR SČK, poslední vydaná aktualizace nabyla účinnosti 4.1.2024.

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1. aktualizací ZÚR SČK (vydaná Změna č.1,č.2, č.3 a č.4 ÚP Říčany). V rámci 2. aktualizace je na území Říčan 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.6, ze ZÚR SČK (ve znění poslední aktualizace) pro území Říčany nevyplyvají (7. a 6. aktualizace ZÚR se netýkala ORP Říčany).

Říčany jsou dle ZÚR součástí zprůšněné Metropolitní rozvojové oblasti **OB1 Praha**, z hlediska zásad stanovených v ZÚR pro tuto oblast Z6 plní úkoly, resp. nevytváří podmínky ani nevymezuje záměry, které by byly se zásadami a úkoly stanovenými pro územní plánování v rozporu.

Změna č.6 – resp. její obsah – neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly koncepci stanovenou v ZÚR. Změny mají upřesňující charakter neměnicí již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem. Změna vymezuje přestavbovou plochu V-18 v Jažlovicích pro plochy smíšené obytné venkovské a malé rozšíření zastavitelných ploch ŘZ-22, ŘZ-03 a ŘZ-02 a areálu býv. nedostavěné věznice. Dále se mění u dálnice D1 funkční využití již vymezené plochy pro technologický park na využití lehký průmysl. Z hlediska vymezení ploch výrobních se jedná o intenzifikaci využití (max. výška se změnila z 9m na 12m, %zeleně z 30 na 40 a navýší se možnost stavby velikosti hal), které ale v zásadě nebude mít negativní dopad na přilehlou obec Jažovice (dopravní dostupnost je řešena přes stávající logistický areál, z obce Jažovice není na tuto plochu přímo vidět (přes stávající zeleň), bude vybudován ozeleněný val (s doprovodem cyklostezky) a zásobování objektu bude řešeno ze strany blíže k dálnici.

Ostatní záměry jsou nepodstatné z hlediska ZÚR.

2.3 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.6 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.6 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 (zařazením do ploch s rozdílným využitím, resp. vymezením zastavitelných ploch)
- 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 (vymezené zastavitelné plochy jsou minimální, změny se převážně týkají zastavěného území)
- Stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny (stanovením a upřesňováním regulativů v rámci některých ploch)

Změna č.6 neovlivňuje stanovenou koncepci rozvoje území ani hodnoty území, jedná se převážně o drobné korekce ve využití území podle aktuálního využití/požadavků na změny, případně úpravy regulativů.

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

Zpracování Změny č.6 ÚP Říčany bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 v platném znění (na základě přechodných ustanovení není územní plán převeden do jednotného standardu ani členěn podle členění vyhl. 501/2006 Sb. v aktuálním znění). Změnou č.6 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

Z projednání nevyplynuly žádné požadavky k řešení, stanoviska DO uplatněná ke změně byla souhlasná.

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.6 územního plánu Říčany je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace. Vlastní odůvodnění viz kap. 2.

Změna č.6 územního plánu Říčany vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Změna č.6 územního plánu Říčany plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Odůvodnění viz kap. 3.

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 je projednávána ve zkráceném řízení a pouze v rozsahu měněných částí. Odůvodnění viz kap. 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 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č.6 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu obsahu změny č.6 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.6 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.6, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.6 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny, jedná o drobné korekce využití stabilizovaných či zastavitelných ploch v území, změny v regulativech apod.

Shrnutí jednotlivých dílčích změn, resp. požadavků ze schváleného obsahu změny (jednotlivé dílčí změny jsou označeny jako DZ zpracovatelem postupně podle požadavků na obsah změny, vlastní text požadavků byl krácen/zjednodušen):

- **DZ1:** prověření možnosti připuštění min. výměry 500m² u oddělovaného pozemku (930/5 k.ú. Říčany u Prahy)
Změnou byla pro tento stabilizovaný pozemek bydlení stanovena specifická regulace (=výjimka) - označeno jako Reg4, umožňující výměru 500m² (v plochách B1 je stanoven min. pozemek 700m²). Jedná se o stabilizované bydlení v ulici Purkyňova, ve které je většina parcel orientovaných do ulice široká cca 20m, v případě oddělení pozemku (a jeho zastavění) bude vizuální výsledek odpovídat charakteru ulice – pozemek je částí orientovanou do ulice široký 40m). Jde tedy o přijatelnou výjimku, která by jinak v nových – zatím nezastavěných - plochách spíše nebyla podporována.

Obr.2 DZ1 - regulace v ul. Purkyňova



- **DZ2:** prověření možnosti změny na vyjmenovaných pozemcích (areál Voděrádky) z BV na VD, případně OM

Výše uvedené pozemky se týkají areálu společnosti AVT Group, a.s., na základě poskytnuté objemové studie "Areál bývalého Maršálkova statku, Voděrádky" a prověření plánovaných staveb (spolu s jejich velikostí, výškou atp.) byla pro tento areál vymezena přestavbová plocha V-18 a z hlediska funkčních ploch plocha SV (plánované využití zahrnuje divadlo, letní scénu, bydlení, kanceláře, rezidenci, hostinec, bytový dům, atp.). Z hlediska SV se jedná o vhodnější funkční plochu (v případě požadovaného OM by nebylo přípustné plánované bydlení v RD, v případě VD také, navíc by potenciálně (při využití všech regulativů) spíše výrobní charakter lokality, což vzhledem k charakteru záměru není nezbytné. Dle poskytnuté objemové studie se do regulativů plochy SV se vejdou všechny plánované záměry (a to jak využitím plochy, tak regulativy prostorového uspořádání). K přestavbové ploše byl přiřčen i malé pozemky v platném plánu vymezené jako ZV a DS (ve vlastnictví navrhovatele změny), které budou tvořit jeden celek. Min. šíře veřejného prostranství (vně plochy V-18) 8m není tímto dotčena. V souvislosti se záměrem byl mírně (o necelých 2,4 m) zúžen lokální biokoridor z důvodu existence betonových základů starých zemědělských staveb – tato změna není ani v měřítku územního plánu čitelná. Zúžení není na újmu funkce biokoridoru, v nejužším místě bude mít stále hodnotu cca 35 m (oproti min. skladebné šíři 20 m).

Do přestavbové plochy zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. (Viz připomínka NET4GAS, s.r.o., kap. 17).

- **DZ3:** prověření možnosti uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem na pozemku (355/8 k.ú. Říčany u Prahy). Na pozemku se nachází stavba v rozporu s platným ÚP. Na pozemku se nachází stavba (podsklepený objekt 5,1m x 5,2m, výšky 6,5m s přístavkem 3,1m x 1,25m a výšky 2,7m). Pozemek se nachází v ploše NXS, která umožňuje max. zastavěnou plochu staveb (10x20m, což objekt splňuje) a max. výšku objektu 3m (nesplňuje). V regulacích je v Z6 umožněna (plocha ve výkrese označena jako Reg5) max. výška 6,5m.

- **DZ4:** prověření změny plochy na pozemku (942/6 k.ú. Říčany u Prahy) ze ZV na SM
Zpracovatel prověřil tento pozemek – jedná se o oplocený pozemek, který není veřejně přístupný a je součástí pozemku bydlení. Plocha byla zařazena do plochy ZS, tak aby mohly být na pozemku umístěny doplňkové stavby, nikoli stavba "hlavní": tedy aby směrem do veřejného parku byla orientována zahrada, obdobě jako u sousedících staveb při ul. Rooseveltova, jejichž zahrady s parkem sousedí.
- **DZ5:** prověření změny plochy na pozemku (1488/2 k.ú. Říčany u Prahy) z DSL na BI a z NSX na ZS
Změna nebyla do návrhu zařazena. Jedná se o koncový pozemek, na kterém je podle platného plánu vymezeno veřejné parkoviště a vymezeno jako veřejně prospěšná stavba WD 26, která by měla sloužit veřejnosti jako nástupní místo do krajiny. Zároveň je záměr umístěn na zemědělské půdě II. tř. bonity, kterou je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze pokud jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr soukr. bydlení, vymezením by došlo ke zrušení veřejně prospěšné stavby, nebyl tento záměr do změny zařazen.
- **DZ6:** prověření změny v k.ú. Jažlovice změna návrhové plochy z VP na VL
Jedná se o změnu funkčního využití zastavitelné plochy J-02, rozsah plochy není navyšován. Záměr splňuje regulativy pro využití ploch VL. Oproti původní funkci umožní plocha VL stavby výšky 12m (oproti pův. 9m v ploše VT), avšak stanovuje vyšší min. procento zeleně 40 % (oproti pův. 30 %). Zároveň je stanoven regulativ pro J-02 (ozn. jako Reg7) umožňující realizovat záměr stavby stavbu o rozměru 11700 m², která by jinak nebyla v ploše VL možná (regulace VL umožňují stavby do rozměru 5000 m²).
- **DZ7:** prověření změny plochy v areálu nedostavěné věznice – posun plochy, aby mohla být zachována stávající ohradní zeď a změna z OS na VD, úprava procenta zeleně (snížení, za předpokladu ozelenění střech) a úpravě výšek (na 20m nebo min. 14m), navýšení kapacity ubytování (požadováno 80 lůžek)
Vzhledem k plánovanému umístění technické ošetřovny a návaznosti na stávající výrobní areál (plochy obdobné funkce budou "centralizovány") bylo změněno funkční využití z plochy tělovýchovná a sportovní zařízení na plochy VD, umístění ploch sportoviště je přípustné v ploše OVV. Dále bylo do ploch OVV zařazeno jako podmíněně přípustné využití ubytování pro zaměstnance (omezeno na 80 lůžek a pouze pro zaměstnance) a zároveň toto navýšeno v nepřípustném využití (tedy nebude umožněno ubytování nad tuto hodnotu). Požadované zvýšení bylo umožněno jen ve výškové hladině do 14 m, v části areálu (označené jako Reg6). Nad rámec obsahu změny byly k hranici pozemku rozšířeny všechny navazující plochy – tedy i plochy ŘZ-03 a ŘZ-02. Zároveň byla napravena chyba v ŘZ-02 (zůstal malý klín veřejné zeleně mezi plochou OVV vymezenou v Z4 a přilehlou plochou VD, v tomto duchu jsou srovnány (podle hranice pozemku) hranice rozvojových ploch ŘZ-02 a ŘZ-03 a odpovídající funkční využití).
- **DZ8:** prověření vymezení veřejně prospěšné stavby na pozemku (1376/7 k.ú. Říčany u Prahy) tak, aby odpovídala ÚS U trati
Byla vymezena VPS v rozsahu přesně odpovídající navrhované komunikaci, tak aby zpřístupňovala pozemky vymezené v území studii. Odůvodnění viz kap. 10.6. V průběhu projednávání Z6 byla již zrealizována část komunikace, je proto do VPS zařazena pouze zatím nerealizovaná část zpřístupňující pozemek 1378/9, který by jinak zůstal bez příjezdu. Dále byla jako stabilizovaná plocha vymezena již realizovaná komunikace (zanesená do KN) a v souvislosti s tím byly upraveny rozsahy zastavitelných ploch ŘT-27 a ŘT-28 tak, aby odpovídaly parcelní kresbě. Dále byla napravena chyba v územním plánu (v hlavním výkresu), kde byly chybně zobrazovány některé pozemky v ŘT-28 jako stabilizované (BI), změnou Z6 jsou vymezeny jako "návrhové"(BI).
- **DZ9:** prověření vypuštění podmínky povinného vytvoření volného uličního prostoru podél pozemku v šíři 4m od osy komunikace na pozemku (241/55 k.ú. Pacov u Říčan) v ul. U Potoka
Jedná se o krátkou (do 50m) koncovou neprůjezdnou ulici obsluhující pouze 5 objektů, a vzhledem již realizovaným objektům, které toto rozšíření umožňují efektivně provést, byla podmínka vypuštěna.
- **DZ10:** prověření stávající veřejná parkoviště – a případně doplnění tohoto využití do konkrétních PRZV: např. v ul. Olivova, parkoviště pod hradem...

Pro jednoznačnost byly do ploch SC a ZV zařazeny veřejná parkoviště jako přípustné využití.

- **DZ11:** prověření možnosti ubytování v areálu nedostavěné věznice – přípustné pouze pro zaměstnance
Viz též DZ7; pro plochu OVV byla stanovena možnost ubytování pro zaměstnance do 80 lůžek jako podmíněně přípustná funkce
- **DZ12:** prověření možnosti terénních úprav v jednotlivých plochách s rozd. zp. využití
Pro jednoznačnost výkladu (zda jsou/nejsou terénní úpravy přípustné) byly do jednotlivých ploch s rozd. zp. využití zařazeny. Z hlediska prostorové regulace byla omezena výška ve všech zastavitelných plochách omezena do max. výšky 1,5 m a to za předpokladu, že hrana zlomu (vyšší než 1 m) nebude blíže než 2 m od sousedního pozemku jiného vlastníka. Důvodem stanovení vzdálenosti (a výšky) je omezení případu, kdy by na hraně dvou vlastníků vznikaly opticky a sociálně nepříjemné prostory. V plochách nezastavěného území není umožnění terénních úprav předmětem změny (vyjma ploch DS, kde je regulace rozlišena pro zastavěné/nezastavěné území), a sice zejm. z důvodu realizace SOKP 511, aby nedocházelo k nechtěnému využití ploch pro navážky ze stavby. S těmi se počítá pouze v plochách NSG (tyto plochy jsou vymezeny kolem plánovaného okruhu), popřípadě v plochách ZO (zeleň izolační), v případě obou ploch (NSG, ZO) jsou již terénní (/protihlukové) úpravy uvedeny v přípustném využití. *Pozn.: výška hrany zlomu byla z původních 0,5 m (ve veřejném projednání) upravena na 1 m na základě podaných námitek, výsledná výška 1 m byla zvolena kvůli souladu s řešením týkajícího se oplocení v plochách s prvky regulačního plánu PRP1 (kap. 6.1.1 návrhu).*
- **DZ13:** prověření způsobu řešení dopravy v klidu – umístění park. stání s volným přístupem
Byl zpřesněn regulativ týkající se parkování. Vzhledem k množení případů, kdy v rámci splnění podmínky pro umístění parkovacích stání jsou stání umisťována tak, že se navzájem blokují, byla do obecných podmínek pro parkování v kap. 6.1.B doplněna podmínka, že stání musí mít zaručen volný vjezd/výjezd.
- **DZ14:** prověření možnosti umisťování deponií zeminy a rozsah ploch kolem SOKP.
Nebylo zařazeno do Z6, protože regulativ ohledně přípustnosti umisťování deponií zeminy byl řešen v mezitím vydané Z5.
- **DZ15:** prověření a případně revidovány veřejně prospěšné stavby
V Z6 byly prověřeny pouze VPS související s vlastní změnou Z6 – byla vymezena veřejně prospěšná stavba WD 96 (viz DZ8) a zrušena veřejně prospěšná stavba WD 26 (viz DZ5).
- **DZ16:** prověření pěšího prostupu mezi lokalitou "Ryba" a ul. Roklanská
Na základě průzkumu byly nalezeny dva potenciálně možné prostupy územím, které jsou vyznačeny v grafické části. V tuto chvíli nejsou fyzicky průchozí, avšak jsou – oproti ostatním místům v daném území – nejvíce realizovatelné. Vytvořením prostupu se významně usnadní pěší vstup územím, v tuto chvíli se musí celá lokalita obcházet.
- **DZ17:** prověření možnosti výstavby studní v jednotlivých plochách s rozd. zp. využití
Nebylo zařazeno návrhem do Z6, na základě prověření bylo zjištěno, že vodoprávní úřad toto plošně již řeší ve svých stanoviscích, není proto potřeba zpracovat do územního plánu.

Dopady na jednotlivé "oblasti" (kapitoly) územního plánu jsou komentovány/shrnuty dále, některé mají dopad pouze na grafickou část.

10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno ke květnu 2021 (zobrazená katastrální mapa je ke stejnému datu).

Změna vymezuje novou plochy přestavby:

- plochu přestavby V-18 - plochu smířenou obytnou (viz DZ2)

navrhuje rozšíření stávajících zastavitelných ploch:

- ŘZ-22, ŘZ-03 a ŘZ-02 po hranu parcely ke stávající zdi areálu býv. věznice (v platném ÚP součástí ploch NSX) – viz DZ7

Dále v rámci změny došlo ke změně stabilizovaných ploch:

- změna plochy ze ZV na SM u centra města (soukromý oplocený pozemek – není součástí veřejného parku) – viz DZ4

a ke změně dříve vymezených zastavitelných ploch:

- změna v rámci J-02 z VT (technologický park) na VL (výroba a skladování - lehký průmysl) – viz DZ6

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Dle požadavků k obsahu změny č.6 byla provedena úprava podmínek využití ploch v ÚP Říčany (karty ploch v kap. 6.2) tímto způsobem:

- stanovena obecná podmínka pro parkování - místa musí mít volný vjezd/výjezd (viz DZ13)
- upřesnění možnosti terénních úprav v jednotlivých kartách PRZV (viz DZ12)
- stanovení úlevy z plošné regulace min. velikosti pozemku v plochách BI – sníženo na 500 m² u konkrétního pozemku – označeno Reg4 (viz DZ1)
- regulace OVV (areál Policie ČR) – stanovena podmíněná přípustnost ubytování a zvýšena výška objektů na 14m na části plochy ozn. Reg6 (viz DZ7, DZ11)
- zpřesnění regulací – veřejná parkoviště jak přípustná v plochách ZV, SC (viz DZ16)
- nad rámec obsahu změny – oprava poznámky pod tabulkou VD – doplněno chybějící číslo rozvojové plochy
- stanovení úlevy na výšku objektu v ploše NXS – umožněno 6,5 m – v místě ozn. Reg5 – dle skutečného stavu (viz DZ3).

10.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Změny v krajině (v nezastavěném území) nejsou změnou č.6 řešeny.

10.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

Z hlediska dopravy byly upraveny regulativy ploch z hlediska povinnosti zajištění samostatného příjezdu parkovacích míst (viz 10.2).

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešení technické infrastruktury není změnou nijak dotčeno.

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Změnou je vymezena veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění podle §170 stavebního zákona WD 96 – jedná se o příjezd k pozemkům bydlení přes pozemky soukromého vlastníka. Rozsah VPS je vymezen přesně v rozsahu navrhované veřejné komunikace podle zpracované územní studie U trati. Tato komunikace zpřístupňuje stavební pozemky, které by jinak nebyly dopravně dostupné (a jsou ve vlastnictví jiných vlastníků). Veřejně prospěšná stavba je umísťována na základě žádosti soukromé osoby (schválený obsah změny). Vymezením veřejně prospěšné stavby bude zaručen nejen veřejný přístup ke všem pozemkům (a budou tím tedy i zajištěny veřejné služby jako příjezd vozidel svozu odpadů, popř. vozidel hasičského záchranného sboru nebo záchranné služby), ale i vedení přípojek veřejné infrastruktury.

Dále je v souvislosti s vymezením zastavěného území a převedení do ploch stabilizovaných vypuštěna veřejně prospěšná stavba občanského vybavení PO 03 – skautská klubovna (klubovna je zrealizována, pozemek i stavby jsou ve vlastnictví organizace Junák – český skaut).

10.7 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP

Změnou č.6 nedochází k žádným změnám ve vztahu k územním studiím, regulačním plánům či dohodám o parcelaci.

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

V rámci změny dochází k vymezení přestavbové plochy V-18 pro smíšené obytné využití, kde těžištěm záměru je sídlo firmy spojené s kulturní činností a kde budou umístěny i objekty pro bydlení (RD, byty) – jedná se o konkrétní investiční záměr.

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 11. 11. 2020, byly stanoveny konkrétní požadavky na prověření a rozhodlo, že územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu. Všechny konkrétní uvedené požadavky byly prověřovány, do změny územního plánu byly zapracovány všechny dílčí změny vyjma DZ5, DZ14 a DZ17 (seznam dílčích změn viz kapitola 10).

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.6 ÚP Řičan 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.:

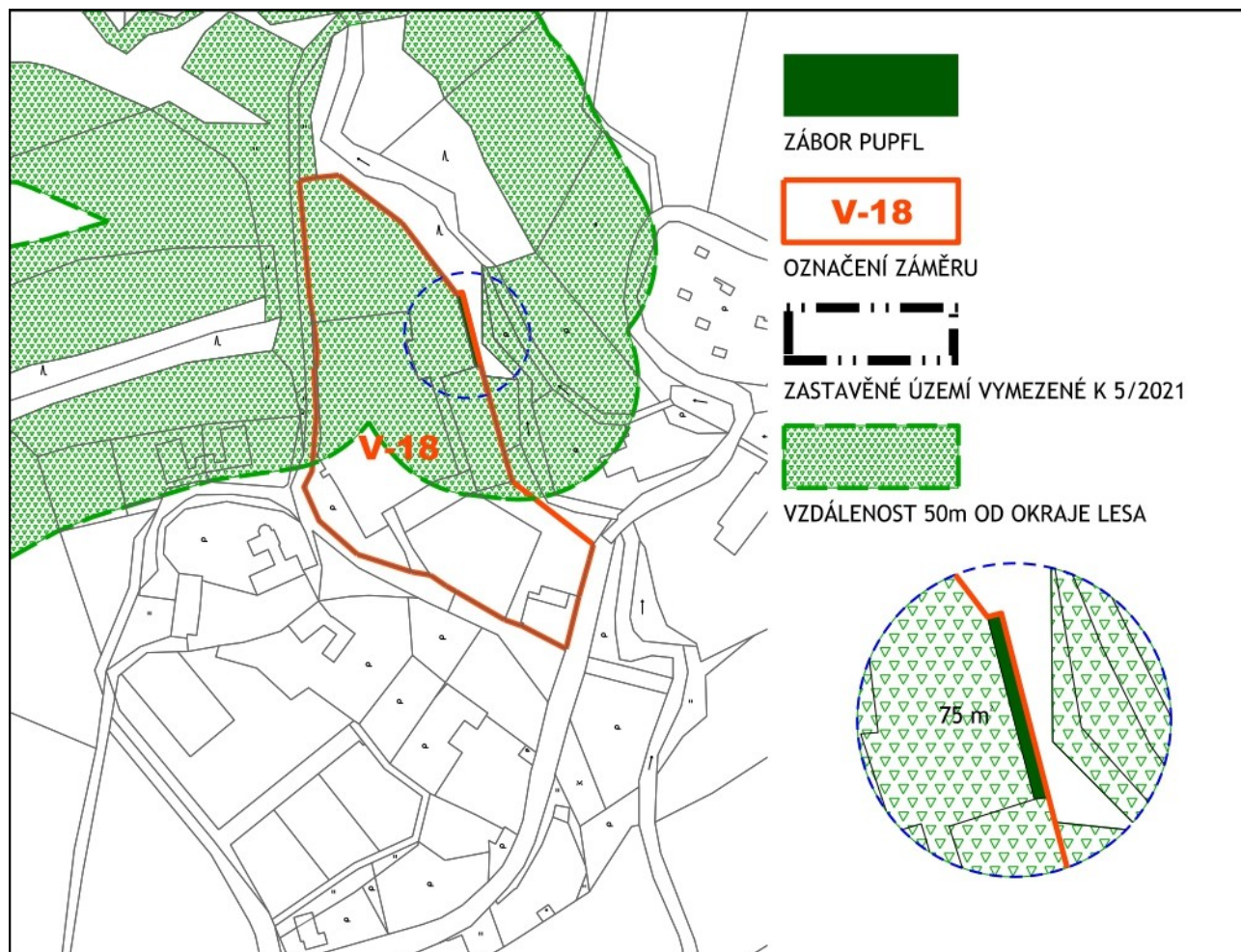
15.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změna nemá vliv na zemědělský půdní fond, nejsou žádné plochy na pozemcích ZPF.

15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

K záboru PUPFL dochází v souvislosti s vymezením přestavbové plochy V-19 – viz obr.3. Jedná se o úpravu z důvodu existence betonových základů starých zemědělských staveb (plocha přestavby je vymezena vč. tohoto základu) – do pozemku PUPFL zasahuje výměrou cca 75 m². Ostatní dílčí změny řešené ve změně č.6 nezasahují do PUPFL, do vzdálenosti 50m od okraje lesa zasahují dílčí změny DZ3 a DZ7 (plocha ŘZ-24).

Obr.3 Schéma předpokládaných záborů PUPFL



16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Zastupitelstvo města Říčany, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění opatření obecné povahy.

Námitka č.ev. 143629/2023 (K.Valešová)

Majitelka pozemku p. č. 1488/2 v katastru Říčany u Prahy K. Valešová uplatňuje tímto námitky proti návrhu územního plánu - změna č. 6 /DZ5/ v zákonné lhůtě.

Odůvodnění

Na návrh majitelky pozemku p. č. 1488/2 k. ú. Říčany bylo vydáno usnesení zastupitelstva města Říčan č. 19-11-012 ze dne 18. 12. 2019 přesně ve smyslu § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. O tomto byla také majitelka ve smyslu tohoto zákona informována.

V námitkou napadeném návrhu územního plánu (změna č. 6) není nikde usnesení č. 19-11-012 zastupitelstva ani zmíněno, byť jde o základ celého procesu změny ÚP. Naopak se zmiňuje pouze usnesení

č. 20-11-009 a č. 20-11-010, kde ovšem návrh majitelky na změnu není vůbec zmíněn a tato se vydávají za změnu z vlastního podnětu pořizovatele. Následně pak došlo k odchýlení pořizovatele od stavebního zákona, kdy nebyl respektován § 55b odst. 1 stav, zákona (resp. § 47 odst. 1 st. Zákona), když bylo postupováno v rozporu s rozhodnutím zastupitelstva, čímž tedy m.j. bylo zmařeno legitimní tříleté očekávání navrhovatelky. Při tomto svévolném postupu se přitom již pořizovatel nijak nezabýval důvody a argumenty navrhovatelky a nijak se s nimi ani nevypořádal. Pár vět věnovaných tomuto v odůvodnění nelze pokládat za seriózní rozbor věci, neboť vůbec nereaguje na důvody a argumenty na základě kterých zastupitelstvo rozhodlo. (Lze dohledat na jednání zastupitelstva z 18. 12. 2019.) Obecně se tam pouze uvádí, že jde o koncový pozemek (parkoviště) a nástupní místo do krajiny, zde ovšem se zcela zapomíná na základní věc, že pozemek není v majetku města, a lze jen stěží naplnit představu parkoviště proti vůli majitele. Zvláště pak za situace, kdy předmětný pozemek (původně celý 1488), byl již jednou majitelům odebrán komunisty (navrácen až po roce 1989) a nyní opět někdo plánuje hospodařit na cizím. Rodina majitelky přitom vyšla městu vždy vstříc, když bylo třeba (např. zbudování Městské kanalizace na pozemku 1488/1, převod pozemku 1488/4 na Město, zbudování trafostanice na pozemku 1488/5, předání potoka atd.) Vy vlastnění je v tomto případě takřka nemyslitelné (neprošlo by přes soud) a proto stávající ÚP nelze naplnit, a jako takový je vlastně mrtvý.

Jedním z úkolů odboru ÚP je přitom naplňovat územní plán a jeho plnění konfrontovat s realitou. Dalším důvodem je bonita půdy. Tento argument se jeví zcela lichým, neboť celý pozemek 1488 (dnes 1488/1, 2, 3, 4, 5) byl stejně půdně bonitní a přesto se jeví pouze část navrhovatelky (1488/2) v očích pořizovatele problematická.

U ostatních částí tohoto původního pozemku 1488 žádný problém s bonitou půdy nebyl. Je přitom zřejmé, že pozemek navrhovatelky vzhledem ke své velikosti a poloze nebude nikdy sloužit jako zemědělský, jakož i to, že parkoviště, byť jde o stavbu veřejně prospěšnou (zde jen na papíře), zabere zemědělské půdy značně víc, než jeden rodinný dům, (1000 m² vs. 100 m²).

Tedy důvody pořizovatelem uváděné se jeví spíše jako zástupné, což je o to více patrné, když garant (ing. arch. Kaplan) po rozhodnutí zastupitelstva s navrhovanou změnou neměl problém, zakreslil ji a odeslal zpět M. Ú. Teprve po intervenci jednoho ze zastupitelů (ing. Gebauer) plán opět předělal a změnu vypustil. Celý proces změny ÚP se tedy jeví jako nepřezkoumatelný, neboť nereaguje na důvody, jimiž byl vyvolán a také nezákonný, neboť byl tvořen v rozporu s usnesením zastupitelstva č. 19-11-012 ze dne 18. 12. 2019 a tedy s ustanovením stavebního zákona.

Na závěr navrhovatelka konstatuje, že na části změny z NSX na ZS netrvá, ale trvá na změně části pozemku z DSL na BI.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se nevyhovuje.

Žadatelka ve svou žádost o změnu ÚP nepodala ve smyslu §55a, zákona č. 183/2006 Sb. (návrh neobsahoval stanoviska dle 55a, odst. 2, písm, d), e)), pořizovatel toto podání považoval za podání dle § 46 zákona 183/2006 Sb. Po odsouhlasení zastupitelstvem města Říčany tento podnět integroval do obsahu změny, ke kterému zajistil výše uvedená stanoviska a které následně schválilo Zastupitelstvo města Říčany svým usnesením 20-11-009 ze dne 11.11.2020. Na základě schváleného obsahu následně pořizovatel zajistil zpracování návrhu a následné projednání ve smyslu §55b, zákona č. 183/2006 Sb. V rámci přípravy návrhu změny ÚP byl požadavek paní K.V. prověřován a výsledkem prověřování bylo neakceptování tohoto požadavku. Věcné zdůvodnění je uvedeno v kapitole 10 (DZ 5) odůvodnění změny č. 6 ÚP Říčan – pro přehlednost uvedeno i zde:

„Změna nebyla do návrhu zařazena. Jedná se o koncový pozemek, na kterém je podle platného plánu vymezeno veřejné parkoviště a vymezeno jako veřejně prospěšná stavba WD 26, která by měla sloužit veřejnosti jako nástupní místo do krajiny. Zároveň je záměr umístěn na zemědělské půdě II. tř. bonity, kterou je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze pokud jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr soukr. bydlení, vymezením by došlo ke zrušení veřejně prospěšné stavby, nebyl tento záměr do změny zařazen.“

K námitce legitimního očekávání je nutné uvést, že žadatelka podávala návrh na změnu ÚP opakovaně, protože Zastupitelstvo města Říčany s touto změnou opakovaně vyjádřilo nesouhlas. Je tedy zřejmé, že i sama žadatelka musela vnímat problematičnost navrhované změny.

K argumentu bonity půdy pořizovatel uvádí, že pozemek 1488/1 v k.ú. Říčany u Prahy je ve III. třídě ochrany, většina pozemku 1488/5 v témže k.ú. je také ve III. třídě ochrany, menší část pozemku ve II. třídě ochrany. Pozemek 1488/2 v témže k.ú. je z velké části ve II. třídě ochrany a z malé části ve III. třídě ochrany.

Způsob tvorby návrhu nepřísluší pořizovateli komentovat, do veřejného projednání byl předložen návrh zpracovaný Ing. Arch. Ivanem Kaplanem.

Námitka č.ev. 142300/2023 (T. Bok)

Jako vlastníci pozemku s vymezenou územní plánem funkční plochou OV – občanská vybavenost, bychom rádi vyjádřili naše námitky proti navrhovaným změnám územního plánu.

1. V první řadě nesouhlasíme s novým omezením týkajícím se terénních úprav. Navrhované změny obsahují limit terénních úprav do 1,5 metru a hranu zlomu nad 0,5 metru umístěnou ne blíže než 2 metry od sousedního pozemku. Toto omezení je v rozporu s částí územního plánu 6.3 REGULACE V ÚZEMÍCH S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, která je nad funkční plochou OV a povoluje terénní úpravy o 1 metr na hraně zlomu od sousedního pozemku při stavbě plotu. Takové nesrovnalosti v rámci jednoho územního plánu jsou nepřijatelné.

2. Kromě toho územní plán nedefinuje pojem "sousední pozemek". To způsobuje nejistotu v jeho interpretaci – například jestli se jedná o definici podle stavebního zákona nebo podle katastrálního zákona, či jinou definici vlastní.

3. Považujeme za diskriminační, že plocha OVV - občanské vybavení - velkoplošné stavby, která je ve své podstatě velmi podobná naší, neobsahuje toto omezení terénních úprav. Proto požadujeme stejnou výjimku jako má tato plocha, aby se zabránilo diskriminaci a nepředvídatelnosti.

4. Naše pozemky jsou svažité s výškovým převýšením až 1-3 metrů vůči hranám sousedních pozemků, které pokrývají 90% obvodu našeho pozemku. Aktuální navrhované omezení terénních úprav by nám značně zkomplikovalo řešení těchto výškových rozdílů, které byly historicky povoleny. Proto žádáme o zachování těchto terénních úprav ve funkční ploše OV.

5. Rovněž navrhujeme, aby byl v odůvodnění změny územního plánu uveden skutečný důvod za touto změnou. Máme za to, že je důležité uvést, zda existuje záměr zabránit vzniku deponií hlíny z výkopových prací pražského okruhu na území Říčán. Tato informace by měla být veřejně známa, aby bylo možné zhodnotit důsledky a následky této změny.

Pro případ, že navrhované změny nebudou staženy, či upraveny podle plochy OVV, navrhujeme následující nouzovou variantu pro funkční plochu OV: Max. výška terénních úprav by byla 2 metry bez omezení vztahujícího se k hraně sousedního pozemku, za předpokladu, že maximální zábor terénních úprav bude 150 m². Takto bychom se vyhnuli vzniku sociálně nepříjemného prostoru od sousední hranice pozemku. Žádná z terénních úprav by nesměla mít negativní dopad na možnost zaplavení sousedního pozemku dešťovou vodou. Nebo kdyby maximální hranice terénních úprav se měřila od výšky našeho pozemku, nikoliv sousedního, který je výškově jinde rozdíl činí 1-3 metry.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se částečně vyhovuje.

Na základě uplatněné námitky došlo ke sjednocení ter. úpravy ve vzdálenosti do 2 m od hrany sousedního pozemku, tak, aby odpovídala požadavku uvedeného v kapitole 6.3.1.

Sousedním pozemek je míněn pozemek, který má katastrální hranici s dotčeným pozemkem.

Plocha OVV je rozdílná plocha oproti ploše OV, proto má i jiné požadavky na terénní úpravy. Plocha OVV je vymezena v areálu nedostavěné věznice, kde by mělo dojít k demolici skeletu budov a případným terénním úpravám s plánovaným investičním záměrem Krajského ředitelství P ČR Středočeského kraje.

Navrhovanou změnou nejsou zrušeny případné povolené terénní úpravy. Regulace terénních úprav má za cíl naopak aspoň nějaké terénní úpravy umožnit. Územní plán před touto změnou de facto terénní úpravy neumožňoval v jakémkoli rozsahu. Bylo rozšířeno odůvodnění týkající se terénních úprav. Části námitky, kde je navrhována úprava podmínek pro terénní úpravy se nevyhovuje. Důvodem je zachování koncepčního přístupu.

Námitka č.ev. 142338/2023 (Fragi, s.r.o.)

Namítající především namítá, že: jakožto vlastníci pozemku vymezeného územním plánem jako funkční plocha OV – občanská vybavenost, jsme se nyní dozvěděli, že je projednávána veřejná změna územního plánu Z6 Říčany, která má za cíl stanovit nové regulace a omezení pro funkční plochu OV. Tyto nové regulace však vnímáme jako překážku pro náš pozemek.

1. Porušení pravomoci správního orgánu: Územní plán, jak je navržen, obsahuje konflikty a nesrovnalosti, které se mohou zdát jako překročení pravomoci správního orgánu. Ustanovení o terénních úpravách do 1,5 metru, a regulace umístění hrany zlomu nad 0,5 metru blíže než 2 metry od sousedního pozemku, jsou v rozporu s částí územního plánu 6.3 REGULACE V ÚZEMÍCH S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, jež je nad funkční plochou OV, kde jsou povoleny terénní úpravy do výšky 1 metru na hranici sousedního pozemku. Taktéž předmětná specifikace je až příliš podrobná a nese prvky regulačního plánu, a tak by měla být spíše obsahem regulačního plánu, než obsahem územního plánu, kde nepatří.

2. Překročení zákonných limitů (Ultra Vires): Navrhované změny mohou také překročit zákonné limity povolených terénních úprav na našich pozemcích, které byly povoleny v souladu s původním územním plánem, původními předchozími územními plány, v souladu s vydanými územními rozhodnutími, stavebním povolením a kolaudací.

3. Nesoulad s postupem stanoveným zákonem: Námitka také vzniká kvůli nedostatečnému vysvětlení účelu těchto změn a nekonzistencím v definicích, jako je "sousední pozemek".

4. Rozpor se zákonem (materiální právo): Navrhovaná regulace terénních úprav by mohla být v rozporu se zákonem, pokud by byla interpretována tak, že by omezila naše dříve získané právo na terénní úpravy.

5. Nepřiměřenost (disproporcionalita): Navrhovaná regulace se zdá nepřiměřená, protože zavede omezení, která nejsou kladena na obdobné funkční plochy, jako je OVV – občanské vybavení – velkoplošné stavby. Tato nesrovnalost vede k nepředvídatelnosti a diskriminaci mezi odlišnými typy funkčních ploch. Zveřejněné odůvodnění neobsahuje důvody, které vedou proč skoro totožná funkční plocha nemá tato omezení a je od nich ustoupeno. Přičemž zveřejněné odůvodnění navrhované změny je příliš obecné a je stejně tak přiléhavé i pro funkční plochu OVV.

Z uvedených důvodů tedy žádáme, aby byly navrhované změny pro funkční plochu OV upraveny tak, aby byly stejné jako pro s funkční plochou OVV. Je zásadní, aby naše již vydané a platné povolení pro terénní úpravy zůstalo v platnosti a nevznikl tak rozpor mezi nově přijímanou změnou Z6 a platnými povoleními, či kolaudací.

Rovněž žádáme o upřesnění definice pojmu "sousední pozemek" a důkladné objasnění odůvodnění navrhovaných změn. Je klíčové, aby územní plán byl srozumitelný a konzistentní, bez jakýchkoli nejasností nebo rozporů, které by mohly ovlivnit náš právní status jako vlastníka pozemku.

Pokud se však rozhodne, že nové regulace budou zavedeny, navrhuje následující nouzovou variantu pro funkční plochu OV: Max. výška terénních úprav by byla 2 metry bez omezení vztahujícího se k hraně sousedního pozemku, za předpokladu, že maximální zábor terénních úprav bude 150 m². Takto bychom se vyhnuli vzniku sociálně nepřijemného prostoru od sousední hranice pozemku. Žádná z terénních úprav by nesměla mít negativní dopad na možnost zaplavení sousedního pozemku dešťovou vodou. Nebo kdyby maximální hranice terénních úprav se měřila od výšky našeho pozemku, nikoliv sousedního, který je výškově jinde rozdíl činí 2-5 metrů.

Vážený pane Starosto, žádáme, abyste při rozhodování o těchto záležitostech vzal v úvahu naše námitky. Naším cílem je zajistit, aby byla naše práva jako vlastníka pozemku respektována a aby byla zajištěna rovnost a spravedlnost v procesu územního plánování. Doufáme, že se nám společně podaří najít kompromis, který bude vyhovovat všem zúčastněným stranám.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se částečně vyhovuje.

Na základě uplatněné námitky došlo ke sjednocení ter. úpravy ve vzdálenosti do 2 m od hrany sousedního pozemku, tak, aby odpovídala požadavku uvedeného v kapitole 6.3.1

Sousedním pozemek je míněn pozemek, který má katastrální hranici s dotčeným pozemkem.

Plocha OVV je rozdílná plocha oproti ploše OV, proto má i jiné požadavky na terénní úpravy. Plocha OVV je vymezena v areálu nedostavěné věznice, kde by mělo dojít k demolici skeletu budov a případným terénním úpravám s plánovaným investičním záměrem Krajského ředitelství P ČR Středočeského kraje.

Navrhovanou změnou nejsou zrušeny případné povolené terénní úpravy. Regulace terénních úprav má za cíl naopak aspoň nějaké terénní úpravy umožnit. Územní plán před touto změnou de facto terénní úpravy neumožňoval v jakémkoli rozsahu. Bylo rozšířeno odůvodnění týkající se terénních úprav.

Námitka č.ev. 140388/2023 (České dráhy, a.s.)

Námitka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č.1317/2, k.ú. Říčany u Prahy z funkce zeleně na funkci obytnou

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemku se jedná o vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území. Stabilizovaná plocha zeleně zcela vylučuje realizaci jakýchkoliv záměrů stavební povahy. Akceptováním a zohledněním naší námítky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem rozvoje obytné funkce. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se nevyhovuje.

Předmětný pozemek je ve vlastnictví města Říčany, které s navrhovaným využitím a intenzifikací zástavby nesouhlasí. Jedná se o pozemek, který je využíván jako ochranná zeleň a je veřejně přístupný.

Námitka č.ev. 79707/2023 (ČEPS, a.s.)

Námitka se týká vymezené plochy dílčí změny DZ7 v Návrhu Změny č. 6, která je dotčena ochranným pásmem stávajícího vedení ZVN 400 kV a koridorem označeným v platném Územním plánu Říčany ve znění změny č. 5 (dále jen „Platný územní plán“) jako WT 24 - koridor pro zdvojení vedení 400 kV.

Žádáme, aby do textové části, konkrétně kap. 10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty bylo doplněno, že v ploše DZ7 je nutno respektovat ochranné pásmo stávajícího vedení ZVN 400 kV a dále podmínky užívání koridoru WT 24 stanovené v Platném územním plánu, tzn. v tomto koridoru nelze povolovat stavby, které by znemožnily budoucí využití tohoto koridoru, případné umístění staveb je nutné projednat s ČEPS, a.s.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se nevyhovuje.

Námitka je bezpředmětná, dílčí změna DZ7 nezasahuje do koridoru pro zdvojení vedení 400 KV. Rozsah tohoto koridoru byl dohodnut v rámci pořízení změny č. 4 ÚP Říčan – došlo k lokálnímu zúžení na minimum tj. na hranici současného ochranného pásma vedení 400kV.

Námitka č.ev. 83406/2023 (NET4GAS, s.r.o.)

K návrhu Změny č. 6 Územního plánu Říčan máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Upozorňujeme, že návrhové plochy přestavby DZ7 (VD) a DZ2 (SV) zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Doporučujeme tyto plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma.

V případě, že se tak nestane, požadujeme do textu k těmto plochám doplnit informaci: „Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

V koordinačním výkrese požadujeme doplnit zakres trasy metalického a optického kabelu, elektropřípojky, umístění katodové ochrany Říčany, trasy anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů včetně všech jejich příslušných ochranných pásem a zakres trasy plánované přeložky úseku VTL plynovodu nad 40 barů DN 700.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se částečně vyhovuje.

V dílčí změně DZ2 (plocha SV) je v odůvodnění uveden text: „Do přestavbové plochy zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“ Rozsah plochy DZ2 a DZ7 není oproti stávajícímu ÚP měněn. Zakres plánované přeložky není možné ve změně ÚP zohlednit, zatím nebyla stavba realizována a nalézá se mimo řešené území, kterého se týká změna č. 6 ÚP Říčany.

17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Žádné připomínky nebyly uplatněny.

18 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1 – svázáno s odůvodněním.

19 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z6 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 21 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 18). Text s vyznačením změn obsahuje i tabulku etapizace (zobrazeny jsou pouze dotčené stránky).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:25 000

Příloha č.1 Odůvodnění

Text s vyznačením změn (kap. 18)

Znění výrokové části ÚP Říčany (Úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5 a 8) **s vyznačením změn** vyvolaných změnou č.6 ÚP