

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 ~~říjen 2022~~ duben 2023. 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 Říčan 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 Říčan** - 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.

100m od osy přilehlého pásu a to na obě strany), v koridoru nesmí být umístovány nové stavby.

Silnice I a II.třídy:

Navrhuje se:

- II/101 - koridor pro umístění stavby D066 – aglomerační okruh: úsek Pacov – Sluštice – Škvorec ~~v celkové šíři 180m.~~
- II/335 – koridor pro umístění stavby D173:– Solná stezka - úsek Lipany - Světlava; v celkové šíři 180m
- II/ 107 - koridor pro umístění stavby D074 –: úsek Všechromy – I/2; v celkové šíři 180m
- rezerva přeložky silnice I/2 severně Pacova a Strašína
- doplnit ve vymezených koridorech segreganční zeleň v krajině do souvislých linií po upřesnění trasování příslušných komunikací v územně-technických studiích, tedy po dalším zpřesnění koridorů

Silnice III.třídy:

Navrhuje se:

- III/00312 Říčany – Kuřim - rozšíření
- III/3339 (ul. Lipanská) - rekonstrukce

Ostatní požadavky:

- je nezbytné dodržovat rozhledové poměry při respektování vyhl. č.177/1995Sb.
- V územích koridorů dopravních staveb dle ZUR SK nebylo možné uplatnit návrhy segreganční a izolační zeleně. Při návrhu komunikace v koridoru po vydání ÚP se požaduje též doplnění segreganční zeleně tak, aby byla v krajině kontinuální.

4.1.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

ÚP navrhuje:

- mezi místní sběrné komunikace funkční úrovně B zařadit stávající komunikace ul.17.listopadu, ul. Široká, avšak až po realizaci tzv. Solné stezky
- mezi místní sběrné komunikace funkční úrovně B zařadit navrhovanou místní komunikaci mezi II/101 a Strašínem s provozem MHD.
- severozápadně od D1 u Jažlovic přístup do plochy VD pouze severním příjezdem od existujícího skladového areálu krátkým novým úsekem komunikace v kategorii S7.5/30.
- propojení stávající III/10176 a nově navrhované místní sběrné mezi II/101 a Strašínem převážně ve stopě stávajících cest.

Ostatní požadavky:

- V historické části města se členění uličních prostorů podřídí podmínkám památkové péče
- Nově urbanizované plochy budou s uličními profily požadovaných šířek dle §22 vyhlášky č.501/2006 Sb. U nově urbanizovaných ploch se požaduje v max. míře realizace dopravně zklidněných komunikací funkční třídy D1 – obytných ulic a zón,

Neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, budou, především v plochách RP a ÚS při jejich vydání, dodrženy tyto požadavky:

Typ I. – veřejná prostranství s komunikací budou obsahovat místní komunikaci funkční skupiny B (sběrnou) nebo C (obslužnou) potřebné šířky dle aktuálně platných norem pro obousměrný provoz, ale ne menší než 3 m pro každý z minimálně dvou jízdních pruhů. Budou navrženy oboustranné chodníky minimální šíře dvou pěších komunikačních pruhů a dvoustranné aleje nebo jedna středová

venkovského bydlení na spíše větších (od 900 m² výše) nepravidelných pozemcích a zástavbu nekонтрастujícími s většinou objektů v navazujících částech dané obce,

Stavba pro rodinnou rekreaci (vyhláška č.501/2006 Sb.): stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Nerušící služby: služby (vč. Administrativy), které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící službu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat např. herny, diskotéky a erotické služby.

Nerušící výroba: malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m² zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 3 směnného charakteru

Podkroví (zkratka P) (dle ČSN 73 4301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. *Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlych profilů srovnatelné s typickým podlažím.*

Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75% půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád

Ustupující podlaží (zkratka U) je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40% menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. *Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nového objektu navazuje na stávající objekt, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.*

Podzemní podlaží (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Služební byt - je byt vázaný pouze na obsluhu provozu areálu, stavby nebo zařízení, nemůže být převeden do osobního vlastnictví.

Podnikatelský inkubátor – je stavba či areál sloužící výhradně pro začínající podnikatele.

Specifické formy bydlení: dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.

Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

Ostatní ubytovací zařízení (vyhláška č. 501/2006 Sb., §2 písm. c, bod 4): zejm. ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny

v tabulkách „plochy zastavěného území a zastavitelné plochy“ nebo „nezastavitelné plochy“ – viz níže.

1. **Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:**

a) **na celou funkční plochu.** Požaduje se u rozvojových ploch v zastavitelných plochách od počátku jejich naplňování, současně se vyžaduje dodržení u každého z pozemků jednotlivých staveb (mimo výjimečné, přesvědčivě zdůvodnitelné případy). V ploše by nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti na úkor investorů následných.

Pozn.: u všech smíšených typů ploch s rozdílným způsobem využití se posuzuje podíl funkcí jen u rozvojových ploch, tedy je-li splněno ad b) požadavky ad a) jsou nadbytečné.

b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku**, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

2. **Podmínky je nutno respektovat nejen při umíst'ování nových staveb, ale i při umíst'ování nástaveb a přístaveb.**

3. **Eliminace nadměrných staveb je dána součinností těchto prvků:**

- a) stanovením min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
- b) stanovením maximální výšky objektů
- c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)
- d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

4. **Tolerují se:**

a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem**, jež jsou v dané ploše stabilizovány k datu 14.6.2014 a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně).

Územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání (jsou součástí zastavitelných ploch).

U staveb, **kteřé přesahují stanovené podmínky využití**, nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a změny staveb (do naplnění např. mezní stanovené výšky). Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležitě odůvodnění. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz výše.

b) Dále lze tolerovat tyto odchylky:

- u hranic funkčních ploch odchylka max. do 2m, a to pouze v případech, kdy jde o vzájemné hranice zastavitelných ploch (nikoli tedy ve vztahu k plochám jakéhokoli druhu zeleně...)
- u výškových omezení (výška v m) odchylka max. do 0,3 m,-
- **v případě dostaveb výtahů (výtahových šachet) u stávajících bytových domů se neuplatňují požadavky na min. procento zeleně, zastavěnou plochu pozemku a max. velikost objektu (toto se týká pouze rozsahu konstrukce vlastní výtahové šachty).**

5. **Podrobné (upřesněné) podmínky využití:** je-li v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnější prostorovou regulací, stanovenou v regulačním plánu. Prostorová regulace stanovená v ÚP se nahrazuje prostorovou regulací stanovenou v RP.

6. **Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) a oplocení:**

BH bydlení v bytových domech		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: bydlení v bytových domech (§2, odst. a/ bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem Doprovodné stavby veřejně přístupná sportovní plocha jako doplňková k hlavnímu využití Dopravní a technická infrastruktura, doprovodné stavby, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Přípustné využití však nesmí v rámci plochy převyšovat využití hlavní. reklamní zařízení do 3m² PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dvojdomy je možné umístit pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu či územní studie. terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Pro bytové domy: Ize připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla v zastavitelných plochách min. 1000m² (u poloviny dvojdomů min. 500 m²), v zastavěných územích Ize připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m² (u poloviny dvojdomů 500 m²). Zastavěná plocha pozemku max. 25% z výměry pozemku, zastavěná plocha pro jednotlivý objekt do 250 m², nemožnost jejich násobného spojování U nových staveb povinné podkroví (P) nebo ustupující podlaží (U), u stávajících staveb max. 2+U nebo 2+P. Max. počet bytových jednotek v BD bude odpovídat max. množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m³/rok/budova. Pro rodinné domy: Ize připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 700 m² (u poloviny dvojdomů 550 m²), v zastavěných územích Ize připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; (u poloviny dvojdomů 550 m²). Max. počet bytových jednotek v RD: 3 zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max.25% z výměry pozemku, zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m², u jednopodlažních objektů nesmí přesáhnout 350 m², Pozn.: u ŘT-18 je možné realizovat objekty do zastavěné plochy 500 m²	
	PARKOVÁNÍ Parkování residentů (na vlastním pozemku): - u bytů do 40 m² - 1 park.stání - u bytů nad 40 m² - 2 park.stání Parkování návštěvníků: - na 3 byty - 1 návštěv. místo Parkování pro komerční nebytové využití: · nad 100m² podlahové plochy : min. 1 park. stání na vl. pozemku	OPLOCENÍ Možnost oplocení: Ne, u RD ano

	. nad 250m ² podlahové plochy: min. 2 park. stání na vl. pozemku	
	MAX. VÝŠKA (m) ... 10,5 RD(m) 9	MIN.% ZELENĚ 50 RD 55

BI		bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek (tedy občanského vybavení) bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu. V případě skupiny objektů pod společným oplocením není povinný podíl bytové funkce v jednom z objektů. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veřejně přístupná sportovní plocha jako doplňková k hlavnímu využití, stávající stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na bydlení v rodinných domech, Dopravní a technická infrastruktura, doprovodné stavby, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Přípustné využití však nesmí v rámci posuzované rozvojové plochy převyšovat využití hlavní. reklamní zařízení do 3m ² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu. terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - řadová zástavba a zástavba trojdomy atd. - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují. Pozn. lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m ² ; výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 700 m ² (u poloviny dvojdomů 550 m ²), v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m ² ; (u poloviny dvojdomů 550 m ²). V ploše označené v hl. výkrese Reg4 je přípustná min. výměra pozemku 500m ² . Max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb 25% z výměry pozemku, zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m ² , u jednopodlažních objektů nesmí přesáhnout 350 m ² Max. počet bytových jednotek v RD: 2	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m ² 1 stání, nad 40m ² 2 stání Parkování návštěvníků (pouze u ploch s požadovanou US nebo RP) na 2 RD - 1 návštěv. místo ve veřejném prostoru	
		MAX. VÝŠKA (m).....9	MIN.% ZELENĚ.....55

Pozn.: Lokalita ŘJ-03: je nutné u navrhovaných staveb prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV z provozu na komunikaci II/101 a prokázat účinnost navržené ochranné a izolační zeleně ZO

Lokalita ŘZ-06 – v rámci územního řízení je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV ze železnice.

Lokality ŘT-04, ŘT-06, ŘJ-20 – v rámci územního řízení je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření

U všech navržených ploch BI v severní části obce Říčany - Radošovice umístěných v blízkosti II/101 je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV z této komunikace.

U lokality BI (ŘT-04) u nádraží Říčany je přípustné využití kamenosochařská dílna bez dalšího rozšiřování

V Území ÚZR 1 (území zvláštní regulace – viz výkres ZČÚ) – na všech pozemcích PUPFL v tomto území ÚZR 1, které nejsou z důvodů malého rozsahu zakresleny ve výkresové části, se jejich využití **přednostně** řídí ustanoveními zákona o lesích č. 289/1995Sb.

V Území ÚZR 2 (území zvláštní regulace- viz výkres ZČÚ) – na všech pozemcích PUPFL v tomto území ÚZR 2, které nejsou z důvodů malého rozsahu zakresleny ve výkresové části, se jejich využití **přednostně** řídí ustanoveními zákona o lesích č. 289/1995Sb.

Zároveň se v tomto území ÚZR2 připouští maximální zastavěná plocha objekty snižena na 20% a minimální výměra parcely 1000m².

V území Říčany v lokalitě Na Fabiáně (v území vymezeném v hl. výkresu jako Reg1) se u řadové zástavby upravuje požadavek na min. % zeleně na 30%.a max. zastavěnou plochu pozemku včetně všech doprovodných staveb na 45%.

Na pozemku st. 1262 (resp. st. 4047) v k.ú. Říčany u Prahy je přípustná přístavba v max. výšce stávajícího RD (výška hřebene 10,3 m).

BV bydlení v rodinných domech - venkovské		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím Možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nerušící výroba a služby občanská vybavenost Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Max. celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. reklamní zařízení do 3m ² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu. terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd. - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. výměra pozemků min. 900 m ² , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m ² ; zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m ² ., U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje, Max. počet bytových jednotek v RD: 2	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m ² 1 stání, nad 40m ² 2 stání Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání	
		MAX. VÝŠKA (m)9

Pozn.: Lokalita K-10 v Kuřičku – při umísťování staveb pro bydlení na této ploše bude nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále jen NV)

Lokalita K-09 – je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV z provozu na sousední ploše VD

Lokalita V-08 - je nutné u navrhovaných staveb prokázat splnění hygienických limitů hluku dle NV z provozu na komunikaci II/101 a prokázat účinnost navržené ochranné a izolační zeleně ZO

Výměra pozemků BV v k.ú. Kuří u Říčan min.1200 m². Lokalita K-03 musí být o výměrách min.1200 m² a max. 3 RD.

Lokalita V-08 - pro občanskou vybavenost platí podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití dle karty OV

V Kuří na pozemcích st.19/1, st. 19/2 a st. 19/3 je přípustná autoopravna a související provoz

RI	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Max. celkový rozsah přípustného využití v rozvojové ploše do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. reklamní zařízení do 3m² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ U stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového pouze doplňují stavby hlavní zastavěná plocha pro stavbu hlavní do 80 m²	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování rekreantů: každý objekt - min.1 park.stání na vlastním pozemku	
	MAX. VÝŠKA (m)..... 6	MIN.% ZELENĚ 70

SC plochy smíšené obytné – v centrech měst				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky domů bez bytového využití pro obslužnou sféru (občanské vybavení) místního i nadmístního významu PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: bydlení v bytových domech (§2, odst. a/ bod 1. Vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb (vyjma služeb pro motoristy), obchodních jednotek, stravovacích zařízení, bez rušivých vlivů na okolí bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. Vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. reklamní zařízení do 3m² zahrady veřejná parkoviště PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Zastavěná plocha pozemku u nově vznikajících objektů max. 50% výměry pozemku povinné podkroví nebo ustupující podlaží. Max. počet bytových jednotek v RD: 3 Max. počet bytových jednotek v BD bude odpovídat max. množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m³/rok/budova.			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano			
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: - RD: min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m² 1 stání, nad 40m² 2 stání - BD: - u bytů do velikosti 40 m² - 1 park. stání na vlastním pozemku - u bytů nad 40 m² – 2 park. stání na vlastním pozemku Parkování pro komerční nebytové využití: • nad 100m² podlahové plochy: min.1 park. stání (na vlastním pozemku) • nad 250m² podlahové plochy: min. 2 park. stání (na vlastním pozemku):			
	<table> <tr> <td>MAX.VÝŠKA (m) .. 11,5</td><td>MIN.% ZELENĚ25</td></tr> <tr> <td>RD(m) 9</td><td>RD 50</td></tr> </table>	MAX.VÝŠKA (m) .. 11,5	MIN.% ZELENĚ25	RD(m) 9
MAX.VÝŠKA (m) .. 11,5	MIN.% ZELENĚ25			
RD(m) 9	RD 50			

SM	plochy smíšené obytné – městské
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky bytových domů pozemky domů pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, občanské vybavení) s důrazem na minimalizaci konfliktů s bydlením včetně neúměrného zatěžování dopravní obslužností. podíl podlahových ploch bytů v rámci funkční plochy stanoven na max.70%, s výjimkou případného jiného podílu u stávajících staveb (viz obecné zásady) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. Vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s částečným nebytovým využitím. Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. K) bod 3 reklamní zařízení do 3m² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení - stavby pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, komerční vybavení) ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká – vč. území vymezeného v hl. výkrese jako Reg11	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Zastavěná plocha pozemku 30% z výměry pozemku v plochách zastavitelných, 40% z výměry pozemku v plochách zastavěných, zast. plocha jednotlivého objektu zároveň nesmí přesáhnout limit 350 m² zastavěné plochy <i>Pro rodinné domy:</i> Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují. Ve vstupním podlaží lze umístit obchod a služby do max. 50% výměry podlahových ploch podlaží bez rušivých vlivů na okolí, Pozn.: Lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m² Zastavěná plocha pozemku 25% z výměry pozemku, zastavěná plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m², u jednopodlažních objektů nesmí přesáhnout 350 m² Pozn.: u ŘT-19 je možné realizovat objekty do zastavěné plochy 500 m² Max. počet bytových jednotek v RD: 3 Max. počet bytových jednotek v BD bude odpovídat max. množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m³/rok/budova. MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano u RD, ostatní ne PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: - RD – min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m² 1 stání, nad 40m² 2 stání - BD – u bytů do velikosti 40 m² - 1 park.stání na vlastním pozemku u bytů nad 40 m² – 2 park.stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP): - na 2 RD – 1 návštěv. místo - na 3 byty – 1 návštěv. místo Parkování pro komerční nebytové využití: - nad 100m² podlahové plochy: min.1 park. stání (na vlastním pozemku) - nad 250m² podlahové plochy: min. 2 park. stání (na vlastním pozemku):

	MAX.VÝŠKA (m) 10,5 stavby do výšky 12 m pouze v případě umístění podzemních garáží 9 a současně povinné ustupující podlaží nebo podkroví – ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká; bez možnosti navýšení v případě umístění podzemních garáží – vč. území vymezeného v hl. výkrese jako Reg11 RD všude..... 9	MIN.% ZELENĚ.....30 RD všude..... 55
--	---	---

Pozn. V lokalitě Na Vysoké je na hranách hlavního veřejného prostranství přípustná výška zástavby na úrovni do 14 m. V lokalitě Komenského nám. je přípustné spojení 2 objektů na plochách SM

SV	plochy smíšené obytné – venkovské	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím. zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa min. 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití Zvláštní tolerance: bez bydlení na .ploše SV – pozemky KN 265/1 a KN 271/ v k.ú Voděrádky) reklamní zařízení do 3m ² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu. terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . specifické formy bydlení . stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 900 m ² v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 900m ² (u poloviny dvojdomů 500 m ²); U stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30 z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m ² . Max. počet bytových jednotek v RD: 2	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m ² 1 stání, nad 40m ² 2 stání Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP): na 2 –D - 1 návštěv. místo Parkování pro komerční nebytové využití: . nad 100m ² podlahové plochy: min. 1 park. stání (na vlastním pozemku) . nad 250m ² podlahové plochy: min. 2 park. stání (na vlastním pozemku)	
	MAX.VÝŠKA (m)..... 9	
	MIN.% ZELENĚ 50	

Pozn.: Lokalita K-14 – je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z provozu na sousední ploše VL, VD

SR	plochy smíšené obytné - rekreační	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.), PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) bez neb s možným částečným nebytovým využitím ve vstupním podlaží podle podmínek obslužnosti objektu. Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. reklamní zařízení do 3m² zahrady PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Pro všechny stavby: u hlavních staveb pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, u doprovodných se nespecifikuje Pro bydlení v rodinných domech: požadavky z definice rodinného domu - §2, odst.a/ bod 2. vyhl.č. 501/2006 Sb. Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25 z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m², rekreační objekt 80 m². Povinné vytvoření volného uličního prostoru (veřejného prostranství) podél pozemku v šíři 4 m od osy komunikace – toto neplatí pro stabilizované plochy SR vymezené ulicemi U Ládek/ V Žaludech a v ul. U potoka. Max. počet bytových jednotek v RD: 1	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování rekreatů: každý objekt - 1 park. stání na vlast. pozemku Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m² 1 stání, nad 40m² 2 stání Parkování pro komerční nebytové využití: nad 100m² podlahové plochy: min. 1 park. stání (na vlastním pozemku)	
	rekreace: MAX. VÝŠKA (m)6 bydlení: MAX. VÝŠKA (m)9	rekreace: MIN.% ZELENĚ55 bydlení: MIN.% ZELENĚ55

Pozn.1: SR na p.č. 241/57 na Jurečku má výjimku pro max. výšku stavby na 7m

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁV K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Pro veřejně prospěšná stavby uveden v této kapitole: **Modře VPS vymezené nadřazenými dokumentacemi (ZUR SK), tedy krajem Středočeským),** neoznačené modře vymezené územním plánem.

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
WD 11	rozšíření komunikace III/3339 mezi Kuří a Kuříčkem	Kuří u Říčan
WD 12	propojení Říčanská a Strašín	Pacov u Říčan, Strašín u Říčan
WD 13	silnice II/335 Lipany (SOK–) - Světice (VPS D173 PR-D061-dle ZUR SK)	Voděrádky Kuří u Říčan Říčany u Prahy
WD 15	R1 koridor silničního okruhu kolem Prahy (VPS D003 PR-dle ZUR SK)	Kuří u Říčan, Říčany u Prahy
WD 21	konečná MH v ul. Široká	Říčany u Prahy
WD 22	konečná MH v ul. Vojkovská	Strašín u Říčan
WD 23	konečná MH v ul. Přátelství	Říčany u Prahy
WD 24	parkoviště u hřbitova Pacov	Pacov u Říčan
WD 25	parkoviště Mozartova	Říčany-Radošovice
WD 26	parkoviště Marvánek sever	Říčany u Prahy
WD 28	parkoviště Voděrádky	Voděrádky
WD 30	parkoviště a místo pro tříděný odpad – Ryba Z	Říčany u Prahy
WD 31	parkoviště a místo pro tříděný odpad – Ryba V	Říčany u Prahy
WD 32	parkoviště a místo pro tříděný odpad – Rak	Říčany u Prahy
WD 41	rozšíření komunikace Ryba	Říčany u Prahy
WD 42	rozšíření příjezdové komunikace Rak	Říčany u Prahy
WD 43	prodloužení obslužné komunikace v ul. Severní	Říčany u Prahy
WD 44	nová obslužná komunikace lokalita Jasmínová	Říčany u Prahy
WD 45	nová obslužná komunikace lokalita Azalková	Říčany u Prahy
WD 47	komunikace v nové lokalitě mezi ulicemi Myslivecká a Na vyhlídce	Říčany u Prahy
WD 48	propojení ulic Karpatská a Na Holém Vrchu	Říčany u Prahy
WD 50	komunikace v lokalitě mezi Voděradská Labská Otavská	Říčany u Prahy
WD 52	spojovací komunikace mezi ul. Arbesova a ul. Březinova	Říčany u Prahy
WD 53	spojení ulic Pod Vysokou a Jelení	Říčany u Prahy

Označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
WD 54	silnice podél býv. areálu věznice – J	Říčany u Prahy
WD 55	silnice podél býv. areálu věznice – S	Říčany u Prahy
WD 56	příjezd k navrhovanému sběrnému dvoru	Říčany u Prahy
WD 57	navrhované komunikace v lokalitě Větrník	Říčany-Radošovice
WD 58	komunikace v lokalitě Nad Bahnivkou	Pacov u Říčan
WD 59	pokračování ul. Na Skalkách	Pacov u Říčan
WD 60	komunikace lokalita Luční	Pacov u Říčan
WD 62	2 úseky prodloužení komunikace kolmé k ulici Maková	Pacov u Říčan
WD 63	nová komunikace v lokalitě Ládky	Strašín u Říčan
WD 65	nová komunikace Strašín Z	Strašín u Říčan
WD 66	protažení komunikace Strašín V	Strašín u Říčan
WD 67	Kuří Z	Kuří u Říčan
WD 70	cyklostezka podél ulice Říčanská	Pacov u Říčan
WD 71	nová komunikace-propojení Šumavská-Táborská-Dukelská	Říčany u Prahy
WD 72	cyklostezka do Světic	Říčany u Prahy
WD 74	pěší propojení nádraží – ul. Černokostelecká – obch. centrum	Říčany-Radošovice, Říčany u Prahy
WD 75	pěší propojení přes parcelu 127/4 do ul. Černokostelecké	Říčany u Prahy
WD 76	pěší průchod Olivova - Pod Trať	Říčany u Prahy
WD 77	pěší propojení podél zahrádek Jureček – Březská	Pacov u Říčan
WD 79	komunikace podél lesa Ládky	Strašín u Říčan, Říčany-Radošovice
WD 80	Rooseveltova – rekonstrukce komunikace a chodníku	Říčany u Prahy
WD 81	Rekonstrukce komunikace a chodníku	Říčany u Prahy, Kuří u Říčan
WD 82	Koridor aglomeračního okruhu: úsek II/101 Pacov obchvat Sluštice-Škvorec (VPS D066 PR9 dle ZUR SK)	Pacov u Říčan
WD 83	Koridor silnice II/107 úsek Všechnomy-I/2 (D074-PR) (VPS D074 dle ZUR SK)	Říčany u Prahy
WD 84	Šeříková – prodloužení	Říčany u Prahy
WD 85	Křižovatka Modletice	Kuří u Říčan
WD 86	Komunikace k vodojemu	Říčany
WD 87	Rozšíření a rekonstrukce ulic Verdunská a Olivova	Říčany
WD 88	Rozšíření a rekonstrukce části ulice Thomayerova	Říčany
WD 89	Rozšíření a rekonstrukce ulice Nad Bahnivkou	Pacov u Říčan
WD 90	Cyklostezka CN1(do Prahy na kole)	Říčany
WD 91	úprava místní komunikace v ul. Táborská	Říčany u Prahy
WD 92	úprava místní komunikace v ul. Myslivecká	Říčany u Prahy