

ZMĚNA Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

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

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

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

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

říjen 2024

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.9 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.....	8
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.	13
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	13
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	13
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	13
15	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	13
16	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	14
17	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	15
18	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK	17
19	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	17
20	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z9 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	17

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

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 10) s vyznačením změn vyvolaných změnou č. 9 ÚP

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 9 ÚP Říčany (dále též Z9) z vlastního podnětu a z podnětu fyzických osob rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 9. 11. 2022, č. usn. 22-10-001. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.). Pořizovatelem změny č. 9 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Na základě schváleného obsahu změny č.9 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh změny pro veřejné projednání. Veřejné projednání návrhu změny č. 9 ÚP Říčan se uskutečnilo 3.1.2024. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.: 407260/2023, č.j.: 368514/2023-MURI/OÚPRR/493 ze dne 29.11.2023). 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 sdělil Krajský úřad Středočeského kraje stanovisko č.j. 149999/2023/KUSK ze dne 3.1.2024. V tomto stanovisku nesouhlasil orgán ochrany ZPF s nezemědělským využitím lokality V-19. Pořizovatel následně po projednání s orgánem ochrany ZPF požádal o přehodnocení stanoviska. Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ZPF své stanovisko přehodnotil navazujícím stanoviskem č.j. 040115/2024/KUSK ze dne 10.4.2024, ve kterém již s vymezením lokality V-19 souhlasil. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém stanovisku č.j. 089184/2024/KUSK ze dne 8.7.2024 neshledal žádné rozpory a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o změně ÚP.

Vzhledem k tomu, že byly uplatněny námitky, byl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách. Návrh rozhodnutí o námitkách byl jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům pod. č.j.: 235608/2024-MURI/OUPRR/493 ze dne 6.8.2024. Dotčené orgány neuplatnily námitky vůči zaslanému návrhu. Pořizovatel přezkoumal návrh změny ÚP v souladu s ustanovením § 53, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Návrh změny č. 9 byl následně předložen Zastupitelstvu města Říčany k rozhodnutí o vydání.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Vyhodnocení úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Poslední Aktualizace č.7 je závazná od 1.3.2024. Aktualizace č.2, č.3, č.5, č.6 a č.7 nejsou pro území Říčan relevantní.

Vyhodnocení Z9 ve vztahu k aktuálnímu znění PÚR:

Říčany jsou součástí rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha, z důvodů ovlivnění rozvojovou 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 Z9 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, vymezením nezastavitelných ploch, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.).

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

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být

provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změnou č. 9 řeší vymezení zastavitelných ploch, plochy pro individuální výstavbu vzhledem k jejich umístění a malé velikosti (jedná se o jednotlivé parcely) nijak neovlivňují sledované hodnoty v území. V případě výstavby hangáru u letiště Voděrádky se jedná o náhradu stávajícího (byť v mírně větším objemu), avšak přemístěním bude uvolněn koridor vymezený v ZÚR pro umístění silnice II/335).

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

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

Změna řeší aktuální požadavky vyplývající z využívání území, žádný z návrhů akceptovaných změnou č.9 nepředstavuje zásah do těchto hledisek, jedná se o spíše minoritní zásahy neměnicí koncepci danou územním plánem.

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

Změna neřeší záměry, které by zásadně ovlivnily charakter krajiny, vymezením plochy pro výstavbu letištního hangáru dojde k posunu stávajícího umístění (nová plocha umožní větší objem, avšak max. výška je omezena regulativy pro plochu OS na 9 m (plánovaná je stavba cca 6 m), z hlediska charakteru krajiny bude zachován "status quo".

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

Migrační propustnost krajiny nebude vymezením zastavitelných ploch ovlivněna. Zastavitelná plochy buď nebrání migraci (výstavba hangáru), nebo jsou vymezeny uvnitř nebo na okraji zastavěného území.

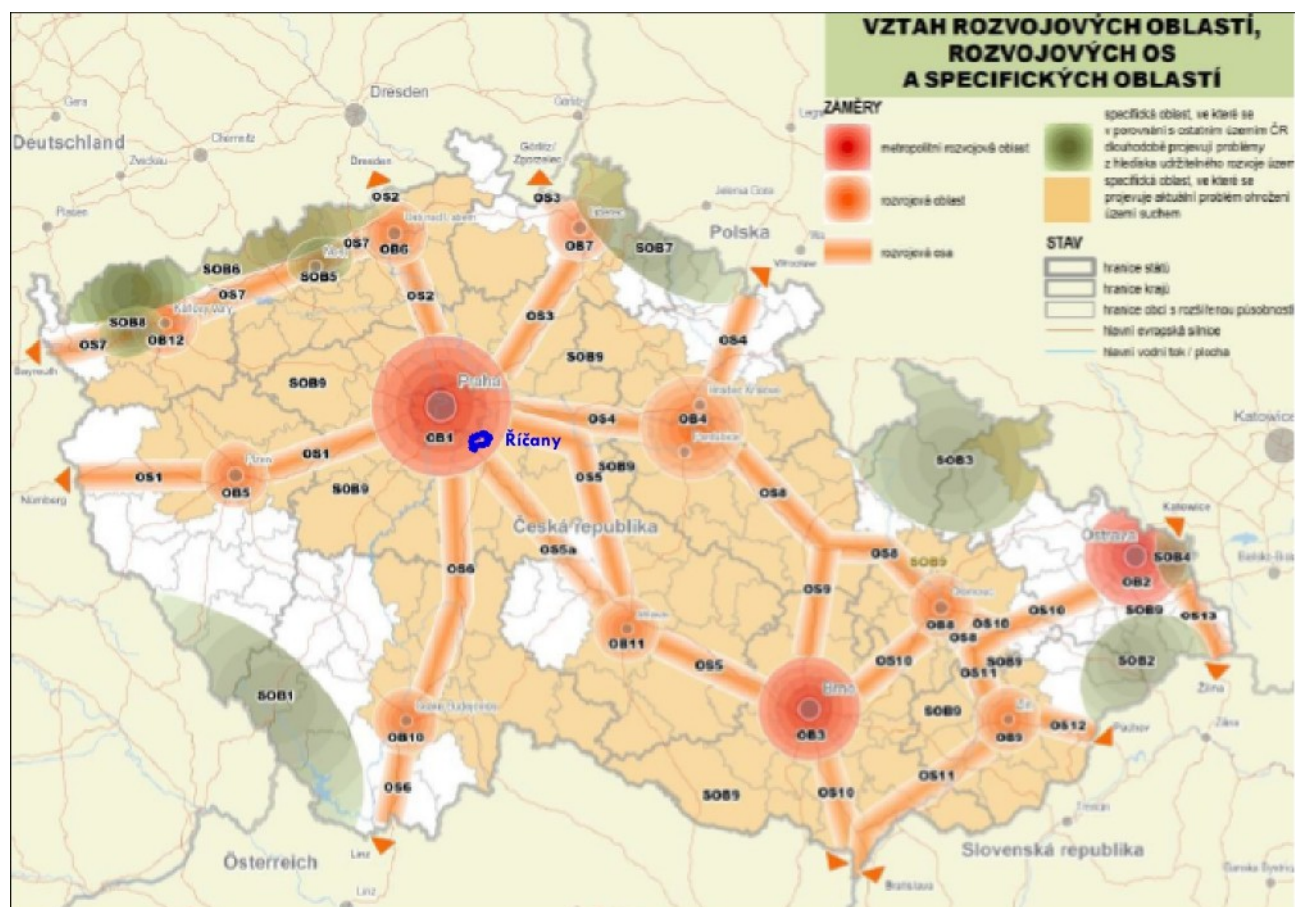
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst)...(zbývající část není pro Z9 relevantní)

Veřejná infrastruktura není předmětem řešení Z9.

(150 c) Vymezení: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Čechy-střed–Chodov a Čechy-střed–Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed.

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

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



2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

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

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1. a 2. aktualizací ZÚR SČK (vydané Změny č.1, č.2, č.3, č.4, č.5 a č.8 ÚP Říčany). Z hlediska ZÚR se k řešenému území vztahuje dopravní koridor železniční trati č. 221 (VPS D204) – toto bylo řešeno a zapracováno v rámci Změny č.2. Dále se jedná o dopravní silniční koridory D0 (silniční okruh kolem Prahy; VPS D003), 101 (aglomerační okruh II/101; VPS D066), 107 (II/107, úsek Všechnomy – I/2; VPS D074) a 335 (II/335, úsek Lipany – Světlá; D173). Všechny jmenované koridory jsou zapracovány v územním plánu a označeny jako veřejně prospěšné stavby. 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace se netýká území Říčany. Říčany jsou dle ZÚR součástí zpřesněné Metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha, z hlediska zásad stanovených v ZÚR pro tuto oblast nevytváří Z9 podmínky ani nevymezuje záměry, které by byly se zásadami a úkoly stanovenými pro územní plánování v rozporu.

Změna č. 9 neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR. V případě vymezení zastavitelné plochy V-19 (zázemí letiště) dojde přemístěním stávajícího umístění objektu naopak k uvolnění koridoru 335 (v současné době je stávající hangár umístěn uvnitř tohoto koridoru). Umístěním navrhovaných zastavitelných ploch nejsou dotčeny žádné limity a jevy sledované v ZÚR (zobrazované v koordinačním výkrese ZÚR SK). Charakter ostatních změn řešených v rámci Z9 je marginální ve vztahu k Zásadám územního rozvoje.

Závěr: Změna č. 9 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZÚR SČK ve znění poslední 8. aktualizace.

Poslední 8. aktualizace (vydaná v průběhu projednání Z9) se netýká zobrazovaného výřezu na obr. 2, schéma proto již není měněno.

Změna č. 9 ÚP Říčany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území stanovením podmínek pro výstavbu.

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

Změna je vypracována nad aktuální katastrální mapou (5/2023), výkresy vč. měřítek odpovídají platné ÚPD (úplné znění po vydání změny č.8. 2023), změna je projednávána v rozsahu měněných částí.

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

Žádné rozpory nebylo potřeba řešit. Změna č. 9 ÚP Říčany je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Při veřejném projednání nesouhlasil orgán ochrany ZPF s nezemědělským využitím lokality V-19. Pořizovatel následně po projednání s orgánem ochrany ZPF požádal o přehodnocení stanoviska. Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ZPF své stanovisko přehodnotil navazujícím stanoviskem č.j. 040115/2024/KUSK ze dne 10.4.2024, ve kterém již s vymezením lokality V-19 souhlasil.

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

Pořizovatel přezkoumal změnu č.9 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění poslední 8. Aktualizace. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.9 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.9 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 4.

7 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 075408/2022/KUSK ze dne 19.7.2022 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Krajský úřad Středočeského kraje ve stejném stanovisku k návrhu obsahu změny (stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Vyhodnocení vlivů změny č. 9 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. 9, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č. 9 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny (DZ1 až DZ10), změna může obsahovat prvky regulačního plánu. Řešení jednotlivých bodů viz dále:

- **DZ1:** Bude prověřena max. změna výšky stavby v areálu bývalého Lihovaru, zejm. parcely st. 252/1 v k.ú. Říčany u Prahy (plocha OK – změna z 9 m na 18 m)

Jedná se o areál býv. Lihovaru, kde v minulosti část objektů vyhořela (a tyto dosahovaly výšky 18 m), v současné době je areál zastavěn různými výškami objektů. Byla prověřována výška v dotčené parcele, navýšení na 18 m v rozsahu celé parcely není urbanisticky vhodné. Pokud by byl zastavěn celý pozemek v této výšce (a z žádosti nevyplývá konkrétní podoba záměru), došlo by k výraznému a nepřiměřenému nárůstu hmoty a objemu v dané lokalitě.

- **DZ2:** Bude prověřena případná výstavba letištního hangáru na pozemku p. č. 112/1, k. ú. Voděrádky (Navrhovaná změna využití plochy dle územního plánu: plochy občanského vybavení – plochy tělovýchovná a sportovní zařízení. Jedná se o přesun plochy OS. Na nově vymezené ploše OS dojde k vybudování nového hangáru, starý hangár bude po výstavbě nového zbořen a původní plocha OS bude změněna na plochu NZT („Plochy zemědělské – trvalý travní porost“), která je nyní vedena pro přistávací dráhu.)

Změnou územního plánu je vymezena zastavitelná plocha V-19, tak, že těsně navazuje na přistávací dráhu (resp. plochu v územním plánu vymezenou jako NZT). V původním umístění je plocha OS nahrazena plochou NZT (v souladu s okolní plochou s rozd. zp. využití). Zastavěné území není změnou rušeno, pozemek je stále veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V případě převedení do jiného druhu pozemku bude toto provedeno v budoucí změně ÚP. Zastavitelná plocha V-19 je vymezena mimo koridor 335 pro umístění stavby Solná stezka. Zastavitelná plocha je vymezena pouze v nezbytně nutném rozsahu 770 m² tak, aby šel realizovat záměr stavby (hangár o velikosti cca 600m²) při splnění min. % zeleně podmínek pro plochy OS (20%).

- **DZ3:** bude prověřeno zvýšení max. zastavěnosti pozemků st. 568 a 1253/40 v k.ú. Říčany u Prahy na 30%

Jedná se o pozemek RD v ul. Politických vězňů, důvodem změny je rozšíření stávající řádně zkolaudované garáže, která není rozměrově dostatečná pro parametry současných automobilů. Aktuální zastavění pozemku by tuto úpravu neumožňovalo. Rozšířením již existující garáže nebude narušen charakter bydlení v lokalitě. Tyto pozemky jsou označeny v hlavním výkrese jako Reg9 a je pro ně (resp. pro Reg9) stanovena v tabulce regulací ploch výjimka (nové znění regulací bude tedy: "Max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb 25% z výměry pozemku (30% v případě Reg9),...").

- **DZ4:** Bude prověřena možnost změny ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích 406/2 a 424/24 v k.ú. Říčany u Prahy – rozsah ploch SR (plochy smíšené obytné – rekreační) a NXS (plochy zemědělské - se specifickým využitím – sady) tak, aby bylo možné umístit stavbu 1 RD

Jedná se o koncový pozemek v rámci rekreační lokality, který je úzký pro jakoukoli výstavbu. Byla proto vymezena zastavitelná plocha ŘV-18 (o rozsahu cca 400 m² za zády koncového pozemku, v šíři odpovídající sousednímu pozemku). S ohledem na ochranu nezastavěného území byla zastavitelná plocha "vyměněna" za koncovou část pozemku, která byla přeřazena do ploch NXS.

- **DZ5:** Budou prověřeny veřejně prospěšné stavby

Změnou je vypuštěna veřejně prospěšná stavba WD 90 (cyklostezka do Prahy) vzhledem k tomu, že je již realizována, VPS je tedy bezpředmětná. Z toho důvodu je také zrušena WD 72 (cyklostezka do Světic), protože její funkci v úseku mezi Světicemi a Marvánkem převezme právě cyklostezka do Prahy.

- **DZ6:** Budou prověřeny podmínky využití pro pozemek st. 65/1 v k.ú. Kuří u Říčan – umožnění pneuservisu v garáži stávajícího RD

Pro dotčený objekt (rozsah je zobrazen hlavním výkresem jako Reg8) je vymezen specifický regulativ, resp. možnost umístit pneuservis (který je jinak v plochách BV nepřipustný). Jedná se o koncový pozemek, vlastní garáže jsou umístěny ve vnitřní části pozemku a tímto směrem objekt nesousedí s žádnými stavbami pro bydlení (z hlediska jiných vlastníků).

- **DZ7:** Bude prověřeno snížení min. % zeleně v ploše ZO (zeleně ochranná a izolační) z 95% na 75% u pozemků parc. č. 926, 890/65, 924/1 v k.ú. Říčany u Prahy

Důvodem požadavku snížení % zeleně je vjezd do řešené lokality. Posouzením záměru, který má zpracovatel k dispozici, by v dotčeném území záměru (části plochy ŘZ-20) postačilo snížení na 85 % (nikoli požadovaných 75 %). Nastavených 95 % podle územního plánu má za úkol zajistit, aby nedocházelo k popření smyslu izolační zeleně (tedy zeleň má tvořit většinu plochy). To by jistě bylo splněno v rámci celého pásu, avšak vzhledem k tomu, že posouzení splnění procenta zeleně je posuzováno i v rámci záměru, vychází procento matematicky hůře. Podle regulativů plochy s rozdílným způsobem využití ZO jsou křížení s dopravní infrastrukturou přípustná, lze tedy očekávat, že obdobné situace budou nastávat (zběžným prohlédnutím ploch ZO nad ortofoto mapou lze v území takových případů, kde již bylo procento zeleně překročeno, najít více). Z tohoto důvodu by bylo možné snížení min. procenta zeleně řešit nejen pro plochu ŘZ-20, ale pro celý územní plán na nějaké kompromisní % (aplikovatelné pouze v případě křížení s dopravní infrastrukturou). Toto však není předmětem změny, bylo proto přistoupeno pouze k lokální regulaci Reg10 (umožňující snížení procenta zeleně na požadovaných 75 %).

- **DZ8:** Budou prověřeny místní infrastrukturní podmínky pro plochu ŘZ-20 pro pozemky 926, 890/65, 924/1 v k.ú. Říčany u Prahy (kolaudace Pražského okruhu SOKP 511, komunikace MUK Lipanská – silnice 101, dokončení komunikací dle dopravní studie na celou rozvojovou plochu předloženou žadatelem, kompletní dokončení pásu zeleně ZO východně od ŘZ-20 v délce celého dotyku s rozvojovou plochou a šíří dle ÚP

Nebylo provedeno. Územní plán (resp. změna č.2, nabytí účinnosti 10/2018) stanovuje podrobné podmínky etapizace pro jednotlivé plochy s řádným odůvodněním (dotčené pozemky jsou zařazeny do I.etapy a platí pro ně místní infrastrukturní podmínky). K tomuto mohl každý podat připomínku nebo dotčený vlastník námítku, vypořádání námitek a připomínek je součástí odůvodnění změny. Ve změně č.5 (nabytí účinnosti 6/2022) došlo ke zmírnění znění "kolaudace Pražského okruhu" na "zprovoznění Pražského okruhu". S ohledem na zachování koncepce a podmínek stanovených pro ŘZ-20 (ve změně č.5 byla vypořádána obdobná námítka jiného vlastníka v rámci ŘZ-20) nejsou infrastrukturní podmínky změnou č.9 měněny.

- **DZ9:** Bude prověřena změna plochy s rozdílným způsobem využití na pozemku parc. č. 927/3 v k.ú. Říčany u Prahy ze ZO (zeleně ochranná a izolační) na BI (bydlení v rodinných domech městské a příměstské) tak, aby mohl být umístěn 1 RD

Jedná se o pozemek podél ulice Říčanská (historicky se zřejmě jedná o parcelu, která byla přetrnuta komunikací Říčanská). V platném územním plánu je tento pozemek zařazen do ploch ochranné a izolační zeleně (ZO), která by měla lemovat ul. Říčanskou. I přes nepříliš vhodné umístění pro RD podél frekventované komunikace je změnou vymezena zastavitelná plocha ŘZ-28 (číslování je

voleno s ohledem na projednávanou Z10) s možností umístění max. 1 RD s jednou bytovou jednotkou (podmínka je stanovena s ohledem na velikost parcely, která je nižší než územním plánem požadovaných 700 m²=min. velikost pozemku ploch BI). Zastavitelná plocha je vymezena ve vzdálenosti 5 m od parcelní hranice komunikace Říčanská, aby byla zachována funkční izolační zeleň (existují zde vzrostlé stromy). Vzhledem k tomu, že celý pozemek je již oplocen a tato část ZO je součástí pozemku stavby, bude možné započíst tuto zeleň do min. % zeleně. Zbývající část plochy ZO (směrem ke komunikaci Purkyňova je převedena do plochy DSK (odpovídá fyzickému stavu v území).

- **DZ10:** *Budou provedena případná zpřesnění textu*

Nebyla identifikována potřeba zpřesnění, není provedeno.

Dopady výše uvedených ploch na jednotlivé "oblasti" (kapitoly textu) územního plánu jsou komentovány dále.

10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno ke květnu 2023 (zobrazená katastrální mapa je ke stejnému datu).

V rámci aktualizace zastavěného území byly identifikovány tři zastavitelné plochy PS-70, ŘS-03 a ŘJ-18, které jsou již zcela zastavěny a mohly by být převedeny do ploch stabilizovaných, toto však není změnou provedeno, toto převedení do ploch stabilizovaných je řešeno v aktuálně pořizované změně č.6.

Změnou č. 9 jsou vymezovány tři zastavitelné plochy V-19 (ad DZ2), ŘV-18 (ad DZ4) a ŘZ-28 (ad DZ9).

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Úprava regulativů se dotýká vymezení specifických podmínek Reg8, Reg9 a Reg10 v plochách BV, jiné změny v regulacích ploch s rozd. zp. využití nebyly řešeny.

10.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Na koncepci krajiny nemá změna vliv, nedochází ke změnám.

10.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

V souvislosti s vypuštěním veřejně prospěšné stavby WD 90 a WD 72 (viz DZ5) je realizovaná cyklostezka do Prahy převedena do stavu a vypuštěn návrh místní cyklostezky v úseku Marvánek-Světlice, jejíž funkci v daném úseku přebírá realizovaná cyklostezka.

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 9 nedochází ke změnám.

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Změnou č. 9 jsou vypuštěny veřejně prospěšné stavby WD 90 a WD 72 (viz DZ5).

10.7 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP

Stávající územní studie a dohody o parcelaci nejsou změnou č. 9 dotčeny, ani nejsou vymezovány nové.

10.8 ŘEŠENÍ ETAPIZACE

Nově vymezované zastavitelné plochy jsou zařazeny do etapy I a nejsou pro ně stanoveny žádné místní infrastrukturní podmínky, vzhledem k jejich malému rozsahu.

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

Změnou jsou vymezovány nové zastavitelné plochy, v případě V-19 (DZ2) se jedná o změnu umístění stávajícího objektu hangáru (a původní umístění je změnou vymezeno jako plochy zemědělské), v případě ŘV-18 (DZ4) je část plochy (o zhruba stejném rozsahu) převedena do nestavebních ploch NZX (plochy zemědělské – se specifickým využitím – sady). Plocha ŘZ-28 je vymezena v zastavěném území.

12 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Část II., **odst. 1a)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.: viz kap. 2.4. Odůvodnění.

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší Změna č. 9 žádné jiné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce nebo širší okolí vliv.

13 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B

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

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 9. 11. 2022, změna je pořizována zkráceným postupem. Splnění jednotlivých bodů (pro účely změny označeny DZ1 až DZ10) viz kapitola 10.

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

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

Změna č. 9 ÚP Říčan nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

15 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

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

Změna č. 9 územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

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

16.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změna č.9 vyvolá vymezením tří zastavitelných ploch zábor o celkovém rozsahu 0,18 ha.

Jedná se o zastavitelnou plochu **V-19** (k.ú. Voděrádky) vymezenou z důvodu potřeby přesunu stávajícího hangáru u letiště Voděrádky. Důvodem předmětné změny je nutnost výstavby nového hangáru pro potřeby stávajícího letiště, které se nachází v dané lokalitě. Stávající hangár je v havarijním stavu, avšak jeho rekonstrukce, resp. demolice a výstavba nového hangáru na stávající ploše není možná z důvodu nesouladu s územně plánovací dokumentací. Na místě stávajícího hangáru je územně plánovací dokumentací předpokládán koridor dopravní infrastruktury (ZÚR SČK, koridor č. 335, tzv. Solná stezka).

Letiště je využíváno pro účely zájmového sportovního sdružování – místním aeroklubem, který též zajišťuje údržbu letištní plochy. Letiště není provozováno komerčně, nejsou vybírány platby za jeho využití ze strany veřejnosti. Plocha letiště je dále využívána kynologickým spolkem a je k dispozici pro cvičení místního sboru dobrovolných hasičů. Letiště Říčany je jedinou stavbou svého druhu v okolí, na území obce se podobná lokalita nenachází.

Lze shrnout, že lokalita letiště slouží k realizaci volnočasových aktivit obyvatel obce, přičemž obec má dlouhodobě zájem na podpoře občanských aktivit a komunitního života. Hangár je přitom pro fungování letiště nezbytný, slouží jednak k uskladnění techniky pro údržbu letištní plochy, jednak ke garážování letadel.

Navrženou změnou nedochází ke změně charakteru předmětného území. Území bude i nadále využíváno stejným způsobem jako doposud, dochází pouze k posunu plochy pro výstavbu hangáru (z důvodu kolize stávajícího umístění hangáru s dopravním koridorem dle ZÚR, viz výše). Předmětná plocha V-19 v současnosti není zemědělsky využívána, nachází se na ní pouze travní porost a je připravena k výstavbě hangáru.

Změna je navržena tak, aby ZPF byl zasažen v nezbytně nutném rozsahu. Plocha stávajícího hangáru bude po demolici hangáru zatravněna a změněna na plochu NZT („Plochy zemědělské – trvalý travní porost“), čímž dojde k částečné rehabilitaci ZPF. Přístup k hangáru bude zajištěn provozním způsobem po vyřízení dočasného odnětí části pozemku ze ZPF.

Vymezení zastavitelné plochy **ŘV-18** z důvodu umožnění výstavby objektu. Jedná se o koncový pozemek v rámci rekreační lokality, který je úzký pro jakoukoli výstavbu. Byla proto vymezena zastavitelná plocha ŘV-18 (o rozsahu cca 400 m² u koncového pozemku, v šíři (do hloubky) odpovídající sousednímu pozemku). Dotčena bude půda III. tř. ochrany (druh pozemku zahrada). S ohledem na ochranu ZPF byla zastavitelná plocha "vyměněna" za koncovou část pozemku (v obdobné výměře jako vymezená zastavitelná plocha), která je přeřazena do ploch NXS a nebude tedy zastavitelná.

Dále byla vymezena zastavitelná plocha **ŘZ-28**, jedná se o zastavitelnou plochu pro bydlení (BI) vymezenou v zastavěném území (nemusela by proto být předmětem vyhodnocení záborů). Návrhem sice bude dotčeno 0,06 ha půdy I. tř. ochrany. Jedná o pozemek zahrady v území, které je zastavěno rodinnými a bytovými domy, popř. občanskou vybaveností. V územním plánu byl určen pro ochrannou zeleň jako ochrana staveb od negativních vlivů z dopravy, tato funkce zůstane zachována v rozsahu 5 m pásu funkční izolační zeleně podél ul. Říčanská (zastavitelná plocha byla vymezena v odsazení od parcelní hranice komunikace). Z výše uvedeného, navrhovaného využití a obr. 3 níže vyplývá, že dopady na ZPF jsou (oproti současnému stavu) minimální.

Obr. 3 Schéma umístění zastavitelných ploch vůči ZPF a dalším skutečnostem



Tab.1 Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Ozn.	Navrhované využití	Zábor ZPF [ha]				BPEJ	Třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	ttp	zahrada	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.
V-19	OS	0,08	0	0	0,08	5.11.00	0,08				
ŘV-18	SR	0	0	0,04	0,04	5.26.11			0,04		
ŘZ-28	BI	0	0	0,06	0,06	5.11.10	0,06				
celkem		0,08	0	0,10	0,18		0,14		0,04		

Tab.1 (pokračování)

Ozn.	Funkční využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
V-19	plochy občanského vybavení	0,08	0,00	NE	ANO	NE	-
ŘV-18	plochy smíšené obytné	0,04	0,00	NE	ANO	NE	-
ŘZ-28	plochy bydlení	0,06	0,00	NE	NE	NE	-

16.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa, v případě ŘV-18 se většina plochy nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

17 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. 425250/2023 (námitku podala FO – T. Bok)

Namítám:

Oprava chyby, drobná korekce, nesrovnalosti textového znění v dokumentu Návrh Příloha č. 1 – tabulka etapizace.

Žádáme o korekci, opravu záznamu v tabulce u posledního pátého sloupce s názvem „Další závazné podmínky“ k ploše označované ŘT-26 v jejím řádku ve vztahu k Etapě I.

V grafické části výkresu územního plánu vyznačujícího etapizaci s označením N9 jsou pozemky uvedené v části I. této námítky, zařazené do etapy I. Tyto pozemky jsou již vyňaty z půdního fondu, mají zkolaudované inženýrské sítě a dopravní napojení, a s městem Říčany existuje uzavřena smlouva o příspěvku na infrastrukturu.

V tabulce etapizace, která je přílohou č.1 Návrhu, územního plánu, je u celé plochy ŘT-26 uvedeno omezení: „výstavba v této lokalitě klade nároky na vybudování technické a dopravní infrastruktury, v případě, že vlastníkem bude jiný subjekt než město Říčany, je požadováno uzavření plánovací, resp. obdobné smlouvy s městem Říčany“. Tedy omezení, které se vztahuje i na etapu I., což považujeme za nesrovnalost, jež jde drobnou korekcí napravit.

Z pohledu nově navrhovaných změn, v projednávané změně Z9 ÚP Říčany, jsou vymezené nové plochy a jsou zařazené do Etapy I (ŘV-18, ŘZ-28 a V-19), stejně jako část plochy ŘT- 26, je v Etapě I. Je to odůvodňováno, že z dnešního pohledu, tyto změny nemají zásadní vliv na technickou a dopravní infrastrukturu, či plánovací smlouvu, a tak se nově vymezují. Proto v pátém sloupci tabulky etapizace nemají žádný záznam. Kolonka je prázdná. Z uvedených údajů vyplývá, že na nově vymezených plochách proběhne stavební výstavba, jinými slovy nějaký vliv budou mít a tento vliv je nevýznamný (rodinný dům, hangár). Proto žádáme o zpřesnění, či opravu výkladu k ploše ŘT-26, pro část, která je v Etapě I, tak aby to bylo stejné, jako u nově navrhovaných a nově vymezovaných ploch, protože významově je to stejné.

Omezení, jež je zmiňováno v pátém sloupci přílohy č.1 tabulky etapizace pro celkovou plochu ŘT-26 by mělo být upraveno, aktuálně zpřesněno, a spíše asi, že je směřováno, či myšleno částí v Etapě II. Tyto dvě etapy (I.,II.) části jsou graficky zakresleny v územním plánu a nelze dojít k záměně.

Zpřesněním textu, dojde k sjednocení, rovnému přístupu pro část ŘT-26 zařazené v Etapě I. a nově vymezených ploch ŘV-18, ŘZ-28 a V-19, kde v pátém sloupci není uveden žádný záznam.

Na základě toho žádáme o upřesnění zápisu v tabulce etapizace, aby bylo jasně specifikováno, že uvedené omezení se pravděpodobně vztahuje na etapu II. a inverzními výkladem docílíme vypuštění pro etapu I.

Navrhujeme doplnit zpřesňující text do tabulky etapizace ve znění „Omezeno na Etapu II.,“

Navrhujeme, aby celé znění záznamu v pátém sloupci tabulky etapizace pro plochu ŘT-26 bylo: „Omezeno na Etapu II., výstavba v této lokalitě klade nároky na vybudování technické a dopravní infrastruktury, v případě, že vlastníkem bude jiný subjekt než město Říčany, je požadováno uzavření plánovací resp. obdobné smlouvy s městem Říčany“.

Z výše uvedeného textu je patrné, že naše pozemky, jež jsou zařazené pod etapizaci č. I., nekladou z logiky věci, žádné požadavky, smlouvu již máme uzavřenu.

Doplněním informací, že toto omezení je z dnešního pohledu myšleno pro části, jež asi spadají pod etapizaci č II, jež je také graficky znázorněna v plánu N9 – výkres etapizace, dojde k narovnání přístupu. Opačný přístup by vedl k upřednostnění nově vymezených a nově zastavitelných ploch v územním plánu změna Z9 ÚP Říčany, před stávajícími plochami, bez uvedení důvodu předvídatelného důvodu, což se domnívám, že je zcela v rozporu a deklaracemi jež jsou územním plánem vydané (zmírnění dopadu z nové zástavby).

Domnívám se, že snad ani toto nebylo smyslem nově navržených ploch, nicméně v součtu a dopadu vlivu mají podstatně větší vliv do předmětné etapizace než část plochy ŘT-26 spadající pod Etapu I.

Tato námítka má za cíl zajistit aktuálně rovný přístup a zacházení s našimi pozemky nad něž zasahuje část plochy ŘT-26 ve srovnání s nově vymezenými plochami ŘV-18, ŘZ-28 a V-19, kde v etapě I nejsou uvedeny podobné závazné podmínky.

Navrhovaná změna má pouze upřesňující charakter a neovlivní základní koncepci stanovenou platným územním plánem.

Důvody:

Pozemky, jež jsou graficky znázorněny v ploše ŘT-26 v Etapě I, v územním plánu s označením označení N9 – výkres etapizace, nekladou žádné významné nároky na vybudování technické a dopravní infrastruktury, či plánovací či jiné smlouvy, protože jsou všechny významné technické a dopravní požadavky zkolaudovány, postaveny a neposlední řadě s městem Říčany existuje podepsaná smlouva o příspěvku na infrastrukturu.

Nově vymezované plochy k zastavění, změna Z9 ÚP Říčany, byly zařazené pod etapizaci I. Jak je uvedeno v příloze č.1 Návrhu – tabulka etapizace, třetí sloupec tabulky k plochám ŘV- 18, ŘZ -28 či V-19 uvádí Etapa I. a v pátém sloupci není uveden žádný zápis. Z odůvodnění je patrný směr aktuálního posuzování, že město Říčany u obdobných ploch nepíše záznam do pátého sloupce tabulky etapizace. To nás vede k oné námítce na drobné doplnění. Přestože v nově navrhovaných případech změny Z9 UP se bude jednat o vynětí z půdního fondu, změny zastavěnosti stabilizované zeleně ve stavební pozemky, nárocích na technickou a

dopravní infrastrukturu, a jistě se rovným přístupem řeší příspěvky na infrastrukturu. To však není náš případ, my tyto body máme kladně splněny.

Proto když jsem si všiml oné nejasnosti zápisu v tabulce a uvědomil si nový aktuální pozitivní přístup k změnám územního plánu, žádám na základě uvedených údajů o zpřesnění výkladu. Je to velmi drobná zpřesňující úprava textu, jež nemá žádný vliv na celkový územní plán, jde jen o zpřesnění výkladu a splnění legitimního očekávání.

Žádám o rovný přístup a rovné zacházení tak, jako v případě návrhové změny plochy ŘV-18, ŘZ -08, či V-19, kdy z etapizace I ve změně č. 9Z ÚP Říčany nemají v příloze č.1 – tabulka etapizace Návrh, žádný záznam v pátem sloupci, čili tento sloupec nemá pro ně žádný vliv na nově vymezené území.

V zadání změny územního plánu Z9 Říčany je povoleno provádění drobných zpřesňujících korekcí, kam toto námitka spadá. Jedná se jen o upřesnění výkladu.

Navrhovaná korekce je v souladu s existujícím územním plánem a nevyžaduje žádné zásadní změny v jeho struktuře nebo účelu, slouží pouze k vyjasnění a zajištění spravedlivého zacházení se všemi dotčenými stranami.

Setrvání v současném stavu vytváří nejasnou interpretaci, nerovný přístup, vymezují se nové plochy na úkor stávajících ploch, jež jsou nad míru zatíženy omezeními, nelegitimní disproporci a krátí nás na právech užívání majetku, bez udání důvodu, proč se tak děje.

Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění:

Námitce se vyhovuje.

Místní infrastrukturní podmínky byly zpřesněny dle požadavku žadatele. Jedná se o zpřesnění výkladu – nejde o podstatnou úpravu, není nezbytné opakované veřejné projednání. Podmínky etapizace se vztahují na část plochy ŘT-26, která se nalézá v II. etapě.

18 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Žádné připomínky nebyly uplatněny.

19 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

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

20 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z9 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 17 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 19) s vyznačením změn vyvolaných změnou č. 9 ÚP – formou revizí.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

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