

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 ~~duben 2023~~ **květen 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.

rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíln. způsobem využití dle ÚP	Orientační výměra [m ²]	Orientační. kapacitní dimen- zování	příklad využití	Zastavitelné plochy / plochy přestavby Z/P
ŘZ-17	DSL	646	0	obrátiště městského autobusu	Z
ŘZ-20	VP	24 339	50-250	Technologický park; odhad dle typu 20-100 zaměstnanců /ha	Z
ŘZ -21	OS	2 589	OS	sport	Z
ŘZ-22	OVV	26 857	-	velkoplošná veřejná infrastruktura; areál Kr. ředitelství PČR, HZS, IZS apod.	P
ŘZ-23	OVV	6 877	-	velkoplošná veřejná infrastruktura; areál Kr. ředitelství PČR, HZS, IZS apod.	Z
ŘZ-24	OS	7 298	-	sport, výcvikové hřiště	Z
ŘZ-25	DSL	517	-	rozšíření parkoviště	Z
ŘZ-26	OVV	34 694	-	velkoplošná veřejná infrastruktura; areál ZZS a KSUS	Z
ŘZ-27	VP	15 257	30-150	Technologický park; odhad dle typu 20-100 zaměstnanců /ha	Z
ŘZ-28	BI	544	1 RD		Z
ŘT-04	BI	3 151	3 RD		Z
ŘT-05	BI	6 011	6 RD		Z
ŘT-07	BI	2 021	2 RD		Z
ŘT-08	BI	9 787	10 RD		Z
ŘT-09	BI	3 875	3 RD		Z
ŘT-10	BI	9 021	9 RD		Z
ŘT-11	SM	2 959	5 BYT	1 obchod do 1000m2 nebo drobné obchody, penzion do 20 lůžek, restaurace	Z
ŘT-12	BI	10 966	11 RD		Z
ŘT-13	OV	3 185	60 L	dům s pečovatelskou službou, cca 60 lůžek	Z
ŘT-14	BI	2 040	2 RD		Z
ŘT-15	BI	1 171	1 RD		Z
ŘT-16	BI	275	0	rozšíření pozemku	Z
ŘT-17	OS	11 433		venkovní hřiště, dětské hřiště, fitness, klub, šatny...	Z
ŘT-18	BH	8216	35 BYT	3 viladomy + drobné služby v přízemí	Z
ŘT-19	SM	2019	5 BYT	bydlení, restaurace, drobný obchod	Z
ŘT-20	BI	6657	6RD		Z
ŘT-21	SM	1975	2RD	Drobný obchod, služby	Z
ŘT-22	SM	2 539	3 RD	drobný obchod, služby	Z
ŘT-23	TI	2 709	0	rozšíření vodojemu	Z
ŘT-24	BI	3 435	4 RD		Z
ŘT-25	OS	636		hřiště	Z
ŘT-26	OV	9 069		nespecifikované občanské vybavení	P
ŘT-27	BI	3 106	4 RD		Z
ŘT-28	BI	5 756	8 RD		Z
ŘT-29	ZS	1037	0		Z
ŘT-30	ZS	416	0		Z
ŘT-31	DSL	1614	0	parkoviště	Z
ŘV-01	BI	5 453	5 RD		Z

rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíl. způsobem využití dle ÚP	Orientační výměra [m ²]	Orientační. kapacitní dimen- zování	příklad využití	Zastavitelná plochy / plochy přestavby Z/P
ŘV-02	BI	4 559	6 RD		Z
ŘV-03	BI	1 920	2 RD		Z
ŘV-05	BI	9 966	10 RD		Z
ŘV-06	BI	1180	3 RD		Z
ŘV-07	DSL	431	0	parkoviště, sběrné místo odpadu	Z
ŘV-09	DSL	560	0	parkoviště, sběrné místo odpadu	Z
ŘV-10	BI	3 185	4 RD		Z
ŘV-11	BI	19 177	10 RD		Z
ŘV-12	OV	3 351	2 ZAM	zázemí botanické zahrady, doprovodné služby (stravování, přednášky, prodej rostlin)	Z
ŘV-13	DSL	390	0	parkoviště, otočka	Z
ŘV-14	TI	2 381			Z
ŘV-15	OV	12 367		Olivova léčebna- dostavba	Z
ŘV-16	ZS	792	0		Z
ŘV-17	ZS	1284	0		Z
ŘV-18	SR	403	1 RD		Z
ŘJ-02	BI	2 752	3 RD		Z
ŘJ-03	BI	15 536	15 RD		Z
ŘJ-05	OV	4 308	400 H	divadlo, polyfunkční objekt; 400 hostů	Z
ŘJ-06	DSL	415	0	parkoviště u divadla	Z
ŘJ-07	OS	16 583		rugbyové hřiště, tréninkové hřiště, zázemí sportovního klubu	Z
ŘJ-08	OV	5 755	100 L	např. středisko volného času 50 dětí, domov důchodců 100 lůžek	Z
ŘJ-09	BI	9 603	10 RD		Z
ŘJ-10	BI	1 097	1 RD		Z
ŘJ-12	BI	8 814	9 RD		Z
ŘJ-13	BI	10 244	10 RD		Z
ŘJ-14	DSL	671	0	točna autobusu	Z
ŘJ-15	BI	14 985	15 RD		Z
ŘJ-16	BI	9 413	10 RD		Z
ŘJ-17	OSL	14 808		venkovní hřiště	Z
ŘJ-19	DSL	898	0	parkoviště	Z
ŘJ-20	BI	4 815	2 RD		Z
ŘJ-21	BI	1 472	1 RD		Z
ŘJ-22	DSL	824	0	parkoviště	Z
ŘJ-24	BV	14 017	14 RD		Z
ŘJ-25	DSL	735			Z
ŘJ-26	BI	6 741	5 RD		Z
ŘJ-27	BI	4 166	3 RD		Z
ŘJ-28	DSL	1 202	0	parkoviště	Z
ŘJ-29	DSL	354		parkoviště	Z
ŘJ-30	OH	16 322		rozšíření hřbitova	Z
ŘC-01	OV	5 135	0	ZŠ 240 žáků + MŠ 50 dětí +drobné	Z

rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíln. způsobem využití dle ÚP	Orientační výměra [m ²]	Orientační. kapacitní dimen- zování	příklad využití	Zastavitelné plochy / plochy přestavby Z/P
				vybavení-malý obchod	
ŘC-02	OV	4 944		centrum pro rodiče s dětmi, bazén 25 m, tenis krytý, fitness, klubovny, zájmová činnost	Z
ŘC-03	OV	13 602	0	ZŠ max. 810 žáků + příslušenství školy	Z
ŘC-04	BI	1 599	2 RD		Z
ŘC-05	BI	758	1 RD		Z
ŘC-06	BI	3 396	4 RD		Z
ŘC-07	DSL	204	0	parkoviště	Z
ŘC-08	DSL	615	0	parkoviště	Z
ŘC-09	DSL	3 305	0	manipulační plocha	Z
ŘC-11	OS	1 298			Z
ŘC-12	DSL	454			Z
ŘC-13	DSD	12 338		přednádražní prostor	P
ŘC-15	OS	1 369		sportovní plochy-hřiště	Z
ŘC-16	DSD	5 036	0	parkovací dům	Z
V-03	BV	3 063	3 RD		Z
V-04	BV	7 991	8 RD		Z
V-07	OSL	1 969		sport	Z
V-09	BV	11 825	12 RD		Z
V-10	BV	5 057	5 RD		Z
V-13	DSL	374	0	parkoviště	Z
V-14	TI	1 040		sběrný dvůr - lokální	Z
V-15	OV	2 600			Z
V-16	BV	7 168	7 RD		Z
V-17	BV	6 500	6 RD		Z
V-18	SV	12 462			P
V-19	OS	600		zázemí letiště	Z
K-01	BV	363	0	rozšíření stávající plochy bydlení	Z
K-02	TI	680	399 EO	čistírna odpadních vod	Z
K-03	BV	3 733	3 RD		Z
K-05	BV	5 682	6 RD		Z
K-06	BV	942	1 RD		Z
K-07	OS	3 374		fotbal hřiště+klubovna (šatny)	Z
K-08	BV	29 683	30 RD		Z
K-09	BV	7 240	7 RD		Z
K-10	BV	5 187	5 RD		Z
K-11	OM	4 226	20 ZAM	market do 1000 m ² (nebo více menších), restaurace	Z
K-14	OM	4 879	-		Z
K-15	SV	8 272	7 RD+	Po vydání RP možné i dvojdomy	Z
K-16	ZS	5 396	0		Z
J-01	VL	3 600	7-200 ZAM	výroba a skladování-lehký průmysl; odhad dle typu 20-70/ha	Z

trasována centrem zástavby západním směrem. Dále linka pokračuje ul. Rýdlova, Štefánikova a 17.listopadu k nádraží Říčany. Odtud se linka vrací na ul.17.listopadu na okružní křižovatku a II/101, mimoúrovňovou křižovatkou se linka napojí na ul. Černokostelecká (směr Praha) a v koncovém úseku je vedena do býv. průmyslového areálu, kde je ukončena obratištěm.

4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

4.1.4.1 PĚŠÍ DOPRAVA

Návrh ÚP preferuje rozvoj pěších komunikací zejména v následujících tazích:

- Masarykovo nám. – nádraží ČD – Černokostelecká
- centrum na severozápad (obchodní centrum a průmyslové centrum severně od ČD) a dále do oblasti Větrníku
- Masarykovo nám. – Mlýnský rybník- lokalita Na Vysoké
- napojení rozsáhlé realizované výstavby na severu (oblast Radošovic) na organismus města
- stezka podél železnice od Smiřických směrem ke Kavčí skále
- dokončení stezky směr Pacov, stezka směr Voděrádky, Kuří
- prostup od Jurečku podél Rokytky směrem k ulici Březská

Volná šíře průchodu mezi ploty (bariérami) bude min.3m, lokálně smí být zúžena pouze pokud to neumožňují místní podmínky.

Návrh ÚP dále reflektuje rezervu pěšího propojení přes soukromé pozemky na jižním břehu Mlýnského rybníka dle platného regulačního plánu Masarykova náměstí.

4.1.4.2 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Územní plán **navrhuje** **respektuje** následující cyklostezku nadmístního významu:

- Cyklostezku CN1 (do Prahy na kole ve směru Světlá – Kolovraty)

Územní plán navrhuje následující úseky cyklotrasy:

- odpojení od 0020 v ul. Mánesova – Cesta svobody – přes trať – Ruská – Bezručova – U vodojemu – Olivovna – Říčanský les – směr Tehovec
- nádraží Říčany – ul.Nádražní – viadukt - ul. 17.listopadu – Úvalská ul. – mostek přes Rokytku – ul. Na Bahnivce – ul.Nad Úvozem – ul.Mírová v Pacově
- Úvalská ul.- Stará – podél Říčanské – napojeno na A 24 (III/10176)
- centrum města-Olivova ul. - Thomayerova ul. – viadukt – ul. Potoční – Říčanský les (0021)
- propojení stávajících cyklotras 0020 a 0031 podél stávající jižní zástavby na severním okraji údolí Rokytky
- lokální propojení stávajících cyklotras podél Říčanského potoka (mezi ul. Rooseveltova a Smetanova)
- lokální propojení stávajících cyklotras ulicí Podhrázká
- od nádraží Říčany po severní hraně žel. trati – podél vlečky směr Interier
- Kuří – Voděrádky – napojení na 0020
- Jažlovice – podél III/00325 do výrobní zóny

Křížení nových cyklotras s nadřazenou komunikační sítí musí být řešeno přejezdy pro cyklisty popř. chráněnými přejezdy včetně osvětlení

4.1.5 TURISTICKÉ PĚŠÍ TRASY

Systém vychází z návrhu dosavadního územního plánu, není rozšířen.

rozvojová plocha, označení	Využití plochy dle ÚP	Orientační příklad využití
ŘZ-13	OS	sportovní klub
ŘZ-14	OS	dětské hřiště n. venkovní sportoviště, (šatny/sprcha)
ŘZ-21	OS	sport – inline hřiště
ŘZ-16	OK	velké obchodní plochy 3000 m ²
ŘT-17	OS	venkovní hřiště, dětské hřiště, fitness, klub, šatny...
ŘT-25	OS	hřiště
ŘJ-07	OS	rugbyové hřiště, tréninkové hřiště, zázemí sportovního klubu
ŘJ-17	OSL	venkovní hřiště
ŘC-11	OS	nespecifikováno
ŘC-15	OS	Sportovní plochy, hřiště
V-07	OSL	sportovní hřiště
K-07	OS	fotbal hřiště+klubovna (šatny)
K-11	OM	market, restaurace
J-07	OS	hřiště+klubovna (šatny)
J-10	OM	nespecifikováno
V-19	OS	zázemí letiště

Stavby a zařízení komerčního i nekomerčního občanského vybavení mohou být, za podmínek definovaných pro jednotlivé plochy, umístěny v plochách bydlení BI, BH, BV (zároveň v max. rozsahu dle § 4 odst 2/ vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění), plochách smíšeného využití SC, SM, SV,, v plochách komerčního vybavení OM, OK, v plochách výroby a skladování VL, VD, VZ, VP, v plochách dopravní infrastruktury DSD, DZ, v plochách technické infrastruktury TI i dalších (PV,ZV).

4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Rozvržení veřejných prostranství ilustrují Hlavní výkres a Koordinační výkres. Veřejná prostranství jsou označena PV. Vymezená veřejná prostranství jsou součástí center některých místních částí, dále představují veřejné městské prostory v sídlištích i v centru Říčany. V kapitole určené podmínkám využití ploch jsou veřejná prostranství dále specifikována.

4.5 KONCEPCE CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

Koncepce civilní a požární ochrany obyvatel se řídí materiály:

- Rozpracování úkolů krizového plánu Středočeského kraje na podmínky ORP města Říčany u Prahy a
- Vyhláškou MV č.380/2002Sb.

Jsou stanoveny následující podmínky:

- musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle

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 3m² 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. 700m²; výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 700 m² (u poloviny dvojdomů 550 m²), v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; (u poloviny dvojdomů 550 m²). V ploše označené v hl. výkrese Reg4 je přípustná min. výměra pozemku 500m². Max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb 25% z výměry pozemku (30% v případě Reg9), zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m², u jednopodlažních objektů nesmí přesáhnout 350 m² 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 40m² 1 stání, nad 40m² 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 snížená 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).

V zastavitelné ploše ŘZ-28 je přípustná stavba max. 1 RD s 1 bytovou jednotkou.

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 nepřevyšší 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 Kuříčku – 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 provozy

V území vymezeném v hlavním výkresu jako Reg8 je přípustný pneuservis.

RI		rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.)		U stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového pouze doplňují stavby hlavní	
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 3m ² zahrady		zastavěná plocha pro stavbu hlavní do 80 m ²	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: Parkování rekreantů: každý objekt - min.1 park.stání na vlastním pozemku	
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		MAX. VÝŠKA (m)..... 6	MIN.% ZELENĚ 70
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení			

ZO		zeleň ochranná a izolační	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující, hlukově nebo vizuálně obtěžující okolí PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: trasy a stavby technické infrastruktury; protihlukové stěny, terénní protihlukové úpravy, pouze křížení dopravní infrastrukturou pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; městský mobiliář NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - reklamní zařízení, stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ kompaktní vícepatrové výsadby jako hlavní funkční prvek stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci ochranné zeleně <i>Trvalé vodní plochy budou z hlediska % zeleně považovány za její součást.</i> <i>Trvalé vodní plochy související s vodohospodářskými stavbami a zařízeními, zejména pro hospodaření s dešťovými vodami, budou z hlediska % zeleně považovány za její součást. Toto neplatí pro stavby samotné (např. hráz).“</i>	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
		PARKOVÁNÍ: ne	
		MAX.VÝŠKA (m)4 (výška objektů)	MIN.% ZELENĚ 95 v Reg10..... 75

W	plochy vodní a vodohospodářské		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: technické vodohospodářské stavby a vodní díla, mola, dopravní a technická infrastruktura pouze za účelem hlavního využití NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití · reklamní zařízení, stavby pro reklamu · ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ <i>v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚS–S - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i>		
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne		
	PARKOVÁNÍ: ne		
	MAX.VÝŠKA (m) -		MIN.% ZELENĚ -

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 Bahničkou	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 Sluštice-Škvorec (VPS D066 dle ZUR SK)	Pacov u Říčan
WD 83	Koridor silnice II/107 úsek Všechnomy-I/2 (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 Bahničkou	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
WD 93	Místní komunikace ul.Bílá	Říčany-Radošovice

Příloha č.1 - Tabulka etapizace

I.	I. etapa výstavby
II.	II. etapa výstavby
III.	III. etapa výstavby
I./III.	plocha s více etapami - rozdělení viz výkres; sloupec v tabulce vybarven dle vyšší etapy

Rozvojová plocha označení	Plocha s rozdílným způsobem využití dle ÚP	Etapa Návrh	Místní infrastrukturní podmínky	Další závazné podmínky (US, RP, Plánovací resp. obdobná smlouva)
Pacov - Strašín				
PS-02	BV	II.	dokončení pásu izolační zeleně NSG dle ÚP severně od PS-02 /v celé délce přiléhající k rozvojové ploše a šíři dle ÚP/, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP, dokončení komunikací dle dopravní studie předložené k územnímu rozhodnutí pro dělení pozemků v rozvojové ploše	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,
PS-03	BV	I.	dokončení pásu izolační zeleně NSG dle ÚP severovýchodně od PS-03 /v celé délce přiléhající k rozvojové ploše a šíři dle ÚP/, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP	
PS-04	OV	I.		
PS-05	OV	I.		
PS-06	BV	I.		
PS-07	OH	I.		
PS-08	DSL	I.		
PS-09	OV	I.		RP
PS-10	BV	I./III.	kompletní dokončení komunikace Pacov - Strašín dle ÚP, kompletní vysazení pásu zeleně NSG východně od Pacova dle ÚP /od komunikace Mírová po Nový Pacov, včetně okolí nové komunikace/, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP, dokončení komunikací dle dopravní studie předložené k před vydáním regulačního plánu v rozvojové ploše, kompletní oddělení dešťové a splaškové kanalizace v k.ú. Pacov u Říčan	RP, 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,

Rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíl. způsobem využití dle ÚP	Etapa Návrh	Místní infrastrukturní podmínky	Další závazné podmínky (US, RP, Plánovací resp. obdobná smlouva)
ŘZ-27	VP	I.	kolaudace I. etapy intenzifikace ČOV Říčany na cca 20600 EO, dostatečná kapacita vodních zdrojů, zprovoznění Pražského okruhu (SOKP 511) a komunikace MUK Lipanská-silnice 101(tato podmínka se doplňuje také pro pozemky parc. č. 890/95, 890/92, 890/112, 916/4, 916/7, 916/3 a 916/6 v katastrálním území Říčany u Prahy), dokončení komunikací dle dopravní studie na celou rozvojovou plochu předložené žadatelem, kompletní dokončení pásu zeleně ZO východně od ŘZ-20 v délce celého dotyku s rozvojovou lokalitou a šíří dle ÚP, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP	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
ŘZ-28	BI	I.		

Říčany - za tratí				
ŘT-04	BI	I.		
ŘT-05	BI	I.		
ŘT-07	BI	I.	dokončení místní komunikace na pozemku 1379/9 a 1477/5 v k.ú. Říčany u Prahy v úseku podél rozvojové plochy ŘT-07,	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
ŘT-08	BI	I.	dokončení místních komunikací zejm.ulice Jižní pro 1477/5 v k.ú.Říčany u Prahy a Východní pro 1477/6, 1477/7 a 1477/6 v k.ú.Říčany u Prahy , dobudovat oddílné odvádění dešťových vod pro celou lokalitu	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
ŘT-09	BI	I.	přístup. komunikace	
ŘT-10	BI	II.	dokončení místních komunikací a veřejného prostranství dle RP, dokončení ulice Východní, kompletní dokončení pásu zeleně ZV západně od ŘT10 a ŘT 12 v rozsahu dle ÚP, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP, dobudovat oddílné odvádění dešťových vod pro celou lokalitu, s opatřeními na ochranu podzemních a povrchových vod /zejm.ochrana před ropnými látkami/	RP, 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

Rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíl. způsobem využití dle ÚP	Etapa Návrh	Místní infrastrukturní podmínky	Další závazné podmínky (US, RP, Plánovací resp. obdobná smlouva)
ŘT-19	SM	I.	vybudování komunikací dle ÚS, dobudovat oddílné odvádění dešťových vod pro celou lokalitu	ÚS, 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,
ŘT-20	BI	II.	dokončení komunikace Šefíková až k 1. máje, kompletní dokončení pásu zeleně ZV východně od ŘT20 v rozsahu dle ÚP, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP, oddělení dešťových vod	ÚS, 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,
ŘT-21	SM	II.	dokončení komunikace Šefíková až k 1. máje, kompletní dokončení pásu zeleně ZV východně od ŘT20 v rozsahu dle ÚP, před výstavbou je nutné realizovat výsadbu stromů dle kapitoly 12 bod 4 textové části ÚP, oddělení dešťových vod	ÚS, 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,
ŘT-22	SM	II.	vybudování komunikací dle ÚP, zvláště pak rozšíření komunikace Verdunská, dobudovat oddílné odvádění dešťových vod pro celou lokalitu	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,
ŘT-23	TI	I.		
ŘT-24	BI	I.		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,
ŘT-25	OS	I.		
ŘT-26	OV	I./II.		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,
ŘT-27	BI	I.		US
ŘT-28	BI	I.		US (část plochy)
ŘT-29	ZS	I.		US
ŘT-30	ZS	I.		US

Říčany - východ				
ŘV-01	BI	I.		

Rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíl. způsobem využití dle ÚP	Etapa Návrh	Místní infrastrukturní podmínky	Další závazné podmínky (US, RP, Plánovací resp. obdobná smlouva)
ŘV-02	BI	II.	oddělení dešťových vod	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
ŘV-03	BI	II.	oddělení dešťových vod	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
ŘV-05	BI	I./II.	pro pozemek 1583/21 a 1583/19 v k.ú. Říčany u Prahy dokončení ulice Kalinová a ulice Zaječí, oddělení dešťových vod	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
ŘV-06	BI	I.		
ŘV-07	DSL	I.		
ŘV-09	DSL	I.		
ŘV-10	BI	II.	po dokočení rozšíření Thomayerovy ulice na šířku 10 m od železničního mostu až k ulici Jasanová, /možnost lokálního zúžení do 10m/, výstavba splaškové kanalizace a oddělení dešťových vod	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
ŘV-11	BI	II.	po dokočení rozšíření Thomayerovy ulice na šířku 10 m od železničního mostu až k ulici Jasanová, výstavba splaškové kanalizace a oddělení dešťových vod	RP, 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
ŘV-12	OV	I.	po dokočení rozšíření Thomayerovy ulice na šířku 10 m od železničního mostu až k ulici Jasanová, výstavba splaškové kanalizace a oddělení dešťových vod	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
ŘV-13	DSL	I.		
ŘV-14	TI	I.		
ŘV-15	OV	I.		
ŘV-16	ZS	I.		
ŘV-18	SR	I.		

Rozvojová plocha označení	Plocha s rozdíl. způsobem využití dle ÚP	Etapa Návrh	Místní infrastrukturní podmínky	Další závazné podmínky (US, RP, Plánovací resp. obdobná smlouva)
V-16	BV	II.	dostavba kanalizace pro Voděrádky a rozšíření kapacity ČOV Voděrádky, oddělení dešťových vod	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,
V-17	BV	III.	dostavba kanalizace pro Voděrádky a rozšíření kapacity ČOV Voděrádky, oddělení dešťových vod	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,
V-19	OS	I.		

Kuří				
K-01	BV	I.		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
K-02	TI	I.	výstavba ČOV Kuří	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
K-03	BV	I.	výstavba ČOV Kuří	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
K-05	BV	I.	výstavba ČOV Kuří	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
K-06	BV	I.	výstavba ČOV Kuří	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
K-07	OS	I.	výstavba ČOV Kuří	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