

Příloha č.2 OOP

ZMĚNA Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : červen 2022

Pořizovatel dokumentace
Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Říčany
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	9.6.2022
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

červen 2022

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.5 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	7
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	7
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	8
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	8
7	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	8
8	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	8
9	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	9
10	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	9
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	11
12	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	11
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	11
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	12
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	12
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	12
17	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK	12
18	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	12
19	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZS ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	13

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

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

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 2 výkresy)

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

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.5 ÚP Říčany (dále též Z5) z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 19. 5. 2019, č. usn. 19-05-008 a 19-05-009. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.) a může obsahovat prvky regulačního plánu. Pořizovatelem změny č. 5 ÚP Říčany je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Na základě schváleného obsahu změny č.5 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh pro veřejné projednání.

Veřejné projednání návrhu změny č. 5 se uskutečnilo 7.6. 2021. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.:133342/2021, č.j.: 123312/20121-MURI/OÚPRR/493 ze dne 30.4.2021). 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. Na základě veř. projednání došlo k podstatné úpravě, proto bylo svoláno opakované veřejné projednání k upravené části. Opakované veřejné projednání bylo oznámeno veř. vyhláškou dne 25.10.2021 (č.ev. 473116/2021, č.j. 448568/2021-MURI/OÚPRR/493) a uskutečnilo se 29.11.2021.

Následně byly ve spolupráci určeného zastupitele a pořizovatele vypořádány připomínky a byl připraven návrh rozhodnutí o námitkách, který byl následně odeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Návrh změny č. 5 byl následně předložen Zastupitelstvu města Říčany k rozhodnutí o vydání.

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

2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Vyhodnocení úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, bylo provedeno v odůvodnění platného územního plánu.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR (dále také APÚR) byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Vyhodnocení a požadavky vyplývající z tohoto dokumentu byly řešeny v souvislosti se změnami č. 1 až č.3. vyjma koridoru nového záměru (E14) pro dvojité vedení 400kV, ke kterému nebyly k dispozici konkrétnější podklady. Tento záměr byl zpracován ve vydané Z4. V rámci Z5 je tento záměr zařazen mezi veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.

Ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3, od 11.9.2020 je závazná Aktualizace č.5. Aktualizace č.2 se týká dopravního koridoru S43 v oblasti Brno-Moravská Třebová a Aktualizace č.3 se týká vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice (Zlínský kraj) a Aktualizace č.5 se týká vymezení plochy pro vodní díla Kryry (povodí Rakovnického potoka), aktualizace tedy nejsou pro Z5 relevantní. V průběhu projednání Z5 došlo k vydání Aktualizace č.4, která je závazná od 1.9.2021. Znění republikových priorit (níže) je upraveno podle této Aktualizace a odůvodnění z hlediska zařazení obce Říčany do SOB 9 je uvedeno na konci kapitoly 2.1.

Vyhodnocení Z5:

Žádná z dílčích není v rozporu s republikovými prioritami, všechny dílčí změny pouze v detailech korigují platný ÚP Říčany - **Odůvodnění vybraných republikových priorit a bodu 150c**, které se vztahují k řešené změně:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky.

Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změna č.5 ani žádná z jejích dílčích změn nenarušuje hodnoty území, jejich ochrana je v souladu s principy udržitelného rozvoje, změny jsou v zastavěném území nebo zastavitelném dle stávající koncepce, jedná se o drobné korekce a změny v území. Je vymezena jen jediná zastavitelná plocha vně zastavěného území – jedná se o dlouhodobě užívanou součást pozemku bydlení.

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

Dílčí změny řešené v rámci Změny č.5 jsou svým charakterem lokální, drobné změny v území, které nijak nezhoršují hodnoty a stav území.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

V rámci změny se z hlediska dopravy u nádraží Říčany, který má řešit deficit parkovacích míst v této oblasti, z hlediska ochrany před emisemi částečně napomáhá úprava regulativů v plochách NSG (možnost terénních úprav a deponie zeminy související s dopravními stavbami) – čímž by mohlo dojít k omezení nadměrného transportu (viz 10.2).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna se svým charakterem nezasahuje do dlouhodobé vize města dané v ÚP, z hlediska veřejné infrastruktury změna řeší parkování u nádraží a změnu funkčního využití na veřejné (u objektů získaných do vlastnictví města).

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

Důvody vymezení: Plochy a koridory umožňující navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ-východ a zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti středních Čech.

Koridor pro dvojité vedení byl vymezen ve Změně č.4 ÚP (nabyla účinnosti 5.12.2020), ve změně č.5 dochází k zařazení koridoru mezi veřejně prospěšné stavby jako WT24.

Říčany jsou v rámci Aktualizace č.4 zařazeny do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z5 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.). Dílčí změny, které jsou součástí návrhu, tento problém nezhoršují.

2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Byly vydány usnesením zastupitelstva SČK dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy (dále jen OOP). Nyní je v platnosti 2.aktualizace ZÚR SČK, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26.4.2018.

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1.aktualizací ZÚR SČK (vydaná Změna č.1,č.2, č.3 a č.4 ÚP Říčany). V rámci 2. aktualizace je na území Říčan řešen dopravní koridor železniční trati č.221 (VPS D204) – toto však již bylo řešeno a zapracováno v rámci změny č.2. Žádné další konkrétní ani obecné požadavky, které by bylo potřeba řešit v rámci změny č.5, ze ZÚR SČK (ve znění 2. aktualizace) pro území Říčan nevyplývají.

Změna č.5 – resp. její obsah – neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly koncepci stanovenou v ZÚR. Změny mají upřesňující charakter neměníci již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem. Vyjma jediné plochy (do 500m²) nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy.

Závěr: Změna č.5 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZUR SČK ve znění 2. aktualizace.

2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ŘÍČANY

Požadavky ze zadání se netýkaly obecných problémů identifikovaných v ÚAP ORP, většina z nich je řešena v rámci územního plánu nebo nejsou na úrovni územního plánu řešitelné. Dále se jedná se o střety s limity využití území, tyto střety nejsou změnou č.5 nijak řešeny (lze je řešit na úrovni navazujících řízení).

2.4 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.5 žádné jiné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.5 ÚP Říčany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Změna dále:

- Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území
- Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.
- Vytváří koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny (stanovením a upřesňováním regulativů v rámci některých ploch)

Změna č.5 neovlivňuje stanovenou koncepci rozvoje území ani hodnoty území, jedná se převážně o drobné korekce ve využití území podle aktuálního využití/požadavků na změny, případně úpravy regulativů a aktualizaci územních studií.

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

Zpracování Změny č.5 ÚP Říčany bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 v platném znění. Změnou č.5 se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umisťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

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

Změna č. 5 není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu pořizování nebyl řešen rozpor.

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

Na základě přezkoumání návrhu změny územního plánu podle § 53, odst. 4 stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že Změna č. 5 územního plánu Říčany je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 2. Změna č. 5 územního plánu Říčany vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Změna č. 5 územního plánu Říčany plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Při pořizování změny územního plánu bylo postupováno dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahová struktura odpovídá požadavkům na obsah územního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou, změna je projednávána ve zkráceném řízení a pouze v rozsahu měněných částí.

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

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu obsahu změny č. 5 ÚP Říčany vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů změny č. 5 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. 5, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.5 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny, jedná o drobné korekce využití stabilizovaných či zastavitelných ploch v území, změny v regulativech, vymezení koridoru technické infrastruktury apod. Dopady na jednotlivé "oblasti" (kapitoly) územního plánu jsou komentovány dále, některé mají jen dopad na grafickou část.

10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavěné území je aktualizováno k prosinci 2020 (zobrazená katastrální mapa je ke stejnému datu).

V rámci změny byly již zcela zastavěné zastavitelné plochy převedeny do ploch stabilizovaných. To se týká plochy PS-27.

Změna vymezuje nové zastavitelné plochy:

- rozšíření ploch soukr. zeleně (ŘV-17) u pozemku k bydlení dle rozsahu dlouhodobého užívání, vč. specifické regulace (označeno Reg3, viz 10.2)
- parkoviště u nádraží (ŘT-31)

navrhuje rozšíření stávajících zastavitelných ploch:

- sportovní hřiště/areál (ŘZ-21) podle plánovaného využití pozemků pro venkovní areál skate-parku/parkourového hřiště apod. využití

Dále v rámci změny došlo ke změně stabilizovaných ploch:

- změna plochy z SC na OV v centru města (objekt občanské vybavenosti)
- změna plochy DZ na SM – objekt býv. nádraží (nyní v majetku města), který může sloužit pro obč. vybavenost, služebnu policie, částečně pro služební bydlení apod.

a ke změně dříve vymezených zastavitelných ploch:

- ŘZ-03/ŘZ-22: dochází k posunu (beze změny velikosti) navrhovaného veřejného parku mezi těmito plochami, u ploch ŘZ-03 a 22 dochází ke změně výměry a v důsledku změn hranice rozvojových ploch i k posunu hranice územních studií Kolovratská I. a II.
- PS-15 se vlivem převedení části plochy OS na bydlení "rozpadá" na PS-15 a PS-83 (OS) a plochu bydlení PS-84 (nejedná se o nové zastavitelné plochy ve smyslu plošného rozvoje)

Také byla opravena chyba v tabulce zastavitelných ploch (ze změny č.4), kde byla omylem v tabulce rozvojových ploch zařazena plocha PS-83, která nebyla změnou řešena (nebyla vymezena v grafické části návrhu) a její nezařazení bylo v rámci Z4 odůvodněno – tedy se prokazatelně jedná o chybu. Číslo PS-83 je nyní přiřazeno ploše OS (viz odstavec výše).

10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

Dle požadavků k obsahu změny č.5 byla provedena úprava podmínek využití ploch v ÚP Říčany tímto způsobem:

- V plochách určených pro bydlení (BH) a plochách smíšených obytných (SC, SM, SV a SR), kde mohou podle regulací vznikat nebytová (komerční) využití byla stanovena podmínka pro zajištění parkovacích stání (na vlastním pozemku) – byla stanovena min. velikost 100m² podlahové plochy (výměra byla určena tak, aby nebylo nutné zajišťovat stání i v případě malých nebytových prostor (např. trafika, malé prodejní místo apod.) pro zajištění min. 1

parkovacího stání a min. 2 stání při výměře nad 250m². U ploch pro bydlení (BI, BV) nebylo toto stanovováno, vzhledem k obvyklým velikostem parcel (a tedy i velikosti domů), navíc na těchto pozemcích již je stanovena povinnost parkování na vlastních pozemcích poměrně přísně), v případě plochy bydlení v plochách s ÚS/RP je navíc stanovena povinnost parkování pro veřejnost ve veřejných prostorech.

- stanovení úlevy výškové regulace pro konkrétní záměr výrobní haly – výška 17,3m
- stanovení úlevy z min. % zeleně - specifická regulace (označeno Reg3) umožňující legalizaci stávajících staveb (snížení procenta zeleně z 90% na 75%, což odpovídá stávajícím objektům na pozemku.
- možnost umísťování deponií zeminy/terénních úprav v plochách NSG poblíž vymezených koridorů silnic má smysl z hlediska budoucí stavby a omezení převážení a tím i snížení negativních vlivů nákladní dopravy v území. Vzhledem k tomu, že je stanovena podmínka do vzdálenosti 100m od koridoru (a pouze v plochách NSG), nebude možné „zneužít“ plochy NSG v jiné části území Říčany a zároveň tím, že je toto umožněno pouze v plochách NSG, je chráněn ZPF (návrhové plochy NSG byly již bilancovány z hlediska předpokládaných záborů v platném územním plánu; stabilizované plochy NSG nejsou vymezovány na pozemcích ZPF)

10.3 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Změny v krajině (v nezastavěném území) nejsou změnou č.5 řešeny, pouze se upravuje možnost terénních úprav a deponie zemín v plochách NSG (segregační zeleně) viz výše.

10.4 ŘEŠENÍ DOPRAVY

Z hlediska dopravy byly vymezeny plochy pro parkování podél žel. nádraží (zast. pl. ŘT–31: jedná se o součást řešení deficitu parkovacích ploch v oblasti nádraží) a byly upraveny regulativy ploch z hlediska povinnosti zajištění parkovacích míst u nebytového využití v plochách určených pro bydlení a smíšené obytné funkce (viz 10.2). Dále byla z koncepce dopravní infrastruktury (a i v rámci ploch s rozd. zp. využití) vyřazena místní komunikace (v prodloužení ul. Fialková) – jedná se o soukromý příjezd k pozemkům, prostupnost územím nebude tímto narušena, vzhledem k tomu, že ul. V chatách je zaslepena (s touto komunikací není propojena).

10.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V oblasti technické infrastruktury dochází ke zpřísnění (resp. k jednoznačnému vyjádření) v koncepci odvodnění, že dešťové vody budou povinně (v dřívějším znění primárně) likvidovány na vlastním pozemku. Tento požadavek podporuje trend v oblasti zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využití dešťových vod a jedná se též o soulad s bodem (25) Politiky územního rozvoje.

10.6 ŘEŠENÍ VPS

Ve změně č.5 jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění podle §170 stavebního zákona. Změnou č.5 je vymezena veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury (WT 24) – v rozsahu koridoru pro dvojité vedení el. vedení 400 kV vyplývající z Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje. Dále byla na základě schváleného obsahu změny prověřována potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb – dle investičního záměru města (a v souladu se zpracovanou dokumentací na tuto akci) týkající se rekonstrukce ulice Na Ladech (vč. řešení odvodnění) byla ve změně vymezena veřejně prospěšná stavba WD 95. Veřejně prospěšná stavba zasahuje do platným územním plánem vymezených ploch bydlení – to se týká nejužšího místa, kde šíře veřejného prostranství neodpovídá §22 Vyhlášky č. 501/2006Sb. ani současným normovým požadavkům, a proto je z hlediska zajištění kvalitního (a udržitelného) řešení i veřejné prospěšnosti navržena veřejně prospěšná stavba.

10.7 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP

Změnou č.5 je aktualizován seznam územních studií (některé jsou již zpracovány), v případě ÚS Kolovratská (I., II. a III.) byly opraveny zjevné nesrovnalosti v textové části (uvedený textový popis neodpovídal grafické části) a byla zařazena ÚS U Ládek I. chybně vedená jako již zpracovaná (ve skutečnosti původní územní

studie „U Ládek“ byla rozdělena na dvě části, avšak zpracovaná je pouze část U Ládek II.). Úkolem studie je prověření možností území (zejm. parcelace a s tím související veřejné uliční prostory).

10.8 ŘEŠENÍ ETAPIZACE

V rámci Z5 bylo do I.etapy (z pův. II. etapy) zařazena část plochy PS-55 na základě schváleného obsahu změny (v ploše je zpracovaná a schválená ÚS Strašín, Babická ulice) a dále na základě uplatněné námitky byl zařazen do I. etapy pozemek, který byl v ÚP v ploše ŘT-26 zařazen do II. etapy, avšak funkčně i vlastnický přiléhá k souboru pozemků, které jsou ve stejné zastavitelné ploše vedeny v I. etapě).

Dále bylo v tabulce etapizace upraveno znění podmínky pro "otevření" dané etapy – a sice z původního znění "kolaudace Pražského okruhu" na "zprovoznění Pražského okruhu" a v případě ŘZ-20 se navíc doplnily pozemky, pro které tyto podmínka platí. Úprava textu je v souladu s příslušným rozsudkem KS v Praze a dochází k úpravě formulace tak, jak zaznělo v rámci řízení, že by bylo přiměřené – akceptovatelné.

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

Nově jsou vymezovány zastavitelné plochy ŘT-31 (parkování u nádraží), ŘV-16 (plochy bydlení) a rozšíření plochy ŘZ-21 (sportovní plochy). U ostatních ploch řešených změnou se jedná o změny v rámci již vymezených zastavitelných ploch (u ŘZ-22 se jedná o rozšíření na úkor ŘZ-03 o stejné velikosti; v případě PS-83 a PS-84 jde o rozdělení plochy PS-15). Pro bydlení je tedy vymezena plocha ŘV-15 (zde se nejedná o nárůst bydlení (počtu obyvatel) – jde o užívanou součást stávajícího pozemku pro bydlení) a PS-84 (pro cca 2RD) – jedná se o pozemky uvnitř ploch podmíněně zpracováním regulačního plánu a zařazené do III.etapy výstavby.

12 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

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

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

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

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 19. 5. 2019, byly stanoveny konkrétní požadavky na prověření a rozhodlo, že územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu. Všechny konkrétní uvedené požadavky byly prověřovány a byly zapracovány do změny územního plánu.

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

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

Změna č.5 ÚP Říčan nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu,

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

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

15.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Nově jsou vymezovány zastavitelné plochy ŘT-31, ŘV-16 a rozšíření plochy ŘZ-21. U ostatních ploch řešených změnou se jedná o změny v rámci již vymezených zastavitelných ploch (PS-83 a PS-84 vznikly rozdělením již vymezené a z hlediska ZPF bilancované plochy PS-15; u ŘZ-22 se jedná o rozšíření na úkor ŘZ-03 o stejné velikosti).

V případě ŘV-16 dochází k dotčení pozemku druhu zahrada (BPEJ 5.26.44 - V. tř. ochrany, 5.26.14 - IV. tř. ochrany) v celk. rozsahu 225m² – plocha je určena pro využití ZS (zeleň soukromá a vyhrazená se stanoveným min. procentem zeleně 90%). Jedná se o pozemek zahrady příslušící k pozemku bydlení. U ostatních zastavitelných ploch nejsou dotčeny pozemky ZPF.

15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Dílicí změny řešené ve změně č.5 nezasahují do PUPFL, plocha ŘV-16 zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Viz samostatná příloha č.3 OOP.

17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Viz samostatná příloha č.3 OOP.

18 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1 – svázáno s odůvodněním.

19 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z5 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 12 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 - Znění výrokové části ÚP Říčany (Úplné znění po vydání změn č.1, 2,3 a 4) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.5 ÚP – formou revizí.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

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

Příloha č.1 Odůvodnění

Text s vyznačením změn (kap. 18)

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