

ZMĚNA Č.15 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Zoeller Systems, s.r.o.
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : duben 2026

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

duben 2026

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 15 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

1	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 15 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	5
5	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	8
6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI	8
7	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	9
8	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	9
10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	10
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	10
12	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	10
13	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	10
14	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	10
15	POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	10
16	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	11

PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16)

PŘÍLOHA č.2 – Protokol z kontrolního programu (bude doplněn před vydáním)

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 4 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Výkres širších vztahů	1:50 000

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 15 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořizení změny č. 15 ÚP Říčany (dále též Z15) z podnětu právnické osoby rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 15. 05. 2024, č. usn. 24-04-003. Pořizovatelem změny č. 15 ÚP Říčany je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Na základě schváleného obsahu změny č. 15 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh změny pro společné jednání a veřejné projednání.

Dále bude doplněno na základě dalšího postupu pořizování.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 15 řeší pouze lokálně úpravy územního plánu, které se z hlediska cílů a úkolů stanovených ve stavebním zákoně dotýkají pouze některých z nich – zejm. požadavku na soustavné řešení funkčního využití území (cíl 1) - změna řeší aktuální potřeby v území. Dále je změna v souladu s požadavkem na zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (cíl 4, úkol e) - další zastavitelné plochy nejsou vymezovány. Změna je v souladu se stávající koncepcí územního plánu (řeší pouze detaily v regulacích), čímž je zachována dlouhodobá urbanistická koncepce sídel (úkol b).

Změna je projednávána na základě schváleného obsahu změny před 1.7.2024, zpracování Změny č. 15 ÚP Říčany je provedeno v souladu s ustanoveními nového stavebního zákona 283/2021 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb. (ve znění novely č. 457/2025 Sb.). Změna je vypracována nad aktuální katastrální mapou (12/2025), výkresy vč. měřítek odpovídají platnému územnímu plánu. Změna se projednává pouze v rozsahu provedených změn.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje České republiky je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7 a Změny č.8 a č.9. Poslední Změna č.8 je závazná od 1.10.2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále též PÚR):

Změna řeší požadavky na úpravu podmínek využití ve stabilizovaném území (areálu výroby Zoeller). Jedná se o změny marginálního charakteru, které nemění koncepci platného územního plánu, ani neovlivňují priority **celostátních priorit územního plánování** (uvedené v PÚR ČR v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“). Změna č. 15 ÚP Říčany se dotýká následujících priorit (znění z PÚR vyznačeno kurzívou):

ad čl. 14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území... a ad čl. 14a) Při plánování rozvoje...zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.* Vzhledem k tomu, že změna nevymezuje zastavitelné plochy (a změny se odehrávají uvnitř stávajícího areálu), naplňuje tím tyto články.

ad čl. 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.* Změnou dochází ke změně zp. využití z plochy BV na VD v rozsahu jednoho pozemku (jednoho objektu), při okraji plochy VD. Dotčený objekt je nyní součástí areálu.

ad čl. 19) *Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.* Změna naplňuje požadavek na hospodárné využití zastavěného území (rozvoj výroby je řešen uvnitř areálu, nedochází k vymezení zastavitelných ploch).

Říčany jsou součástí rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha, z důvodů ovlivnění rozvojovou dynamikou hl. města Prahy.

Říčany jsou zařazeny do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z15 neřeší, nevyplývají ze zadání (obsahu změny) a 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.). Změnou dochází ke změně procenta zeleně (ze stávajících 25% a 40% na 30%), v důsledku toto nebude mít vliv na nakládání s dešťovými vodami.

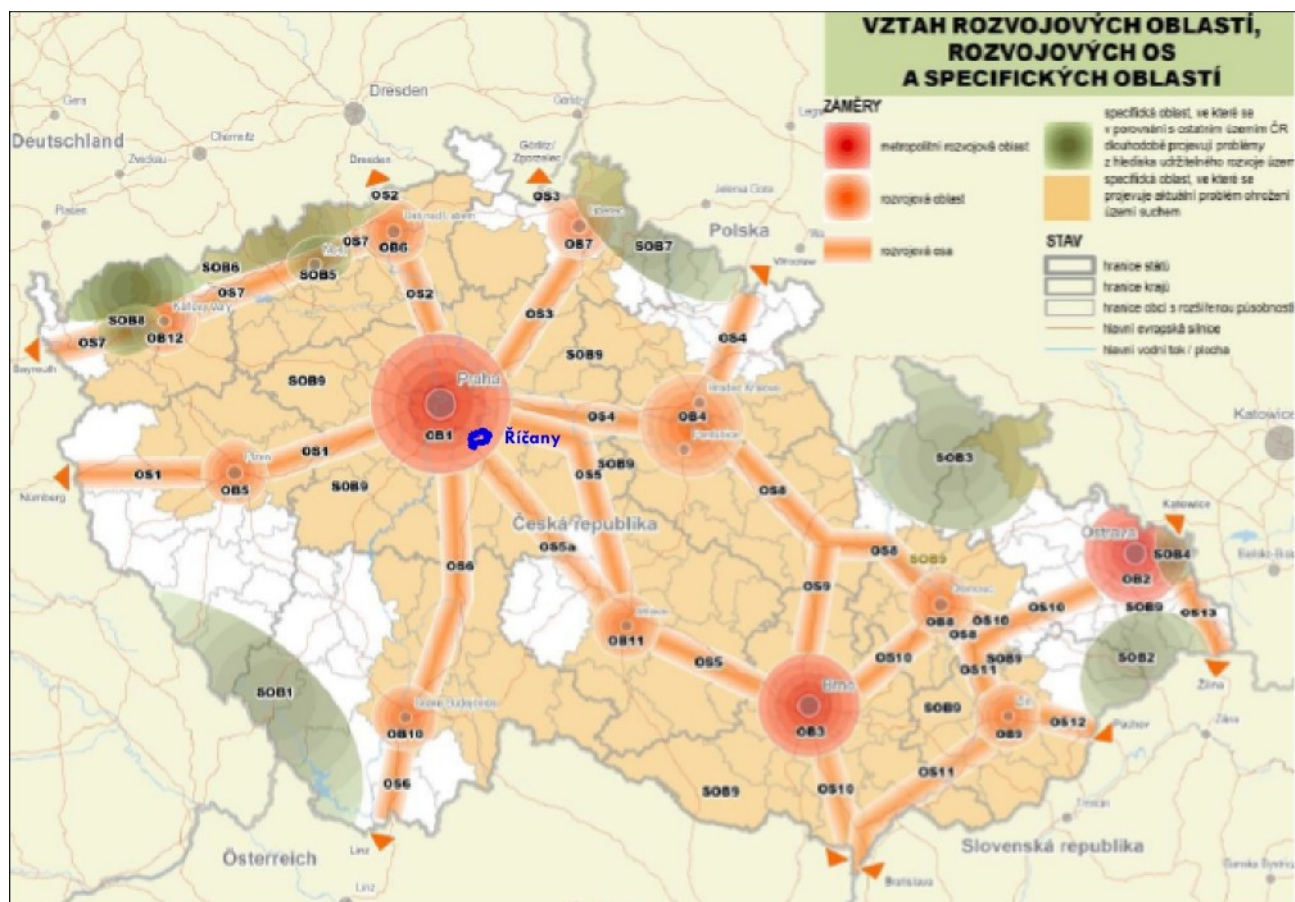
PÚR zařazuje ORP Říčany do **SOB10** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Platný územní plán nevymezuje plochy s rozd. zp. využití pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů, zároveň výslovně nevylučuje stavby výroben el. energie v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona. Územní plán umožňuje substituci části energetických potřeb pomocí alternativních zdrojů u všech druhů staveb (mimo pohledově exponovaných fasád a střech v klíčových veřejných prostorech). Změna Z15 tuto problematiku neřeší, případné úpravy budou provedeny v jedné z budoucích změn.

PÚR vymezuje **SOB11** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. (Do SOB11 je zařazeno ORP Říčany bez obcí v jihovýchodní části). S větrnou energetikou území plán ve své koncepci přímo nepočítá, avšak výslovně nevylučuje stavby výroben el. energie v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona. Změna Z15 tuto problematiku neřeší.

Říčany byly zařazeny mezi **střední centra ostatní (D)**. PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování. Žádný z úkolů není přímo řešen (změna řeší konkrétní požadavky), nicméně v důsledku Z15 dochází k upevnění a zlepšení podmínek pro podporu ekonomických aktivit v oblasti výroby a služeb, což je v souladu s jedním z úkolů pro územní plánování. Ostatní úkoly se netýkají obsahu změny.

Na území Říčan je vymezen záměr technické infrastruktury **E14** pro *dvojitě 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 dvojitě vedení je vymezen v platném územním plánu a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Území řešené změnou Z15 do koridoru nezasahuje.

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



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28.8.2024, k nabytí účinnosti došlo 29.10.2024. Do doby vydání první změny není územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území, soulad změny č. 15 s územním rozvojovým plánem není proto vyhodnocen. (Aktuálně Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje Změny č. 1a, 1b a č.2 ÚRP).

4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Ke dni projednání je v platnosti 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace ZÚR SČK (poslední vydané aktualizace č. 15 a 16 nabyly účinnosti 26.6.2025).

ZÚR zařazují Říčany mezi **střední centra ostatní** a stanovují pro ně úkoly (při rozhodování o změnách v území rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce; vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy). Tyto úkoly se netýkají obsahu změny Z15.

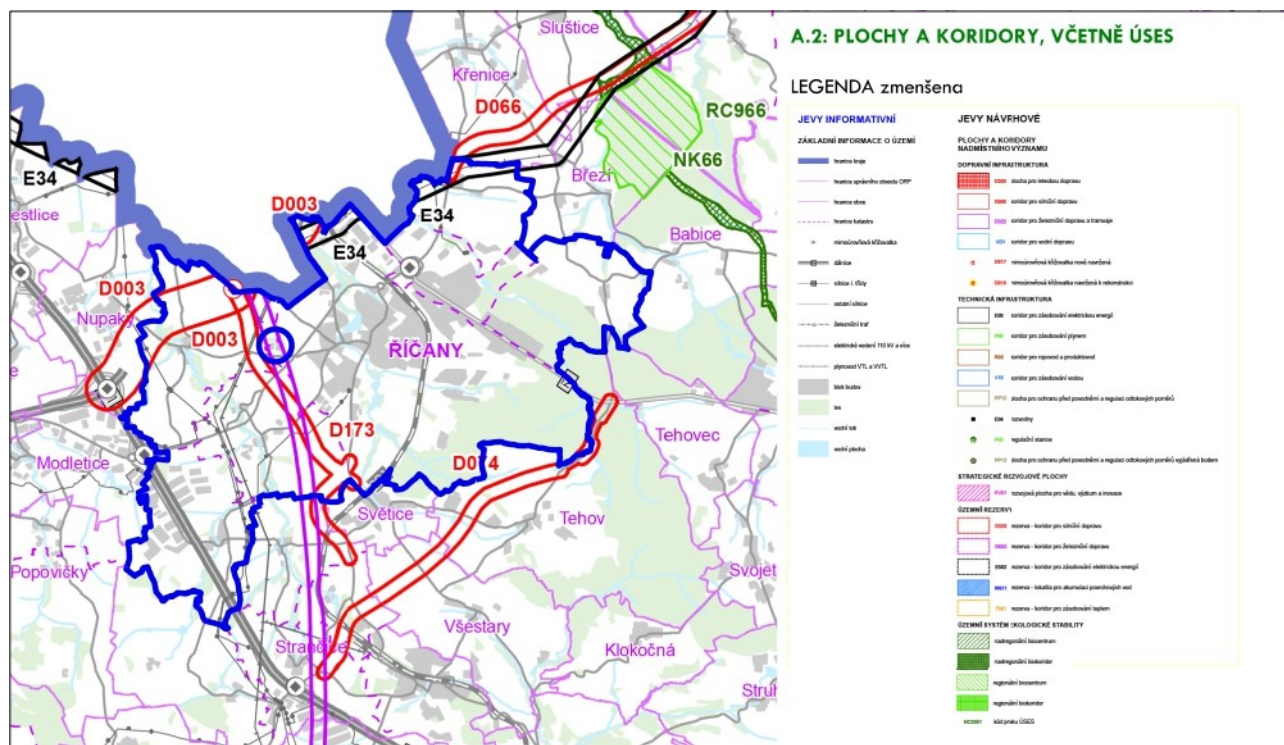
ZÚR vymezují na území města Říčany dopravní koridor železniční trati č. 221 (VPS **D204**), dopravní silniční koridory D0 (silniční okruh kolem Prahy; VPS **D003**), 101 (aglomerační okruh II/101; VPS **D066**), 107 (II/107, úsek Všechnomy – I/2; VPS **D074**) a 335 (II/335, úsek Lipany – Světlá; **D173**) a koridor technické infrastruktury **E34**. Všechny jmenované koridory jsou zapracovány v územním plánu a označeny jako veřejně prospěšné stavby.

Říčany jsou dle ZÚR součástí zpřesněné Metropolitní rozvojové oblasti **OB1 Praha**, z hlediska zásad stanovených v ZÚR pro tuto oblast nevytváří Z15 podmínky ani nevymezuje záměry, které by byly se zásadami a úkoly stanovenými pro územní plánování v rozporu.

Změna č. 15 řeší úpravy uvnitř stávajícího areálu výroby, který leží v koridoru D204. Vzhledem k tomu, že změna řeší pouze podmínky prostorového uspořádání, možnost výstavby výtahu a změnu plochy s rozd. zp. využití, neovlivní tím v územním plánu vymezený koridor CNZ.D204.

Závěr: Změna č. 15 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZÚR SČK ve znění poslední 15. a 16. aktualizace.

Ob. 2 Zásady územního rozvoje (po 15. a 16. akt.) s vyznačením území Říčan a území řešeného změnou



5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 15. 5. 2024. Změnou jsou řešeny všechny požadavky, podrobněji viz kap. 9).

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 039875/2024/KUSK ze dne 16. 4. 2024 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 15 ÚP Říčan 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.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Netýká se Změny č. 15, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 15 územního plánu Říčan není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

Změna č. 15 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny:

1. *Výstavba výtahu u administrativní budovy*
2. *Přesun podmíněného přípustného využití „ubytovna pro zaměstnance pro max. 25 osob v zastavitelné ploše K14“ z plochy „OM“ K-14 (816/2 ; 832/18) na plochu „BV“ (1760 ; 2072/3 ; 2025 ; 2026 ; 2072/2)*
3. *V plochách „VL“ nahradit poznámku „V území Kuří, v území vymezeném v hl. výkresu jako Reg2, se upravuje požadavek na min. % zeleně na 25%“ za „Lokalita Zoeller Kuříčko – výjimka na min. procento zeleně 30%“*
4. *Změna účelu využití plochy: část označenou červeně p.č. 2866 původně v ÚP v ploše „BV“ změnit v ÚP na plochu „VD“*

Ad1) Max. velikost staveb je v platném územním plánu regulacemi omezena na 5000 m². Vzhledem k tomu, že stávající objekty tuto velikost překračují, nebyla by dostavba přípustná. Z toho důvodu byl v podmínkách prostorového uspořádání doplněn regulativ, že v případě dostavby výtahu smí být max. velikost objektu překročena (toto platí pouze pro plochu VL v daném areálu Zoeller). Umožnění dostavby výtahu je žádoucí s ohledem na vytvoření bezbariérového pracovního prostředí a zlepšení pracovních podmínek.

Ad2) Odstavec byl vypuštěn z tabulky regulací OK.m a zařazen do podmíněně přípustného využití ploch BV (s mírně odlišným zněním: protože odkaz K14 (resp. Z.K14) se týká plochy OK.m, bylo toto nahrazeno textem "v areálu Zoeller Kuříčko" jako identifikátor určující, které plochy BV se tato regulace týká). Protože "ostatní ubytovací zařízení" (pod která přechodné ubytování podle definic územním plánu Říčan spadá) jsou v plochách BV nepřípustná, je zároveň z nepřípustného využití vyjmuto to, co je v podmíněně přípustném využití umožněno (aby si regulace navzájem neodporovaly).

Ad3) V platném územním plánu je na cca 1/2 plochy VL vymezeno území Reg2, kde je sníženo min. % zeleně na 25%. Změnou je poznámka pod tabulkou zrušena (vč. lemovky Reg2 v hlavním výkresu) a nahrazena požadovanou větou. Toto odpovídá stejnému řešení (identická regulace je v platném územním plánu) pro plochu VD, která je také součástí areálu. Tímto budou sladěny požadavky na procento zeleně pro plochy VD i VL jednotně v rámci areálu Zoeller.

Ad4) Změnou byla na pozemku 2866 vymezena plocha s rozd. zp. využití VD (tato navazuje na stabilizované plochy VD, které jsou součástí areálu).

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 15 ÚP Říčán nevynechává žádné záležitosti nadmístního významu.

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

Změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 15 územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

Území řešené změnou se nenachází na pozemcích zemědělského půdního fondu ani nezasahuje do pozemku určených k plnění funkce lesa.

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

15 POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Říčán byl změnou č.11 převeden do jednotného standardu (ve znění vyhlášky 157/2024 Sb. k 10/2024). Od 1.1.2026 platí novela této vyhlášky, která mj. drobně upravuje názvy některých ploch s rozd. zp. využití – týká se ploch OH, OS a OS.I; vzhledem k tomu, že se jedná pouze o gramatickou změnu pádu (sport->sportu, hřbitovy->hřbitovů), bude toto provedeno až v úplném znění po vydání změny.

Z hlediska standardizovaných jevů (dat) jednotného standardu změna pouze mění zastavěné území a vymezuje plochu s rozd. zp. využití VD. Protokol z kontrolního programu (Příloha č.2 odůvodnění) bude doplněn před vydáním.

16 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1. Červeně je označen doplňovaný text, rušený text modře. Vzhledem k malému rozsahu změny jsou zobrazeny pouze dotčené strany.

Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje 11 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16) a Příloha č.2 – Protokol z kontrolního programu (příloha č.2 bude doplněna před vydáním). **Grafická část** odůvodnění změny č. 15 územního plánu obsahuje 2 výkresy.