

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: Zastupitelstvo obce Říčany
POŘIZOVATEL: Městský úřad Rosice, Odbor stavební úřad, úřad územního plánování
Palackého nám. 13, 66501 Rosice

DATUM: Květen 2016

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Obec Říčany má platný územní plán a jeho změnu č. I. Zhotovitelem územního plánu a jeho změny č. I je Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, Brno.

Územní plán obce Říčany byl schválen zastupitelstvem obce Říčany 26.04.2004.

Změna č. I byla vydána 26.01.2009 a nabyla účinnosti 11.02.2009.

Vzhledem k tomu, že územní plán obce Říčany byl pořízen v roce 2004 je jeho platnost omezena do 31.12.2020, v souladu s ustanovením § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Upravovat a v rozsahu provedených úprav projednávat stávající územně plánovací dokumentaci již není účelné a proto pořizovatel doporučil zastupitelstvu obce Říčany pořízení nového územního plánu.

Schválení pořízení územního plánu zastupitelstvem obce Říčany

O pořízení nového Územního plánu Říčany pro administrativní území obce Říčany rozhodlo z vlastního podnětu Zastupitelstvo obce Říčany na svém zasedání dne 10.03.2014.

Doplňující průzkumy a rozborů byly zpracovány Urbanistickým střediskem Brno, spol. s r.o., Příkop 8, Brno, v období únor - duben 2015.

Pořizovatel územního plánu

Městský úřad Rosice jako úřad obce s rozšířenou působností je v souladu s § 6 odst. 1 stavebního zákona úřadem územního plánování, vykonávajícím v souladu s § 5 odst. 2 působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu. Výkonem činností úřadu územního plánování byl pověřen Odbor stavební úřad. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona pořizuje Městský úřad Rosice na žádost obce Říčany z 11.05.2015 Územní plán Říčany.

Určený zastupitel

Pro spolupráci s pořizovatelem byl usnesením Zastupitelstva obce Říčany dne 10.03.2014 určen starosta Ing. Jan Studený.

Katastrální území

Řešené území obce Říčany je tvořeno jediným katastrálním územím - k.ú. Říčany u Brna - o rozloze 1091 ha.

K 01.01.2014 měla obec 2011 obyvatel.

Širší vztahy

Území je ovlivněno blízkostí krajského města Brna.

Obec náleží do správního území obce s rozšířenou působností Rosice.

Sousedními obcemi jsou obce Litostrov, Říčky, Veverské Knínice, městyso Ostrovačice a město Rosice.

Obec Říčany je členem sdružení obcí:

- Mikroregion Kahan
- MAS Brána Brněnska
- Svazek obcí Panství hradu Veverčí
- Svazek obcí Říčany – Ostrovačice.

Obsah zadání:

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:**
- A.1 urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**
 - A.2 koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**
 - A.3 koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.**
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení.**
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Zastupitelstvo obce Říčany na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury v členění na:

A – 1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE:

Dne 17.04.2015 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Požadavky vyplývající z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“)

PÚR ČR vymezuje pro řešené území:

- koridor pro plynovod P10 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna
- koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR1 Praha – Brno
- zařazení do rozvojové oblasti OB3 – metropolitní rozvojová oblast Brno

Důvodem k vymezení koridoru P10 je územní ochrana koridoru a tím umožnění budoucí výstavby plynovodu pro posílení vnitrostátní trasy pro přepravu plynu (Hrušky-Příbor) přepravní soustavy vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji.

Důvodem k vymezení koridoru železniční vysokorychlostní dopravy VR1 Praha – Brno je chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory v zahraničí.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB3 – metropolitní rozvojová oblast Brno. Rozvojová oblast OB3 je území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem. Sílicí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.

V souladu s prioritami PÚR ČR bude územní plán respektovat zejména tyto požadavky:

- ochrana a rozvoj 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 (14),
- dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (14a).
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexnosti řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území, vhodná řešení územního rozvoje je třeba hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (16),

- vytvářet v území podmínky k odstarňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí (17),
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území), zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně (19),
- chránit biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí (respektovat územní systém ekologické stability, zajistit ekologickou funkci krajiny, zvyšovat a udržovat rozmanitost venkovské krajiny), vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů (20),
- vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury (20a),
- dbát na zachování souvislých pásů nezastavěného území způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachovávat prostupnost krajiny (21),
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území (22),
- vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví (23),
- vytvářet podmínky pro zvýšení přirozeného zadržování srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využití dešťových vod jako zdroje vody (25),
- vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, využívání regionálních seskupení k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje (27),
- zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu a ochranu kvalitních prostorů je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru (28),
- zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a korydory pro dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. Vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné (29).

Úkolem pro územní plánování v rámci územního plánu je umožnit intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury za podmínek stanovených v nadřazených územně plánovacích dokumentacích.

ÚPD vydaná krajem – Zásady územního rozvoje

Pro území Jihomoravského kraje byly dne 22.09.2011 vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK). Proti ZÚR JMK byla podána žaloba u Nejvyššího správního soudu a ten rozsudkem ze dne 21.06.2012 ZÚR JMK zrušil v celém rozsahu.

ZÚR JMK budou řešeny koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. Katastrální území Říčany u Brna bude dotčeno zejména koridorem VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji, koridorem železniční VRT Praha – Brno (úsek VRT Javůrek – Brno, Varianta A „Řeka“ dle projednávaného návrhu ZÚR JMK) a koridor pro rozšíření dálnice D1 v úseku Kývalka – hranice kraje (Velká Bíteš).

Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Rosice, z jejich 3. aktualizace (dále jen „ÚAP“):

Údaje o území z dokumentu ÚAP ORP poskytně v souladu s § 27 odst. 3 stavebního zákona, jako podklad pro projektanta územního plánu, odbor stavební úřad, Městského úřadu Rosice

Obec Říčany leží na východním okraji Českomoravské vrchoviny, v Jihomoravském kraji, 20 km západně od krajského města Brna. Spádovými městy jsou zejména Brno a Rosice. Ve struktuře osídlení patří Říčany k sídlům plnicím hlavně funkci obytnou, plní však i funkci spádového centra pro okolní obce.

Hlavní silniční komunikace v regionu jsou dálnice D1 (Praha – Jihlava – Brno – Přerov) a silnice I/23, které zajišťují dálkové vazby mezi brněnskou metropolitní oblastí a dalšími významnými českými městy. Silnice II/602 prochází obcí Říčany a plní funkci doprovodné komunikace k dálnici D1, kromě místní dopravy je významně zatěžována i dopravou, která se souběžně dálnici D1 vyhýbá kvůli úsporám za platbu mýta a dálničních známek.

Cyklostezky spojující Říčany s okolními obcemi nejsou vybudovány, cyklistická doprava využívá existujících silnic, místních a účelových komunikací.

Horninové prostředí a geologie není ve správním území obce Říčany problematické, výhradní ložiska nerostných surovin se zde nenacházejí, jen ve dvou případech se vyskytují sesuvná území.

V jižní části k.ú. Říčany u Brna se nachází v malém rozsahu poddolované území vzniklé hlubinnou těžbou černého uhlí v Rosicko-Oslavanském uhelném revíru, provozy na všech dolech zde byly zastaveny v roce 1992. Poddolované území je pouze v nezastavěném území, v ploše hospodářského lesa a neovlivňuje zastavěné území ani zastavitelné plochy.

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- zastavitelná plocha č. 27 zasahuje do sesuvného území
- zastavitelná plocha č. 17 zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
- silnice II.třídy a dálnice zatěžuje zastavěné území
- zastavitelná plocha č. 23 zasahuje do lokálního biocentra
- dálnice D1 křížuje lokální biokoridor LBK6
- zastavitelná plocha č. 17 a 29 zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany
- zastavitelná plocha č. 25 a 28 zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany

Nový ÚP bude respektovat rozbor udržitelného rozvoje území dle ÚAP (tj. sociální soudržnost společenství obyvatel, hospodářské podmínky, podmínky pro příznivé životní prostředí), zejména:

- zohlední, podpoří, případně vytvoří územní podmínky pro využití **silných** stránek:
 - výborné dopravní napojení vzhledem k blízkosti sjezdu z dálnice
 - zastavěné území napojené na vodovod, kanalizaci a ČOV v Tetčicích
 - zastavěné území napojené na plyn
 - příznivý dlouhodobý vývoj počtu obyvatel
 - vysoký podíl bytů ve vlastních domech
 - vysoká intenzita bytové výstavby
 - existence základní školy
 - existence zdravotnického zařízení
 - obec má platný územní plán
 - rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel
 - vysoký turistický a rekreační potenciál
 - vysoký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním
- zohlední, případně vytvoří územní podmínky pro řešení **slabých** stránek:
 - zhoršená kvalita obytného prostředí dopravou po dálnici
- zohlední, případně vytvoří územní podmínky pro řešení **příležitostí**:
 - využití zastavitelných ploch pro výrobu k rozvoji ekonomických aktivit
- vytvoří územní podmínky pro řešení **hrozeb**:
 - omezení územního rozvoje koridorem VRT železniční dopravy
 - omezení územního rozvoje koridorem VTL plynovod Kralice – Bezměrov
 - rozšíření dálnice D1 na šestipruh

Celkové hodnocení vyváženosti územních podmínek je nadprůměrné.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce – shrnutí:

Koncepce rozvoje území obce Říčany stanovená dosud platným územním plánem bude respektována a její možné doplnění bude navrženo v souladu s principy udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Koncepce bude nadále respektovat priority, úkoly a zásady stanovené v Politice územního rozvoje včetně její aktualizace č. 1 a ve zjištění stavu a vývoje území dle územně analytických podkladů. Územní plán Říčany bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Další požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentů jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

A – 2. POŽADAVKY NA ROZVOJ OBCE A OCHRANU HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ:

Rozvoj území obce bude řešen v souladu s principy udržitelného rozvoje území, tj. s vyrovnaností všech tří pilířů: životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, dále v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, z územně analytickými podklady, limity v území a se všemi dalšími podmínkami v území.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek a nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

Řešit možné negativní dopady z dopravy (zejména hluk a exhalace) na prostředí obytných zón a navrhnout jejich eliminaci. Přiměřeným způsobem zajistit eliminaci negativních dopadů z výrobních provozů na prostředí obytných zón. Chránit obyvatele před hygienickými závadami a dalšími jevy týkající se veřejného zdraví.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana

Stávající systém civilní ochrany obyvatelstva je stabilizován, nepřináší nové požadavky. Územní plán bude řešit požadavky civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva v těch bodech, které danému území přísluší dle havarijního plánu a krizového plánu Jihomoravského kraje. Konkrétní požadavky, které by mohly ovlivnit řešení územního plánu, budou do zadání zahrnuty na základě vyjádření příslušného dotčeného orgánu. Územní plán vyhodnotí dopad jednotlivých zapracovaných požadavků na vytváření podmínek stability a bezpečnosti obyvatel území ve vazbě na rozvoj a modernizaci prvků bezpečnosti území.

Z hlediska obrany a bezpečnosti státu budou nové limity a zájmy Ministerstva obrany zapracovány do textové a grafické části návrhu Územního plánu Říčany.

Územní plán bude respektovat stávající koncepci zajištění požární vody a nouzové zásobování vodou. Přístupové komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.

Ochrana ložisek nerostných surovin a jejich těžby, sesuvná a poddolovaná území

V řešeném území nejsou evidována chráněná ložisková území ani dobývací prostor. Nachází se zde malá část poddolovaného území a dvě sesuvná území.

Ochrana před povodněmi

V západní části řešeného území zasahuje záplavové území vodního toku Bobrava pouze na lesní pozemky a nijak tímto neohrožuje zastavěné území ani zastavitelné plochy.

Nové zastavitelné plochy nesmí vlivem nových zastavěných a zpevněných ploch zhoršovat odtokové poměry v území ani snižovat retenční schopnosti krajiny.

Nové zastavitelné plochy budou mít bezkolizní a kapacitně vyhovující dopravní řešení. Plochy s rozdílným způsobem využití budou navrženy tak, aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu ovlivňování jednotlivých funkcí.

V návrhu územního plánu budou vytvořeny podmínky pro zachování a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle ust. § 22 odst. 2 památkového zákona Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i. a povinnosti umožnit na dotčeném území archeologický výzkum.

Budou vytvořeny podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinných hodnot, které se v řešeném území nacházejí. Návrhem územního plánu nebudou narušeny plochy systému ekologické stability, ale bude zaručena jejich ochrana před nežádoucími zásahy.

A.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

Územní plán bude chránit charakter území a nebude měnit a narušovat stávající charakter a obraz sídla v krajině. Pro naplnění celkové urbanistické koncepce budou respektovány a vhodně doplněny i koncepce dílčí – veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.

Projektant vyhodnotí účelné využití zastavěného území i vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle § 53 odst. 5 písm. f) a v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, v souladu se zájmy chráněnými zemědělským půdním fondem a s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Plošné a prostorové uspořádání dle územního plánu bude plně respektovat efektivní využití ploch, charakter území, širší funkční a prostorové vztahy sídla; v textu územního plánu budou vysvětleny všechny použité pojmy, mimo základních pojmů dle stavebního zákona.

S návrhem zastavitelných ploch bude územní plán řešit také odpovídající veřejnou infrastrukturu tak, aby komplexní provoz vyloučil ohrožení životního prostředí. Zastavitelné plochy určené pro rozvoj obce budou navrženy tak, aby navazovaly na zastavěné území, tj. nebudou navrhovány nové samoty ve volné krajině.

Územní plán může stanovit pořadí změn v území – etapizaci tak, aby nedošlo k narušení jednotlivých provozů v území, prostorové kompozice a kompaktnosti sídla.

V případě potřeby nových veřejných prostranství budou pro ně vymezeny podmínky sloužící obecnému užívání, s cílem zajistit jejich kvalitu.

Problémy dalšího možného zatížení prostředí hlukem a emisemi z vedení tras pozemních komunikací řešit také urbanistickými opatřeními - vhodnou lokalizací ploch, případně také využitím izolační zeleně.

Projektant provede aktualizaci zastavěného území v souladu s platnými právními předpisy, územní plán zohlední vydaná rozhodnutí příslušným stavebním úřadem.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V rámci návrhu ÚP bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky.

Územní systém ekologické stability lokálního významu bude zpracován v návrhu územního plánu.

Zjištění záměrů na provedení změn v území a na rozvoj od obce Říčany:

- rozšíření areálu MŠ (zahrada, výhledově přístavba) a jeho napojení na ulice Zahradní a Panská zahrada,
- rozšíření areálu koupaliště, **více pobytové plochy, parkoviště**
- parky na náměstí a u Říčanského potoka,
- rybník u Říčanského potoka pod hřbitovem,
- ochrana vodních zdrojů jihozápadně od obce (plochy ochranné zeleně),
- redukce a přehodnocení zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném územním plánu,
- vymezení ploch pro výrobu (vyhledání vhodné lokality prověří zpracovatel nového územního plánu),

- **respektovat schválený Strategický plán obce Říčany do roku 2025,**
- **zpracovat urbanisticko - architektonickou koncepci centra obce a parku kolem potoka,**
- **vymezit prostor pro výstavbu sportovní haly dle urbanisticko - architektonické koncepce,**
- **cyklostezka kolem potoka,**
- **prověřit možnost propojení ulic Příční a U Koupaliště pro pěší kolem potoka pod mostem pod komunikací II/602,**
- **najít alternativní propojení s obcí Ostrovačice pro pěší a cyklisty mezi ulicí Sportovní a Ostrovačickým hřbitovem,**
- **propojit východní části ulic Sportovní a Mrštíkova,**
- **prověřit možnost odlehčení dopravy v centru obce vybudováním jihovýchodního obchvatu**
- **prověřit možnost vybudování cyklostezky spojující katastr obce se silnicí č. 386 a vedoucí kolem Božích muk na parcele č. 1673/36,**
- **vymezit veřejně prospěšné stavby na pozemcích ve vlastnictví státu,**
- **předcházet erozi z polí nad VKP Zadní mezihůří,**
- **vymezit chráněnou plochu pro bývalou tvrz v lese na západě katastru,**
- **prověření možnosti vytvoření protihlukového valu podél D1 – kombinace zemního tělesa a souvislého pásu izolační zeleně,**
- **vymezit přístupové komunikace na pozemku parc. č. 390/1,**
- **najít vhodnou plochu pro výstavbu dočasné sociální ubytovny.**

Platný územní plán předpokládal velký rozvoj individuálního bydlení. Úkolem pro nový ÚP bude prověřit potřebu návrhových ploch a přehodnotit jejich umístění s ohledem na urbanistickou koncepci, krajinný ráz a limity využití území. Prověřena bude i možnost využití proluk a zadních částí zahrad pro výstavbu.

Plochy přestavby, ve kterých by mělo dojít ke změně funkčního využití, nebyly nalezeny.

Požadavky na provedení změn v území od vlastníků pozemků:

- **vlastník pozemku parc. č. 1406 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1555, 1554, 1556 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do plochy individuální rekreace s možností výstavby objektu pro individuální rekreaci,**
- **vlastník pozemku parc. č. 1000/1 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemku parc. č. 1609/1 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1483 a 1484 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemku parc. č. 264/1 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1526/23, 1526/24 a 1526/5 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1526/20, 1526/13 a 1526/7 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 160, 159/5, 159/4, 159/6, 161/1, 161/2, 161/4, 161/6 a 162 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1668/202, 1668/141, 1636/1 a 1661/1 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,**
- **vlastník pozemků parc. č. 1096/16, 1096/17, 1096/18, 1096/19, 1096/26, 1096/27, 1801/18, 1801/19 a 1801/20 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do**

zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech v kombinaci s výrobními aktivitami a řemesly,

- vlastník pozemků parc. č. 1039/1 a 1039/2 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,
- vlastník pozemků parc. č. 239/2, 240, 237, 238, 241, 239/1 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,
- vlastník pozemků parc. č. 1096/31 a 1096/23 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,
- vlastník pozemků parc. č. 1461/1 a 1462 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,
- vlastník pozemků parc. č. 362/1 a 362/2 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech,
- vlastník pozemků parc. č. 1526/12, 1526/15 a 1526/25 v k.ú. Říčany u Brna žádá o zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.

Výše uvedené požadavky budou řešeny ve vztahu k základní urbanistické koncepci obce Říčany vyjádřené v územním plánu.

Zastavitelné plochy navrhnout s ohledem na ucelenost zástavby, prvotně využít volných proluk. Návrh územního plánu bude podporovat dosavadní vývoj, bude respektována urbanistická struktura sídla.

Návrh zastavitelných ploch bude v souladu s § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. d) a § 58 stavebního zákona, v platném znění.

A.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

ZÚR JMK:

ZÚR JMK budou řešeny koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. Katastrální území Říčany u Brna bude dotčeno zejména koridorem VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji, koridorem železniční VRT Praha – Brno (úsek VRT Javůrek – Brno, Varianta A „Řeka“ dle projednávaného návrhu ZÚR JMK) a územní rezervou pro rozšíření dálnice D1 v úseku Kývalka – hranice kraje (Velká Bíteš).

- dopravní infrastruktura

Řešení dopravní a technické infrastruktury bude v souladu se záměry projednávaných ZÚR JMK a ÚAP ORP.

Nové rozvojové plochy budou vymezeny s ohledem na stávající komunikační systém obce, případně bude prověřena potřeba nových místních komunikací. V rámci navržených lokalit bude zajištěn potřebný počet odstavňích a parkovacích ploch.

- technická infrastruktura

Projektant navrhne pro rozvojové plochy připojení na sítě technické infrastruktury. Rozvoj jednotlivých systémů technické infrastruktury navrhne mimo jiné v souladu s urbanistickou strukturou a v souladu s charakterem a funkčním využitím území. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude bilance potřeb vyčíslena po jednotlivých rozvojových plochách a zpracována do koncepce rozvoje jednotlivých sítí.

~~Vzhledem ke změně koncepce v zásobování vodou obce — došlo k osamostatnění obce Říčany, městys Ostrovačice se napojil na skupinový vodovod Ivančice — bude prověřena nutnost napojení obce Říčany na Vírský oblastní vodovod. — (již zrušeno ze ZUR)~~

Celková koncepce technické infrastruktury nebude bránit dalšímu rozvoji území.

Systém odstraňování odpadů je v řešeném území stabilizovaný, nejsou známy žádné další požadavky nad rámec stávajícího systému. Zakládání nových skládek se v území nepředpokládá.

Projektant bude respektovat koncepci všech sítí technické infrastruktury stanovenou územním plánem a s ohledem na návrh rozvojových ploch prověří stávající kapacity, vyhodnotí a navrhne nové potřeby a popřípadě nové plochy pro technickou infrastrukturu.

- občanské vybavení

Projektant prověří, jestli občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a je v souladu s potřebami obce. Rozvoj ploch občanského vybavení komerčního i veřejného charakteru bude řešen adekvátně k velikosti a uvažovanému rozvoji obce.

- veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství budou zachována, chráněna a doplněna potřebnou strukturou nových prostranství s adekvátní náplní. Pro nové rozvojové plochy projektant zváží potřebu veřejných prostranství jednak s ohledem na požadavky stavebního zákona a jeho vyhlášek a také s ohledem na podmínky v území.

Další požadavky na veřejnou infrastrukturu:

- prověřit doplnění chodníků a cyklostezek podél hlavních komunikací,
- prověřit možnosti doplnění cyklotras a cyklostezek s návazností na okolní obce,
- prověřit potřebu nových autobusových zastávek,
- prověřit prostupnost krajiny a doplnění účelových komunikací,
- prověřit možnost doplnění sítě místních komunikací a rozšíření šířkových poměrů,
- prověřit dopravní závady a jejich řešení,
- řešit obsluhu zastavitelných ploch v souladu s příslušnými normami – budou vymezeny hlavní vstupy do území s tím, že další průběh komunikací bude řešen podrobnější dokumentací,
- řešit plochy pro parkování a odstavení vozidel v území s kumulací obyvatel a návštěvníků,
- zachovat přístupové cesty za účelem možného přístupu při obhospodařování pozemků v krajině, v případě, že navrhovanou zástavbou dojde k záboru jen části vlastnických parcel a zbývající části parcel zůstanou bez přístupu, je nezbytné řešit nové zpřístupnění těchto pozemků.

A.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Požadavky vyplývající ze ZÚR JMK:

JMK nemá platné ZÚR. V projednávaném návrhu ZÚR JMK není na území obce Říčany vymezen nadregionální ani regionální ÚSES.

Z hlediska prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) vyplývá pro územní plán povinnost respektovat zejména tyto zásady:

- vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání,
- respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny,
- veškeré zásahy do vymezených biocenter a biokoridorů provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody,
- biocentra a biokoridory, jejichž současný stav odpovídá stavu cílovému, chránit před veškerými zásahy, které by vedly k narušení tohoto stavu a funkčnosti biocentra či biokoridoru,
- stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině,
- vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání,
- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu,
- zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území,
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.),
- zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě,
- ve vazbě na centra osídlení popř. další sídla zahrnutá do rozvojových oblastí a os soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech,
- v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení.

Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- doplnění sítě účelových komunikací, pěších, popřípadě cyklistických stezek bude řešeno také s ohledem na potřeby zemědělství,
- v návrhu řešení respektovat kulturní krajinu a v daném smyslu zohlednit a chránit její dochované části,
- vytvořit podmínky pro zvyšování podílu rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině,
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod,
- prověřit označení, vymezení, trasování a funkčnost prvků lokálních ÚSES a koordinace s jejich trasami v sousedních obcích,
- zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se nedoporučuje navrhovat. Zábor nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Plochy zemědělské půdy navrhované k nezemědělskému využití budou v územním plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně

ekologických jednotkách dle zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. §4 zákona č. 344/1992 Sb., a § 3 a § 4 vyhl. č. 13/1994 Sb.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ČR:

V katastrální území Říčany u Brna bude nutno prověřit a vymežit zejména územní rezervu pro:

- koridor VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji,
- koridor VRT Praha – Brno.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- veřejně prospěšná stavba v oblasti plynárenství - VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji,
- veřejně prospěšná stavba v oblasti dopravy - železniční VRT Praha – Brno a rozšíření dálnice D1 na šestipruh, v úseku Kývalka – hranice kraje (Velká Bíteš).

VPO projektant zapracuje a zohlední možné důsledky jeho průběhu.

K zajištění koncepčního řešení je možné navrhnout další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace a vymežit pro ně potřebné plochy.

Předkupní právo a právo vyvlastnění bude pro VPS, VPO, asanace, veřejná prostranství, případně ke stavbě na pozemku veřejného prostranství a dalších uplatněno v souladu s platnými právními předpisy. V případě uplatnění předkupního práva bude územní plán obsahovat konkrétní výčet pozemků dle platného právního stavu (KN). Seznam pozemků bude aktualizován před vydáním územního plánu. U staveb s právem vyvlastnění seznam pozemků nebude uváděn.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- regulační plán

Návrh zadání nepředpokládá, že by v územním plánu Říčany byly vymezeny plochy, které budou podrobně řešeny regulačním plánem.

-územní studie

Požadavek prověření změn územní studií je v této fázi stanoven v obecné poloze. V průběhu zpracování územního plánu zvaží projektant v závislosti na velikosti navrhovaných lokalit, zda zástavbu na rozvojových plochách podmínit zpracováním územní studie. Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie následně prověří organizaci území – dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanoví zásady prostorového uspořádání, blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace, případně další dle charakteru území.

- dohoda o parcelaci

Vybrané plochy a koridory, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny dohodou o parcelaci, budou vymezeny na základě potřeby zdůvodněné v územním plánu.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování návrhu územního plánu ve variantách se nepředpokládá.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Říčany bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán pro účely společného jednání bude odevzdán ve dvou vyhotoveních (2x tištěné vyhotovení, 1x CD s elektronickou formou celého ÚP ve formátu *.PDF).

Upravený návrh územního plánu podle výsledků společného jednání bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních (2x tištěné vyhotovení, 1x CD s elektronickou formou celého ÚP ve formátu *.PDF). Do upraveného návrhu, do textové části odůvodnění projektant s ohledem na § 52 odst. 3 stavebního zákona doplní výčet těch částí řešení, které byly od společného jednání změněny.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání územní plán upravit, bude odevzdán výsledný návrh ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu územního plánu, budou dotištěny další dvě vyhotovení návrhu - výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Součástí kompletního tištěného vyhotovení územního plánu bude vždy CD s elektronickou formou ve formátu *.PDF pro účely umístění na webových stránkách + textová část ve formátu DOC a grafická část ve formátu DWG. Upravený návrh po veřejném projednání bude navíc obsahovat i souřadnicová orientovaná výkresová data (S-JTSK) ve formátu ESRI-SHP.

Obsah územního plánu:

Textová část – dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č. 7, odst. I.

Grafická část územního plánu:

- | | |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| <input type="checkbox"/> Hlavní výkres | 1:5 000 |
| <input type="checkbox"/> Koncepce dopravní infrastruktury | 1:5 000 |
| <input type="checkbox"/> Koncepce technické infrastruktury | 1:5 000 |
| <input type="checkbox"/> Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

Obsah odůvodnění:

Textová část - dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č.7, odst. II.

Grafická část

- | | |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> Koordinační výkres | 1:5 000 |
| <input type="checkbox"/> Výkres širších vztahů | 1:50 000, 1:25 000 |
| <input type="checkbox"/> Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude doplněn podle výsledku projednání návrhu zadání a na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody.

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Říčany č. _____ dne _____

.....
místostarosta obce

.....
starosta obce