

Zadání Změny č. 2 Územního plánu Říčany

schválené dne 24. 2. 2025 usn. č. 10/XII/2025

Zpracováno dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v účinném znění a projednáno dle § 89 odst. 1 až 4 a 6. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění.

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území obce Říčany (k. ú. Říčany u Brna).

b) Popis obsahu navrhované změny územního plánu

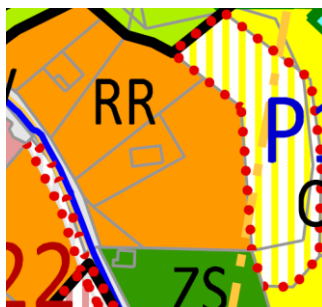
Obsahem Změny č. 2 Územního plánu Říčany má být:

1. převod vybraných částí Územního plánu Říčany do jednotného standardu dle ust. § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
2. uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
3. uvedení územního plánu do souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v účinném znění;
4. posouzení souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi v účinném znění, kdy z hlediska nadřazených územně plánovacích dokumentací bude třeba v rámci změny č. 2 nově řešit koridor vysokorychlostní trati ZD2 – RDZ02 viz koridor DZ13 VRT hranice kraje – Brno zpřesněn v ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b účinném od 26. 10. 2024. Ostatní záměry z nadřazených dokumentací jsou v Územním plánu Říčany ve znění po změně č. 1 již zpracovány;
5. posouzení souladu s aktuálními územně plánovacími podklady pro ORP Rosice;
6. vymezení území s prvky regulačního plánu, kdy nově bude územní plán regulovat zejména následující:
 - počet bytových jednotek v návrhových i stabilizovaných plochách např. 1BJ/300 m²;
 - bude stanoven koeficient počtu parkovacích stání (např. min. 2 stání na bytovou jednotku, případně pro danou podlahovou plochu);
 - vzhled oplocení, pokud se oplocení nachází na hranici veřejného prostoru;
 - velikost reklamních zařízení na plotech a fasádách;
 - do územního plánu budou vhodně doplněny pojmy, jako např. ustupující podlaží, podkroví apod.
 - v územním plánu bude nově omezena tzv. výstavba v druhé řadě, která již nebude možná;

- v územním plánu budou nově stanoveny odstupové vzdálenosti staveb, neboť nový stavební zákon toto již neřeší;
 - bude upřesněna prostorová regulace v jednotlivých plochách zejména ve stabilizovaných plochách (konkrétní výška, konkrétní intenzita využití pozemku, podmínky pro umísťování staveb v prolukách, po demolici apod.);
 - výška staveb v lokalitách V Dědině a Okrouhlická by měla být stanovena tak, že zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím, přičemž přístavby a rekonstrukce stávajících budov, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky, a zároveň bude zástavba odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby předmětné plochy, případně jejího bezprostředního okolí.
7. změna funkčního využití z ploch VL – průmyslové výroby lehké ve prospěch ploch občanské vybavenosti na pozemcích p. č. 717/1, 717/4, 715 a 716/1 v k. ú. Říčany u Brna, kdy v přípustném využití bude ponechána možnost nerušící výroby;

8. změna funkčního využití území z ploch ZS – zeleně soukromé a vyhrazené ve prospěch ploch bydlení na pozemku p. č. 846/1 v k. ú. Říčany u Brna;

9. změna funkčního využití území z ploch RR – rekreace rodinné ve prospěch ploch rekreace všeobecné se zaměřením na komerční využití na pozemcích p. č. 1530/1, 1530/2, 1530/3, 1530/4 a 1529/3 v k. ú. Říčany u Brna.



c) Popis účelu navrhované změny územního plánu

Účelem změny č. 2 je, aby byl Územní plán Říčany uveden do souladu s novou legislativou platnou od 1. 7. 2024 včetně zpracování v jednotném standardu územně plánovací dokumentace a dále reaguje na potřeby obce více regulovat některé stavby a zařízení v obci a potřebu změny funkčního využití ploch tak, aby byl podpořen rozvoj obce.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Součástí návrhu Změny č. 2 Územního plánu Říčany **BUDE** vyhodnocení předpokládaných vlivů této změny územního plánu na udržitelný rozvoj území,

neboť **Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí uplatnil** ve svém stanovisku ze dne 16. 12. 2024 pod č. j. JMK 3504/2025 **požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů** návrhu změny č. 2 územního plánu Říčany v rozsahu dle předložené žádosti **na životní prostředí** (dále jen „**SEA vyhodnocení**“).

Toto SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah SEA vyhodnocení je uveden v příloze č. 4 (část II.) stavebního zákona.

Dále vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny stanovisko dne 16. 12. 2024 pod č. j. JMK 3504/2025 podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce **nemůže mít významný vliv** na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.