


# **PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY**

## **VYHODNOCENÍ PŘEDANÝCH ZÁMĚRŮ NA PROVĚŘENÍ**

1. PODNĚTY OD VLASTNÍKŮ POZEMKŮ
2. PODNĚTY OD OBCE ŘÍČANY
3. PROVĚŘENÍ PLOCH Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU  
OBCE ŘÍČANY

## **1. PODNĚTY OD VLASTNÍKŮ POZEMKŮ**

|   |   |       | požadavek   | stav dle platného ÚP  | řešení v ÚP  | SEA  |
|---|---|-------|---|-----------------------|--|--|
| 1 | X | 264/1 | plochy pro bydlení v RD   | liniová veřejná zeleň | Požadavku se nevyhovuje. Jedná se o úzký prostor mezi stávající zástavbou bydlení v rodinných domech se soukromou zelení a potokem, prostor je vhodnější využít pro lokální rozšíření rekreační stezky pro pěší a cyklisty podél potoka. | Úzký pás blízko potoka, s ohledem na potřebu zachovat volný pás podél toku z důvodu chodu velkých vod může být plocha problémová.<br><br>Z tohoto důvodu se navrhuje buď vyřadit nebo změnit rozdílný způsob využití například na veřejné prostranství, nebo řešit jako stabilizovanou plochu veřejného prostranství bez staveb. |
|   |   |       |  |                       |  |  |
| 2 | X | 1406  | plochy pro bydlení v RD   | orná půda             | Požadavku se nevyhovuje. Jedná se o ornou půdu mimo zastavěné území obce, v blízkosti VKP s limitem vedení   | SEA doporučuje nerealizovat, pokud z pozice obce bude požadavek trvat, je plocha podmíněně akceptovatelná za podmínky zachování porostu  |

|   |     |                     |  |                                  |  |   |
|---|-----|---------------------|--|----------------------------------|--|---|
|   |     |                     |  |                                  | vysokého napětí.   | jižně.  |
| 3 | Z19 | 1555, 1554,<br>1556 | plochy individuální rekreace s možností výstavby objektu pro individuální rekreaci | orná půda, trvalé travní porosty | Požadavku se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu se skutečným stavem v území. ÚP stanovuje regulativy pro intenzitu zástavby, maximální rozlohu a výšku objektů rodinné rekreace.  | Plocha je podmíněně akceptovatelná za předpokladu ochrany perspektivních porostů a zajištění dostatečného odstupu od potoka, maximálně 1 objekt na severní stranu pozemku p.č. 1555, případně s přesahem na pozemek p.č. 1556. Pozemek p.č. 1554 ponechat bez zásahu. |
| 4 | Z02 | 1000/1              | plochy pro bydlení v RD  | zahrady a sady                   | Požadavku se vyhovuje. Pohledově exponované místo na zeleném horizontu, proto ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Zástavbu je možné umístit výlučně na spodní hranici pozemku co nejbližší k silnici, severně ponechat zahradu se stromy. | Pohledově exponovaná plocha ve svahu v návaznosti na stávající zástavbu, regulativy nutno sladit s okolní zástavbou.<br><br>Pozn.: ve spojitosti s vyloučením plochy 21 lze akceptovat.   |



|   |   |                    |                         |           |   |   |
|---|---|--------------------|-------------------------|-----------|---|---|
| 5 | X | 1609/1, 1610, 1611 | plochy pro bydlení v RD | orná půda | <p>Požadavku se nevyhovuje. Pohledově exponované místo, v současnosti pro venkov typický plynulý přechod zástavby do krajiny přes zahrady a sady, komplikovaná poloha z hlediska infrastruktury. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku.</p> | <p>Výrazně exponovaná plocha v harmonickém krajinném segmentu mezi liniiovými a pásovými porosty dřevin, lokálně pestřejší xerofytní lada. Představuje výrazné rozšíření zástavby do krajiny na úkor krajinářsky i biotopově hodnotného segmentu. SEA hodnocení nedoporučuje.</p> |
|---|---|--------------------|-------------------------|-----------|---|---|



|   |   |            |                         |           |  |   |
|---|---|------------|-------------------------|-----------|--|---|
| 6 | X | 1483, 1484 | plochy pro bydlení v RD | orná půda | Požadavku se nevyhovuje. Lokalita je nevhodná pro rodinné bydlení, přítomna je automobilová doprava zrychlená na hranici obce a kvůli kopci, limitem je i vedení vysokého napětí. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Pohledově exponovaná poloha ve svahu pod silnicí, mozaika travních porostů, znehodnoceno skládkou dřeva, omezeno přechodem vedení VN. Pravděpodobně výrazné hlukové ovlivnění severní části ze silnice. SEA nedoporučuje. |
|---|---|------------|-------------------------|-----------|--|---|




|   |   |                                |                         |                               |  |  |
|---|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|--|
| 7 | X | 1526/23,<br>1526/24,<br>1526/5 | plochy pro bydlení v RD | chatové a zahrádkové lokality | <p>Požadavku se nevyhovuje. ÚP zachovává využití pro individuální rekreaci, které umožňuje plynulejší přechod zástavby do krajiny/lesa. Požadavek se nachází v ochranném pásmu lesa. ÚP stanovuje regulativy pro intenzitu zástavby, maximální rozlohu a výšku objektů rodinné rekreace.</p> <p>výšková regulace zástavby:<br/>1NP + podkroví</p> <p>intenzita využití pozemku: 15%,<br/>max. rozloha objektu 60 m<sup>2</sup></p> | Poloha v extenzivně využívané zahradě, nevhodné velké objekty, regulativ by měl odpovídat okolní zástavbě. Podmíněno ochranou cennějších prvků dřevin. Poloha v OP lesa celá plocha. |
|---|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|--|



|   |   |                                |                         |                               |  |   |
|---|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|---|
| 8 | X | 1526/20,<br>1526/13,<br>1526/7 | plochy pro bydlení v RD | chatové a zahrádkové lokality | <p>Požadavku se nevyhovuje. ÚP zachovává využití pro individuální rekreaci, které umožňuje plynulejší přechod zástavby do krajiny/lesa. Požadavek se nachází v ochranném pásmu lesa. ÚP stanovuje regulativy pro intenzitu zástavby, maximální rozlohu a výšku objektů rodinné rekreace.</p> <p>výšková regulace zástavby:<br/>1NP + podkroví</p> <p>intenzita využití pozemku: 15%,<br/>max. rozloha objektu 60 m<sup>2</sup></p> | <p>Poloha v extenzivně využívané zahradě, nevhodné velké objekty, regulativ by měl odpovídat okolní zástavbě. Podmíněno ochranou cennějších prvků dřevin. Poloha v OP lesa celá plocha.</p> |
|---|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|---|



|    |             |  |                         |  |  |   |
|----|-------------|--|-------------------------|--|--|---|
| 9  | P17,<br>Z58 | 160, 159/5   | plochy pro bydlení v RD | orná půda, návrh transformace na plochy výrobních služeb a řemesel                 | Požadavku se nevyhovuje. ÚP zachovává pro lokalitu vhodnější návrh pro lehkou výrobu, který zachovává kontinuitu i s platným územním plánem. Lokalita je bývalou čerpací stanicí, je nevhodná i vzhledem k uplatnění přísnějších hygienických limitů podle aktuální legislativy. Přímo sousedí se stávajícími i navrhovanými plochami výroby a skladování. Část plochy je ponechána v přírodním stavu pro management srážkových vod. | Omezit pouze na stávající urbanizovanou plochu u silnice na navážce, zástavba severně a severovýchodně je vnímána jako riziková s ohledem na podmáčení a polohu v terénní depresi (překážka v odtoku přívalových srážek). Biotopová mozaika rákosin, ruderálních lad a náletů dřevin. |
| 10 | P17,<br>Z58 | 159/4, 159/6,<br>161/1, 161/2,<br>161/4, 161/6,<br>162 | plochy pro bydlení v RD | orná půda a liniová veřejná zeleň, návrh transformace na plochy výrobních služeb a | Požadavku se nevyhovuje. ÚP zachovává pro lokalitu vhodnější návrh pro lehkou výrobu, který zachovává kontinuitu i s platným   | Omezit pouze na stávající urbanizovanou plochu u silnice na navážce, zástavba severně a severovýchodně je vnímána jako  |

|    |   |   |   |                             |   |  |
|----|---|---|---|-----------------------------|---|--|
|    |   |   |   | řemesel a plochy parkoviště | územním plánem. Lokalita je bývalou čerpací stanicí, je nevhodná i vzhledem k uplatnění přísnějších hygienických limitů podle aktuální legislativy. Přímo sousedí se stávajícími i navrhovanými plochami výroby a skladování. Část plochy je ponechána v přírodním stavu pro management srážkových vod. | riziková s ohledem na podmáčení a polohu v terénní depresi (překážka v odtoku přívalových srážek). Biotopová mozaika rákosin, ruderalních lad a náletů dřevin.                         |
|    |   |   |  |                             |   |  |
| 11 | X | 1668/202,<br>1668/141,<br>1636/1,<br>1661/1 | plochy pro bydlení v RD   | orná půda, krajinná zeleň   | Požadavku se nevyhovuje. Jedná se o pohledově exponované místo na zeleném horizontu mimo zastavěné území obce.  | Krajinářsky silně exponovaná plocha ve svahu, přítomnost kvalitních porostů dřevin. Jde o izolovanou plochu bez návaznosti na stávající zastavěné území. SEA kategoricky nedoporučuje. |



|    |     |   |  |   |   |  |
|----|-----|---|--|---|---|--|
| 12 | Z09 | 1096/16,<br>1096/17,<br>1096/18,<br>1096/19,<br>1096/26,<br>1096/27,<br>1801/18,<br>1801/19,<br>1801/20 | plochy pro bydlení v RD<br>v kombinaci s výrobními<br>aktivitami a řemesly | orná půda, návrh<br>transformace na plochy<br>výrobních služeb a<br>řemesel | Řešení ÚP respektuje předběžné<br>výstupy SEA. Část navrhovaných<br>parcel je navržena jako součást<br>zastavitelné plochy smíšené<br>obytné venkovské Z09, ve které<br>je rozhodování o změnách<br>v území podmíněno zpracováním<br>územní studie. V rámci studie je<br>nutné, z důvodu podmáčení a<br>nejasných odtokových poměrů<br>požadované plochy 12, se<br>zaměřit i na širší souvislosti a<br>podmínit zastavitelnost východní<br>části plochy Z09 vyřešením<br>odtokových poměrů pro<br>převedení přívalových srážek<br>z polí nad plochou Z59. Plochy<br>v blízkosti potoka nebyly zahrnuty<br>z důvodu ochrany rekreačně<br>přírodního rázu potoka. | Zasahuje do plošně významného<br>segmentu rákosiny u občasně<br>vodoteče, může ovlivnit chod<br>přívalových srážek. Lze doporučit,<br>aby v případě, že plocha Z09<br>bude řešena podrobnější územní<br>studií, zahrnující i původní<br>požadavek č. 15, byla prověřena i<br>zastavitelnost plochy dle<br>požadavku č. 12. |
|----|-----|---|--|---|---|--|

|    |   |                   |   |           |   |   |
|----|---|-------------------|---|-----------|---|---|
|    |   |                   |  |           |   |   |
| 13 | X | 1039/1,<br>1039/2 | plochy pro bydlení v RD   | orná půda | Požadavku se nevyhovuje. Jedná se o pohledově exponované místo na zeleném horizontu mimo zastavěné území obce. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Krajinářsky exponované i přes znehodnocení obřím billboardem. Zásah do pestré druhové mozaiky keřů, refugium pro některé zvláště chráněné druhy ptáků (ťuhýk obecný). SEA nedoporučuje. |



|    |     |  |                         |  |   |   |
|----|-----|--|-------------------------|--|---|---|
| 14 | X   | 239/2, 240,<br>237, 238, 241,<br>239/1 | plochy pro bydlení v RD | parkoviště, návrh místní komunikace                                | Požadavku se vyhovuje. V ÚP dochází k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce, proto komunikace v navržené podobě nebude nutná. V ÚP řešeno jako plochy stabilizované smíšené obytné venkovské.                                       | Z pohledu SEA hodnocení bezkonfliktní.  |
| 15 | Z09 | 1096/31,<br>1096/23                    | plochy pro bydlení v RD | orná půda, návrh transformace na plochy výrobních služeb a řemesel | Parcela v blízkosti komunikace Brněnské je navržena jako součást zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z09, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Parcela v blízkosti potoka nebyla zahrnuta z důvodu ochrany rekreačně přírodního rázu potoka. | Vhodné řešit zástavbu v severní části (s ohledem na ochranné pásmo silnice a hlukové limity). SEA doporučuje ve vazbě na plochu Z09 řešit územní studii, přičemž lze doporučit, aby tato územní studie prověřila i aspekty případné zastavitelnosti plochy č. 12. |



|    |   |              |                         |                                       |   |   |
|----|---|--------------|-------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 16 | X | 1461/1, 1462 | plochy pro bydlení v RD | zahrady a sady, trvalé travní porosty | Požadavku se nevyhovuje. Lokalita je nevhodná pro rodinné bydlení, přítomna je automobilová doprava zrychlená na hranici obce a kvůli kopci. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Pohledově exponovaná poloha ve svahu pod silnicí, mozaika travních porostů. Plocha výrazně rozšiřující zastavěné území, při návrhu komunikace pro dopravní obslužnost ohrožení kvalitních dřevin. Pravděpodobně výrazné hlukové ovlivnění severní části ze silnice. SEA nedoporučuje. |
|----|---|--------------|-------------------------|---------------------------------------|---|---|



|    |     |              |                         |                               |   |  |
|----|-----|--------------|-------------------------|-------------------------------|---|--|
| 17 | P05 | 362/1, 362/2 | plochy pro bydlení v RD | chatové a zahrádkové lokality | <p>Požadavku se vyhovuje. Respektovat pietní pásmo hřbitova. Z ulice Rosická je komplikovaný přístup kvůli složité konfiguraci zákruty cesty II/00215 a terénu, proto dopravní obsluhu řešit výlučně z komunikace v pokračování ulice Chmelník. ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace a další podmínky včetně ochrany stávající zeleně.</p> | <p>Plocha zasahuje cenný prvek zeleně v zastavěném území obce u hřbitova (i sadovnický kvalitní jedinci). Obtížně využitelná terénní konfigurace v prudším svahu se severní orientací. SEA tuto lokalitu pokládá za problémovou, zejména z hlediska ochrany dřevin. Z tohoto důvodu je nutno jako zásadní regulativ případného využití zahrnout půdorys chaty do plochy budoucího stavebního objektu, který na lokalitě bude navrhován jako jediný. Dále je nutno řešit dendrologický průzkum.</p> |
|----|-----|--------------|-------------------------|-------------------------------|---|--|



|    |   |                                 |                         |                               |  |   |
|----|---|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|---|
| 18 | X | 1526/12,<br>1526/15,<br>1526/25 | plochy pro bydlení v RD | chatové a zahrádkové lokality | <p>Požadavku se nevyhovuje. ÚP zachovává využití pro individuální rekreaci, které umožňuje plynulejší přechod zástavby do krajiny/lesa. Požadavek se nachází v ochranném pásmu lesa. ÚP stanovuje regulativy pro intenzitu zástavby, maximální rozlohu a výšku objektů rodinné rekreace.</p> <p>výšková regulace zástavby:<br/>1NP + podkroví</p> <p>intenzita využití pozemku: 15%,<br/>max. rozloha objektu 60 m<sup>2</sup></p> | <p>Poloha v extenzivně využívané zahradě, nevhodné velké objekty, regulativ by měl odpovídat okolní zástavbě. Podmíněno ochranou cennějších prvků dřevin. Poloha v OP lesa celá plocha.</p> |
|----|---|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|---|



|    |     |        |  |           |   |   |
|----|-----|--------|--|-----------|---|---|
| 19 | Z18 | 1515/5 | plochy individuální rekreace s možností výstavby objektu pro individuální rekreaci | orná půda | Požadavku se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu se skutečným stavem v území. ÚP stanovuje regulativy pro intenzitu zástavby, maximální rozlohu a výšku objektů rodinné rekreace. | Za předpokladu využití pouze oploceného zahradnického pozemku akceptovatelné, zachovat obě silné douglasky. |
|----|-----|--------|--|-----------|---|---|



|    |   |              |                         |                           |   |  |
|----|---|--------------|-------------------------|---------------------------|---|--|
| 20 | X | 1522, 1523/1 | plochy pro bydlení v RD | orná půda, krajinná zeleň | Požadavku se nevyhovuje. Jedná se o plochu mimo zastavěné území obce s komplikovaným dopravním přístupem v ochranném pásmu lesa. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Výrazná urbanizace doposud nezastavěné krajiny na úkor terasované plochy s liniiovými porosty dřevin. Částečně poloha v ochranném pásmu lesa, cca 40% plochy, dále přímý kontakt s VKP nad rybníkem. SEA nedoporučuje. |
|----|---|--------------|-------------------------|---------------------------|---|--|



|    |     |                   |                         |                |  |  |
|----|-----|-------------------|-------------------------|----------------|--|--|
| 21 | Z02 | 1003/1,<br>1001/1 | plochy pro bydlení v RD | zahrady a sady | Požadavku se vyhovuje. Pohledově exponované místo na zeleném horizontu, proto ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Zástavbu je možné umístit výlučně na spodní hranici pozemku co nejbližší k silnici, severně ponechat zahradu se stromy. | SEA pokládá plochu za problémovou. Pohledově výrazně exponovaná plocha ve svahu v blízkosti horizontu, problémová i z hlediska ochrany dřevin. Zástavbu plochy jako celku SEA nedoporučuje, maximálně prověřit možnost zástavby jižního cípu vedle původního požadavku plochy č. 4 ve vazbě na řešení zastavitelné plochy Z02. V případě zástavby dolního cípu regulativy nutno sladit s okolní zástavbou. |
|----|-----|-------------------|-------------------------|----------------|--|--|




|    |     |                    |                         |           |   |  |
|----|-----|--------------------|-------------------------|-----------|---|--|
| 22 | Z14 | 1169/1,<br>1169/23 | plochy pro bydlení v RD | orná půda | Požadavku se vyhovuje. Jde o ukončení zástavby jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby u navržené plochy smíšené nezastavěného území pro záměr realizace rybníku. ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. | Pohledově exponovaná poloha mezi vodním tokem a hřbitovem, znamená patrnou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny za hranicí zastavěného území v souvislosti s návrhovou plochou D pro rybník a navrhovanou polohou biocentra dle ÚAP. Zastavitelnost vhodná jen do západní části plochy se zahradou k východu |
|----|-----|--------------------|-------------------------|-----------|---|--|




|    |     |                   |                         |  |   |  |
|----|-----|-------------------|-------------------------|--|---|--|
| 23 | X   | 1740/3,<br>1740/5 | výstavba bez upřesnění  | orná půda                                  | Požadavku se nevyhovuje. Nepřesný záměr, zcela mimo zastavěné území obce, u dálnice.              | Flagrantní případ zcela neodůvodněné urbanizace v krajině mimo jakýkoliv kontakt s jakýmkoliv zastavěným územím. Pohledově exponované v dálkových pohledech od Domašova a Říček. SEA kategoricky nedoporučuje. |
| 24 | X   | 1495/2            | zahrnout do ZÚ          | orná půda                                  | Požadavku se nevyhovuje. Nebyl zřejmý důvod pro rozšíření zastavěného území obce v tomto případě. | Z pohledu SEA nekonfliktní malá plocha.  |
| 25 | X   | 708               | zahrada RD              | liniová veřejná zeleň, návrh zeleň parková | Požadavku se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu se skutečným stavem v území.                 | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |
| 26 | P07 | 856, 855/1,       | plochy pro bydlení v RD | občanské vybavení a                        | Požadavku se nevyhovuje. ÚP   | Z hlediska hodnocení SEA řešeno u  |

|    |      |  |  |   |   |   |
|----|------|--|--|---|---|---|
|    |      | 855/2, 857                                   | v kombinaci se službami  | zahrady a sady, návrh transformace na plochy občanského vybavení stravování a ubytování | lokalitu vymezuje jako plochu občanského vybavení veřejného z důvodu vytvoření podmínek pro záchranu a možný budoucí rozvoj areálu starého mlýna v souladu se záměry obce a kontinuitou s platným územním plánem. | plochy 2-OV.  |
|    |      |  |  |   |   |   |
| 27 | X    | 248, 251, 254, 255/2, 256/2, 258, 261, 260/1 | nesouhlas s plánovanou cestou za zahradou  | návrh místní komunikace a bydlení v rodinných domech za zahradami                       | Požadavku se nevyhovuje. Ovšem dochází k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce.   | Z pohledu SEA bez komentáře.  |
| 28 | Z15b | 1247/408                                     | plochy pro bydlení v RD  | orná půda, návrh bydlení v rodinných domech   | Požadavku se vyhovuje. Jedná se o plochu ve svahu pod vodojemem přímo navazující na stávající komunikaci a z východu na stávající zastavění území (s jediným RD) .  | Z pohledu SEA problémová plocha rozšiřující zastavěné území pod vodojemem směrem k západu nad ulicí U cihelny. Na plochu je aktuálně vydáno stavební povolení. Plochu je navrženo řešit na základě obecně |

|    |     |   |                   |  |  |  |
|----|-----|---|-------------------|--|--|--|
|    |     |   |                   |  | V průběhu prací na ÚP bylo zjištěno, že pro sousední parcelu 1247/407 bylo vydáno stavební povolení v souladu s platnou UPD obce, zatím není ale proveden vklad do katastru, aby bylo možno přiznat stav plochy SV. ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Společně s plochou Z15A nutno vnímat jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby ve svahu pod vodojemem. | platných výškových a prostorových regulativů v pohledově exponovaných lokalitách. Jde dále o nejzápadnější část požadavků obce Říčany pod vodojemem pod označením F (viz příslušný komentář).  |
| 29 | Z60 | 1797/2,<br>1246/15,<br>1247/206,<br>1247/2,<br>1217/361,<br>1217/5,<br>1247/209,<br>1247/364,<br>1247/363,<br>1246/26,<br>1242/130,<br>1242/2,<br>1242/129,<br>1242/104 | zemědělská výroba | orná půda, částečně návrh transformace na plochy průmyslové výroby, kapacitních skladů, výrobních služeb a řemesel | Požadavku se vyhovuje částečně. Přípustné je rozšíření západním směrem, rozšíření jižním směrem za účelovou komunikaci je v současné době neopodstatněná urbanizace krajiny.   | Jižní část plochy znamená nevhodnou urbanizaci do krajiny jižně od komunikace k vodojemu. Obě severní části plochy v přímé návaznosti na stávající plochy areálu jsou podmíněně akceptovatelné za předpokladu, že nepůjde o objekty velkého měřítka, ale o pozvolný přechod do krajiny menšími objekty. Doporučuje se západní část plochy řešit pásem zeleně. Jihozápadní segment návrhové plochy doporučeno řešit v intencích původní plochy 2-Vp a zbytek plochy opět využít pro vnější ozelenění západní strany areálu. |
| 30 | X   | 146/18  | parková zeleň     | bydlení v bytových domech  | Požadavku se vyhovuje. Jedná se o uvedení do souladu se skutečným stavem v území. V ÚP řešeno jako plochy stabilizované zeleně soukromé a  | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |

|   |      |              |   |  |  |  |
|---|------|--------------|---|--|--|--|
|   |      |              |   |  | vyhrazené.   |  |
| - | X    | 959/1, 959/2 | <p>plochy pro bydlení v RD</p> <p><i>Záměr přidán dodatečně v průběhu zpracování návrhu ÚP Říčany.</i></p>                              | <p>zahrady a sady, návrh transformace na plochy zeleně parkové</p> | <p>Požadavku se vyhovuje. Řada domů je v současné chvíli ukončena nedostavěným dvojdomem, dostavění holého štítu by nemělo být problémem, naopak by bylo vhodným ukončením zástavby. Řešeno ve stavu.</p>  | <p>Z pohledu SEA nekonfliktní.</p>   |
|   |      |              |    |  |  |  |
| - | Z15a | 1247/404     | <p>plochy pro bydlení v RD (nechat v zastavitelné zóně)</p> <p><i>Záměr přidán dodatečně v průběhu zpracování návrhu ÚP Říčany.</i></p> | <p>orná půda, návrh bydlení v rodinných domech</p>                 | <p>Požadavku se vyhovuje. Jedná se o plochu ve svahu pod vodojemem přímo navazující na stávající komunikaci a na stávající zastavění území. ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Společně s plochou Z15B nutno vnímat jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby ve svahu pod vodojemem.</p> | <p>Jediná plocha přímo navazující na stávající zástavbu v kopci pod vodojemem. Je podmíněně akceptovatelná. Z důvodu ochrany krajinného rázu se doporučuje využít část pozemku maximálně do výškové úrovně sousedního domu. Pokládat za poslední rozvojovou plochu v pohledově exponovaném svahu pod vodojemem pod označením F (viz příslušný kom.).</p> |

## **2. PODNĚTY OD OBCE ŘÍČANY**

|  | požadavek |   | stav dle platného ÚPN                                       | řešení v ÚP   | SEA   |
|--|-----------|---|---|---|---|
| A  | P06       | rozšíření areálu MŠ (zahrada, výhledově přístavba) a jeho napojení na ulice Zahradní a Panská zahrada | zahrady a sady, návrh transformace na plochy zeleně parkové | Požadavek byl zpracován.  | Podmíněně akceptovatelné za předpokladu důsledné ochrany pásu douglasek a respektování dalších kvalitních prvků dřevin (dendrologický průzkum).   |
|  |           |   |   |   |   |
| B  | P19       | rozšíření areálu koupaliště, více pobytové plochy, parkoviště   | plochy pro koupaliště                                       | Požadavek byl zpracován. Předběžné výstupy SEA hodnocení jsou do regulativů promítnuty. | Plocha je kompaktně porostlá druhově rozmanitým porostem dřevin až hájového charakteru ve svahu nad pravým břehem koupaliště z čehož vyplývá obava o potřebnosti zásahu do tohoto porostu. Lze akceptovat pouze za předpokladu zachování porostu s výjimkou odůvodněných výchovných zásahů a umístování pouze drobného mobiliáře do plochy. |



|   |     |  |  |   |   |
|---|-----|--|--|---|---|
| C |     | parky na náměstí a u Říčanského potoka   | zeleň parková, orná půda, trvalé travní porosty, návrh transformace na plochy zeleně parkové | Požadavek byl zpracován.  | Z pohledu SEA nekonfliktní.   |
| D | K08 | rybník u Říčanského potoka pod hřbitovem | orná půda  | Požadavek byl zpracován. Rybník by měl být součástí nového lokálního biocentra. | Z pohledu SEA nekonfliktní za předpokladu, že rybník nebude průtočný stávajícím tokem, ale lokalizován mimo tok z důvodu zachování kontinua toku a doprovodného porostu toku. |




|   |     |  |   |  |  |
|---|-----|--|---|--|--|
| E | K09 | ochrana vodních zdrojů jihozápadně od obce (plochy ochranné zeleně)                        | orná půda                               | Požadavek byl zpracován.   | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |
| F | X   | redukce a přehodnocení zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném územním plánu | různé, návrh bydlení v rodinných domech | <p>Požadavek byl zpracován. Ruší se plochy k zastavění rodinnými domy ve svahu pod vodojemem v platném územním plánu označeny jako 25 Br, 26 Br, 27 Br, 28 Br. Zůstává pouze jedna stavová plocha s realizovaným rodinným domem a plochy dvou změn přímo navazující na stávající komunikaci a zástavbu rodinných domů (Z15A a Z15B). Tyto je nutno vnímat jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby ve svahu pod vodojemem nad ulicí U Cihelny. Ruší se i plocha k zastavění rodinnými domy na severním svahu v platném územním plánu označena jako 2 Br.</p> | <p>Plochu výrazně krajinářsky exponované ve svahu pod vodojemem, původní návrhy 25,26,27,28-Br představovaly velmi výraznou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny. V části ploch se nacházejí skupinové porosty dřevin věkově i druhově rozmanité, ze severu je plocha lemována rovněž kvalitními porosty. Z pohledu SEA jde o velmi konfliktní plochy, které není možno doporučit k zástavbě. Maximálně je možno podmíněně zpracovat malé plochy bezprostředně navazující v západní části na stávající zastavěné území s jediným RD.</p> |



|   |     |  |  |  |  |
|---|-----|--|--|--|--|
| G | Z09 | stávající nezastavěnou rozvojovou plochu výrobních aktivit Vs č. 3 na východním okraji ulice Brněnská, změnit na plochu smíšenou obytnou využívanou převážně pro bydlení v rodinných domech s podmíněně přípustným využitím pro sféru služeb a podnikatelských aktivit, které nenarušují kvalitu převažujícího bydlení | orná půda, návrh transformace na plochy výrobních služeb a řemesel | Požadavek byl zpracován. ÚP plochu vymezuje jako smíšenou obytnou venkovskou.<br><br>Zástavba plochy je podmíněna územní studií, včetně původního požadavku č. 15 a prověření zastavitelnosti původního požadavku č. 12. | Jako celek znamená výraznou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny, včetně potenciálního srůstání zastavěného území obce Říčany a obce Ostrovačice. SEA doporučuje plochu redukovat od jihu (cca o polovinu) a východu (zachovat stávající výměru rákosiny), ve vazbě na plochu 7-Zp (veřejná zeleň) zvážit řešení územní studie. V případě uvolnění celé jižní části plochy 7-Zp zvážit její redukci na doprovodný pás zeleně. Respektovat ochranné pásmo silnice a hlukové limity. |
|---|-----|--|--|--|--|



|   |                             |  |           |  |   |
|---|-----------------------------|--|-----------|--|---|
| H | Z58,<br>Z59                 | vymezení smíšené plochy pro lehkou výrobu a skladování, která svou činností neovlivňuje negativně životní prostředí, přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se následným provozem nebudou jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování vhodnosti nové lokality je rozhodující stávající stav v území (vyhledání vhodné lokality prověří zpracovatel nového územního plánu) | orná půda | Požadavek byl zpracován. ÚP plochu pro lehkou výrobu vymezuje v blízkosti stávajícího fotbalového hřiště a autocentra na hranici obce s Ostrovačicemi, které do této lokality u dálnice rovněž situují svoje plochy pro výrobu a skladování. | SEA vnímá tyto plochy jako částečně konfliktní s výrazným rozvojem do krajiny. Vymezení plochy v dolní třetině doposud nezastavěného velkého bloku orné půdy je akceptovatelné pouze za předpokladu, že východní strana přiléhající ke katastru Ostrovačic bude řešena jako pás zeleně. |
| I | X                           | respektovat schválený Strategický plán obce Říčany do roku 2025  | X         | Požadavek byl zpracován.   | Z pohledu SEA bez komentáře.  |
| J | P01,<br>P08,<br>P10,<br>P14 | zpracovat urbanisticko - architektonickou koncepci centra obce a parku kolem potoka  | různé     | Požadavek byl zpracován.   | Z pohledu SEA bez komentáře.  |

|   |     |  |   |  |  |
|---|-----|--|---|--|--|
| K   | P08 | vymezit prostor pro výstavbu sportovní haly dle urbanisticko - architektonické koncepce                      | bydlení v rodinných domech, zeleň, částečně návrh transformace na plochy zeleně parkové | Požadavek byl zpracován.   | Z pohledu SEA jde o nový požadavek, nutno respektovat odstup od vodoteče a minimalizovat zásah do porostu dřevin (dendrologický průzkum). Na základě urbanistické studie „Parku u potoka“ lze předpokládat západně od polohy nové haly dostatečnou náhradní výsadbu a komplexní řešení parkové plochy. |
| L   | P11 | cyklostezka kolem potoka   | převážně vodní plochy a toky, liniová veřejná zeleň                                     | Požadavek byl zpracován.   | Z pohledu SEA nekonfliktní. Respektovat případné kvalitní jedince dřevin v nespojitém břehovém porostu toku.   |
|  |     |  |   |  |  |
| M   | X   | prověřit možnost propojení ulic Příční a U Koupaliště pro pěší kolem potoka pod mostem pod komunikací II/602 | X   | Požadavek byl zpracován v měřítku zodpovídajícímu územnímu plánu. Nutno dále řešit v navazujících stupních územně plánovací dokumentace. | Řešení nesmí ohrozit kapacitní parametry mostu z hlediska průtoku velkých vod, dále je nutno zachovat migrační prostupnost objektu.  |




|   |     |   |                                      |  |   |
|---|-----|---|--------------------------------------|--|---|
| N | Z28 | najít alternativní propojení s obcí Ostrovačice pro pěší a cyklisty mezi ulicí Sportovní a Ostrovačickým hřbitovem                | orná půda                            | Požadavek byl zpracován. Nutnost koordinace s obcí Ostrovačice.  | Z pohledu SEA nekonfliktní.   |
| O | Z27 | propojit východní části ulic Sportovní a Mrštíkova  | veřejně přístupné účelové komunikace | Požadavek byl zpracován.   | Za předpokladu zachování zeleně z pohledu SEA nekonfliktní.   |
| P | X   | prověřit možnost odlehčení dopravy v centru obce vybudováním jihovýchodního obchvatu  | X                                    | Požadavek byl prověřen a byl vyhodnocen jako nereálný. Obec vybudování jihovýchodního obchvatu rovněž nepožaduje.  | Z pohledu SEA bez komentáře.  |
| Q | X   | prověřit možnost vybudování cyklostezky spojující katastr obce se silnicí č. 386 a vedoucí kolem Božích muk na parcele č. 1673/36 | X                                    | Požadavek nebyl zpracován. Z důvodu přítomnosti dálnice a nutnosti jejího mimoúrovňového křížení není možné vést cyklostezku v rozumné trase kolem Božích muk. | Z pohledu SEA ve vazbě na překonání dálnice a polohu Božích muk bude prověření obtížné zejména v souvislosti s potenciální fragmentací bloku orné půdy severně od dálnice D1. |


|   |    |   |                 |  |   |
|---|----|---|-----------------|--|---|
| R | X  | vymezit veřejně prospěšné stavby na pozemcích ve vlastnictví státu  |                 | Požadavek byl zpracován.   |   |
| S | Y1 | předcházet erozi z polí nad VKP Zadní mezihoří                      | orná půda       | Požadavek byl zpracován. Byla vymezena plocha pro protierozní opatření Y1.   | Z pohledu SEA je kvalitní protierozní opatření, případně zavedení protierozního způsobu hospodaření nezbytné.<br><br>Pozn.: Vazba na pozemkové úpravy, eventuálně návrh technických opatření (suchá nádrž-poldr, soustava mezí, možnost travních průlehů apod.) |
| T | X  | vymezit chráněnou plochu pro bývalou tvrz v lese na západě katastru | hospodářský les | Tvrz Žleb je významnou kulturní hodnotou obce, je kulturní památkou dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Je vyznačena grafickou značkou v koordinačním výkrese. | Z pohledu SEA nutno podpořit.   |


|   |   |  |   |  |  |
|---|---|--|---|--|--|
| U | X | prověření možnosti vytvoření protihlukového valu podél D1 – kombinace zemního tělesa a souvislého pásu izolační zeleně | orná půda   | Požadavek byl prověřen a byl vyhodnocen jako neúčelný v rámci katastru obce Říčany. Na základě terénních průzkumů bylo vyhodnoceno, že většina hlukové zátěže doléhá k zastavěnému území obce Říčany z úseku dálnice projíždějícího katastrem obce Ostrovačice, na který řešení územního plánu obce Říčany nemá vliv. Hluková zátěž z úseku dálnice projíždějícího katastrem obce Říčany je přirozeně odcloněna útvarem kopce ležícího mezi zastavěným územím a dálnicí. Problematika je zohledněna ve vymezeném rozložení ploch s rozdílným způsobem využití, do zatížených lokalit jsou situovány plochy výroby, doplněny pásy izolační zeleně. V území je vymezen koridor pro rozšíření dálnice ZD1, tato problematika bude řešena komplexně v rámci této stavby. | Záměr vyžaduje podrobnější prověření z hlediska terénní konfigurace a potenciální účinnosti v součinnosti s ŘSD. |
| V | X | vymezit přístupové komunikace na pozemku parc. č. 390/1  | bydlení v rodinných domech, výrobní služby, řemesla | Požadavek nebyl zpracován. Obec žádala ponechat stávající stav.  | Z pohledu SEA bez komentáře.   |
| W | X | najít vhodnou plochu pro výstavbu dočasné sociální ubytovny  |   | Požadavek nebyl zpracován. Záměr už byl zrealizován (u bývalého dvora v centru obce).  | Z pohledu SEA bez komentáře.   |


|   |     |  |                       |   |   |
|---|-----|--|-----------------------|---|---|
| - | P16 | <p>plochy pro dopravu<br/>točna autobusu a parkoviště</p> <p><i>Záměr přidáný dodatečně<br/>v průběhu zpracování návrhu<br/>ÚP Říčany.</i></p> | <p>zahrady a sady</p> | <p>Plocha P16 je navržena pro<br/>umožnění realizace záměru<br/>točny autobusů a parkování dle<br/>záměru obce.</p> | <p>Z pohledu SEA nutno zajistit ochranu<br/>toku Říčanského potoka a<br/>doprovodného levobřežního porostu<br/>ve vazbě na průchod přívalových<br/>srážek profilem toku</p> |
|---|-----|--|-----------------------|---|---|


### **3. PROVĚŘENÍ PLOCH Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŘÍČANY**

| číslo   |     | funkční využití                 | stav        | řešení v ÚP  | SEA   |
|---|-----|---------------------------------|-------------|--|---|
| BYDLENÍ   |     |                                 |             |  |   |
| 1   | Z01 | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | Plocha je pohledově exponovaná, na druhé straně je oplocená, jde o extenzivní travní porosty a lokálně o prvky dřevin. S ohledem na velikost a polohu plochy je účelné vnitřní organizaci prověřit územní studií. |
|  |     |                                 |             |  |   |
| 2   | X   | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Jde o výraznou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny s ohrožením svahu severní meze s hodnotnými prvky dřevin. SEA nedoporučuje.   |


| číslo |     | funkční využití  | stav                          | řešení v ÚP  | SEA   |
|-------|-----|--|-------------------------------|--|---|
|       |     |  |                               |  |   |
| 3     | Z17 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 50 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | S ohledem na využití stávajících proluk lze akceptovat bez závažnějších připomínek.                               |
| 4     | Z16 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 30 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | S ohledem na využití stávajících proluk lze akceptovat bez závažnějších připomínek.                               |
| 6     | X   | Br – bydlení v rodinných domech  | nezastavěno                   | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. Jedná se o pohledově exponované místo na zeleném horizontu. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | Krajinářsky silně exponovaná plocha ve svahu, přítomnost kvalitních porostů dřevin. SEA kategoricky nedoporučuje. |


| číslo |     | funkční využití  | stav                          | řešení v ÚP  | SEA  |
|-------|-----|--|-------------------------------|--|--|
|       |     |  |                               |  |  |
| 7     | P03 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 50 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | S ohledem na využití stávajících proluk lze akceptovat bez závažnějších připomínek.  |
| 8     | Z02 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 90 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP. Pohledově exponované místo na zeleném horizontu, proto ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Zástavbu je možné umístit výlučně na spodní hranici pozemku co nejbližší k silnici, severně ponechat zahradu se stromy. | Z pohledu SEA plocha částečně problémová. Pohledově exponovaná plocha ve svahu v návaznosti na stávající zástavbu, regulativy nutno sladit s okolní zástavbou. |

| číslo |                                | funkční využití  | stav                          | řešení v ÚP  | SEA  |
|-------|--------------------------------|--|-------------------------------|--|--|
|       |                                |  |                               |  |  |
| 9     | Z03                            | Br – bydlení v rodinných domech  | nezastavěno                   | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP. Pohledově exponované místo na zeleném horizontu, proto ÚP stanovuje podmínky prostorové a výškové regulace. Zástavbu je možné umístit výlučně na spodní hranici pozemku co nejbližší k silnici. | S ohledem na využití stávajících proluk lze akceptovat bez závažnějších připomínek.  |
| 12    | Z04                            | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 20 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | Z pohledu SEA bez komentáře.   |
| 15    | Z07 +<br>Z08 +<br>Z25 +<br>Z34 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 40 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP. Rozhodování o změnách v části území je podmíněno územní studií.   | Z pohledu SEA bez komentáře, je nutné vyřešit vnitřní územní uspořádání s ohledem na prevenci příliš husté zástavby a vytvoření prostoru pro prvky zeleně. |


| číslo |     | funkční využití  | stav                          | řešení v ÚP  | SEA  |
|-------|-----|--|-------------------------------|--|--|
| 17    | Z06 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 50 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.   | Jde o ukončení uliční zástavby jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby. |
|       |     |  |                               |  |  |
| 19    | Z11 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 30 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.<br>Dochází ovšem k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce. | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |
| 20    | Z10 | Br – bydlení v rodinných domech  | nezastavěno                   | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.<br>Dochází ovšem k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce. | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |


| číslo |               | funkční využití                 | stav                          | řešení v ÚP  | SEA  |
|-------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|--|--|
| 21    | Z10           | Br – bydlení v rodinných domech | částečně zastavěno (cca 50 %) | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP. Dochází ovšem k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce.  | Z pohledu SEA nekonfliktní.  |
| 22    | Z11, Z12, Z30 | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno                   | Požadavek je v navrhovaném ÚP zpracován jako systém dvou zastavitelných ploch bydlení SV a jedné plochy veřejného prostranství. Dochází tak ovšem k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce.   | Organizaci plochy řešit v návaznosti na půdorysnou stopu stávající zástavby západně.   |
| 23    | Z12, Z13, Z35 | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno                   | Požadavek je v navrhovaném ÚP zpracován jako systém dvou zastavitelných ploch bydlení SV a jedné plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Dochází tak ovšem k celkové reorganizaci návrhových ploch smíšených obytných venkovských na jihovýchodním okraji obce. Plocha Z35 reaguje na požadavek SEA ohledně krajinného prostoru navazujícího na vodní tok. | Plochu SEA hodnocení doporučuje řešit tak, aby zůstal zachován dostatečný otevřený krajinný prostor v návaznosti na vodní tok. |


| číslo |     | funkční využití  | stav  | řešení v ÚP  | SEA   |
|-------|-----|--|---|--|---|
|       |     |  |   |  |   |
|       |     |  |   |  |   |
| 24    | P04 | Br – bydlení v rodinných domech  | částečně zastavěno (cca 50 %)   | Plocha přestavby vymezena i v navrhovaném ÚP.  | Z pohledu SEA nekonfliktní.   |
|       |     |  |   |  |   |
| 25    | X   | Br – bydlení v rodinných domech  | nezastavěno (orná půda)<br><i>Zaujímá východní část požadavku F dle obce.</i> | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. Jedná se o pohledově exponované místo na zeleném svahu pod vodojemem. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemků. | SEA kategoricky nedoporučuje jakoukoli zástavbu.<br><br>Plocha výrazně krajinářsky exponovaná ve svahu pod vodojemem, původní návrhy územního plánu představovaly velmi výraznou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny. V části ploch se nacházejí skupinové porosty dřevin věkově i druhově rozmanité, ze severu je plocha lemována rovněž kvalitními porosty. Z pohledu SEA jde o velmi konfliktní plochy, které není možno doporučit k zástavbě.<br><br>Blíže viz komentář k požadavku F (východní část bez jakékoli zástavby!) |
|       |     |  |   |  |   |


| číslo  |   | funkční využití                 | stav   | řešení v ÚP   | SEA  |
|--|---|---------------------------------|--|---|--|
| 26   | X | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno<br>(orná půda)<br><i>Zaujímá východní část požadavku F dle obce.</i> | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena.<br><br><i>Komentář shodný s plochou 25-Br a požadavkem F.</i> | SEA kategoricky nedoporučuje jakoukoli zástavbu.<br><br><i>Komentář shodný s plochou 25-Br a požadavkem F.</i> |
|  |   |                                 |  |   |  |


| číslo |     | funkční využití                 | stav   | řešení v ÚP   | SEA   |
|-------|-----|---------------------------------|--|---|---|
| 27    | X   | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno<br>(trvalý travní porost)<br><i>Zaujímá západní část požadavku F dle obce.</i> | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. Jedná se o pohledově exponované místo na zeleném svahu pod vodojemem. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemků.<br><br>Z původního rozsahu plochy zůstává na západě pouze jedna stavová plocha s realizovaným rodinným domem a dvě plochy změn přímo navazující na stávající komunikaci a zástavbu rodinných domů (Z15A a Z15B). Tyto dvě plochy je nutno pokládat za poslední rozvojové plochy v pohledově exponovaném svahu pod vodojemem. | SEA kategoricky nedoporučuje jakoukoli celoplošnou zástavbu. Plocha výrazně krajinářsky exponovaná ve svahu pod vodojemem, původní návrhy územního plánu představovaly velmi výraznou urbanizaci doposud nezastavěné krajiny. V části ploch se nacházejí skupinové porosty dřevin věkově i druhově rozmanité, ze severu je plocha lemována rovněž kvalitními porosty. Z pohledu SEA jde o velmi konfliktní plochy, které není možno doporučit k zástavbě. Maximálně je možno podmíněně zpracovat malé plochy bezprostředně navazující v západní části na stávající zastavěné území s jediným RD.<br><br><i>Bliže viz komentář k požadavku F (zástavba v západní části krajinářsky přípustná jen malými plochami v návaznosti na stávající RD!).</i> |
| 28    | X   | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno<br>(trvalý travní porost)<br><i>Zaujímá západní část požadavku F dle obce.</i> | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena.<br><br><i>Komentář shodný s plochou 27-Br a požadavkem (pro západní část).</i>  | SEA kategoricky nedoporučuje jakoukoli celoplošnou zástavbu.<br><br><i>Komentář shodný s plochou 27-Br a požadavkem F (pro západní část).</i>   |
| 29    | Z05 | Br – bydlení v rodinných domech | nezastavěno  | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.  | Z pohledu SEA podmíněně akceptovatelné jako o ukončení uliční zástavby jako poslední přípustné rozšíření stávající zástavby.  |


| číslo               |     | funkční využití  | stav             | řešení v ÚP   | SEA   |
|---------------------|-----|--|------------------|---|---|
| 30                  | X   | Br – bydlení v rodinných domech  | 1 chata na ploše | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku pro rodinnou rekreaci.  | Poloha v extenzivně využívané zahradě, na lokálním návrší v pohledově exponované části území, nevhodné velké objekty, regulativ by měl odpovídat okolní zástavbě. Podmíněno ochranou cennějších prvků dřevin. |
|                     |     |  |                  |   |   |
| OBČANSKÁ VYBAVENOST |     |  |                  |   |   |
| 1                   | P01 | Ov – stravování, ubytování   | nezastavěno      | Plocha přestavby vymezena i v navrhovaném ÚP. ÚP řešení plochy přizpůsobilo aktuálním požadavkům z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj centra obce na základě zpracované územní studie řešící koncepci veřejného prostoru centra obce. | Z pohledu SEA nekonfliktní.   |
|                     |     |  |                  |   |   |

| číslo            |          | funkční využití   | stav               | řešení v ÚP   | SEA   |
|------------------|----------|---|--------------------|---|---|
| 2                | P07, P16 | Ov – stravování, ubytování  | částečně zastavěno | Plocha přestavby vymezena i v navrhovaném ÚP. ÚP plochu mezi mlýnem a silnicí vymezuje jako návrhovou plochu občanského vybavení veřejného pro vytvoření podmínek pro záchranu a možný budoucí rozvoj areálu starého mlýna. ÚP plochu nad mlýnem vymezuje jako zeleň soukromá a vyhrazená stávající. Plocha mezi mlýnem a silnicí reflektuje předběžné výstupy SEA hodnocení, zejména vzhledem k blízkosti vodoteče je nutné zvýšenou pozornost věnovat managementu přívalových srážek. | Pod mlýnem:<br><br>Komplikovaná plocha zasahující až k levému břehu toku, řešení až k toku by znamenalo komplikaci při odtoku přívalových srážek. Na druhé straně je plocha devastována stavebním odpadem a dalšími deponiemi, tok lemován porosty dřevin. Podmíněně akceptovatelné při zachování dostatečného odstupu od vodoteče.<br><br>Nad mlýnem:<br><br>Extenzivní zahrada s kvalitními porosty dřevin, za podmínky zachování odstupu od toku a kvalitních jedinců dřevin (dendrologický průzkum) je plocha podmíněně přípustná |
|                  |          |  |                    |   |   |
| SPORT A REKREACE |          |   |                    |   |   |
| 1                | Z20      | Rs – sportovní zařízení – hřiště  | nezastavěno        | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP.  | Z pohledu SEA hodnocení důsledně chránit stávající porosty dřevin při severním okraji hřiště.   |

| číslo |   | funkční využití  | stav        | řešení v ÚP  | SEA  |
|-------|---|--|-------------|--|--|
|       |   |  |             |  |  |
| 2     | X | Rsl – lyžařský svah  | nezastavěno | Zastavitelná plocha vyřazena, v navrhovaném ÚP není vymezena. ÚP respektuje předběžné výstupy SEA a ponechává původní využití pozemku. | SEA nedoporučuje k realizaci. S ohledem na polohu na svahu s jižní orientací je navrhované sportovní využití problémové. Plocha v kontaktu s VKP Mezihorní zadní a v OP lesa |

| číslo            |     | funkční využití  | stav   | řešení v ÚP                                      | SEA   |
|------------------|-----|--|--|--|---|
|                  |     |  |  |  |   |
| VYROBNI AKTIVITY |     |  |  |  |   |
| 1                | P18 | Vp – průmyslová výroba, kapacitní sklady   | nezastavěno<br>orná půda, návrh transformace na průmyslovou výrobu, kapacitní sklady | Plocha přestavby vymezena i v navrhovaném ÚP.    | S ohledem na polohu uvnitř stávajícího areálu bez zásadních připomínek. |
|                  |     |  |  |  |   |
| 2                | Z60 | Vp – průmyslová výroba, kapacitní sklady   | nezastavěno<br>orná půda, návrh transformace na průmyslovou výrobu, kapacitní sklady | Zastavitelná plocha vymezena i v navrhovaném ÚP. | Potvrzeno v rámci plochy 29.  |
|                  |     |  |  |  |   |

| číslo |     | funkční využití  | stav  | řešení v ÚP  | SEA   |
|-------|-----|--|---|--|---|
| 3     | Z09 | Vs – výrobní služby,<br>řemesla  | nezastavěno<br>orná půda, návrh<br>transformace na plochy<br>výrobních služeb a řemesel | Zastavitelná plocha vyřazena,<br>v navrhovaném ÚP není vymezena.<br>Tato lokalita byla vymezena jako plochy<br>smíšené obytné venkovské. Náhradní plochy<br>pro rozvoj lehké výroby byly vymezeny v jiné<br>části obce (Z58, Z59). | Zrušeno v rámci navrhované organizace plochy<br>G (viz komentář). |
|       |     |  |   |  |   |
| 4     | P17 | Vs – výrobní služby,<br>řemesla  | nezastavěno<br>orná půda, návrh<br>transformace na plochy<br>výrobních služeb a řemesel | Zastavitelná plocha vymezena<br>i v navrhovaném ÚP.  | Viz komentář k plochám 9 a 10.                                    |

| číslo |  | funkční využití | stav   | řešení v ÚP | SEA |
|-------|--|-----------------|--|-------------|-----|
|       |  |                 |  |             |     |