

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: Leden 2017

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 katastrální území Říčany u Brna 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 01.01.2017 měla obec 2006 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, městys 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;

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

1. 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 koridory 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.

2. Požadavky vyplývající z ÚPD vydaná krajem – Zásady územního rozvoje

Pro území Jihomoravského kraje byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016 a nabyly účinnosti dne 03.11.2016.

ZÚR JMK zpřesňují koridory dopravní a technické infrastruktury z PÚR ČR a jejich průchod územím. Katastrální území Říčany u Brna je dotčeno následujícími koridory.

ZÚR JMK zpřesňují koridor technické infrastruktury P10 VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji, procházející severně od Brna, vymezením koridoru **TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna** takto:

- Šířka koridoru 320 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridorech VTL plynovodů se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území

- Vytvořit územní podmínky pro vedení koridorů vedení VTL plynovodů.

Úkoly pro územní plánování

- Zpřesnit a vymežit koridor v součinnosti se správci sítí s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, rozsah PUPFL, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, u koridoru TEP05 zejména ochranné pásmo vodních zdrojů I. a II. stupně.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru VTL plynovodů v ÚPD dotčených obcí.

ZÚR JMK vymezují územní rezervu pro rozšíření dálnice **RDS04 D1 Kývalka – hranice kraje (- Velká Bíteš), rozšíření na šestipruh** takto:

- Vedení koridoru mimoúrovňové křižovatky MÚK Kývalka – Domašov – hranice kraje.
- Šířka koridoru 300 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Lesní Hluboké, Ostrovačice, Říčany; minimálně 100 m.
- Plocha mimoúrovňové křižovatky MÚK Ostrovačice.
- Kruh o poloměru 400 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce Ostrovačice; minimální poloměr kruhu 200 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru územní rezervy pro rozšíření dálnice D1 na šestipruh v úseku Kývalka – hranice kraje (- Velká Bíteš), se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území

- Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků zkapacitnění dálnice D1 v úseku Kývalka – hranice kraje jako součást výhledově sledovaného zkapacitnění mezinárodního tahu dálnice D1 (E50, E65) v úseku Mirošov – Kývalka – Holubice, v úseku Jihlava – Brno součást OS5 rozvojové osy Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno.

Úkoly pro územní plánování

- V ÚPD dotčených obcí vymežit územní rezervu pro rozšíření dálnice D1 na šestipruh v úseku Kývalka – hranice kraje (- Velká Bíteš) a stanovit podmínky pro její využití.

ZÚR JMK zpřesňují koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1 (Dresden -) hranice SRN / ČR – Lovosice / Litoměřice – Praha, Plzeň – Praha, Brno – Vranovice – Břeclav – hranice ČR, Praha – Brno, Brno – (Přerov) – Ostrava – hranice ČR / Polsko, z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy vysokorychlostní trati RDZ01 (Praha – Havlíčkův Brod -) hranice kraje – Javůrek a RDZ02 VRT Javůrek – Brno v úsecích koridorů a variantách koridorů:

RDZ02 VRT Javůrek – Brno, RDZ02-A Varianta A „Řeka“

- Vedení koridoru: Javůrek – Popůvky – Ostopovice – Brno, Horní Heršpice (napojení na železniční trať č. 250).
- Šířka koridoru při předpokládaném vedení po povrchu 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dotčených obcí; minimálně 210 m; 100 m v zastavěném území Brna.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridorech územní rezervy vysokorychlostní trati VRT Praha – Brno se na území JMK stanovují tyto požadavky na

uspořádání a využití území, tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území

- Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků variant VRT (Praha – Brno), na území JMK v úseku hranice kraje – Přibyslavice – Javůrek a variantním v úseku Javůrek – Brno včetně všech souvisejících staveb.
- V koordinaci s koncepcí přestavby Železničního uzlu Brno ŽUB a podmínkami průchodu rychlých spojení (jejichž součástí jsou i trasy VRT) územím Brna a metropolitní rozvojovou oblastí Brno OB3 vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků dopravně účinného a ekonomicky rentabilního vedení nových tratí rychlých spojení a jejich vzájemného propojení s tratěmi ostatními.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách využití území

- Dopravně inženýrské hodnocení včetně širších souvislostí.
- Územní podmínky a průchodnost územím.
- Vlivy na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.
- Socioekonomické důsledky záměru na územní podmínky a změnu v území.

Úkoly pro územní plánování

- V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervu pro varianty VRT hranice kraje – Javůrek – Brno a stanovit podmínky pro její využití.

3. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Rosice, z jejich 4. 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), která zajišťuje 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, provoz na všech dolech byl ukončen 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
 - nízký podíl nezaměstnaných osob v obci
- 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 lehkou výrobu a skladování 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 nadprůměrná.

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, ve zjištění stavu a vývoje území podle územně analytických podkladů a zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů. Územní plán Říčany bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí a navržen v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje se ZÚR JMK. Další požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentů jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

4. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek a nerostných surovin, geologické skladby 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.

K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch stanoveny prostorové regulativy (zejména výškové).

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,
- 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,

- 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),
- respektovat schválený Strategický plán obce Říčany do roku 2025,
- zpracovat urbanisticko - architektonickou koncepci centra obce a parku kolem potoka,
- vymežit 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,
- vymežit veřejně prospěšné stavby na pozemcích ve vlastnictví státu,
- předcházet erozi z polí nad VKP Zadní mezihoří,
- vymežit 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,
- vymežit 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.

Písemné připomínky od veřejnosti budou zahrnuty do Zprávy o projednání návrhu zadání územního plánu Říčany, která bude nedílnou součástí zadání územního plánu.

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 vymezily koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. Katastrálním územím Říčany u Brna prochází koridor VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji, koridor železniční VRT Praha – Brno (úsek VRT Javůrek – Brno, Varianta A „Řeka“ a územní rezerva pro rozšíření dálnice D1 v úseku Kývalka – hranice kraje (Velká Bíteš), rozšíření na šestipruh.

- dopravní infrastruktura

Řešení dopravní a technické infrastruktury bude v souladu s vydanými 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 odstavných 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 zapracována do koncepce rozvoje jednotlivých sítí.

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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Požadavky vyplývající ze ZÚR JMK:

Na správním území obce Říčany ZÚR JMK nevymezují plochy pro nadregionální a regionální biocentra ani koridory pro nadregionální a regionální biokoridory územního systému ekologické stability krajiny.

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,
- navrhovat nové zábery nejkvalitnější zemědělské půdy s třídou ochrany I. a II. lze pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu,
- navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině,
- v případě potřeby řešit problematiku ohrožení území vodní erozí,
- zachovat celistvost lesů s možností jejich rekreačního využití; stanovit regulativy pro umístění rekreační vybavenosti v lesích (mobiiliář turistických odpočívadel, informační tabule apod.),
- do dokumentace vyznačit místní názvy lokalit,
- ostatní dle uvážení projektanta.

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

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

- koridor VRT Praha – Brno,
- koridor D1 Kývalka – hranice kraje (- Velká Bíteš), rozšíření na šestipruh.
- koridor VTL plynovodu vedoucí z okolí obce Kralice nad Oslavou v Kraji Vysočina k obci Bezměrov ve Zlínském kraji.

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.

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 bylo nutno vymežit 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 zváží projektant v závislosti na velikosti navrhovaných lokalit, zda zástavbu na rozvojových plochách podmínit zpracováním územní studie.

- 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, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání a na základě tohoto zadání.

Územní plán pro účely společného jednání bude odevzdán ve dvou vyhotoveních (2 x tištěné vyhotovení, 2 x 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 (2 x tištěné vyhotovení, 2 x 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 (věta 2.) 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 *.shp.

Obsah územního plánu:

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

Grafická část územního plánu:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Koncepce dopravní infrastruktury	1: 5 000
Koncepce technické infrastruktury	1: 5 000
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

Koordinační výkres	1: 5 000
Koordinační výkres - výřez	1: 2 000
Výkres širších vztahů	1: 25 000
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

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast. 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 _____

.....
Mgr. Radovan Křivánek
místostarosta obce

.....
Ing. Jan Studený
starosta obce