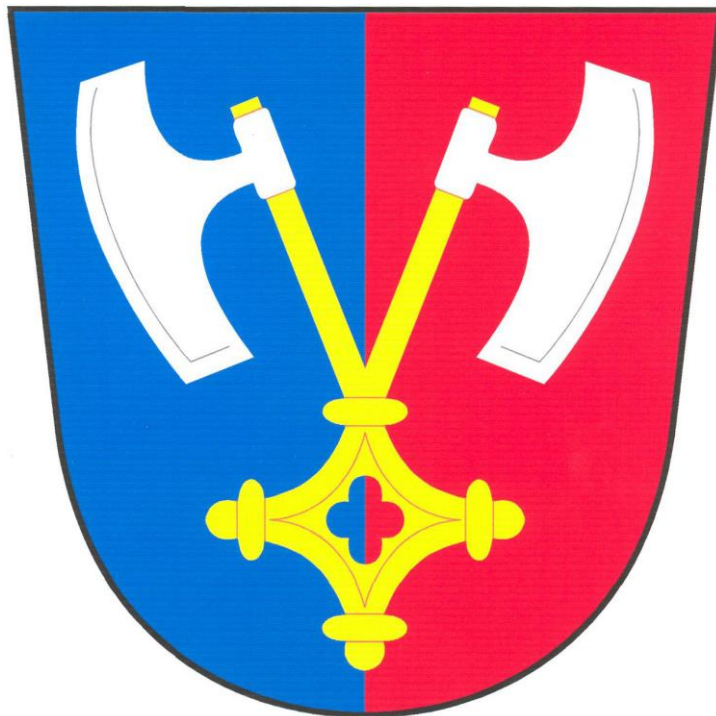


ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
**ŘÍČANY**

---



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY  
ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

## **Obsah změny č. 1 ÚP:**

### **Z1/01**

Změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 712, 713, 714 v k. ú. Říčany u Brna z ploch SV – smíšené obytné venkovské a na pozemku p. č. 716/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy VL – průmyslová výroba lehká na plochu přestavby P22 OV – občanské vybavení veřejné.

### **Z1/02**

Změna funkčního využití území na části pozemku p. č. 1541/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu přestavby P20 SV – smíšenou obytnou venkovskou.

### **Z1/03**

Vypuštěno.

### **Z1/04**

Změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 853/3 a 853/9 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu přestavby P21 SV – smíšenou obytnou venkovskou.

### **Z1/05**

Změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 1069/1 a 1069/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NZ – zemědělské na zastavitelnou plochu Z63 SV – smíšenou obytnou venkovskou a změna funkčního využití území na části pozemku p. č. 1815/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NZ – zemědělské na zastavitelnou plochu Z65 PV – veřejná prostranství.

### **Z1/06**

Změna funkčního využití území na části pozemku p. č. 1522 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NSz – smíšené nezastavěného území – zemědělské na zastavitelnou plochu Z64 RR – rekreace rodinná.

### **Z1/07**

Zrušení koridoru ZT1-TEP05 pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna.

### **Z1/08a–e**

Aktualizace zastavěného území.

**URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO**, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: [ciznerova@usbrno.cz](mailto:ciznerova@usbrno.cz)

[machek@usbrno.cz](mailto:machek@usbrno.cz)

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 893

fax: +420 545 175 892

Akce:	<b>ZMĚNA Č. 1 ÚP ŘÍČANY</b>	<b>VÝSLEDNÝ NÁVRH</b>	
Evidenční číslo:	222 – 001 – 010		
Pořizovatel:	Obecní úřad Říčany se zajištěním kvalifikace - Ing. Martina Miklendová, oprávněná osoba pro výkon územně plánovací činnosti		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Ivana Machek	
	dopravní řešení:	Ing. arch. Ivana Machek	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný Mgr. Lucie Buryšková	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	říjen 2023	<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>	

# Obec Říčany

Zastupitelstvo obce Říčany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení ust. § 54 a § 55 a za použití § 43 odst. 4 a § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a na základě § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

pod bodem usnesení č.:

ze dne:

formou opatření obecné povahy č. 1/2023 tuto

## **Změnu č. 1 Územního plánu Říčany**

vydaného usnesením Zastupitelstva obce Říčany dne 14. 12. 2020, který jako opatření obecné povahy nabyl účinnosti dne 1. 1. 2021.

## **OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	6
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	7
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	8
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	8
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	9
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	9
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	10
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	10
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	10
12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	10
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....	10
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	10
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	10
16. DEFINICE POJMŮ.....	10
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	10

### **B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP**

I.1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I.2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I.3	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
I.4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

Obsahuje pouze měněné části textu.

Ruší se nadpis kapitoly ve znění:

### **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Nahrazuje se nadpisem ve znění:

### **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO**

#### **1.1. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

Beze změny.

#### **1.2. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Upravuje se poslední věta:

- původní znění:

„Zastavěné území je vymezeno dle platné legislativy a k 23. 5. 2018.“

- nové znění:

„Zastavěné území je aktualizováno dle platné legislativy a k 2.11.2022.“

### **2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

#### **2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Beze změny.

#### **2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

V podkapitole **2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ** se za třetí odrážku a její tři pododrážky doplňuje odrážka ve znění:

- „výroba (zemědělská i jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem“

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Ruší se odrážka ve znění:

- „je vymezen koridor pro technickou infrastrukturu – koridor TEP05: VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna“

### 3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Na konec tabulky **3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY** se doplňují 3 řádky ve znění:

<b>Z63</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z64</b>	Rekreace rodinná	<b>RR</b>
<b>Z65</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>

V tabulce se upravují i.č. některých ploch:

- **Z04** se upravuje na **Z04a-b**
- **Z12** se upravuje na **Z12a-b**

Na konec tabulky **3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY** se doplňují 4 řádky ve znění:

<b>P20</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>P21</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>P22</b>	Občanské vybavení veřejné	<b>OV</b>

### 3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Beze změny.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### 4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Beze změny.

### 4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V podkapitole **4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU** se ruší řádek tabulky ve znění:

<b>ZT1-TEP05</b>	koridor VTL plynovodu nad 40 barů TEP 05 – VTL plynovod Kralice – Bezměřov; úsek severně od Brna
------------------	---

V podkapitole **4.2.3.2. Zásobování plynem** se ruší odrážka ve znění:

- „je navržen koridor **ZT1** pro vedení VTL plynovodu nad 40 barů - VTL plynovod Kralice – Bezměřov; úsek severně od Brna“

### 4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Beze změny.

### 4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Ve třetím odstavci se do první závorky přidává slovo „, P22“.

### 4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Beze změny.

## 4.6. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Beze změny.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, UZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVACÍCH LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Beze změny.

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

### 6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

V tabulce Další podmínky pro plochy změn a přestaveb SV se upravují i.č. některých ploch:

- Z04 se nahrazuje Z04a Z04b
- Z12 se nahrazuje Z12a Z12b

Do tabulky Další podmínky pro plochy změn a přestaveb SV, za řádek s plochou Z62, se přidává 1 řádek tabulky ve znění:

<b>Z63</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zástavbu umísťovat výhradně na severní hranici pozemku u stávající ulice Mrštíkové</li><li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Mrštíkové</li><li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li><li>• respektovat silniční ochranné pásmo dálnice</li><li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li><li>• intenzita využití pozemku: 30%</li></ul>
------------	--

Do tabulky Další podmínky pro plochy změn a přestaveb SV, za řádek s plochou P05, se přidávají 3 řádky tabulky ve znění:

<b>P20</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z ulice U Koupaliště</li><li>• nenavrhovat nové obslužné komunikace v ploše</li><li>• řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu</li><li>• řešit podmínky OP NTL plynovodu</li><li>• výšková regulace zástavby: 2NP</li><li>• intenzita využití pozemku: 80%</li></ul>
<b>P21</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zachovat dostatečný odstup zástavby od vodoteče</li><li>• řešit problematiku dopadu přívalových vod</li><li>• řešit ochranu doprovodného porostu toku</li><li>• dopravní obsluhu řešit z ulice Za Mlýnem</li><li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li><li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li><li>• intenzita využití pozemku: max 20%</li></ul>

### 6.3. PLOCHY REKREACE

Do tabulky Další podmínky pro plochy změn RR, za řádek s plochou Z19, se přidává 1 řádek tabulky ve znění:

<b>Z64</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• maximálně dva objekty rodinné rekreace</li><li>• napojení na technickou infrastrukturu řešit lokálně</li><li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li><li>• intenzita využití pozemku: 15%, max. rozloha objektu rodinné rekreace 60 m<sup>2</sup></li></ul>
------------	---



## 6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Do tabulky Další podmínky pro plochy změn OV, za řádek s plochou P06, se přidává 1 řádek tabulky ve znění:

<b>P22</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací</li><li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li><li>• výšková regulace zástavby: max. 3NP + podkroví</li><li>• intenzita využití pozemku: 80%</li></ul>
------------	--

## 6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V tabulce Další podmínky pro plochy změn PV se upravuje text podmínek:

- v řádku **Z24** se text „Z04“ nahrazuje textem „Z04a, Z04b“

- v řádku **Z29** se text „Z12“ nahrazuje textem „Z12a“

- v řádku **Z30** se text „Z12“ nahrazuje textem „Z12a, Z12b“

Do tabulky Další podmínky pro plochy změn PV, za řádek s plochou Z32, se přidává 1 řádek tabulky ve znění:

<b>Z65</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zajistit přístupnost návrhové plochy Z63</li><li>• respektovat silniční ochranné pásmo dálnice</li></ul>
------------	--

## 6.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V tabulce Další podmínky pro plochy změn W, se v řádku s plochou K02 odstraňuje poslední odrážka ve znění:

- „řešit koordinaci s koridorem pro technickou infrastrukturu ZT1“

V kapitolách 6.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, 6.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, 6.12. PLOCHY LESNÍ a 6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se do všech tabulek se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vkládá v řádku "Nepřípustné" za slovní spojení „těžbu nerostů,“ slovní spojení „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů,“.

Ostatní podkapitoly v kapitole 6. jsou beze změny.

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V tabulce VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÚR JIHOMORAVSKÉHO KRAJE se ruší řádek tabulky ve znění:

<b>ZT1-TEP05</b>	stavba vedení VTL plynovodu Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna	Říčany
------------------	---	--------

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

**9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

*Beze změny.*

**10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

*Beze změny.*

**11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

*Beze změny.*

**12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*Beze změny.*

**13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

*Beze změny.*

**14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

*Beze změny.*

**15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

*Beze změny.*

**16. DEFINICE POJMŮ**

*Beze změny.*

**17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

*Beze změny.*