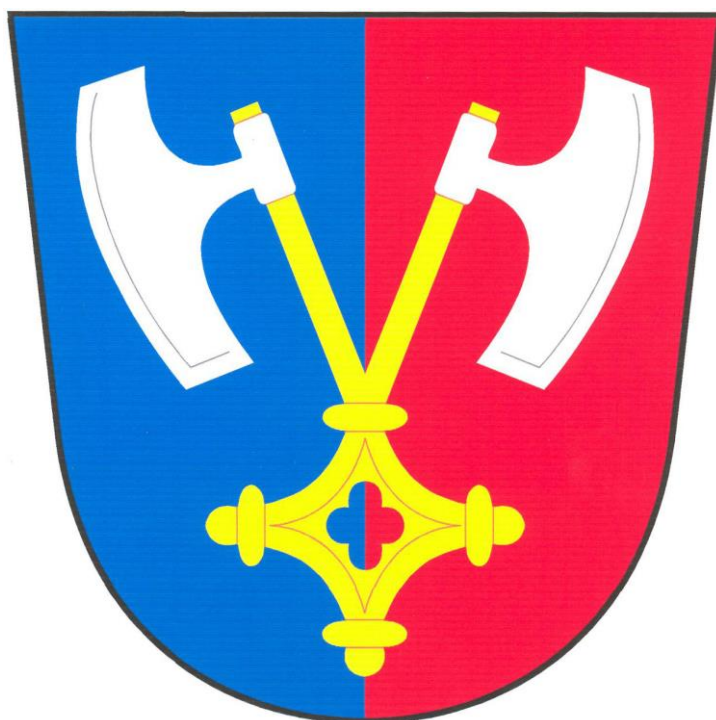


ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ŘÍČANY



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

machek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 893

fax: +420 545 175 892

Akce:	ZMĚNA Č. 1 ÚP ŘÍČANY	VÝSLEDNÝ NÁVRH	
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	www.usbrno.cz	

Obsah změny č. 1:

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.

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	6
1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	6
2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	8
2.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR).....	8
2.2. SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM	10
2.3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍMI PODKLADY (ÚPP) VYDANÝMI KRAJEM	11
2.4. SOULAD PLATNÉHO ÚP A ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚZEMNĚ ANYLYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)	11
3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S PODMÍNKAMI PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	12
4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	13
5. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	13
5.1. POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	13
5.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA	13
5.3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	13
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	15
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5	15
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODSŤ. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	15
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY	15
9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	15
9.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	15
9.3. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	16
9.3.1. <i>Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce</i>	16
9.3.2. <i>Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby</i>	20
9.3.3. <i>Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně</i>	20
9.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	20
9.4.1. <i>Koncepce dopravní infrastruktury</i>	20
9.4.2. <i>Koncepce technické infrastruktury</i>	20
9.4.3. <i>Koncepce nakládání s odpady</i>	20
9.4.4. <i>Koncepce občanského vybavení</i>	21
9.4.5. <i>Koncepce veřejných prostranství</i>	21
9.4.6. <i>Zvláštní zájmy ministerstva obrany</i>	21
9.5. ZDŮVODNĚNÍ 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, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	22
9.7. ZDŮVODNĚNÍ 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	22
9.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	22
9.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	22
9.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	22
9.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	22
9.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	23
9.13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGUAČNÍHO PLÁNU	23
9.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	23
9.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	23
9.16. DEFINICE POJMŮ	23
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	23
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMÍCH VZTAHŮ	23
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (OBSAHU ZMĚNY) A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU	23
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODSŤ. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	25
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL) ...	25
14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF	25
14.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL	33
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	33
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	33

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

II. 1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II. 2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
II. 3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Říčany je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice.
Platný ÚP nabyt účinnosti dne 1.1.2021.

identifikace a vymezení dílčích změn

Dílčí změny jsou v textové části označeny písmenem (Z) a číslem značícím pořadové číslo změny ÚP (Z1); číslo za lomítkem označuje pořadové číslo dílčí změny (např. Z1/01). V grafické části jsou vyznačeny pouze ty změny, které mají do grafiky dopad.

identifikace ploch změn

Plochy změn (rozvojové plochy) jsou označeny písmenem Z (zastavitelné plochy) anebo písmenem P (plochy přestavby) a pořadovým číslem, které je pokračováním číselné řady, vymezené v platném ÚP v kap. 3.2. výroku.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Říčany rozhodlo na svém zasedání konaném dne 13. 9. 2021 usnesením č. 4/XV/2021 v souladu s § 6 odst. 5. písm. a) a § 55a odst. 2 stavebního zákona, pořízení Změny č. 1 Územního plánu Říčany, jejímž obsahem bude:

- a) prověření požadavků na řešení v územním plánu vyplývajících z aktuálního znění územně analytických podkladů pro správní obvod Rosice;
- b) uvedení územního plánu do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po Aktualizacích 1., 2., 3., 4. a 5.;
- c) aktualizaci vymezení zastavěného území a s tím související aktualizaci výměr zastavitelných ploch;
- d) prověření změny 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 SV – smíšenou obytnou venkovskou;
- e) prověření změny funkčního využití území na části pozemku p. č. 1522 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NSz – smíšené nezastavěného území - zemědělské na plochu RR – rekreace rodinná pro výstavbu 2 rekreačních chat nejlépe v návaznosti na stávající zastavěné území na pozemcích p. č. 1524/1 a 1524/2 v k. ú. Říčany u Brna;
- f) prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 1069/1 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NZ – zemědělské na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou;
- g) prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 853/3 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou;
- h) prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 852/1 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou;
- i) návrh úplného znění Územního plánu Říčany po vydání změny.

dále, že dle § 55a odst. 1 stavebního zákona, že Změna č. 1 Územního plánu Říčany bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona; že dle § 43 odst. 3 stavebního zákona řešení Změny č. 1 Územního plánu Říčany může obsahovat i prvky regulačního plánu.

Dne 18. 5. 2022 pak zastupitelstvo obce schválilo doplnění obsahu Změny č. 1 Územního plánu Říčany, kdy v bodu g) bude kromě pozemku p. č. 853/3 řešen i pozemek p. č. 853/9 v k. ú. Říčany u Brna. Nově bude ve změně č. 1 prověřena změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 712, 713, 714 v k. ú. Říčany u Brna z plochy SV – smíšené obytné venkovské na plochu OV – občanské vybavení veřejné, kdy pro tuto plochu OV budou stanoveny specifické podmínky pro její využití a změna funkčního využití území na pozemku p. č. 716/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy VL – průmyslová výroba lehká na plochu OV – občanské vybavení veřejné, kdy pro tuto plochu OV budou stanoveny specifické podmínky pro její využití.

Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu Říčany je Obecní úřad Říčany, který dle § 24 odst. 1 stavebního zákona, zajišťuje výkon územně plánovacích činností pro změnu č. 1 územního plánu Říčany na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje

kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP Říčany nepodléhala posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vydal k návrhu obsahu změny dne 30. 8. 2021 pod č. j. JMK 127535/2021 stanovisko, ve kterém konstatoval, že podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vydal k doplněnému návrhu obsahu změny č. 1 dne 19. 4. 2022 pod č. j. JMK 58680/2022 stanovisko, ve kterém konstatoval, že podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vydal k návrhu obsahu změny dne 30. 8. 2021 pod č. j. JMK 127535/2021 stanovisko, že neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované Z1 ÚP na životní prostředí a Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vydal k doplněnému návrhu obsahu změny č. 1 dne 19. 4. 2022 pod č. j. JMK 58680/2022 stanovisko, že neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované Z1 ÚP Říčany na životní prostředí.

Jako zpracovatel Změny č. 1 bylo vybráno Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Veřejné projednání

Obecní úřad Říčany jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), který si dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, **oznámil veřejnou vyhláškou č. j. OURI/485/2023 ze dne 3. 4. 2023** v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, **zahájení řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany** – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění **a konání veřejného projednání**. V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh Změny č. 1 Územního plánu Říčany – návrh opatření obecné povahy s odůvodněním, který se týkal všech vlastníků nemovitostí, kteří jsou řešením změny č. 1 dotčeni, vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 5. dubna 2023 do 17. května 2023** na Obecním úřadu Říčany, nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách obce <http://www.ricanyubrna.cz/> v sekci „Úřad“ podsekcí „Územní plán“ odkaz „**Návrh Změny č. 1 Územního plánu Říčany – veřejné projednání**“. Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění se uskutečnilo **ve středu 10. května 2023 od 16:30 hodin v zasedací místnosti v budově Obecního úřadu Říčany, nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany**. Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. arch. Ivanou Machek. K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, oprávněné investory a sousední obce a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení změny č. 1, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, námitky a připomínky uplatňovaly písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy **do 17. 5. 2023** mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky. **K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíželo. Adresa pro zasílání písemných podání byla** Obecní úřad Říčany, nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany, ID datové schránky: s6abvw3

Dohodovací jednání

Ve fázi veřejného projednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany (dále jen „návrh změny“) vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, jako dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu stanovisko ze dne 9. 5. 2023 č. j. JMK 69039/2023, ve kterém vyslovil nesouhlas k návrhové ploše označené Z1/05 a zaslal podnět na Městský úřad Rosice k prošetření legálnosti stavby na pozemku p. č. 1069/1 v k. ú. Říčany u Brna a k zahájení přestupkového řízení.

Dne 2. 8. 2023 nabyl právní moci přípis č.j. MR-C 64152/23-OZP vydaný Městským úřadem Rosice, Odborem životního prostředí dne 18. 07. 2023, kterým byli vlastníci pozemků p. č. 1068/1, 1069/1, 1068/2, 1068/3 v k. ú. Říčany u Brna uznáni vinnými z přestupku proti zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu dle ust. § 20 odst. 1 písm. c) a za spáchání tohoto přestupku jim byl uložen správní trest pokuty.

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, jako příslušný správní orgán konstatoval dále ve svém sdělení o prošetření podnětu ze dne 2. 8. 2023 č. j. MR-C 75393/23-OZP, že ačkoliv by byla změna druhu pozemku po odstranění staveb a provedení následné rekultivace půdy vratná, přihlédl ke všem okolnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení navrhuje a souhlasí s případnou změnou územního plánu o rozšíření nové návrhové plochy Z1/05.

Na základě výše uvedeného, bylo doplněno odůvodnění změny v části týkající se návrhové plochy Z1/05. Pořizovatel požádal dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu o vydání navazujícího stanoviska k upravenému návrhu změny dle ust. §5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Dohoda - stanovisko bylo krajským úřadem vydáno dne 18. 9. 2023 pod č. j. JMK 138693/2023 jako souhlasné.

Krajský úřad – nadřízený orgán

Obecní úřad Říčany jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), požádal dne 29. 5. 2023 krajský úřad Jihomoravského kraje ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dne 29. 6. 2023 pořizovatel obdržel email, ve kterém pracovník krajského úřadu Ing. Stanislav Lunga konstatoval, že krajský úřad nestihne zpracovat stanovisko ve stanoveném termínu, a že je možné proto vydat změnu ÚP i bez stanoviska nadřízeného orgánu.

Vyhodnocení veřejného projednání

Obecní úřad Říčany jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzval žádostí ze dne 29. 8. 2023 dotčené orgány a krajský úřad k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle ust. § 55b stavebního zákona a v souladu s ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta pro uplatnění stanoviska byla 30 dnů od obdržení návrhu. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatnili stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Přílohu žádosti tvořil Návrh vyhodnocení připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany – srpen 2023

Závěr

Vzhledem k tomu, že byly splněny všechny zákonné požadavky kladené na proces pořízení Změny

č. 1, byl předložen zastupitelstvu obce v souladu s ust. § 54 odst. 1 a § 55 odst. 6 stavebního zákona návrh na vydání Změny č. 1 včetně odůvodnění. Zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 na svém zasedání dne 27. 11. 2023.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR)

Zpracování změny č. 1 územního plánu Říčany je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, vydanou vládou České republiky.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

Platný územní plán Říčany je v souladu republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, změna č. 1 ÚP je respektuje a řeší takto:

- (14) veřejném zájmu chránit a rozvíjet 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změnou č. 1 ÚP jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území definované v platném ÚP.

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek

Změnou č. 1 ÚP je vymezena plocha pro občanské vybavení veřejné, tím jsou vytvářeny podmínky pro dostupnost základního vzdělávání přímo v obci.

- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizační a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 ÚP přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a k zajištění ochrany nezastavěného území především využitím proluk a využitím území, která bezprostředně navazují na zastavěné území.

Rozvojové oblasti

Část SO ORP Rosice (jen obce ve východní části), jejíž je obec Říčany součástí, leží v rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno.

Z tohoto vyplývající úkoly pro územní plánování byly zapracovány v územním plánu v platném znění a změnou č. 1 jsou respektovány.

Specifické oblasti

SO ORP Rosice, jehož je obec Říčany součástí, leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Z tohoto vyplývající úkoly pro územní plánování byly zapracovány v územním plánu v platném znění a změnou č. 1 jsou respektovány.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

PÚR ČR vymezuje pro železniční dopravu koridor vysokorychlostní dopravy ŽD4 (před Aktualizací č. 4 PÚR ČR součást koridoru s označením VR1) pro RS1 úsek Praha-Brno.

Z tohoto vyplývající úkoly pro územní plánování byly zapracovány v územním plánu v platném znění a změnou č. 1 jsou respektovány.

Ve správním území obce byl dle ZÚR JMK vymezen koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, který zpřesňoval koridor P10 VTL z původní Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR). Podle Aktualizace č. 4 PÚR ČR byl však tento koridor v PÚR ČR zrušen. Z ustanovení § 31 odst. 4 ve spojení s § 41 odst. 5 stavebního zákona plyne, že záměr TEP05 nelze nadále na základě ZÚR JMK v územních plánech vymezovat.

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose, není zařazeno do specifických oblastí s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.

2.2. SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Zpracování změny č. 1 územního plánu Říčany je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 na 29. zasedání, usnesením č. 2891/16/Z 29 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 3.11.2016), ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění).

A) Územní plán respektuje a řeší priority územního plánování Jihomoravského kraje:

- (2) *Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.*
- (4) *Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.*
- (11) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

Změnou č. 1 ÚP je vymezena plocha pro občanské vybavení veřejné, tím jsou vytvářeny podmínky pro dostupnost základního vzdělávání přímo v obci, a tedy zajištění obslužnosti a odpovídající kapacity občanského vybavení a životní úrovně obyvatel.

Platný ÚP a také změna č. 1 ÚP vymezuje zejména plochy smíšené obytné venkovské, umožňující rozvoj nejen bydlení, ale také rozvoj nerušících výrobních aktivit a podnikatelských aktivit, obchodu a služeb, čímž zvyšuje atraktivitu a konkurenceschopnost obce v metropolitní rozvojové oblasti.

B) Územní plán respektuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy v rozvojové oblasti OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Změnou č. 1 jsou tyto požadavky a úkoly respektovány a podpořeny takto:

Je podpořena vzájemná koordinace rozvoje města Brna a okolních sídel vymezením plochy pro občanské vybavení veřejné, která vytváří podmínky pro dostupnost základního vzdělávání přímo v obci.

C) Říčany se nenachází v žádné vymezené specifické oblasti podle politiky územního rozvoje ani v rozvojové oblasti nadmístního významu.

D) Řešením ÚP jsou zpracovány a zpřesněny koridory dopravní infrastruktury:

koridor vysokorychlostní trati VR1:

RDZ02 VRT Javůrek – Brno (RDZ02-A Varianta A „Řeka“)

krajská síť cyklistických koridorů:

- koridor (Velká Bíteš –) Rosice – Modřice

- koridor Tišnov – Rosice – Zbýšov – Oslavany – Ivančice – Moravské Bránice – Dolní Kounice – Pohořelice – Ivaň

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

Řešením ÚP jsou zpracovány a zpřesněny koridory technické infrastruktury:

koridor TEE28 (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

Ve správním území obce byl dle ZÚR JMK vymezen koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, který zpřesňuje koridor P10 VTL z původní Politiky územního

rozvoje ČR (PÚR ČR). Podle Aktualizace č. 4 PÚR ČR byl však tento koridor v PÚR ČR zrušen. Z ustanovení § 31 odst. 4 ve spojení s § 41 odst. 5 stavebního zákona plyne, že záměr TEP05 nelze nadále na základě ZÚR JMK v územních plánech vymezovat. Proto byl dílčí změnou Z1/07 zrušen.

V řešeném území nejsou vymezeny skladební části ÚSES nadregionální a regionální úrovně.

Řešením ÚP jsou zpracovány a zpřesněny územní rezervy:

územní rezerva pro koridor vysokorychlostní trati VR1 RDZ02 VRT Javůrek – Brno (RDZ02-A Varianta A „Řeka“)

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Platný územní plán splňuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a je podpořen rozvoj zejména civilizačních hodnot, jelikož se vytváří podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou (občanské vybavení veřejné).

F) Řešením ÚP jsou respektovány územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

Správní území obce Říčany je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinných typů č. 30 Tišnovsko-ivančický (jihovýchodní polovina území) a č. 32 Domašovský (severozápadní polovina území).

Platný územní plán splňuje podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny pro dané krajinné typy vlastní urbanistickou koncepcí a podmínkami definovanými v krajině. Změnou č. 1 je tato koncepce respektována.

G) Řešením ÚP jsou respektovány veřejně prospěšné stavby:

pro koridor TEE28 (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

Dílčí změnou Z1/07 je zrušena veřejně prospěšná stavba pro koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, viz odůvodnění zrušení koridoru výše.

H) Řešením ÚP jsou respektovány požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

2.3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍMI PODKLADY (ÚPP) VYDANÝMI KRAJEM

Jedná se o tuto dokumentaci:

- Generel dopravy JMK
- Generel krajských silnic JMK
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)

Výše uvedené územně plánovací podklady vydané krajem nemají dopad na řešení změny č. 1. – nové požadavky nad rámec ZÚR z těchto dokumentací pro řešení změny č. 1. nevyplyvají.

2.4. SOULAD PLATNÉHO ÚP A ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 (ÚAP JMK)

Požadavky z ÚAP JMK pro řešení změny č. 1 nevyplývají.

Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice, 5. úplná aktualizace 2020 (ÚAP ORP Rosice)

ÚAP ORP Rosice identifikovaly pro obec Říčany následující problémy k řešení v ÚPD:

Požadavky na zmírnění nebo omezení závad:

Urbanistické závady a ohrožení území

sBFoZUs - Brownfield zasahuje do zastavěného území (lokální)

Areál brownfield je v platném ÚP vymezen jako přestavbová plocha smíšená obytná centrální.

Hygienické závady

sS2/ZUs - Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území (regionální)

sSD/Zus - Dálnice zatěžuje zastavěné území (regionální)

Problematiku dálnice a silnice II. třídy nelze řešit nástroji ÚP.

Environmentální závady

sSD+LKs - Dálnice křížuje lokální biokoridor (lokální)

Funkční spojitost ÚSES je zajištěna stávajícím mostem, dálnice není bariérou pro anemochorní šíření semen rostlin.

Požadavky na zmírnění nebo omezení střetů záměrů:

Střety urbanistických záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

nZPo1Bs - Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany (lokální)

Zábor ZPF byl odůvodněn pro plochy vymezené v platném územním plánu i pro plochy nově vymezované změnou č. 1.

nZPo2Bs - Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (lokální)

Zábor ZPF byl odůvodněn pro plochy vymezené v platném územním plánu i pro plochy nově vymezované změnou č. 1.

nZPoLCs - Zastavitelná plocha zasahuje do lokálního biocentra (lokální)

V platném ÚP je vymezena plocha pro zajištění dostatečné rozlohy lokálního biocentra (LBC U Říčanského hřbitova), tato plocha nezasahuje do zastavitelné plochy jiného využití.

nZPoSUs - Zastavitelná plocha zasahuje do sesuvného území (lokální)

Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek:

Pro příznivé životní prostředí

Odstranit nebo minimalizovat projevy stacionárních zdrojů znečištění ovzduší

Odstranit nebo minimalizovat negativní projevy starých ekologických zátěží a kontaminovaných ploch

Mírnit dopady vodní a větrné eroze na půdní složku a její biodiverzitu

Soudržnost společenství obyvatel

Snížit podíl neobydlených bytů

Požadavky jsou řešeny koncepcí platného územního plánu. Změnou č. 1 je toto řešení respektováno a nemění se.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S PODMÍNKAMI PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Platný územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, rozvojové plochy řešené změnou č. 1 jsou rozsahu a charakteru, který tento soulad i nadále zachovává.

Změna č. 1 respektuje podmínky pro udržitelný rozvoj území, které jsou definovány platným územním plánem. Jsou respektovány priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v rámci PÚR ČR, viz odůvodnění, kap. 2.1. a priority pro zajištění udržitelného rozvoje kraje formulované v rámci ZÚR JMK, viz odůvodnění, kap. 2.2.

Jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území definované v platném ÚP.

Ochrana krajiny a nezastavěného území je zajištěna stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami pro ochranu hodnot území v platném územním plánu a změnou č. 1 je respektována.

Změna č. 1 respektuje koncepci platného územního plánu a navrhuje pouze nezbytně nutné plochy s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále jen SZ).

Jednotlivé kapitoly textové části změny č. 1 územního plánu jsou měněny a doplňovány pouze tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona v platném znění. Samostatně je zpracován text s vyznačením změn, který obsahuje úplné znění územního plánu po změně č. 1 s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol. K tomuto byl použit systém zpracování formou revizí.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

5.1. POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změna č. 1 územního plánu Říčany neovlivní požadavky v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu, zůstává v platnosti koncepce schválená v územním plánu.

5.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

Změna č. 1 územního plánu Říčany neovlivní požadavky civilní ochrany obyvatelstva, zůstává v platnosti koncepce schválená v územním plánu.

5.3 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č. 1 byl v rámci veřejného projednání projednán s následujícími dotčenými orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
3. Městský úřad Rosice, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice
 - odbor životního prostředí
 - odbor stavební úřad
 - odbor dopravy
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
5. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, 602 00 Brno
6. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno – koordinované stanovisko
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno
9. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha
10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno
11. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha

12. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
13. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno
14. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2
15. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno
16. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov
17. Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, P. O. BOX 21, Praha 7, 170 34

1. **Na základě stanoviska Ministerstva dopravy ze dne 15. 5. 2023** bylo třeba do návrhu změny vhodně u ploch Z62 a Z65 doplnit upozornění, že *„je nutné respektovat silniční ochranné pásmo dálnice“*.
2. **Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 9. 5. 2023** bylo do změny č. 1 zpracováno:
 - a) Do odůvodnění změny č. 1 do části týkající se plochy **Z1/05** byl doplněn údaj o sdělení Městského úřadu Rosice, odboru životního prostředí ze dne 2. 8. 2023 č. j. MR-C 75393/23-OZP a jeho závěru, že *„Ačkoliv by byla změna druhu pozemku po odstranění staveb a provedení následné rekultivace půdy vratná, přihlédl ke všem okolnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení navrhuje a souhlasí s případnou změnou územního plánu o rozšíření nové návrhové plochy Z1/05.“*
Dále bude více propracováno odůvodnění nezbytnosti záboru ZPF v případě plochy Z1/05 např. ve vazbě na to, že pozemky byly původním územním plánem určeny k zástavbě, a tedy již jednou se počítalo s jejich částečným vynětím ze ZPF atd. Je třeba uvést jednoznačný závěr, že v případě plochy Z1/05 se jedná o přijatelný zábor ZPF v minimálním rozsahu.
 - b) Do návrhu změny č. 1 bude vhodně doplněna podmínka, že *„výroba (zemědělská i jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem“*.

Dohodovací jednání

Ve fázi veřejného pojednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany (dále jen „návrh změny“) vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, jako dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu stanovisko ze dne 9. 5. 2023 č. j. JMK 69039/2023, ve kterém vyslovil nesouhlas k návrhové ploše označené Z1/05 a zaslal podnět na Městský úřad Rosice k prošetření legálnosti stavby na pozemku p. č. 1069/1 v k. ú. Říčany u Brna a k zahájení přestupkového řízení.

Dne 2. 8. 2023 nabyl právní moci přípis č.j. MR-C 64152/23-OZP vydaný Městským úřadem Rosice, Odborem životního prostředí dne 18. 07. 2023, kterým byli vlastníci pozemků p. č. 1068/1, 1069/1, 1068/2, 1068/3 v k. ú. Říčany u Brna uznáni vinnými z přestupku proti zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu dle ust. § 20 odst. 1 písm. c) a za spáchání tohoto přestupku jim byl uložen správní trest pokuty.

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, jako příslušný správní orgán konstatoval dále ve svém sdělení o prošetření podnětu ze dne 2. 8. 2023 č. j. MR-C 75393/23-OZP, že ačkoliv by byla změna druhu pozemku po odstranění staveb a provedení následné rekultivace půdy vratná, přihlédl ke všem okolnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení navrhuje a souhlasí s případnou změnou územního plánu o rozšíření nové návrhové plochy Z1/05.

Na základě výše uvedeného, bylo doplněno odůvodnění změny v části týkající se návrhové plochy Z1/05. Pořizovatel požádal dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu o vydání navazujícího stanoviska k upravenému návrhu změny dle ust. §5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Dohoda - stanovisko bylo krajským úřadem vydáno dne 18. 9. 2023 pod č. j. JMK 138693/2023 jako souhlasné.

Ostatní dotčené orgány vyjádřily se změnou č. 1 souhlas případně se nevyjádřily vůbec.

Obecní úřad Říčany jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzval žádostí ze dne 29. 8. 2023 dotčené orgány a krajský úřad k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany dle ust. § 55b stavebního zákona a v souladu s ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta pro uplatnění stanoviska byla 30 dnů od obdržení návrhu. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatnili stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Přílohu žádosti tvořil Návrh vyhodnocení připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Říčany – srpen 2023. Všechny dotčené orgány i krajský úřad s návrhem souhlasili.

Pořizovatel vzhledem k výše uvedenému konstatuje, že změna č. 1 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Stanovisko Krajského úřadu dle §50 odst. 5 nebylo vydáváno, neboť se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko Krajského úřadu dle §50 odst. 5 nebylo vydáváno, neboť se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve správním území obce Říčany, které je vymezeno katastrálním územím Říčany 583839.

Řešené území je vymezeno v rozsahu dílčích změn Z1/01, Z1/02, Z1/03, Z1/04, Z1/05, Z1/06, Z1/07 a Z1/08a-e, viz grafická část.

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území k datu 2.11.2022.

9.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

9.2.1. Základní koncepce rozvoje území

Změna č. 1 územního plánu Říčany respektuje koncepci rozvoje, která vychází ze stávající založené struktury obce a soudobých požadavků, při plném respektování nadřazených dokumentací, požadavků obce i občanů. Řešením je zachována kontinuita koncepce, definovaná platným ÚP.

9.2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Změna č. 1 územního plánu Říčany respektuje hodnoty kulturní, přírodní i civilizační a podmínky jejich ochrany, definované platným ÚP.

9.3. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

9.3.1. Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Změna č. 1 územního plánu Říčany nemění urbanistickou koncepci ani kompozici platného územního plánu. Jsou navrhovány pouze dílčí změny:

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.**

Pozemky: 712, 713, 714, 716/2

Výměra: 2220 m²

Stávající využití území: zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha

Využití území ve schváleném ÚP: SV – smíšené obytné venkovské

VL – průmyslová výroba lehká

Využití území ve změně č. 1 ÚP: P22 OV – občanské vybavení veřejné

Změna Z1/01 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Požadavky na vymezení VPS ani VPO řešením změny nevznikají.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávajících komunikací. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem. Podrobnější podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole 6. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek obce, která má záměr lokalitu využít pro výstavbu základní školy a souvisejících ploch, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. Nová zastavitelná plocha se nachází v centrální části obce, v zastavěném území, v blízkosti stávající základní školy. Bylo vyhodnoceno, že vymezení plochy přestavby občanského vybavení veřejného není v rozporu s koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území. Rozšíření tohoto typu vybavení je ve veřejném zájmu a podporuje vyvážený a udržitelný rozvoj sídla, které zažívá nárůst počtu obyvatel včetně dětí s ohledem na atraktivní polohu v blízkosti města Brna.

Z1/02

Změna funkčního využití území na části pozemku p. č. 1541/2 a na pozemku 1541/5 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na **plochu přestavby P20 SV – smíšenou obytnou venkovskou.**

Pozemky: 1541/5, část 1541/2

Výměra: 819 m²

Stávající využití území: orná půda, zastavěná plocha a nádvoří

Využití území ve schváleném ÚP: ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

Využití území ve změně č. 1 ÚP: P20 SV – smíšená obytná venkovská

Změna Z1/02 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Požadavky na vymezení VPS ani VPO řešením změny nevznikají.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace U Koupaliště. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících a navržených sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem. Podrobnější podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole 6. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu v souladu s podmínkami pro využívání ploch smíšených obytných venkovských.

S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská okrajově navazuje na stávající lokality smíšené obytné venkovské, je v zastavěném území obce a nezasahují ji žádné další limity nebo záměry v území, bylo vyhodnoceno, že nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží a maximální intenzita využití pozemku.

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**.

Pozemky: 853/3, 853/9

Výměra: 1517 m²

Stávající využití území: zahrada

Využití území ve schváleném ÚP: ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

Využití území ve změně č. 1 ÚP: P21 SV – smíšená obytná venkovská

Změna Z1/04 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Požadavky na vymezení VPS ani VPO řešením změny nevznikají.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace Za Mlýnem. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem. Podrobnější podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole 6. Územního plánu.

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu v souladu s podmínkami pro využívání ploch smíšených obytných venkovských.

S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská navazuje na stávající lokality smíšené obytné venkovské, je v zastavěném území obce a nezasahují ji žádné další limity nebo záměry v území, bylo vyhodnoceno, že nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží, s možností podkroví, a maximální intenzita využití pozemku. Další podmínky byly stanoveny s ohledem na blízkost Říčanského potoka.

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**.

Pozemky: 1069/1, 1069/2, část 1815/2

Výměra: 729+41 m²

Stávající využití území: orná půda, ostatní plocha

Využití území ve schváleném ÚP: NZ – plochy zemědělské

Využití území ve změně č. 1 ÚP: Z63 SV – smíšená obytná venkovská

Z65 PV – veřejná prostranství

Změna Z1/05 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Požadavky na vymezení VPS ani VPO řešením změny nevznikají.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace Mrštíkové, přes nově vymezený fragment zastavitelné plochy veřejných prostranství Z65. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z navržených sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem. Podrobnější podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole 6. Územního plánu.

Vlastník a uživatel předmětných pozemků delší dobu vlastní i navazující pozemky p.č. 1068/1 a p.č. 1068/3 a využívá je jako zahradu u rodinného domu. Byla zde umístěna i starší garáž, která ale nebyla zapsána v katastru nemovitostí. V roce cca 2010 vlastník přikoupil předmětné pozemky p.č. 1069/1 a p.č. 1069/2 za účelem jejich zastavění pro rozšíření garáže, neboť v tehdejší schváleném územním plánu obce Říčany byly pozemky plochami zastavitelnými. Následně byla zahájena příprava projektové dokumentace stavby pro rozšíření garáže. Při vyřizování stavebního povolení přibližně v roce 2020 ovšem vlastník zjistil, že zakoupené pozemky dle nového územního plánu Říčany již nejsou v zastavitelných plochách. Tento problém vlastník řešil s Obcí Říčany, která přislíbila nápravu věci vyřízením změny územního plánu. Stavba garáže byla přesto realizována v letech 2021 a 2022 bez všech náležitých povolujících aktů.

Umístění staveb na částech pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu bylo správním orgánem zhodnoceno jako porušení § 3 odst. 1 písm. c) zákona tedy jako nezpochybnitelné nezemědělské využívání pozemku bez souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Vlastníci uvedených pozemků byli přípisem č.j. MR-C 64152/23-OZP vydaným dne 18.07.2023 uznáni vinnými z přestupku proti zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu dle ust. § 20 odst. 1 písm. c) a za spáchání tohoto přestupku jim byl uložen správní trest pokuty. Přípis nabyl právní moci dne 02.08.2023.

Městský úřadu Rosice, odbor životního prostředí konstatuje, že ačkoliv by byla změna druhu pozemku po odstranění staveb a provedení následné rekultivace půdy vratná, přihlédl ke všem okolnostem případu, a ve vazbě na jejich posouzení navrhuje a souhlasí s případnou změnou územního plánu o rozšíření nové návrhové plochy Z1/05.

Rozhodující je i skutečnost, že pozemky byly určeny k zástavbě původním územním plánem, přičemž tato zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská navazuje na stávající lokality smíšené obytné venkovské a na zastavěné území obce a nezasahují jí žádné další limity nebo záměry v území, bylo vyhodnoceno, že nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží, s možností podkroví, a maximální intenzita využití pozemku.

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**.

Pozemky: 1522

Výměra: 1766 m²

Stávající využití území: orná půda

Využití území ve schváleném ÚP: NSz – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské

Využití území ve změně č. 1 ÚP: Z64 RR – rekreace rodinná

Změna Z1/06 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Požadavky na vymezení VPS ani VPO řešením změny nevznikají.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno individuálně.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem. Podrobnější podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole 6. Územního plánu.

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu v souladu s podmínkami pro využívání ploch rodinné rekreace.

S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha rodinné rekreace navazuje na stávající lokality rodinné rekreace a na zastavěné území obce a nezasahují ji žádné další limity nebo záměry v území, bylo vyhodnoceno, že nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na ochranu krajinného rázu byl stanoven maximální přípustný počet objektů, maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží, s možností podkroví, a maximální intenzita využití pozemku, včetně maximální přípustné rozlohy objektu rodinné rekreace.

Z1/07

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

Změnou se ruší koridor **ZT1-TEP05** pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, zároveň se ruší související veřejně prospěšná stavba.

Změna Z1/07 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Odůvodnění:

Změnou je ÚP Říčany uveden do souladu s nadřazenou dokumentací.

Koridor ZT1-TEP05 pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov byl vymezen dle ZÚR JMK, ve kterých je vymezen jako zpřesnění koridoru P10 VTL z původní Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR).

Podle Aktualizace č. 4 PÚR ČR byl však tento koridor v PÚR ČR zrušen. Z ustanovení § 31 odst. 4 ve spojení s § 41 odst. 5 stavebního zákona plyne, že záměr TEP05 nelze nadále na základě ZÚR JMK v územních plánech vymezovat.

Z1/08a-e

Aktualizace zastavěného území.

označení změny	plocha v platném ÚP	odůvodnění
Z1/08a	P04 SV	Na části plochy přestavby byla zrealizována zástavba. Zahrnuty do zastavěného území a stabilizovány jsou cca 2/3 přestavbové plochy, jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné venkovské.
Z1/08b	Z08 SV Z25 PV	Na části zastavitelné plochy byla zrealizována zástavba. Zahrnuta do zastavěného území a stabilizována je cca 1/2 zastavitelné plochy, jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné venkovské. Zároveň je stabilizována část zastavitelné plochy veřejných prostranství, jelikož byla realizována komunikace pro obsluhu vzniklé zástavby.
Z1/08c	Z15b SV	Zahrnuty do zastavěného území a stabilizovány jsou pozemky p.č. 1247/434 a 1247/435, na kterých se nacházejí stavby, a pozemky p.č. 1247/407 a 547/7, které s nimi tvoří souvislý celek. Jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné venkovské.
Z1/08d	Z04 SV	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován je pozemek p.č. 1015/5, na kterém se nachází stavba, a pozemky p.č. 1015/1, 1017/1 a 1015/3, které s ním tvoří souvislý celek. Jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné venkovské.
Z1/08e	Z12 SV	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován je pozemek p.č. 1104/3, na kterém se nachází stavba, a část pozemku p.č. 1104/1, která s ním tvoří souvislý celek. Jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné venkovské.

9.3.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby

Změnou č. 1 územního plánu Říčany jsou vymezeny 3 nové zastavitelné plochy (Z63, Z64 a Z65).

Změnou č. 1 územního plánu Říčany jsou vymezeny 3 nové plochy přestavby (P20, P21 a P22).

9.3.3. Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 1 územního plánu Říčany se nemění vymezení systému sídelní zeleně.

9.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

9.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající koncepce dopravní infrastruktury platného územního plánu zůstává zachována.

Změnou č. 1 se vymezuje fragment zastavitelné plochy veřejných prostranství Z65 pro napojení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z63 na stávající komunikaci Mrštíkovou.

9.4.2. Koncepce technické infrastruktury

Stávající koncepce technické infrastruktury platného územního plánu zůstává zachována.

Změnou č. 1 se ruší koridor ZT1-TEP05 pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, tímto se ÚP Říčany uvádí do souladu s nadřazenou dokumentací.

9.4.3. Koncepce nakládání s odpady

Stávající koncepce nakládání s odpady platného územního plánu zůstává zachována.

9.4.4. Koncepce občanského vybavení

Stávající koncepce občanského vybavení platného územního plánu je respektována.

Změnou č. 1 se vymezuje nová plocha přestavby pro rozvoj občanského vybavení veřejného pro záměr výstavby základní školy.

9.4.5. Koncepce veřejných prostranství

Stávající koncepce veřejných prostranství platného územního plánu je respektována.

9.4.6. Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Řešení platného územního plánu je respektováno.

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a).

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje:

Vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany včetně ochranného pásma – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - (dle ÚAP -jev 82a).

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

9.5. ZDŮVODNĚNÍ 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

Stávající koncepce uspořádání krajiny, návrh ÚSES i další podmínky v krajině platného územního plánu zůstávají zachovány.

9.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání zástavby se změnou č. 1 územního plánu Říčany zásadně nemění.

S ohledem na novelu stavebního zákona 19/2023 Sb. - *Zákon, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony* účinnou od 24. 1. 2023 byly pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině (W, NZ, NL, NSp, NSz, NSv a NSx) upraveny podmínky využití tak, že jako nepřipustné využití jsou uvedeny také stavby a zařízení a jiná opatření pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Vyloučení umístování tohoto typu staveb, zařízení a jiných opatření bylo provedeno v souladu s veřejným zájmem daným ochranou nezastavěného území (krajiny), zemědělského půdního fondu a krajinného rázu.

Veřejný zájem na jejich vyloučení je u všech ploch stejný a je dán naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel.

Jsou stanoveny podrobnější podmínky pro využití nově vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch.

9.7. ZDŮVODNĚNÍ 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 rámci změny č. 1 územního plánu Říčany nejsou vymezeny nové veřejné prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Změnou č. 1 ÚP se ruší koridor **ZT1-TEP05** pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna, proto se ruší také veřejně prospěšná stavba vymezená pro tento záměr.

V grafické části se ruší část veřejně prospěšné stavby VDT 8 pro stavbu komunikace a technické infrastruktury, jelikož tato část stavby byla realizována.

9.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci změny č. 1 územního plánu Říčany nejsou vymezeny nové veřejné prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nebyla stanovována v původním územním plánu ani ve změně č.1.

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

V rámci změny č. 1 územního plánu Říčany nejsou navrženy nové plochy a koridory územních rezerv.

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

V rámci změny č. 1 územního plánu Říčany nejsou navrženy nové plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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

V rámci změny č. 1 územního plánu nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

V rámci změny č. 1 územního plánu nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

9.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace nebyla stanovena.

9.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V rámci změny č. 1 územního plánu nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

9.16. DEFINICE POJMŮ

V rámci změny č. 1 územního plánu nedochází k úpravám v definicích pojmů.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 územního plánu jsou řešeny 4 nové plochy přestavby a 3 nové zastavitelné plochy. Jedna z přestavbových ploch je vymezena pro občanské vybavení veřejné pro záměr výstavby základní školy. Vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel v obci a s tím spojeným nárůstem dětské složky obyvatelstva je veřejným zájmem zajistit dostupnost základního vzdělání přímo v obci. Ostatní vymezené plochy jsou plochy smíšené obytné venkovské a reagují na konkrétní požadavky vlastníků na umožnění výstavby na vlastních pozemcích. Tyto nově vymezené přestavbové plochy je prolukami v zastavěném území obce, jejich vymezení přispívá k hospodárnému využití zastavěného území a lokalit se zabezpečenou dopravní a technickou infrastrukturou. Nově vymezená zastavitelná plocha také přímo navazuje na zastavěné území obce a stávající infrastrukturu. Při aktualizaci zastavěného území bylo zjištěno, že za dobu účinnosti platného územního plánu došlo k realizaci přes 20 rodinných domů.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMÍCH VZTAHŮ

Změna č. 1 územního plánu neovlivní území sousedních obcí.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (OBSAHU ZMĚNY) A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU

Požadavky zadání (obsahu změny):

1. prověření požadavků na řešení v územním plánu vyplývajících z aktuálního znění územně analytických podkladů pro správní obvod Rosice;	Splněno, viz kapitola 2.4. odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Říčany.
2. uvedení územního plánu do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po Aktualizacích 1., 2., 3., 4. a 5.;	Splněno, viz kapitola 2.1. odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Říčany.
3. aktualizaci vymezení zastavěného území a s tím související aktualizaci výměr zastavitelných ploch;	Splněno, viz dílčí změna Z1/08a-e.

4. prověření změny 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 SV – smíšenou obytnou venkovskou;	Splněno, viz dílčí změna Z1/02. Byla vymezena plocha P20 SV.
5. prověření změny funkčního využití území na části pozemku p. č. 1522 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NSz – smíšené nezastavěného území – zemědělské na plochu RR – rekreace rodinná pro výstavbu 2 rekreačních chat nejlépe v návaznosti na stávající zastavěné území na pozemcích p. č. 1524/1 a 1524/2 v k. ú. Říčany u Brna;	Splněno, viz dílčí změna Z1/06. Byla vymezena plocha Z64 RR.
6. prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 1069/1 v k. ú. Říčany u Brna z plochy NZ – zemědělské na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou;	Splněno, viz dílčí změna Z1/05. Byly vymezeny plochy Z63 SV a Z65 PV.
7. prověření změny 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 SV – smíšenou obytnou venkovskou;	Splněno, viz dílčí změna Z1/04. Byla vymezena plocha P21 SV.
8. prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 852/1 v k. ú. Říčany u Brna z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu SV – smíšenou obytnou venkovskou;	Nevymezeno. Dílčí změna byla vypuštěna, jelikož žadatel o změnu již není vlastníkem pozemku. Pozemek je využíván jako zahrada k domu č.p. 532.
9. prověření změny funkčního využití území na pozemcích p. č. 712, 713, 714 v k. ú. Říčany u Brna z plochy SV – smíšené obytné venkovské na plochu OV – občanské vybavení veřejné, kdy pro tuto plochu OV budou stanoveny specifické podmínky pro její využití;	Splněno, viz dílčí změna Z1/01. Byla vymezena plocha P22 OV.
10. prověření změny funkčního využití území na pozemku p. č. 716/2 v k. ú. Říčany u Brna z plochy VL – průmyslová výroba lehká na plochu OV – občanské vybavení veřejné, kdy pro tuto plochu OV budou stanoveny specifické podmínky pro její využití;	Splněno, viz dílčí změna Z1/01. Byla vymezena plocha P22 OV.
11. návrh úplného znění Územního plánu Říčany po vydání změny.	Bude splněno po veřejném projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu.

Požadavky na úpravu návrhu po veřejném projednání:

1. Na základě stanoviska Ministerstva dopravy ze dne 15. 5. 2023 je třeba do návrhu změny vhodně u ploch Z62 a Z65 doplnit upozornění, že „je nutné respektovat silniční ochranné pásmo dálnice“.	Splněno, v dalších podmínkách pro plochy změn Z63 a Z65 byla doplněna podmínka ve znění „respektovat silniční ochranné pásmo dálnice“. Podmínka byla doplněna u plochy Z63, nikoliv Z62. Plocha Z62, na rozdíl od plochy Z63, není řešena změnou č. 1 územního plánu ani neleží v ochranném pásmu dálnice D1.
---	--

<p>2. Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 9. 5. 2023 bude do změny č. 1 zapracováno:</p> <p>a) Do odůvodnění změny č. 1 do části týkající se plochy Z1/05 bude doplněn údaj o sdělení Městského úřadu Rosice, odboru životního prostředí ze dne 2. 8. 2023 č. j. MR-C 75393/23-OZP a jeho závěru, že „Ačkoliv by byla změna druhu pozemku po odstranění staveb a provedení následné rekultivace půdy vratná, přihlédl ke všem okolnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení navrhuje a souhlasí s případnou změnou územního plánu o rozšíření nové návrhové plochy Z1/05.“</p> <p>Dále bude více propracováno odůvodnění nezbytnosti záboru ZPF v případě plochy Z1/05 např. ve vazbě na to, že pozemky byly původním územním plánem určeny k zástavbě, a tedy již jednou se počítalo s jejich částečným vynětím ze ZPF atd. Je třeba uvést jednoznačný závěr, že v případě plochy Z1/05 se jedná o přijatelný zábor ZPF v minimálním rozsahu.</p> <p>b) Do návrhu změny č. 1 bude vhodně doplněna podmínka, že „výroba (zemědělská i jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem“.</p>	<p>Splněno, odůvodnění bylo upraveno.</p> <p>Splněno.</p> <p>Splněno, podmínka byla doplněna v kapitole 2.2.2. <i>Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí ÚP Říčany.</i></p>
<p>3. Změna č. 1 bude dána do formy OOP – titulní list a poučení viz příloha č. 4</p>	<p>Splněno.</p>
<p>4. Pro pracovní kontrolu budou všechny změny provedené na základě těchto požadavků v textových částech změny barevně odlišeny.</p>	<p>Splněno.</p>
<p>5. Do kapitoly 12. odůvodnění bude doplněno vyhodnocení splnění těchto požadavků.</p>	<p>Splněno.</p>

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTREBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Důvody pro zpracování změny č. 1 ÚP Říčany, přehled dílčích změn a jejich kategorizace z pohledu dopadu do ZPF:

Jednotlivé dílčí změny odrážejí aktuální stav a přirozený vývoj v území, kam patří změny ve funkčním využití ploch, aktualizace zastavěného území a zrušení koridoru pro VTL plynovod Kralice – Bezměrov. Z důvodu přehledu o charakteru dílčích změn byly jednotlivé dílčí plochy předběžně vyhodnoceny a uvedeny v následující tabulce:

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace, údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Dopad do ZPF mají změny Z1/01 až Z1/06.

Zhodnocení jednotlivých dílčích změn vzhledem k jejich dopadu do ZPF

Tab. 1

identifikace dílčí změny	navrhovaná změna – popis	identifikace lokality, výměra v ha, poznámka	dopad do ZPF, stručné vyhodnocení
Z1/01 – P22	Změna využití stabilizované plochy SV – smíšené obytné venkovské a VL – průmyslová výroba lehká na plochu přestavby P22 OV – občanské vybavení veřejné	Vymezení nové plochy přestavby P22 o výměře 0,2220 ha namísto stabilizovaných ploch	ano část plochy je vymezena na zemědělské půdě, část na nezemědělské půdě
Z1/02 – P20	Změna využití stabilizované plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu přestavby P20 SV – smíšenou obytnou venkovskou	Vymezení nové plochy přestavby P20 o výměře 0,0819 ha namísto stabilizované plochy	ano převážná většina plochy je vymezena na zemědělské půdě
Z1/04 – P21	Změna využití stabilizované plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu přestavby P21 SV – smíšenou obytnou venkovskou	Vymezení nové plochy přestavby P21 o výměře 0,1517 ha namísto stabilizované plochy	ano plocha je vymezena na zemědělské půdě
Z1/05 – Z63 a Z65	Změna stabilizované plochy NZ – zemědělské na zastavitelnou plochu Z63 SV – smíšenou obytnou venkovskou a změna stabilizované plochy NZ – zemědělské na zastavitelnou plochu Z65 PV – veřejná prostranství	Vymezení nové zastavitelné plochy Z63 o výměře 0,0729 ha a nové zastavitelné plochy Z65 o výměře 0,0041ha namísto stabilizovaných ploch	ano plocha Z63 je vymezena na zemědělské půdě, plocha Z65 je vymezena na nezemědělské půdě
Z1/06 – Z64	Změna stabilizované plochy plochy NSz – smíšené nezastavěného území – zemědělské na zastavitelnou plochu Z64 RR – rekreace rodinná	Vymezení nové zastavitelné plochy Z64 o výměře 0,1766 ha namísto stabilizované plochy	ano plocha je vymezena na zemědělské půdě

Dle výsledku předběžného vyhodnocení je zřejmé, že změna č. 1 má **dopad do ZPF**. **Celková plocha záboru ZPF je změnou č.1 navržena v rozsahu 0,7 ha.**

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. V území řešeném změnou č. 1 se nachází zemědělská půda převážně IV. a II. třídy ochrany, v menší míře půda I. třídy ochrany. Změna č. 1 navrhuje prioritně plochy přestavby v zastavěném území na půdě vyšší i nižší třídy ochrany, kde zemědělská půda není dlouhodobě intenzivně obhospodařována. Mimo zastavěné území jsou navrženy pouze dvě zastavitelné plochy, z nichž jen jedna leží na zemědělské půdě vyšší třídy ochrany.

Sít' účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sít' polních cest

Koncepce není změnou č. 1 měněna. Prostupnost území je zachována a obsluha území je zajištěna.

Informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností

Rozvojové plochy řešené změnou č. 1 nezasahují do systému meliorací, dále viz kap. 9.D.2. odůvodnění územního plánu.

ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI

Dosavadní využití ploch zemědělské a nezemědělské půdy v řešeném území

Nezemědělská půda vhodná pro rozšíření zastavitelných ploch se v území nachází minimálně, část ploch přestaveb navržených změnou č. 1 se nachází na nezemědělské půdě. Mimo zastavěné území změna č. 1 nevyužívá nezemědělskou půdu. Jednotlivé záměry na provedení změn v území vycházejí z konkrétních požadavků vztažených ke konkrétním pozemkům, v souladu se Zadáním změny č.1 variantní řešení umístění záměrů tedy nebylo uvažováno.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území

Změna č. 1 využívá ve velké míře enklávy zemědělské půdy v zastavěném území a nezastavěné části stavebních pozemků. Navrženy jsou plochy přestavby P20, P21 a P22.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby P22 pro výstavbu základní školy.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci

Změna č. 1 nevymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby na plochách již odsouhlasených v platném ÚP.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 14/1992 Sb. co nejméně narušena krajina a její funkce

Realizací změny nedojde k narušení přírodních krajinných formací.

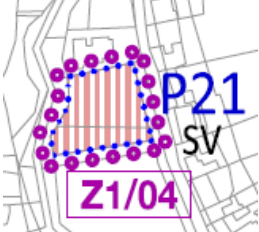
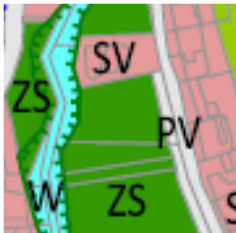
Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území

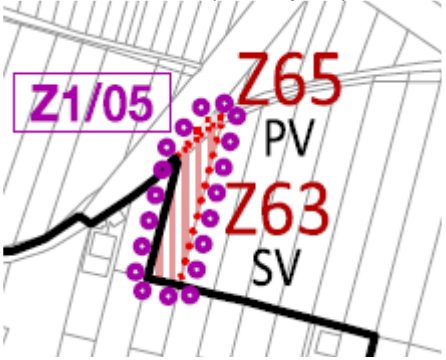
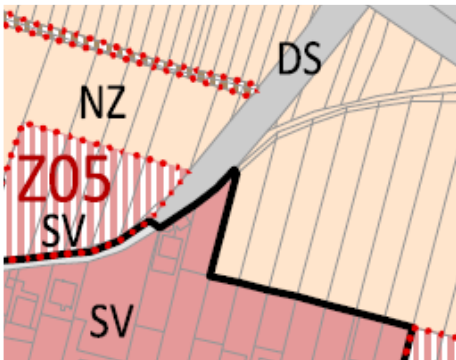
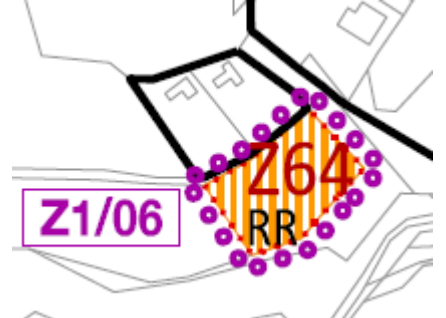
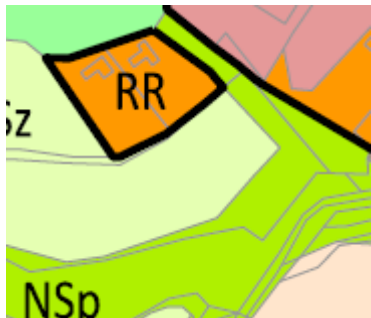
Rozvojové plochy řešené změnou č. 1 nezasahují do systému meliorací, kap. 9.D.2. odůvodnění územního plánu. Změna č. 1 nevymezuje změny způsobu využití, které by negativně ovlivnily odtokové poměry v území.

Zdůvodnění nezbytnosti vymezení zastavitelných ploch

Tab. 2

Identifikace dílčí změny	Dopad do ZPF	Dopad do ZPF I. nebo II. třídy ochrany	Odůvodnění lokality
Z1/01 – P22	0,1262	0,1262	Plocha je vymezena v zastavěném území, využívá zčásti nezemědělské pozemky, zčásti pozemek zahrady, který náleží do zemědělské půdy I., II. a IV. třídy ochrany. Díky lokalizaci v zastavěném území plocha nemá dopad na intenzivní zemědělskou výrobu, tudíž je vhodná pro směřování rozvojových aktivit obce. Změnou č. 1 se mění funkční využití ze stabilizované plochy průmyslové výroby lehké (VL) a plochy smíšené obytné venkovské (SV) na zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) z důvodu plánované výstavby základní školy. Vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel v obci a s tím spojeným nárůstem dětské složky obyvatelstva je veřejným zájmem zajistit dostupnost základního vzdělání přímo v obci. Tento veřejný zájem tudíž převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Změna č. 1 (hlavní výkres)		Platný ÚP (hlavní výkres)	
Z1/02 – P20	0,0781	0	Plocha je vymezena na zemědělské půdě IV. třídy ochrany v zastavěném území, menší část leží na nezemědělské půdě. Změnou č. 1 se mění funkční využití ze stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) na plochu přestavby smíšenou obytnou venkovskou (SV). Plocha je vymezena na základě požadavku vlastníka. Vzhledem k lokalizaci v zastavěném území a návaznosti na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z01 a okrajově i na stávající plochu téhož využití je zábor ZPF opodstatněný.
Změna č. 1 (hlavní výkres)		Platný ÚP (hlavní výkres)	

Identifikace dílčí změny	Dopad do ZPF	Dopad do ZPF I. nebo II. třídy ochrany	Odůvodnění lokality
Z1/04 – P21	0,1517	0,1517	<p>Plocha je vymezena v zastavěném území obce na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Změnou č. 1 se mění funkční využití ze stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) na plochu přestavby smíšené obytné venkovské (SV). Plocha je vymezena na základě požadavku vlastníka, navazuje na stávající plochy smíšené obytné venkovské a respektuje tak urbanistickou koncepci území. Pozemek není využíván k intenzivní zemědělské činnosti, vzhledem k umístění v zastavěném území je vhodný pro doplnění zástavby. Využívání zemědělské půdy v zastavěném území má přednost před rozšiřováním obce do volné krajiny na zemědělské půdě. Z těchto důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.</p>
<p>Změna č. 1 (hlavní výkres)</p> 		<p>Platný ÚP (hlavní výkres)</p> 	
Z1/05 – Z63 a Z65	0,1517	0,0641	<p>Plocha Z65 je vymezena na nezemědělské půdě, plocha Z63 je vymezena na zemědělské půdě I. a IV. třídy ochrany, převážná část plochy leží na půdě vyšší bonity. Změnou č. 1 se mění funkční využití ze stabilizované plochy zemědělské (NZ) na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) a na zastavitelnou plochu veřejného prostranství (PV). Jedná se o požadavek vlastníka. Obě plochy navazují na zastavěné území, plocha veřejného prostranství je nedílnou součástí návrhu plochy smíšené obytné a zajišťuje přístup k pozemku. Ačkoliv plocha smíšená obytná venkovská leží na I. třídě ochrany ZPF, tak se jedná o vhodnou lokalitu k rozšíření stávající zástavby, neboť přímo navazuje na zastavěné území a silnici, tudíž realizace např. technické infrastruktury bude méně nákladná než by byla realizace v jiných částech obce na půdách nižší třídy ochrany, ovšem bez návaznosti na stávající infrastrukturu. Pozemky byly určeny k zástavbě původním územním plánem a byly zahájeny i přípravy projektové dokumentace. Do nového územního plánu se plochy nedostaly chybou, kterou je vůle napravit. Počítalo se tedy již jednou s částečným vynětím předmětných ploch ze ZPF, jedná se o přijatelný zábor ZPF v minimálním rozsahu. Urbanistická koncepce obce je zachována, není vytvářena nová uliční síť s výraznějšími dopady na krajinu. Z výše uvedených důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.</p>

Identifikace dílčí změny	Dopad do ZPF	Dopad do ZPF I. nebo II. třídy ochrany	Odůvodnění lokality
<p>Změna č. 1 (hlavní výkres)</p> 			<p>Platný ÚP (hlavní výkres)</p> 
<p>Z1/06 – Z64</p>	<p>0,1766</p>	<p>0</p>	<p>Plocha je vymezena na zemědělské půdě IV. třídy ochrany. Změnou č. 1 se mění funkční využití ze stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NSz) na zastavitelnou plochu rekreace rodinné (RR). Jedná se o požadavek vlastníka. Záměr navazuje na území s rekreačním využitím, je vymezen naproti stávajícím objektům rekreace rodinné. Vzhledem k této skutečnosti a vzhledem k lokalizaci na zemědělské půdě nižší třídy ochrany je zábor ZPF opodstatněný.</p>
<p>Změna č. 1 (hlavní výkres)</p> 			<p>Platný ÚP (hlavní výkres)</p> 

TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT S DOPADEM DO ZPF

Tab. 3

označení plochy (označení změny)	navržené využití	celková výměra (ha)	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	informace o existenci závlah/odvodnění (meliorace bez rozlišení)	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	poznámka*
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z63 (Z1/05)	SV	0,0729	0,0729	0,0641			0,0088		0	ne	-	ne	nová plocha
P20 (Z1/02)	SV	0,0819	0,0781				0,0781		0	ne	-	ne	nová plocha
P21 (Z1/04)	SV	0,1517	0,1517		0,1517				0	ne	-	ne	nová plocha
celkem SV		0,3065	0,3027	0,0641	0,1517	0	0,0869	0	0				
P22 (Z1/01)	OV	0,2220	0,1262	0,0106	0,0566		0,0590		0	ne	-	ne	nová plocha
celkem OV		0,2220	0,1262	0,0106	0,0566	0,0000	0,0590	0,0000	0				
Z64 (Z1/06)	RR	0,1766	0,1766				0,1766		0	ne	-	ne	nová plocha
celkem RR		0,1766	0,1766	0,0000	0,0000	0,0000	0,1766	0,0000	0				
CELKEM		0,7051	0,6055	0,0747	0,2083	0	0,3225	0	0				

Plochy bez dopadu do ZPF nebo PUPFL

označení plochy (označení změny)	navržené využití	celková výměra (ha)
Z65 (Z1/05)	PP	0,0041
CELKEM		0,0041

14.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Rozvojové plochy řešené změnou č. 1 nemají dopad do PUPFL.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Žádné námítky nebyly v rámci projednání uplatněny.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínka č. 1

Podatel: NET4GAS, s.r.o.

Na Hřebenech II 1718/8

140 21 Praha

Datum podání: 4. 5. 2023

Text připomínky: K návrhu změny č. 1 Územního plánu Říčany máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme, že návrhové plochy Z47 (DV), Z48 (DV), Z51 (DV), Z53 (DV) a Z57 (DV) zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme do textu k těmto plochám doplnit informaci: „Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavky vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle §68 a §69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce není vyhověno.

Odůvodnění: Dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona platí, že změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. V případě vymezení ploch Z47, Z48, Z51, Z53 a Z57 změna nic nového nenavrhuje a nemění podmínky pro jejich využití, ploch Z48, Z53 a Z57 se týká pouze minimálně pouze v rozsahu toho, že ruší blízký koridor ZT1-TEP05 pro VTL plynovod Kralice - Bezměrov.

Navíc požadované doplnění vyplývá automaticky ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění a není nutné jej dublovat v územně plánovací dokumentaci. Zařízení ve správě NET4Gas jsou dle aktuálních ÚAP v územním plánu obsažena včetně bezpečnostních a ochranných pásem, to je dostatečné upozornění pro správní orgány a vlastníky pozemků, že v plochách je nutné si, před stavební činností, vyžádat stanovisko provozovatele plynového zařízení.

Poučení:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Říčany vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Ing. Jan Studený
starosta obce Říčany

.....
Mgr. Radovan Křivánek
místostarosta obce Říčany