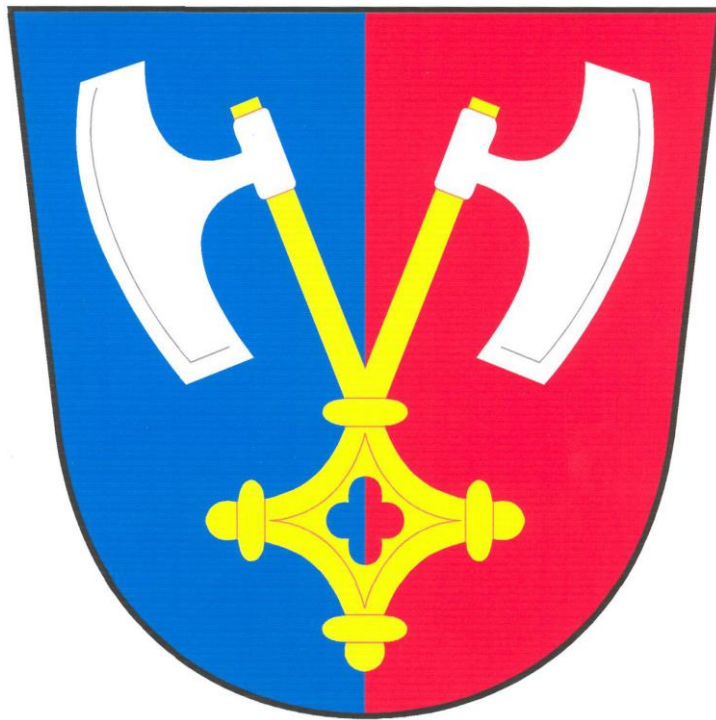


ÚZEMNÍ PLÁN  
**ŘÍČANY**

---



I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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](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:	ÚZEMNÍ PLÁN ŘÍČANY	NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
Evidenční číslo:	214 – 001 – 624	
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. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Ivana Machek
	dopravní řešení:	Ing. Miloslava Škvarilová
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý
	energetika, veřejné komunikační sítě:	
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný Mgr. Lucie Buryšková
	ochrana ZPF, PUPFL:	
Datum:	prosinec 2020	<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Říčany
Datum nabytí účinnosti ÚP:	1. 1. 2021
Pořizovatel:	Obecní úřad Říčany se zajištěním kvalifikace Ing. Martina Miklendová
Funkce:	oprávněná osoba pro výkon územně plánovací činnosti
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Ivana Machek	
Funkce:	hlavní projektant	



## **Obec Říčany**

Zastupitelstvo obce Říčany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává usnesením č.: 6/XI/2020

ze dne: 14. 12. 2020

**Opatření obecné povahy č. 01/2020**

**ÚZEMNÍ PLÁN ŘÍČANY**





## **OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST ÚP**

### **B. GRAFICKÁ ČÁST ÚP**

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



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

<b>1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>1</b>
1.1. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ .....	1
1.2. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ.....	1
<b>2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> ..	<b>1</b>
2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ .....	1
2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ.....	2
2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, PŘÍRODNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ.....	2
2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	4
<b>3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</b> .....	<b>5</b>
3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	5
3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY .....	7
3.2.1. Zastavitelné plochy .....	7
3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY.....	9
3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	10
<b>4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</b> .....	<b>10</b>
4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	10
4.1.1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU .....	10
4.1.2. SILNIČNÍ DOPRAVA .....	11
4.1.3. VEŘEJNÁ DOPRAVA.....	11
4.1.4. STATICKÁ DOPRAVA.....	11
4.1.5. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, OSTATNÍ KOMUNIKACE.....	11
4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	12
4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....	12
4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ .....	12
4.2.3. ENERGETIKA .....	13
4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ .....	14
4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	14
4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	14
4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	15
4.6. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY.....	15
<b>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, DOBÝVACÍCH LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ</b> .....	<b>15</b>
5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ.....	15
5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU .....	15
5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM V KRAJINĚ .....	16
5.1.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ .....	17
5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	17
5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE .....	17
5.2.2. PLOCHY BIOCENTER .....	18

5.2.3. PLOCHY BOKORIDORŮ .....	18
5.3. PROSTUPNOST KRAJINY .....	19
5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI .....	19
5.5. REKREACE .....	19
5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN.....	19
<b>6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>20</b>
6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ .....	21
6.2. PLOCHY BYDLENÍ .....	26
6.3. PLOCHY REKREACE .....	26
6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	27
6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	30
6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ .....	32
6.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	33
6.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	34
6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	34
6.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ .....	37
6.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	38
6.12. PLOCHY LESNÍ .....	38
6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	39
6.14. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	42
<b>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 .....</b>	<b>43</b>
<b>8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>44</b>
<b>9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>44</b>
<b>10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....</b>	<b>44</b>
<b>11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....</b>	<b>44</b>
<b>12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>45</b>
<b>13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>45</b>
<b>14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....</b>	<b>45</b>
<b>15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....</b>	<b>46</b>
<b>16. DEFINICE POJMŮ .....</b>	<b>46</b>
<b>17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>49</b>

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **1.1. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

Řešené území je vymezeno správní hranicí obce Říčany, je tvořeno katastrálním územím „Říčany u Brna“. Leží na východním okraji Českomoravské vrchoviny, v SO ORP Rosice, v Jihomoravském kraji.

název kraje	Jihomoravský kraj
kód kraje	CZ064
název SO ORP	Rosice
kód SO ORP	6214
název obce	Říčany
kód obce	583839
výměra řešeného území [ha]	1090
počet obyvatel (1. 1. 2014)	2011
nadmořská výška [m n. m.]	345

### **1.2. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Zastavěné území je v grafické části vyznačeno ve výkresech I. 1 Výkres základního členění území a I. 2 Hlavní výkres.

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

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

Návrh koncepce rozvoje území obce vychází z polohy sídla v krajině, z konfigurace terénu, polohy k ostatním sídlům a z historického vývoje obce. Obec má základní urbanistickou strukturu dlouhodobě fixovanou. Veškeré návrhové plochy pouze doplňují tuto strukturu.

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

- vytvořit územně technické podmínky pro udržitelný rozvoj obce, formou komplexního řešení prostorového uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah kvalitních životních podmínek a podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce, při uspokojení potřeb současné generace, bez ohrožení podmínek života generací budoucích
- chránit a rozvíjet kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- chránit obec a krajinu před vlivem suburbanizace města Brna hospodárným využíváním zastavěného území a ochranou nezastavěného území
- vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení
- vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, sídelní zeleně a turistické infrastruktury
- vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj podnikání v primárním, sekundárním a terciálním sektoru

- vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj nadmístní dopravní infrastruktury a zajistit dobrou obslužnost území, vytvářet podmínky pro bezkonfliktní obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou, zejména pro peší přístupnost území
- vypracovat územní systém ekologické stability

## 2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

### 2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, PŘÍRODNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres

#### **Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:**

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré plochy a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru území
- respektovat drobnou architekturu (např. kříže, boží muka, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí a přístupových komunikací; přemístění objektů na vhodnější místo je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby a jejího působení v sídle nebo krajině

#### **OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT**

- **území zásadního významu pro ochranu hodnot** zahrnuje jádrové území okolo centra obce

##### *Podmínky ochrany:*

- zachovat půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby);
- nová zástavba je přípustná na místech proluk (v těchto plochách nenavrhopat parkovací a manipulační plochy); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat okolní zástavbu
- zvýšenou pozornost věnovat kvalitě řešení veřejných prostranství a sídelní zeleně sloužícím pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru a jako vizitka obce

- **území se zachovanou urbanistickou strukturou** zahrnuje území okolo dnešní ulice V Dědině

##### *Podmínky ochrany:*

- zachovat půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby);
- nová zástavba je přípustná na místech proluk (v těchto plochách nenavrhopat parkovací a manipulační plochy); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat okolní zástavbu

- **území s prokázanými archeologickými nálezy**

V řešeném území se nachází území s doloženými archeologickými nálezy.

##### *Podmínky ochrany:*

- již v době přípravy záměru provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy oznámit územně příslušnému Archeologickému ústavu tento záměr provádět práce ohrožující archeologické nemovitě a movité nálezy a umožnit mu, nebo jiné k tomu oprávněné organizaci, provedení záchranného archeologického výzkumu

- kulturní památky – památkově chráněné objekty

stavba	ulice, nám./umístění
tvrz Žleb (zřícenina)	severozápadně od obce
kostel sv. Petra a Pavla	náměstí Osvobození
zvonice	v parku na nám. Osvobození
boží muka	jižně od obce

*Podmínky ochrany:*

- dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

- **stavební dominanty**

stavba	ulice, nám./umístění
kostel sv. Petra a Pavla	nám. Osvobození

*Podmínky ochrany:*

- nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly narušit působení architektonických dominant

- **objekty přispívající k identitě území**

stavba	ulice, nám./umístění
hrob neznámého německého vojáka	na hřbitově
boží muka, kříže apod.	různě

*Podmínky ochrany:*

- respektovat objekty přispívající k identitě území
- v okolí objektů nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich prostředí, vzhled a estetické působení v prostoru sídla a krajiny
- přemístění objektů na vhodnější místo je podmíněně přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty objektu a jeho působení v sídle nebo krajině

- **významné vyhlídkové body**

*Podmínky ochrany:*

- respektovat místa jedinečných výhledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- místa výhledů podpořit odpočívadly

- **pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště**

– je vymezeno ve vzdálenosti 100 m od stávajícího areálu veřejného pohřebiště

*Podmínky ochrany:*

- respektovat navržené pietní pásmo, ve vymezeném území nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly pietu hřbitova narušit

## **OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU**

- přírodní hodnoty

plocha	ulice, nám./umístění
třešňový sad	centrum obce
zeleň ve svahu and koupalištěm	severozápad obce

*Podmínky ochrany:*

- nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled a estetické a ekologické působení v prostoru sídla a krajiny

- **obecné podmínky ochrany a rozvoje přírodních hodnot**
  - rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (vegetační krajinné prvky v intenzivně zemědělsky využívané krajině, luční a břehové porosty podél vodních ploch a toků...) včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně a koordinací s územním systémem ekologické stability
  - chránit linie vodních toků (včetně toků občasných a údolnic) před zastavěním
  - další podmínky – viz. kap. 6.14. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

### **OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

- stávající civilizační hodnoty jsou respektovány
- podporovat rozvoj veřejné infrastruktury včetně rozvoje občanské vybavenosti
- podporovat rozvoj a revitalizaci veřejných prostranství a sídelní zeleně pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru
- podporovat prostupnost a dostupnost krajiny pro pěší a cyklisty
- podporovat rozvoj turistické infrastruktury
- podporovat rozvoj ploch a areálu zajišťujících pracovní příležitosti
- realizovat protipovodňová opatření

### **2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Územní plán stanovuje zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí:

- využití ploch s rozdílným způsobem využití **s možností umístění chráněných prostor**, definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) **do území zatíženého zdroji hluku** (tj. v blízkosti komunikace II/602 a III/00215 a případné stacionární zdroje hluku) je **podmíněně přípustné** s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů
- využití ploch s rozdílným způsobem využití **s možností umístit chráněné prostory** definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, které budou vymezovány **v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci**, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, je **podmíněně přípustné** s tím bude stanoveno podmíněně přípustné využití
- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností **situovat zdroje hluku** (plochy občanského vybavení – plochy sportu (**OS**), plochy průmyslové výroby lehké (**VL**) a plochy zemědělské výroby (**VZ**) je podmíněně přípustné s tím, že:
  - celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,
  - nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací



a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,

- při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů,
- **ochrana proti radonovému riziku** - řešené území se dle map radonového indexu nachází v oblasti nízkého až středního rizika výskytu radonu z geologického podloží.
  - při realizaci staveb pro bydlení stanovit, na základě měření, nutnou ochranu
- **likvidace odpadních vod** – realizace navrhované zástavby je podmíněna předchozí realizací kanalizace se zaústěním na čistírnu odpadních vod, do doby realizace řádného odkanalizování je možná likvidace odpadních vod žumpami na vyvážení

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

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

- ÚP zachovává kontinuitu se stávající urbanistickou koncepcí.
- ÚP stabilizuje sídlo jako souvisle urbanizovaný celek, respektuje urbanistickou strukturu, charakter a obraz sídla, dané terénní konfigurací, krajinným rázem a hodnotami území.
- ÚP chrání kompaktnost území obce, plochy přestavby a zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na míru využití zastavěného území a potenciál rozvoje území, přičemž je kladen důraz na jejich návaznost na zastavěné území obce.
- ÚP chrání obec před vlivem suburbanizace města Brna, před vznikem rozsáhlé monofunkční zástavby rodinných domů bez koncepčního řešení veřejných prostranství a bez potřebné občanské vybavenosti.
- ÚP vymezuje plochy smíšené obytné (smíšené obytné centrální a smíšené obytné venkovské), které umožňují široké spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídla a vytváří podmínky pro zachování venkovského rázu sídla při zachování kvality bydlení.
- ÚP vymezuje plochy občanského vybavení veřejného, plochy pro tělovýchovu a sport a hromadnou rekreaci.
- ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství a plochy sídelní zeleně, umožňující rozvoj a revitalizaci míst pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru zejména ve vazbě na plochy smíšené obytné.
- ÚP vymezuje plochy (veřejná prostranství, ostatní komunikace, plochy sídelní zeleně) podél Říčanského potoka umožňující realizaci „modro-zelené“ rekreační stezky podél potoka přes celé území obce.
- ÚP vymezuje plochy umožňující rozvoj pracovních příležitostí.
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj nadmístní dopravní a technické infrastruktury:
  - je vymezena rezerva pro dopravní infrastrukturu - koridor vysokorychlostní trati VR1: RDZ02 VRT Javůrek – Brno
  - je vymezen koridor pro technickou infrastrukturu – koridor TEP05: VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna

- je vymezen koridor pro technickou infrastrukturu – koridor TEE28:  
(Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice; zdvojení vedení 400 kV
- ÚP navrhuje koncepční zásady pro obsluhu stabilizovaných částí sídla a ploch změn dopravní a technickou infrastrukturou, vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny a vedení pěších a cyklistických tras.
- ÚP podporuje navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití na okraji sídla (zeleň soukromá a vyhrazená, veřejná zeleň přírodního charakteru, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní) pro venkov charakteristický plynulý přechod obce a krajiny.
- ÚP omezuje navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk...), podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí.

#### **Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:**

- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### ***Plochy smíšené obytné centrální***

Stabilizované plochy i plochy změn zahrnují zejména území jádra obce s bydlením a občanskou vybaveností místního i nadmístního významu.

Plochy změn jsou navrženy pro umožnění rozvoje území jádra obce.

##### ***Plochy smíšené obytné venkovské***

Stabilizované plochy jsou vymezeny na většině území obce, jedná se o zástavbu rodinných domů s hospodářským zázemím a s různými nerušícími přidruženými funkcemi podporujícími venkovský charakter území.

Plochy změn zahrnují zejména různé menší i větší proluky a plochy zabezpečující rozvoj obce při zachování její kompaktnosti.

- **PLOCHY BYDLENÍ**

Stabilizované plochy ***bydlení v bytových domech*** jsou vymezeny v ulici Za Horou, Višňová a Sportovní, jiné plochy se v obci nenacházejí.

Plochy změn nejsou navrženy.

- **PLOCHY REKREACE**

Stávající plochy ***hromadné i rodinné rekreace*** jsou respektovány a stabilizovány. Nacházejí se zejména na severozápadním okraji obce, kde umožňují plynulý přechod sídla do krajiny.

Plochy změn jsou navrženy ve stejné lokalitě.

- **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Stávající plochy ***občanského vybavení veřejného, občanského vybavení komerčního malého a středního*** jsou respektovány a stabilizovány. Nacházejí se převážně v centrální části obce.

Plochy změn jsou vymezeny u stávající mateřské školy, pro umožnění jejího dalšího rozvoje a v areálu starého mlýna, pro umožnění jeho záchrany a možného budoucího rozvoje.

Stávající plochy pro ***tělovýchovu a sport*** v podobě multifunkční plochy pro sport mezi ulicemi V Dědině a Říčanským potokem, fotbalového hřiště a koupaliště jsou respektovány a stabilizovány.

Plochy změn jsou navrženy ve vazbě na stávající plochy pro tělovýchovu a sport.

Stávající plochy ***veřejných pohřebišť*** jsou respektovány a stabilizovány.

Plochy změn nejsou navrženy.

- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Stávající ***veřejná prostranství*** a ***veřejná zeleň parková*** jsou maximálně respektovány, pro jejich zachování, regeneraci a rozvoj jsou v rámci ÚP stanoveny podmínky.

V rámci ÚP jsou navrženy plochy změn veřejných prostranství pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro realizaci komunikací a pěších propojení.

V rámci ÚP jsou navrženy plochy změn veřejné zeleně parkové v centru obce.

- **PLOCHY ZELENĚ**

Stávající plochy **zeleně soukromé a vyhrazené a veřejné zeleně přírodního charakteru** jsou respektovány a stabilizovány.

ÚP vymezuje plochy změn pro veřejnou zeleň soukromou a vyhrazenou pro zabezpečení zeleného zázemí pro stávající i navrhovanou zástavbu pro bydlení

Podrobněji – viz kap. 3.3. *Vymezení systému sídelní zeleně textové části územního plánu.*

- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Stabilizované plochy jsou respektovány. Plochy změn jsou navrženy pro realizaci nadmístních dopravních záměrů a pro zlepšení dopravní obsluhy. Pro zajištění prostupnosti území jsou navrženy účelové cesty. Podrobněji viz kap. 4.1. *Koncepce dopravní infrastruktury.*

- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Stabilizované plochy jsou respektovány. Podrobněji viz kap. 4.2. *Koncepce technické infrastruktury.*

- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Stávající areály **průmyslové výroby lehké** se nacházejí v centrální části obce, v jižní části obce u areálu zemědělské výroby a v západní části obce u bývalé cihelny.

Plochy změn jsou navrhovány ve východní části obce, na hranici s obcí Ostrovačice, pro umožnění rozvoje nových areálů lehké průmyslové výroby a souvisejících pracovních míst.

Stávající areál **zemědělské výroby** se nachází v jižní části obce podél ulice Rosické.

Plochy změn jsou navrhovány pro umožnění rozvoje stávajícího areálu zemědělské výroby.

Stávající plochy **skladování**, autocentrum ve východní části obce, jsou respektovány a stabilizovány.

Plochy změn nejsou navrženy.

## 3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

### 3.2.1. Zastavitelné plochy

	i.č.	způsob využití plochy	ozn.
	Z01	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z02	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z03	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z04	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z05	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z06	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z07	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z08	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z09	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z10	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z11	Smíšené obytné venkovské	SV
	Z12	Smíšené obytné venkovské	SV

i.č.	způsob využití plochy	ozn.
<b>Z13</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z14</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z15 a</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z15 b</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z16</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z17</b>	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Z18</b>	Rekreace rodinná	<b>RR</b>
<b>Z19</b>	Rekreace rodinná	<b>RR</b>
<b>Z20</b>	Tělovýchova a sport	<b>OS</b>
<b>Z21</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z22</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z23</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z24</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z25</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z26</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z27</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z28</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z29</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z30</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z31</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z32</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
<b>Z33</b>	Veřejná zeleň parková	<b>ZV</b>
<b>Z34</b>	Zeleň soukromá a vyhrazená	<b>ZS</b>
<b>Z35</b>	Zeleň soukromá a vyhrazená	<b>ZS</b>
<b>Z36</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z37</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z38</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z39</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z40</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z41</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z42</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z43</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z44</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z45</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z46</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z47</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>Z48</b>	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>

i.č.	způsob využití plochy	ozn.
Z49	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z50	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z51	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z52	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z53	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z54	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z55	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z56	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z57	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	DU
Z58	Průmyslová výroba lehká	VL
Z59	Průmyslová výroba lehká	VL
Z60	Zemědělská výroba	VZ
Z61	Inženýrské sítě	TI
Z62	Smíšené obytné venkovské	SV

### 3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.
P01	Smíšené obytné centrální	SC
P02	Smíšené obytné venkovské	SV
P03	Smíšené obytné venkovské	SV
P04	Smíšené obytné venkovské	SV
P05	Smíšené obytné venkovské	SV
P06	Občanské vybavení veřejné	OV
P07	Smíšené obytné centrální	SC
P08	Tělovýchova a sport	OS
P09	Tělovýchova a sport	OS
P10	Veřejná prostranství	PV
P11	Veřejná prostranství	PV
P12	Veřejná prostranství	PV
P13	Veřejná prostranství	PV
P14	Veřejná zeleň parková	ZV
P15	Veřejná zeleň parková	ZV
P16	Smíšené obytné centrální	SC
P17	Průmyslová výroba lehká	VL
P18	Zemědělská výroba	VZ
P19	Tělovýchova a sport	OS

### 3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje plochy **veřejné zeleně parkové**, které ve vzájemném propojení s plochami veřejných prostranství a plochami dopravní infrastruktury tvoří kostru sídla a umožňují pohyb a pobyt obyvatel ve veřejném prostoru.

Plochy **zeleně soukromé a vyhrazené** tvoří zázemí ploch bydlení v bytových domech a ploch smíšených obytných venkovských a často zároveň tvoří i rozhraní mezi sídlem a krajinou. Plochy **veřejné zeleně přírodního charakteru** tvoří také rozhraní mezi sídlem a krajinou.

Podmínky využití území, stanovené územním plánem, umožňují umístování sídelní zeleně i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Sídelní zeleň je vítanou součástí většiny ploch veřejných prostranství. Plochy sídelní zeleně lze realizovat také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. v rámci ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných...).

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech I. 2 Hlavní výkres, I.3 Koncepce veřejné infrastruktury.

### 4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### **4.1.1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

V rámci ÚP je vymezen **koridor rezervy pro dopravní infrastrukturu**:

##### **ZD2 Koridor vysokorychlostní trati VR1 RDZ02 VRT Javůrek – Brno**

Šířka koridoru mimo zastavěné území 600 m.

**Podmínky pro využití území koridorů:**

##### ***Přípustné využití pokud nebude znemožněna realizace záměru***

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, pro které je toto území chráněno včetně souvisejících staveb dopravní a technické infrastruktury
- vedení veřejné technické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

##### ***Nepřípustné využití***

- stavby, které by znemožnily realizaci požadovaného záměru

##### ***Podmíněně přípustné využití***

- křížení s dopravní a technickou infrastrukturou, pěšími a cyklistickými trasami, účelovými komunikacemi za podmínky, že neznemožní realizaci záměru, pro který je toto území chráněno
- stavby, které odpovídají vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití, po dohodě se SDŽC, Jihomoravským krajem, Ministerstvem dopravy

#### **4.1.2. SILNIČNÍ DOPRAVA**

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **silniční doprava (DS)**.

##### ***Dálnice, silnice***

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro vedení dálnice D1 a silnice II. a III. třídy

##### ***Místní komunikace***

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro dopravní obsluhu
- pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch jsou navrženy plochy veřejných prostranství **Z21-Z32** a **P10-P13**
- místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a ploch změn, jsou rovněž součástí stabilizovaných a navržených **ploch veřejných prostranství (PV)**; podrobněji viz. *kap. 4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství*

##### ***Obecné podmínky pro umístování komunikací:***

- v plochách dopravní infrastruktury (**DS, DU**) a plochách veřejných prostranství (**PV**) umožnit vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace
- v plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace jako související dopravní infrastruktury
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) řešit obsluhu v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury (**DS**) nebo ploch veřejných prostranství (**PV**), odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na ploše změny (vlastním pozemku)

#### **4.1.3. VEŘEJNÁ DOPRAVA**

- stávající koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými linkami, s návazností na vlakovou dopravu je zachována; jsou respektovány stávající zastávky veřejné dopravy a navržena zastávka v západní části obce vč. nástupiště, chodníků, čekárny a parkoviště
- budování zastávek a zálivů veřejné dopravy (silniční linkové) je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití PV a ZV jako související dopravní infrastruktura

#### **4.1.4. STATICKÁ DOPRAVA**

- v řešeném území budou chybějící parkovací stání navrhovány podle potřeby na stupeň automobilizace 1: 2,5
- nepřipustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách smíšených obytných a v plochách bydlení

#### **4.1.5. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, OSTATNÍ KOMUNIKACE**

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - **ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty (DU)**.

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky, prostupnost krajiny a průchod tras pro pěší a cyklisty
- pro zajištění průchodnosti krajiny jsou navrženy plochy **Z36 - Z57**
- v rámci vymezených ploch **silniční dopravy (DS)**, ploch **veřejných prostranství (PV)** a ploch **ostatních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty (DU)** je navržena cyklostezka a krajské a místní cyklotrasy v rámci katastrálního území obce

## 4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů
- inženýrské sítě v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- u ploch změn (zastavitelné plochy) zajistit napojení na technickou infrastrukturu
- u stabilizovaných ploch a ploch změn řešit hospodaření s dešťovými vodami (HDV)

### 4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

#### Zásady pro využití území koridorů:

- koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury
- podmínky využití koridoru pro technickou infrastrukturu platí do doby vydání územního rozhodnutí na konkrétní záměr; pokud není územním plánem navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území

#### Podmínky pro využití území koridorů:

##### Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení tech. infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

##### Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, silnic, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

##### Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci ÚP jsou vymezeny tyto **koridory pro technickou infrastrukturu**:

ozn.	účel koridoru
<b>ZT1-TEP05</b>	koridor VTL plynovodu nad 40 barů TEP 05 – VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna
<b>ZT2-TEE28</b>	koridor dvojitého vedení 400 kV TEE28 – (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice; zdvojení vedení 400 kV

### 4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### 4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Ivančice.

- rozvody pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokrouhovány



#### 4.2.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizované. Obec bude i nadále odkanalizována splaškovou kanalizací, odpadní vody budou likvidovány na stávající čistírně odpadních vod v Tetčicích.

- kanalizační sběrače v zastavěném území, pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- je navrženo doplnění kanalizace oddílného systému
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem – starou dešťovou kanalizací, povrchovým odtokem

#### 4.2.2.3. Protierozní opatření

ÚP vymezuje plochy, na nichž je nutno provést opatření na eliminaci účinků vodní eroze; opatření budou řešena podrobnější dokumentací.

Jsou vymezeny tyto **plochy pro protierozní opatření**:

ozn.	lokalizace	opatření, další podmínky
Y1	Kaličné u rybníka	řešit realizaci protierozních opatření
Y2	Přední a Zadní Mezihorní	

#### Podmínky pro využívání ploch pro protierozní opatření:

##### **Přípustné využití:**

- činnosti, opatření a využití, které je možno považovat za preventivní proti vodní erozi a které zvyšují retenční schopnosti krajiny (například zatravnění, protierozní oseední postupy, realizace mezí, průlehů, vsakovacích pásů, agrotechnická opatření typu hrázkování, vrstevnicové obdělávání ploch, střídání vrstevnicových pásů plodin, agrotechnická a technická protierozní opatření)
- zařízení pro zadržení vody v krajině a eliminaci extravilánových vod (např. poldry, retenční prostory, odvodňovací příkopy...)
- revitalizace vodních toků
- související dopravní a technická infrastruktura

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, opatření a funkční využití, které by zrychlily odtokové poměry, nebo by k tomu mohly druhotně vést

### **4.2.3. ENERGETIKA**

#### 4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno; obec bude i nadále připojena ze stávajících nadzemních vedení 22 kV.

- je navržen koridor **ZT2** pro dvojité vedení 400 kV – (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice; zdvojení vedení 400 kV
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky el. energie bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné nebo stávající trafostanici přestavět
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury

#### 4.2.3.2. Zásobování plynem

Zásobování plynem je v řešeném území stabilizováno; obec bude i nadále připojena na stávající VTL regulační stanice.

- je navržen koridor **ZT1** pro vedení VTL plynovodu nad 40 barů - VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky plynu bude využito výkonu stávající regulační stanice
- plynovody pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy NTL plynovody

#### 4.2.3.3. Zásobování teplem

Zásobování teplem je v řešeném území stabilizováno; obec bude i nadále využívat převážně zemní plyn.

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky tepla (pro vytápění a ohřev teplé vody) bude využito výkonu stávajících zařízení
- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

#### 4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

##### Elektronické komunikační sítě a zařízení

Území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy.

- v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury realizovat kabelovou síť v návaznosti na stávající síť

#### 4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Plocha stabilizovaná je vymezena jako **plocha pro stavby a zařízení nakládání s odpady (TO)** v centru obce za bývalým panským dvorem (*sběrný dvůr*).
- Plochy změn nejsou vymezeny.
- Komunální odpad bude tříděn, včetně biologicky rozložitelného komunálního odpadu, a v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky.
- Plochy pro *tříděný odpad* (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická infrastruktura
- Umísťování *sběrných míst komunálního odpadu* je přípustné v plochách průmyslové výroby lehké, v plochách zemědělské výroby a v plochách skladování.

#### 4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Koncepce občanského vybavení vychází ze stávajícího stavu.
- Plochy stabilizované jsou vymezeny jako plochy OV – plochy občanského vybavení veřejného, OM – plochy občanského vybavení komerčního malého a středního, OS – plochy pro tělovýchovu a sport a OH – plochy veřejných pohřebišť.
- Plochy změn jsou vymezeny pro plochy občanského vybavení veřejného (P06) a pro plochy pro tělovýchovu a sport (P08, P09, Z20).
- Případné požadavky na občanské vybavení veřejné (např. zařízení školství, zdravotnictví, domy s pečovatelskou službou, apod.) je možné řešit i v rámci ploch smíšených obytných centrálních, ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení, které situování zařízení občanského vybavení připouštějí.
- Víceúčelová a dětská hřiště lze situovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch smíšených obytných, bydlení, občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně atd.

#### 4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Koncepce veřejných prostranství vychází ze stávajícího stavu.
- Plochy stabilizované jsou vymezeny jako plochy PV – plochy veřejných prostranství a plochy ZV – plochy veřejné zeleně parkové.
- Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro dopravní obsluhu a zabezpečení pěší prostupnosti území.
- Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a plochy sídelní zeleně, umožňující rozvoj a revitalizaci míst pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru – náměstí, ulice, stezky pro pěší a cyklisty, zastávky veřejné dopravy apod. zejména ve vazbě na plochy smíšené obytné.
- Jsou vymezeny plochy (veřejná prostranství, ostatní komunikace, plochy sídelní zeleně) podél Říčanského potoka umožňující realizaci „modro-zelené“ rekreační stezky podél potoka přes celé území obce.
- Ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství respektovat stávající prvky zeleně zejména hodnotné vzrostlé zeleně.

#### 4.6. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

**Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje:

**Vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany včetně ochranného pásma**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

### **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, DOBYVACÍCH LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

Územní rozsah je vymezen v v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

#### **5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

##### **5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU**

- ÚP respektuje přírodní hodnoty území a stanovuje základní podmínky pro ochranu krajinného rázu – viz kap. 2.2.1. *Ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území* a kap. 6.14. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny
- v krajině je nepřijatelné vytvářet nová sídla nebo samoty a umisťovat nové stavby mimo kontakt se zastavěným územím, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

**Zásady pro uspořádání krajiny:**

- zachovat stávající účelové komunikace a realizovat nové účelové komunikace, zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost krajiny
- zachovat a zvyšovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury a s propojením na okolní krajinu (v případě nezbytných zásahů nahradit na vhodnějším místě)
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí a stromořadí podél silničních i účelových komunikací a cest, chránit stávající aleje, stromořadí a solitérní stromy v sídlech i v krajině
- zachovat a zvyšovat podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- podporovat zvyšování podílu zeleně v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území a podpořit tak přechodovou zónu mezi zastavěným územím a intenzivně obhospodařovanou krajinou
- chránit stávající zejména extenzivní sady, louky a pastviny a podporovat jejich rozšiřování
- realizovat územní systém ekologické stability
- nerozšiřovat ornou půdu, posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině
- realizovat nové remízy a účelové komunikace s doprovodnou zelení pro rozdrobení rozsáhlých ploch orné půdy a zabezpečení prostupnosti krajiny
- realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a údolnic a v plochách pro navržený ÚSES
- realizovat protierozní opatření v krajině, podporovat schopnost krajiny přirozeně zadržovat vodu, zpracovat a realizovat pozemkové úpravy
- realizovat výstavbu, obnovu a revitalizaci vodních ploch v krajině, realizovat obnovu a revitalizaci vodních toků s doplněním břehových porostů a přírodě blízkých břehových zpevnění v místech s rizikem břehové eroze
- v krajině je přípustné umisťovat drobnou architekturu (kříže, pomníky, pamětní desky,...) za podmínky, že mají přímou návaznost na přístupovou komunikaci

**5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM V KRAJINĚ*****Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:*****PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)**

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn jsou vymezeny (**K01, K02**)
- umisťování vodních ploch se přípouští i v rámci dalších ploch v krajině - ploch zemědělských (**NZ**), ploch lesních (**NL**), ploch smíšených nezastavěného území (**NSp, NSz**) (viz. kap. 6.)

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)**

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny

**PLOCHY LESNÍ (NL)**

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny, zalesnění menšího rozsahu lze realizovat i v rámci dalších ploch v krajině - ploch zemědělských (**NZ**), ploch smíšených nezastavěného území - zemědělských (**NSz**) (viz. kap. 6.)

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ (NSP)**

- o jsou respektovány stabilizované plochy krajinné zeleně v krajině
- o plochy změn jsou vymezeny (**K03, K04a, K04b, K05**)

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (NSZ)**

- o jsou respektovány stabilizované plochy
- o plochy změn jsou vymezeny (**K06, K07**)

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – VODOHOSPODÁŘSKÉ (NSV)**

- o jsou respektovány stabilizované plochy
- o plochy změn jsou vymezeny: pro realizaci a zajištění funkčnosti biocentra s vodní plochou (**K08**) a pro ochrannou zeleň u vodního zdroje (**K09**)

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (NSX)**

- o jsou respektovány stabilizované plochy
- o plochy změn nejsou vymezeny

**5.1.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
<b>K01</b>	plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>	SZ katastru, les, VKP Říčanský potok
<b>K02</b>	plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>	západní okraj zemědělské půdy u hranice lesa v jižní části katastru
<b>K03</b>	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	<b>NSp</b>	SV katastru, za dálnicí, okraj zemědělské půdy v blízkosti křížku
<b>K04a</b>	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	<b>NSp</b>	jižně od obce v blízkosti křížku
<b>K04b</b>	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	<b>NSp</b>	jižně od obce v blízkosti křížku
<b>K05</b>	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	<b>NSp</b>	západní část obce, za zástavbou na ulici U Koupaliště.
<b>K06</b>	plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské	<b>NSz</b>	jižní část katastru, západně od VKP Příčné
<b>K07</b>	plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské	<b>NSz</b>	východní části řešeného území, po levém břehu Říčanského potoka
<b>K08</b>	plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské	<b>NSv</b>	Mlýnské, východní část katastru
<b>K09</b>	plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské	<b>NSv</b>	jihozápadní okraj zemědělské půdy

Stanovení podmínek pro využití ploch změn v krajině je součástí kapitoly č. 6.

**5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY****5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE**

V řešeném území jsou vymezeny pouze místní skladebné části ÚSES, nadmístní prvky se podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v řešeném území nevyskytují. Územní plán upřesňuje prvky místního ÚSES a koordinuje jejich vymezení v návaznosti na sousední katastrální území.

Územní systém ekologické stability je koncepčně stabilizován. Biocentra a biokoridory místního významu jsou převážně existující. Neexistující biocentrum je navrženo k realizaci formou návrhu na změnu využití území, a to dle místních podmínek, jako plocha smíšená nezastavěného území - vodohospodářská (**NSv**). Koncepce řešení zohledňuje i funkci protierozní, krajínotvornou a ekologickou.

Vymezená biocentra místního (lokálního) významu:

označení	význam
<b>LBC Doubravky</b>	lokální biocentrum funkční, existující
<b>LBC Pod Kaličným</b>	lokální biocentrum funkční, existující
<b>LBC Doubrava v Chroustovském údolí</b>	lokální biocentrum funkční, existující
<b>LBC U říčanského hřbitova</b>	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
<b>LBC V Chroustovském údolí</b>	lokální biocentrum funkční, existující

Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

označení	význam
<b>LBK 1</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 2</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 3</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 4</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 5</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 6</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční
<b>LBK 7</b>	biokoridor lokálního významu existující, funkční

### **5.2.2. PLOCHY BIOCENTER**

**Plochy biocenter** viz kap. 6.13. *Plochy přírodní*

### **5.2.3. PLOCHY BOKORIDORŮ**

#### ***Přípustné využití:***

- o využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), vodní plochy a toky, případně rekreační plochy přírodního charakteru a plochy sídelní zeleně se zohledněním přírodní funkce u břehů vodních toků

#### ***Podmíněně přípustné využití:***

- o nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV atd; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- o městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše, informační tabule apod.) a pěší komunikace v plochách sídelní zeleně a rekreačních plochách přírodního charakteru

#### ***Nepřípustné využití:***

- o změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- o jakékoli změny využití území, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- o rušivé činnosti, jako umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod.

### 5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením hlavních stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury – **silniční doprava (DS)**, a zejména **ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty (DU)**, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot a vedení pěších a cyklistických tras doplněných prvky zeleně. Podrobněji viz. kap. 4.1.5. *Nemotorová doprava, ostatní komunikace.*

### 5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

#### OCHRANA PŘED EROZÍ

Plochy s potenciálním rizikem vodní eroze jsou navrženy k řešení formou opatření snižujících erozi půdy, zadržení vody v krajině a eliminaci projevů extravilánových vod. Územní rozsah je vymezen plochami Y1 – Y2.

Umístění a realizace opatření (např. zatravnovacích a odvodňovacích průlehubů) je umožněno i v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině.

#### Vymezení ploch pro protierozní opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití:

Viz. kap. 4.2.2.3. *Protierozní opatření.*

#### OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- v řešeném území je vymezeno záplavové území Q<sub>100</sub> na vodním toku Bobrava bez dopadu do zastavěného území či zastavitelných ploch
- v rámci ploch změn bude řešeno hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy

### 5.5. REKREACE

- stabilizované i návrhové plochy **rekreace hromadné (RH)** a **rekreace rodinné (RR)** jsou všechny situovány na severozápadním okraji obce v blízkosti areálu koupaliště a v blízkosti lesa
- plochy změn rodinné rekreace jsou vymezeny zejména pro uvedení do souladu s reálným využitím v území
- umístování staveb a zařízení turistické infrastruktury je *přípustné* v rámci ploch rekreace hromadné (**RH**), ploch smíšených obytných centrálních (**SC**), a *podmíněně přípustné* v rámci ploch smíšených obytných venkovských (**SV**), občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (**OS**) a občanského vybavení komerčního malého a středního (**OM**)
- pro pohybovou rekreaci (pěší turistiku, cykloturistiku a hipoturistiku) jsou využitelné stávající a navržené plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, zejména navržené komunikace v krajině
- dále jsou vymezeny plochy (veřejná prostranství, ostatní komunikace, plochy sídelní zeleně) podél Říčanského potoka umožňující realizaci „modro-zelené“ rekreační stezky podél potoka přes celé území obce
- podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině připouští budování drobné architektury, zahrnující stavby a opatření pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu (např. odpočívadla, mobiliář...)

### 5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy pro dobývání nerostných surovin nejsou v ÚP vymezeny.

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

### ***Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:***

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat na základě územního řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice ploch se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností...), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.







### ***V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:***

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	Smíšené obytné centrální	<b>SC</b>
	Smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>	Bydlení v bytových domech	<b>BH</b>
<b>PLOCHY REKREACE</b>	Rekreace hromadná	<b>RH</b>
	Rekreace rodinná	<b>RR</b>
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	Občanské vybavení veřejné	<b>OV</b>
	Občanské vybavení komerční malé a střední	<b>OM</b>
	Tělovýchova a sport	<b>OS</b>
	Veřejná pohřebiště	<b>OH</b>
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	Veřejná prostranství	<b>PV</b>
	Veřejná zeleň parková	<b>ZV</b>
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>	Zeleň soukromá a vyhrazená	<b>ZS</b>
	Zeleň přírodního charakteru	<b>ZP</b>
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	Silniční doprava	<b>DS</b>
	Ostatní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty	<b>DU</b>
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	Inženýrské sítě	<b>TI</b>
	Stavby a zařízení nakládání s odpady	<b>TO</b>
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	Průmyslová výroba lehká	<b>VL</b>
	Zemědělská výroba	<b>VZ</b>
	Skladování	<b>VS</b>
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		<b>W</b>
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>		<b>NZ</b>
<b>PLOCHY LESNÍ</b>		<b>NL</b>
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	Plochy SNÚ – přírodní	<b>NSp</b>
	Plochy SNÚ – zemědělské	<b>NSz</b>
	Plochy SNÚ – vodohospodářské	<b>NSv</b>
	Plochy SNÚ – jiná specifická funkce	<b>NSx</b>

- podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině
- stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) a nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek
- dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví
- podmínky prostorového uspořádání jsou řešeny vč. podmínek ochrany krajinného rázu



**Výšková regulace zástavby:**

- 1NP □  (šikmá střecha s malým sklonem)
- 1NP + podkroví 
- 2NP □  (šikmá střecha s malým sklonem)
- 2NP + podkroví 
- 3NP nebo 2NP + podkroví  

**6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

SC	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb pro bydlení,</li> <li>– pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva</li> <li>– pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy, služby, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby</li> <li>– pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány,...)</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	–
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>Pro plochy nacházející se v <u>území zásadního významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
<b>P01</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit z ulice Lihovarská</li> <li>• řešit dopravu v klidu</li> <li>• řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP kanalizace</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: 3NP nebo 2NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 50%</li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
<b>P07</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prověřit možnost zachování starého mlýna jako památky industriální architektury s novým využitím</li> <li>• možnost provozně propojit s plochou P16 do jednoho celku</li> <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>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 60%</li> </ul>
<b>P16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• součástí plochy bude pás izolační zeleně na severní straně vymezené plochy pro odizolování zástavby rodinných domů</li> <li>• možnost provozně propojit s plochou P16 do jednoho celku</li> <li>• zachovat dostatečný odstup zástavby od vodoteče</li> <li>• řešit problematiku dopadu přívalových vod</li> <li>• řešit ochranu doprovodného porostu toku</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice</li> <li>• řešit podmínky OP NTL plynovodu</li> </ul>

<b>SV</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva</li> <li>– pozemky staveb a zařízení pro služby a nerušící drobné a řemeslné výroby</li> <li>– pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...)</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity</li> <li>– pozemky staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>Pro plochy nacházející se v <u>území se zachovanou urbanistickou strukturou</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><b>Stabilizované plochy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nevytvářet při umísťování zástavby rodinných domů do území tzv. druhé řady zástavby v zahradách (není přípustné umístit další zástavbu rodinných domů do plochy za stávající zástavbou).</li> <li>○ Při umísťování zástavby do proluk nebo po demolici nevyhovující zástavby zachovat půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby)</li> <li>○ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul>

	<p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ na základě posouzení lze intenzitu využití pozemků upravit v rámci územního řízení o 5%</li> <li>◦ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></li> </ul>
--	--

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
<b>Z01</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu situovat výhradně do hodní části pozemku k ulici U koupaliště, do krajiny orientovat zahrady</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z ulice U Koupaliště</li> <li>• nenavrhopvat nové obslužné komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešení exponované plochy na jižním svahu prověřit v dálkových pohledech</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 15%</li> </ul>
<b>Z02</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na spodní hranici pozemku co nejbliže k silnici, severně ponechat zahradu s vzrostlou zelení a stromy</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Slunné a z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z23</b></li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 40%</li> </ul>
<b>Z03</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na spodní hranici pozemku co nejbliže k silnici</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Slunné</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 40%</li> </ul>
<b>Z04</b>	<p>zástavbu umísťovat výhradně v blízkosti silnice, ponechat zahradu s vzrostlou zelení a stromy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Lihovarské a z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z24</b></li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP trafostanice</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z05</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na spodní 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>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 30%</li> </ul>
<b>Z06</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachovat půdorysnou a střešní linii stávající zástavby</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z26</b></li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu do 40 barů</li> <li>• výšková regulace zástavby: 2NP se šikmou střechou</li> <li>• intenzita využití pozemku: 30%</li> </ul>
<b>Z07</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• součástí plochy budou veřejná prostranství a sídelní zeleň pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru</li> <li>• řešit napojení na dopravní infrastrukturu</li> <li>• řešit dopravní prostupnost území zejména pro pěší i v návaznosti na okolí</li> <li>• řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• řešit podmínky OP kanalizace</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 20%</li> <li>• minimální výměra pozemku jednoho rodinného domu: 700 m<sup>2</sup></li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
<b>Z08</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Sportovní a z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z25</b></li> <li>• nenavrhouvat nové obslužné komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z09</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií</b> (viz. kapitola 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie)</li> </ul>
<b>Z10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na severní hranici pozemku</li> <li>• polohou hlavní stavby navázat na půdorysnou linii stávající zástavby sousedící na východní straně</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Brněnské</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP NTL plynovodu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví nebo 2NP se šikmou střechou</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na jižní hranici pozemku v blízkosti navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b></li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b></li> <li>• nenavrhouvat nové obslužné komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na severní hranici pozemku v blízkosti navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b>, do jižní části směrem k Říčanskému potoku orientovat zahrady</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b></li> <li>• na východním okraji plochy možnost umísťovat zástavbu a řešit dopravní obsluhu i ve vazbě na navrženou plochu veřejného prostranství <b>Z29</b></li> <li>• nenavrhouvat nové obslužné komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• nejsou přípustné stavby a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy a služby</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na severní hranici pozemku v blízkosti navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b>, do jižní části směrem k Říčanskému potoku orientovat zahrady</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z30</b></li> <li>• nenavrhouvat nové obslužné komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• nejsou přípustné stavby a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy a služby</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výstavba maximálně jednoho rodinného domu</li> <li>• zástavbu navázat na půdorysnou linii stávající zástavby sousedící na západní straně</li> <li>• zástavbu umísťovat s minimálním odstupem 10m od severní a východní hranice plochy s navrženou plochou smíšeného nezastavěného území <b>K08</b></li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z32</b> v pokračování ulice Chmelník</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>

<b>Z15a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na spodní hranici pozemku (terénně)</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Okrouhlické</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP vodovodu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 30%</li> </ul>
<b>Z15b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na spodní hranici pozemku (terénně)</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice Okrouhlické</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 30%</li> </ul>
<b>Z16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice U Cihelny, ve směru do krajiny orientovat zahrady</li> <li>• nevnavrňovat nové obslužné komunikace a dlouhé příjezdové komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP ropovodu a produktovodu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající ulice U Cihelny, ve směru do krajiny orientovat zahrady</li> <li>• nevnavrňovat nové obslužné komunikace a dlouhé příjezdové komunikace v ploše</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP NTL plynovodu</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 20%</li> </ul>
<b>Z62</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně ze stávající obslužné komunikace rovnoběžné s hlavní silnicí Jihlavskou</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 40%</li> </ul>
<b>P02</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit z ulice U Koupaliště</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 50%</li> </ul>
<b>P03</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace propojující ulice Slunnou a Za Horou</li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit problematiku dopadu přívalových vod</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 50%</li> </ul>
<b>P04</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• navázat na stávající řadovou zástavbu</li> <li>• zachovat půdorysnou a střešní linii stávající zástavby</li> <li>• dopravní obsluhu řešit z ulice Zahradní</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: 2NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 50%</li> </ul>
<b>P05</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výstavba maximálně jednoho rodinného domu</li> <li>• zástavbu umísťovat výhradně na severní hranici pozemku</li> <li>• zástavbu situovat tak, aby zahrnovala plochu stávající chatky</li> <li>• dopravní obsluhu řešit výhradně z navržených ploch veřejných prostranství <b>Z32</b> a <b>P12</b> v pokračování ulice Chmelník</li> <li>• řešit napojení na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• zachovat kvalitní dřeviny u ulice Rosická a na pozemku všeobecně</li> <li>• výstavba je podmíněna dendrologickým průzkumem</li> <li>• respektovat pietní pásmo hřbitova</li> <li>• výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 15%</li> </ul>

## 6.2. PLOCHY BYDLENÍ

BH	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> <li>– pozemky staveb a zařízení pro chov hospodářského zvířectva, pěstitelská činnost a včelařství</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy a služby v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity</li> <li>– pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné a souvisejí s bydlením v bytových domech, například přístřešky, altány apod., za podmínky, že slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nová zástavba, včetně doplňkových staveb, v stabilizovaných plochách nepřipustná</li> <li>◦ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: u hlavních staveb bude zachována stávající, jsou přípustné pouze pozemky souvisejících staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> nejsou vymezeny</p>

## 6.3. PLOCHY REKREACE

RH	REKREACE HROMADNÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro hromadnou rekreaci.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek, chatky apod.</li> <li>– umístění bytu majitele, správce, ostrahy apod.</li> <li>– pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše, jsou slučitelné a souvisejí s hromadnými rekreačními aktivitami, například občanské vybavení, stavby a zařízení turistické infrastruktury, agroturistika, přírodní koupaliště, tábořiště, stanové louky apod.</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nejsou stanoveny</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> nejsou vymezeny</p>

RR	REKREACE RODINNÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a pozemky zahrádkářských kolonií.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky rekreačních objektů sloužících individuální rekreaci</li> <li>– na jednom pozemku pouze jedna hlavní stavba</li> <li>– pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše, jsou slučitelné a souvisejí s rodinnými rekreačními aktivitami, například studny, skleníky, pařeniště, dětská hřiště apod.</li> <li>– oplocení zahrad</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rodinné domy</li> <li>– garáže</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	– nejsou stanoveny
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví</li> <li>○ intenzita využití pozemku: 15%, max. rozloha objektu 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z18</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximálně jeden objekt rodinné rekreace</li> <li>• zachovat vzrostlou zeleň</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 40 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Z19</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximálně dva objekty rodinné rekreace</li> <li>• zachovat dostatečný odstup od potoka</li> <li>• zachovat perspektivní porosty</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

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití, narušení užívání staveb a zařízení v okolí, nebo snížení kvality prostředí souvisejícího území</li> <li>– umístění bytu bytu majitele, správce, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: není stanovena</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>P06</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachovat pás zeleně a respektovat další vzrostlou zeleň na základě dendrologického průzkumu</li> <li>• dopravní obsluhu řešit z ulice Rosické</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• výšková regulace zástavby: 2NP nebo 1NP + podkroví</li> <li>• intenzita využití pozemku: 40%</li> </ul>

<b>OM</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ MALÉ A STŘEDNÍ</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 800 m <sup>2</sup> prodejní plochy, služby, ubytování a stravování, pozemky turistické infrastruktury.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– umístění bytu bytu majitele, správce, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví</li> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují</li> </ul> </li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: není stanovena</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> nejsou vymezeny</p>

<b>OS</b>	<b>TĚLOVÝCHOVA A SPORT</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní haly, areály, hřiště, koupaliště...) a souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. stavby a zařízení turistické infrastruktury, ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše</li> <li>– umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního</li> </ul> </li> </ul>



	<p>zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují</li> </ul> <p>– v stabilizované ploše na pozemku p.č. 696/8 je přípustné umístění bytů za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše</p>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: stávající</li> <li>○ důsledně chránit stávající porosty dřevin při severním, západním a východním okraji stávajícího fotbalového hřiště, podpořit pás izolační zeleně na východním okraji</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z20</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• důsledně chránit stávající porosty dřevin při severním okraji stávajícího fotbalového hřiště</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace Sportovní podél stávajícího fotbalového hřiště nebo z navržené plochy veřejného prostranství Z27</li> <li>• řešit dopravu v klidu</li> <li>• v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• řešit podmínky OP kanalizace</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu do 40 barů</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 20%</li> </ul>
<b>P08</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachovat dostatečný odstup zástavby od vodoteče</li> <li>• zachovat a zrevitalizovat břehové porosty</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace vycházející podél potoka z ulice Rosická</li> <li>• řešit dopravu v klidu</li> <li>• v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP kanalizace</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 60%</li> </ul>
<b>P09</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba nepřípustná</li> <li>• přípustné umístění drobného mobiliáře do plochy</li> <li>• realizovat plochu s vysokým podílem zeleně při zachování vzrostlé zeleně ve východní části plochy</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace Sportovní</li> <li>• řešit dopravu v klidu pro navazující fotbalové hřiště</li> <li>• v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP trafostanice</li> </ul>
<b>P19</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba nepřípustná</li> <li>• přípustné umístění drobného mobiliáře do plochy</li> <li>• zachovat rozmanitý porost dřevin</li> </ul>

OH	VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb pro služby s doplňkovou funkcí související s hlavním využitím</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují pietu hřbitova

<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nejsou vymezeny</li> </ul>
---	---

## 6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejných prostranství
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších</li> <li>– pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy</li> <li>– pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery</li> <li>– průjezdní úseky silnic II. a III. třídy</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– stavby, zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i pobytu osob ve veřejném prostoru (např. kiosky, altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, tržiště, občerstvení s venkovním posezením apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ u ploch, které se nachází v <u>území zásadního významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1.</li> <li>◦ pozemek p.č. 264/1 – zástavba nepřipustná</li> <li>◦ výšková regulace zástavby: není stanovena</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: není stanovena</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z21</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit přístupnost návrhových ploch výroby v obcích Říčany i Ostrovačice</li> </ul>
<b>Z22</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v součinnosti s plochou P13 zajistit možnost rozšíření stávající komunikace a přístupnost návrhové plochy Z01 a stabilizovaných ploch rodinné rekreace</li> </ul>
<b>Z23</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit přístupnost návrhové plochy Z02</li> </ul>
<b>Z24</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit přístupnost návrhové plochy Z04</li> </ul>
<b>Z25</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit přístupnost návrhových ploch Z07 a Z08</li> </ul>
<b>Z26</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit přístupnost návrhové plochy Z06</li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z27</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>propojení východních konců ulic Mrštíkova a Sportovní</li> <li>součástí plochy bude pás izolační zeleně (stromořadí nebo alej) oddělující obytnou zástavbu a sportoviště od výrobní zóny</li> <li>respektovat ochranné pásmo plynovodu VTL a související omezení na východní straně vymezené plochy</li> </ul>
<b>Z28</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit alternativní pěší propojení obcí Říčany a Ostrovačice</li> <li>zajistit dopravní obslužnost ploch výroby a skladování v obcích Říčany a Ostrovačice</li> <li>nutnost koordinace záměru s obcí Ostrovačice</li> </ul>
<b>Z29</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit propojení mezi ulicemi Brněnskou a Říčanským potokem při realizaci zástavby v plochách Z09 a Z12</li> </ul>
<b>Z30</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit přístupnost návrhových ploch Z10, Z11, Z12 a Z13</li> </ul>
<b>Z31</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit řešení dopravy v klidu pro okolní stabilizované plochy</li> </ul>
<b>Z32</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>v součinnosti s plochou P12 zajistit přístupnost návrhových ploch Z14 a P05</li> </ul>
<b>P10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit pěší prostupnost území a propojení centra obce se stávající i navrhovanou plochou tělovýchovy a sportu</li> </ul>
<b>P11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajistit pěší prostupnost území a kontinuitu pěší a cyklistické stezky podél Říčanského potoka</li> </ul>
<b>P12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>v součinnosti s plochou Z32 zajistit přístupnost návrhových ploch Z14 a P05</li> </ul>
<b>P13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>v součinnosti s plochou Z22 zajistit možnost rozšíření stávající komunikace a přístupnost návrhové plochy Z01 a stabilizovaných ploch rodinné rekreace</li> </ul>

ZV	VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně s parkovou úpravou.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>parky, vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku</li> <li>pěší komunikace, naučné stezky</li> <li>stavby a zařízení a aktivity, které tvoří doplňkovou funkci, např. kiosky, altány, pergoly, veřejná WC, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, drobná architektura</li> <li>pozemky určené k plnění funkce lesa v zastavěném území</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, cyklostezky, obslužné komunikace za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami</li> <li>sezónní zahrádky za podmínky, že navazují na stávající stavby a zařízení pro stravování a nedojde k narušení hlavního využití</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky p.č. 135/16, 135/17, 135/18 – přípustné umístění zastávky hromadné dopravy</li> <li>výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>intenzita využití pozemku: max 10%</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z33</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba nepřípustná</li> <li>• řešit dopravu v klidu pro navazující říčanský hřbitov</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice</li> <li>• respektovat pietní pásmo hřbitova</li> </ul>
<b>P14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit podmínky OP vodovodu</li> <li>• řešit podmínky OP kanalizace</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> </ul>
<b>P15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> </ul>

## 6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

ZS	ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky zeleně zahrad rodinných domů.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zahrady a záhumenky u rodinných domů sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření</li> <li>– vyhrazená zeleň u bytových domů a areálů občanského vybavení</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– další související stavby (např. doplňkové stavby ke stavbám bydlení, bazény, přístřešky, altány, seníky, kůlny, skleníky, pařeniště...), drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím</li> <li>– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství, nerušící drobnou a řemeslnou výrobu v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity</li> <li>– v stabilizované ploše na pozemku p.č. 1541/2 je přípustné umístění parkování za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nejsou stanoveny</li> </ul> <i>Plochy změn:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nejsou stanoveny</li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z34</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez podmínek</li> </ul>
<b>Z35</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez podmínek</li> </ul>

ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky krajinné zeleně v zastavěném území.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo</li> </ul>

	přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	◦ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

## 6.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS	SILNIČNÍ DOPRAVA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb silniční dopravy.
<i>Přípustné</i>	– stavby, zařízení, činnosti a děje dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým dešťům apod. – dopravní terminály, motely, zálivy zastávek hromadné dopravy, odstavná a parkovací stání, odpočívadla a dále stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. zastávky, veřejná WC, kiosky... – pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí – účelové komunikace, cyklistické a pěší stezky a trasy, hipostezky – pozemky a zařízení technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	◦ výšková regulace zástavby: stávající ◦ intenzita využití pozemku: stávající

DU	OSTATNÍ KOMUNIKACE, KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky účelových a ostatních komunikací.
<i>Přípustné</i>	– cyklistické a pěší stezky a trasy, hipostezky, odpočívadla, manipulační plochy, mosty, lávky, drobná architektura – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> ◦ nejsou stanoveny <i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z36-Z57</b>	• řešit podmínky přítomných OP

## 6.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vodovody, kanalizace, energetická zařízení a vedení, čistírny odpadních vod, vodojemy, plynovody, vedení veřejné komunikační sítě, transformovny, trafostanice, regulační stanice</li> <li>– pozemky související dopravní infrastruktury</li> <li>– pozemky sídelní zeleně</li> <li>– liniová zeleň</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	–
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z61</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• není stanoveno</li> </ul>

TO	STAVBY A ZAŘÍZENÍ NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa komunálního odpadu</li> <li>– pozemky související dopravní infrastruktury</li> <li>– pozemky sídelní zeleně</li> <li>– liniová zeleň</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	–
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>◦ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nejsou vymezeny</li> </ul>

## 6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL	PRŮMYSLOVA VÝROBA LEHKÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro řemeslnou výrobu a výrobní služby, se zanedbatelnými rušivými účinky na okolí, přičemž minimálně 10% každé jednotlivé plochy bude využito pro výsadbu geograficky původních druhů zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy</li> <li>– pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu)</li> <li>– pozemky staveb pro skladování</li> <li>– pozemky sběrných míst komunálního odpadu a sběren surovin</li> <li>– pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...)</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky sídelní zeleně, drobná architektura</li> <li>– garáže a dílny pro techniku</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb pro výzkumné ústavy</li> <li>– ve stabilizovaných plochách umístění bytu majitele, správce, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,</li> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z58</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• na východní straně vymezené plochy podél hranice katastru s obcí Ostrovačice bude součástí plochy pás izolační zeleně včetně průlehu pro převedení přívalových srážek z polí nad plochou Z59, při respektování podmínek ochranného pásma nadzemního vedení vn</li> <li>• součástí plochy bude pás izolační zeleně na západním výběžku vymezené plochy</li> <li>• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z28</b></li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu do 40 barů</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 65%</li> <li>• podíl zeleně: min 35%</li> </ul>
<b>Z59</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• na východní straně vymezené plochy podél hranice katastru s obcí Ostrovačice bude součástí plochy pás izolační zeleně včetně průlehu pro převedení přívalových srážek z polí nad plochou, při respektování podmínek ochranného pásma nadzemního vedení vn</li> <li>• součástí plochy bude pás izolační zeleně na severní straně vymezené plochy</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací nebo z navržené plochy veřejného prostranství <b>Z28</b></li> <li>• řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• respektovat ochranné pásmo plynovodu VTL a související omezení na západní straně vymezené plochy</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 12 m od upraveného terénu po římsu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 65%</li> <li>• podíl zeleně: min 35%</li> </ul>
<b>P17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• součástí plochy bude pás izolační zeleně na jižní straně vymezené plochy podél ulice Brněnské</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace Sportovní</li> <li>• řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu do 40 barů</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 65%</li> <li>• podíl zeleně: min 35%</li> </ul>

VZ	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodářství, zahradnictví a přidruženou nezemědělskou výrobu, přičemž minimálně 10% každé jednotlivé plochy bude využito pro výsadbu geograficky původních druhů zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy</li> <li>– pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu)</li> <li>– pozemky staveb pro skladování</li> <li>– pozemky sběrných míst komunálního odpadu a sběren surovin</li> <li>– pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...)</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky sídelní zeleně, drobná architektura</li> <li>– garáže a dílny pro techniku</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ve stabilizovaných plochách umístění bytu majitele, správce, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,</li> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ pozemky p.č. 1242/7, 1242/160, 1242/161, 1242/163, 1242/164 – přípustné využití pro občanské vybavení veřejné</li> <li>○ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>Z60</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavbu řešit v měřítku odpovídajícím přechodu do krajiny</li> <li>• součástí plochy bude pás izolační zeleně na západní a jižní straně vymezené plochy</li> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací</li> <li>• napojení na technickou infrastrukturu řešit ze stávajícího areálu</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 8 m od upraveného terénu po římsu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 70%</li> <li>• podíl zeleně: min 30%</li> </ul>
<b>P18</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací</li> <li>• napojení na technickou infrastrukturu řešit ze stávajícího areálu</li> <li>• výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 8 m od upraveného terénu po římsu</li> <li>• intenzita využití pozemku: max 70%</li> <li>• podíl zeleně: min 30%</li> </ul>

VK	SKLADOVÁNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro skladování a logistiku, přičemž minimálně 10% každé jednotlivé plochy bude využito pro výsadbu geograficky původních druhů zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy</li> <li>– pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu)</li> <li>– pozemky sběrných míst komunálního odpadu a sběren surovin</li> <li>– pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...)</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky sídelní zeleně, drobná architektura</li> <li>– garáže a dílny pro techniku</li> </ul>



<i>Nepřípustné</i>	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	– ve stabilizovaných plochách umístění bytu majitele, správce, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,</li> <li>○ hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: stávající</li> <li>○ intenzita využití pozemku: stávající</li> </ul> <i>Plochy změn:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nejsou vymezeny</li> </ul>

## 6.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

<b>W</b>	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky vodních ploch a toků, vodohospodářské využití.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení pro převažující vodohospodářské využití (např. jezy, náhony, malé vodní elektrárny...) – protipovodňová opatření, hráze, protierozní opatření – pozemky staveb a opatření sloužících pro udržení vody v krajině a revitalizaci vodních toků, rybí přechody – pozemky dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň – přírodní koupaliště, pláže, odpočívadla, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky, lávky, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodní režim – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a opatření související s rybářstvím nebo rekreací a vodními sporty v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)</li> </ul>

<b>i.č.</b>	<b>Další podmínky pro plochy změn</b>
<b>K01</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vytvoření litorálního pásma a doprovodné břehové vegetace</li> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn</li> </ul>
<b>K02</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit podmínky OP ropovodu a produktovodu</li> <li>• do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navrhování, sondy a vysazování stromů</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů</li> <li>• řešit koordinaci s koridorem pro technickou infrastrukturu <b>ZT1</b></li> </ul>

## 6.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro intenzivní hospodaření na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky zemědělského půdního fondu</li> <li>– pozemky staveb lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny</li> <li>– výběhy a ohrady pro dobytek, koně...</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– drobná architektura</li> <li>– ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy</li> <li>– umísťovat průzkumné a těžební zařízení (zejména pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí k plochám)</li> <li>– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny</li> <li>– změna druhu pozemku (např. výsadba sadu)</li> <li>– oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q100, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům</li> <li>– zalesnění menšího rozsahu za předpokladu, že bude splněna alespoň jedna z podmínek, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zalesnění bude plnit i funkci protierozní,</li> <li>○ nebudou zalesněny plochy s vyšší ekologickou hodnotou a druhovou rozmanitostí (sady, postagrární lada) s významem pro ochranu přírody</li> <li>○ nevytváří překážky v obdělávání ZPF nebo prostupnosti krajiny</li> </ul> </li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)</li> <li>○ pozemky p. č. 1217/172, 1217/13 a 1217/1 – přípustné je využití pro biatlonovou stělnici, jako dočasného zařízení mimo vegetační období</li> </ul>

## 6.12. PLOCHY LESNÍ

NL	PLOCHY LESNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky určené k plnění funkcí lesa.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky určené k plnění funkcí lesa, bažantnice</li> <li>– pozemky staveb lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– ÚSES, krajinná zeleň, trvalé travní porosty</li> <li>– vodní plochy a toky</li> <li>– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)</li> <li>– drobná architektura</li> <li>– prvky rekreační vybavenosti (mobiliář turistických odpočívadel, informační tabule apod.) a to za podmínky, že budou umístěny v návaznosti na stávající komunikace a nebude</li> </ul>

	narušena stabilita sousedícího lesního porostu
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> <li>– činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny</li> <li>– oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q<sub>100</sub>, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům</li> <li>– umísťovat průzkumné a těžební zařízení (zejména pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí k plochám) za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany chráněných území přírody a hospodaření v lese</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>◦ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)</li> </ul>

### 6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

<b>NSp</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky krajinné zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky</li> <li>– ÚSES, liniová zeleň, větrolamy</li> <li>– vodní plochy a toky</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– stavby lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny</li> <li>– drobná architektura</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> <li>– činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES</li> <li>– realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)</li> </ul>

<b>i.č.</b>	<b>Další podmínky pro plochy změn</b>
<b>K03</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit koordinaci s koridory <b>ZD2</b> a <b>ZT2</b></li> </ul>
<b>K04a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez podmínek</li> </ul>
<b>K04b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez podmínek</li> </ul>
<b>K05</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez podmínek</li> </ul>

NSz	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití	Pozemky pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky neintenzivní zemědělské výroby – sady, vinice, zahrady, pastviny, louky...</li> <li>– stavby lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny</li> <li>– výběhy a ohrady pro dobytek, koně...</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– drobná architektura</li> <li>– ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy</li> <li>– vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží</li> <li>– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)</li> </ul>
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> <li>– činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území</li> </ul>
Podmíněně přípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q<sub>100</sub>, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům</li> <li>– zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ budou využity pozemky erozně ohrožené, s nízkou hodnotou pro ochranu přírody, pozemky nižší kvality ZPF</li> <li>○ nebude se jednat o jehličnatou monokulturu</li> </ul> </li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)</li> </ul>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>K06</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit podmínky OP ropovodu a produktovodu</li> <li>• do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navrhování, sondy a vysazování stromů</li> <li>• řešit podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů</li> <li>• řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení</li> </ul>
<b>K07</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií</b> (viz. kapitola 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie)</li> </ul>

NSv	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - VODOHOSPODÁŘSKÉ
Hlavní využití	Vodní plochy, vodní toky, luční porosty, ochranná zeleň vodních zdrojů
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ÚSES, liniová zeleň, zeleň podmáčených lokalit, větrolamy</li> <li>– doprovodná břehová vegetace vodních ploch a vodních toků</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky...</li> <li>– drobná architektura</li> </ul>
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> <li>– zalesňování</li> <li>– činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území</li> </ul>

<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	◦ další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
<b>K08</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rybník nebude průtočný stávajícím tokem, ale lokalizován mimo tok z důvodu zachování kontinua toku</li> <li>• řešit revitalizaci vodního toku</li> <li>• vytvoření litorálního pásma a doprovodné břehové vegetace</li> <li>• je přípustné umístění účelové komunikace umožňující přístup k stávajícímu zdroji vody</li> <li>• lze umístit prvky městského mobiliáře s podmínkou, že nebudou narušovat ekologickou funkci vodní plochy (např. neumísťovat v blízkosti zapojených břehových porostů sloužících jako stanoviště pro organismy)</li> </ul>
<b>K09</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>• řešit podmínky OP vodního zdroje</li> </ul>

<b>NSx</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – JINÁ SPECIFICKÁ FUNKCE</b>
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky drobné držby v návaznosti na zastavěné území pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky neintenzivní zemědělské výroby – sady, vinice, zahrady, pastviny, louky</li> <li>– výběhy a ohrady pro dobytek, koně...</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– drobná architektura</li> <li>– ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy</li> <li>– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných</li> <li>– činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– oplocení za podmínky, že nebude narušen krajinný ráz</li> <li>– orná půda za podmínky, že bude zachován krajinný ráz v podobě střídání jednotlivých kultur v pásech, tj. nebudou vznikat rozsáhlé bloky orné půdy</li> </ul>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ výšková regulace zástavby: max 1 NP</li> <li>◦ další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)</li> </ul>

## 6.14. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

### *Podmínky prostorového uspořádání*

- respektovat stanovené podmínky prostorového uspořádání viz. *kap. 6. Stanovení podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití*
- stavby pro bydlení situovat v minimální vzdálenosti 25 m od lesních pozemků

### *Podmínky ochrany krajinného rázu*

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- přechod zástavby do krajiny musí být řešen tak, že zástavba realizovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- stavby pro výrobu a skladování (**VL, VZ, VK**) nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; plochy výroby a skladování, situované ve vazbě na krajinu, odclonit po obvodu izolační zelení
- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (remízy, břehové porosty podél vodních ploch a toků...) včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně a koordinací s územním systémem ekologické stability
- chránit linie vodních toků (včetně toků občasných a údolnic) před zastavěním
- vytvářet podmínky pro využití genia loci vodních ploch a vodních toků pro krátkodobou rekreaci - začlenit do sítě tras a stezek pro pěší a cyklisty, ve vhodných místech pro koupání zpřístupnit břehy
- vytvářet podmínky pro využití genia loci drobných sakrálních staveb v krajině – začlenit do sítě tras a stezek pro pěší a cyklisty
- chránit pozemky drobné držby v návaznosti na zastavěné území před scelováním do rozsáhlých bloků orné půdy

## **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**

Vymezeno v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÚR JIHOMORAVSKÉHO KRAJE:

ozn.	název VPS	katastrální území
ZT1-TEP05	stavba vedení VTL plynovodu Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna	Říčany
ZT2-TEE28	stavba vedení (Slavětice-) hranice kraje - Veverské Knínice; zdvojení vedení 400 kV	Říčany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

ozn.	účel VPS	katastrální území
<b>DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>		
VDT 1	stavba komunikace a technické infrastruktury	Říčany
VDT 2	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 3	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 4	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 5	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 6	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 7	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 8	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 9	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 10	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 11	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 12	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 13	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 14	stavba komunikace a technické infrastruktury	
<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>		
VD 1	stavba komunikace v krajině	Říčany
VD 2	stavba komunikace v krajině	
VD 3	stavba komunikace v krajině	
VD 4	stavba komunikace v krajině	
VD 5	stavba komunikace v krajině	
VD 6	stavba komunikace v krajině	
VD 7	stavba komunikace v krajině	
VD 8	stavba komunikace v krajině	
VD 9	stavba komunikace v krajině	
VD 10	stavba komunikace v krajině	
VD 11	stavba komunikace v krajině	
VD 12	stavba komunikace v krajině	
VD 13	stavba komunikace v krajině	
VD 14	stavba komunikace v krajině	
VD 15	stavba komunikace v krajině	
VD 16	stavba komunikace v krajině	

ozn.	účel VPS	katastrální území
VD 17	stavba komunikace v krajině	
VD 18	stavba komunikace v krajině	
VD 19	stavba komunikace v krajině	
VD 20	stavba komunikace v krajině	
VD 21	stavba komunikace v krajině	
VD 22	stavba komunikace v krajině	
<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>		
VT 1	stavba vodojemu (rozšíření)	Říčany
<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – STAVBY KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ POVODNĚMI</b>		
VP 1	stavba rybníka	Říčany
VP 2	stavba rybníka	

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

ozn.	účel VPO	katastrální území
<b>ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</b>		
VU 1	lokální biocentrum LBC U říčanského hřbitova	Říčany
<b>OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI A DIVERZITY PLOCH V KRAJINĚ</b>		
VK 1	protierozní opatření v lokalitě Kaličné u rybníka	Říčany
VK 2	protierozní opatření v lokalitě Přední a Zadní Mezihorní	

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

Nejsou vymezeny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Nejsou vymezeny.

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

Nejsou vymezeny.



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

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese č. I. 1 Výkres základního členění území.

V řešeném území budou prověřeny územní studií tyto plochy změn:

ozn. ploch	způsob využití území
<b>Z09 (+ K07)</b>	plochy smíšené obytné venkovské a plochy smíšené nezastavěného území

U vymezené plochy **Z09 (+K07)** bude předmětem řešení:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání
- veřejná prostranství a sídelní zeleň pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru
- přímé připojování jednotlivých nemovitostí na průjezdní úsek silnice II/602 je možné pouze v omezené míře
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- řešit podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů
- řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
- zachovat pro obec typickou půdorysnou linii zástavby lemující ulici Brněnskou (ulicová zástavba)
- zástavbu u ulice Brněnské orientovat k ulici Brněnské hlavními vstupy nikoliv zahradami
- do volného území (krajiny) orientovat nezastavěnou část plochy (zahrady)
- plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla
- výšková regulace zástavby: doporučeno 1 NP + podkroví (ověřit v ÚS)
- intenzita využití pozemku: doporučeno 20% (ověřit v ÚS)
- prověřit zastavitelnost východní části plochy Z09 s ohledem na podmáčení a odtokové poměry a segment rákosiny a podmínit její zastavitelnost vyřešením odtokových poměrů pro převedení přívalových srážek z polí nad plochou Z59 (v širších vztazích)
- předmětem řešení je také navazující plocha smíšená nezastavěného území K07, ve které je doporučeno situovat možnosti pro rekreaci obyvatel v přírodním zázemí

Lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání ÚP Říčany, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území.

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

Nejsou vymezeny.

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

Etapizace není stanovena.

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

Nejsou vymezeny.

## **16. DEFINICE POJMŮ**

pojem	definice
<b>agroturistika</b>	rekreační pobyty na venkově na rodinných farmách, jehož hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou.
<b>drobná architektura</b>	<i>v urbanizovaném území</i> – např. sochy, plastiky, kašny, studny, jezírka, pomníky, pamětní desky, kapličky, kříže, zvonice, altány, herní zařízení pro děti, mobiliář (např. lavičky, koše na odpadky, stojany na kola...) <i>v krajině</i> – např. sochy, plastiky, kašny, studny, studánky, pomníky, pamětní desky, kapličky, boží muka, kříže, zvonice, hraniční kameny, mohyly, turistické přístřešky, altány, herní zařízení pro děti, mobiliář (např. lavičky, koše na odpadky, stojany na kola, tematické informační tabule...).
<b>drobná a řemeslná výroba</b>	Výroba netovárního charakteru, tj. malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy.
<b>hotel</b>	Ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (zejména stravovací). Hotel garní má vybavení jen pro omezený rozsah stravování.
<b>motel</b>	Ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty poskytující přechodné ubytování a služby s tím spojené zejména pro motoristy. Zařízení se nachází v blízkosti pozemních komunikací s možností parkování. Recepce a restaurace může být mimo ubytovací část.
<b>hřiště</b>	<i>Víceúčelové hřiště</i> - veřejně přístupné otevřené plochy sloužící pro sportovní vyžití rekreačního charakteru (basketbal, volejbal, fotbal, dětské hřiště, venkovní tělocvična,....) sloužící různým věkovým skupinám. <i>Dětské hřiště</i> - venkovní hrací plocha vybavená hracími prvky a mobiliářem, určená pro hry dětí, která k tomuto účelu byla zkolaudována a má svého provozovatele.
<b>hygienické limity</b>	Limitní hodnoty škodlivých faktorů životního prostředí (hluk, vibrace, zápach...) při jejich dodržení by občan neměl být ohrožen na zdraví po celou dobu života.
<b>hygienická zařízení</b>	Veřejná WC vybavená zdravotně technickými zařízovacími předměty.
<b>charakter a struktura zástavby</b>	Vzhled stavby (velikost, půdorys, sklon střech, materiálové řešení), který by měl typologicky vycházet z charakteru staveb typických pro danou oblast; struktura zástavby – rozmístění staveb v rámci sídla, hustota zastavění, umístění domu.
<b>intenzita využití pozemku</b>	Stanovení maximálního využití příslušného stavebního pozemku zastavitelné plochy; je dáno podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami (stavbou hlavní, stavbami doplňkovými a zpevněnými plochami) k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %.
<b>kiosek (prodejní stánek)</b>	Je drobná užitková stavba sloužící k maloobchodnímu prodeji novin, časopisů, tabákových výrobků, balených nápojů a jídla.
<b>nadmístní dopravní a technická infrastruktura</b>	Železnice, dálnice, silnice I. - III. třídy a trasy technické infrastruktury krajského a celostátního významu.
<b>nadmístní záměr</b>	Požadavek na realizaci záměru krajského nebo celostátního významu, vyplývá zpravidla z nadřazené ÚPD.
<b>negativní vlivy</b>	Míní se účinky, které zhoršují hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklíma, (hluk, prašnost, zápach), čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu nad přípustnou mez stanovenou právními předpisy.
<b>nerušící drobná a řemeslná výroba</b>	Stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.

pojem	definice
<b>občanské vybavení veřejné</b>	Stavby a zařízení občanského vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury zcela nebo částečně podporované státem, nebo samosprávou na úrovni obce, kraje (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby a péči o rodiny, chráněné bydlení, pro kulturu, veřejnou správu, ochranu a bezpečnost obyvatelstva...).
<b>občanské vybavení komerční</b>	Stavby a zařízení občanského vybavení obvykle provozované soukromými subjekty (např. stavby a zařízení pro obchod, tělovýchovu a sport, hotel, motel, penzion, veřejné stravování, administrativu, služby, vědu a výzkum...).
<b>odpočinkové a rekreační plochy</b> (místa sociálních kontaktů)	Veřejně přístupné plochy, sloužící obyvatelům navazujícího území pro setkávání a odpočinek, hry dětí, jsou doplněny mobiliářem souvisejícím s hlavním využitím plochy, tj. zejména lavičkami a zelení pro posezení ve stínu, dále herními prvky pro děti, přístřešky proti nepohodě...
<b>odpočívadlo</b>	Místo v zahradě, parku nebo ve volné krajině určené pro odpočinek, vybaveno mobiliářem (např. lavičky, koše na odpady, stojany na kola...).
<b>penzion</b>	Ubytovací zařízení s nejméně 5 maximálně 20 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb. Omezené služby stravování spočívají v absenci restaurace. Penzion musí disponovat minimálně místností pro stravování, která zároveň může sloužit k dennímu odpočinku hostů.
<b>plochy změn</b> (rozvojové plochy)	Plochy (lokality), jejichž využití se územním plánem mění - zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině.
<b>plochy stabilizované</b>	Plochy stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
<b>plocha přestavby</b>	Plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
<b>podlaží</b>	Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
<b>nadzemní podlaží</b>	Nadzemním podlažím se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší část níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
<b>počet nadzemních podlaží</b>	Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
<b>podkroví</b>	Je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
<b>předzahrádky</b>	Pozemky charakteru zahrad před rodinnými domy nebo vila domy, orientované do veřejných prostranství, jejichž úpravy včetně oplocení vyžadují soulad s charakterem navazujícího veřejného prostranství. Mohou být i součástí veřejného prostranství.
<b>rekreace hromadná</b>	Plochy sloužící k uspokojování rekreačních potřeb obyvatel, zpravidla v rekreačních areálech.
<b>samozásobitelské hospodaření</b>	Činnosti spojené s chovem drobných domácích užitkových zvířat a pěstování plodin v míře, která nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí.
<b>sezónní zahrádky</b>	Jsou významnou součástí veřejných prostranství, zpravidla na pozemcích ve vlastnictví obce, jedná se o dočasné stavby sloužící pro občerstvení, které funkčně navazují na stavby pro stravování.
<b>služby</b>	kadeřnické, kosmetické, masérské, lázeňské, krejčovské, prádelny, instalatérské, reklamní, informační, projekční, opravářské a servisní (za servisní služby nelze považovat autoservis a pneuservis, které vyžadují vstup nákladové dopravy do území), údržba zeleně apod.
<b>související občanské vybavení</b>	Stavby a zařízení občanského vybavení, které slouží obyvatelům ve vymezené ploše a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením (např. stavby pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, církve, tělovýchovu a sport, střediska mládeže pro mimoškolní činnost a centra pohybových aktivit...).
<b>související dopravní infrastruktura</b>	Dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazujících částí sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování, odstavení vozidel, stezky a trasy pro pěší a cyklisty...). Související DI nepřenáší nadmístní dopravní vztahy.

pojmem	definice	
<b>související technická infrastruktura</b>	Technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla (např. liniové trasy vodovodu, kanalizace, plynu, elektrického vedení...).	
<b>Stavby v urbanizovaném území:</b>	<b>stavby hlavní</b>	Stavba hlavní vždy souvisí s funkčním využitím stavebního pozemku.
	<b>stavby doplňkové ke stavbě hlavní</b>	Jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečující její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. garáže, zimní zahrady, skleníky, bazény...).
	<b>rodinný dům</b>	Stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty. Max 2 NP + podkroví, max. 1 podzemní podlaží.
	<b>bytový dům</b>	Stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení, počet samostatných bytů je 4 a více.
	<b>stavby pro chovatelství a pěstitelství</b>	Stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění nářadí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.
<b>stavby v krajině:</b>	<b>stavby lehkých přístřešků - pro zemědělství</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, max. 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky</li> <li>- stavby pro ukládání krmiva a steliva (sena, slámy apod.) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky</li> <li>- včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 3 m výšky</li> </ul>
	<b>stavby lehkých přístřešků - pro lesnictví a myslivost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby k zajištění provozu lesních školek, k provozování myslivosti (např. krmelce, stavby pro skladování krmiva, sazenic stromů...) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky</li> <li>- posedy, kazatelny</li> <li>- zařízení pro chov, např. voliéry</li> </ul>
	<b>stavby lehkých přístřešků - pro ochranu přírody a krajiny</b>	- stavby k zajištění ochrany přírody a krajiny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky
	<b>stavby a zařízení související s aktivitami rekreačního hospodaření</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zahrádkářské chaty (stavby sloužící pro příměstskou rekreaci, uskladňování výpěstků a pracovního nářadí. Stavby neslouží k trvalému bydlení, nejedná se o rekreační chalupy) – max. 1 NP + podkroví, max. 1 podzemní podlaží, do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány – max. 1NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky</li> <li>- včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 3 m výšky</li> </ul>
	<b>stavby sezónního charakteru</b>	Vstupní objekty (recepce) sportovní - rekreačních areálů, kiosky, přístřešky, půjčovny sportovních potřeb... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	<b>ekologická a informační centra</b>	Stavby pro osvětu a informaci návštěvníků území se zaměřením např. na ochranu přírody a krajiny, prezentaci kulturních a přírodních hodnot území... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	<b>turistický přístřešek</b>	zastřešené odpočívadlo do 10m <sup>2</sup> , výška max 4m
<b>turistická infrastruktura</b>	Vybavenost typu ubytování, stravování, služeb, ekologická a informační centra a dále zařízení pro agroturistiku, hipoturistiku apod.	
<b>urbanistická struktura</b>	Výsledek prostorového uspořádání souborů staveb, lokalit a města. Rozumí se jím navzájem se ovlivňující prostorové prvky, které tvoří např. bloky, ulice, stavební čáry, budovy nebo veřejná prostranství.	
<b>urbanizované území</b>	Stabilizované (stávající) plochy v zastavěném území.	
<b>výšková hladina zástavby</b>	Výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.	

pojem	definice
<b>výšková regulace zástavby</b>	Maximální přípustná výška zástavby vyjádřená číslovkou udávající max. počet podlaží.
<b>zalesnění menšího rozsahu</b>	Zalesnění max. do 1 ha souvislé plochy.
<b>zahrádkářské chaty</b>	rekreační objekty sloužící jen krátkodobé příměstské rekreaci spojené s prací na zahradě
<b>zastavitelná plocha</b>	Plocha vymezená územním plánem k zastavění.
<b>zástavba</b>	hlavní stavba a související stavby a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...)

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

Počet listů textové části územního plánu:	31 (61 stránek)
Počet výkresů:	4
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