

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1A ÚP ŘÍCMANICE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

1. Postup při pořizování změny č. 1A územního plánu	5
2. Výsledek přezkoumání změny č. 1A územního plánu	5
2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1A ÚP S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	5
2.1.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACÍ Č. 1, 2 A 3.....	5
2.1.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM 6	
2.1.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z OSTATNÍCH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ7	
2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1A ÚP S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
2.2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	8
2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	8
2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	8
2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DO PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	9
2.4.1 POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	9
2.4.2 POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA	9
2.4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
3. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	15
4. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	15
5. Sdělení jak bylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	15
6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
6.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	16
6.2. POJMY A ZKRATKY.....	17
6.3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	17
6.3.1. ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	17

6.3.2.	HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE	17
6.3.3.	HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	17
6.4.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	17
6.4.1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE	17
6.4.2.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY	27
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	27
	PLOCHY PŘESTAVBY	27
6.4.3.	VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	27
6.5.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	27
6.5.1.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	27
6.5.2.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	27
6.5.3.	KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	27
6.5.4.	KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	28
6.5.5.	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	28
6.6.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	28
6.7.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY	29
6.8.	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	29
6.9.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	30
6.10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ	30
6.11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	30
6.12.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	30
6.13.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	30
6.14.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	30
6.15.	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA	30
7.	<i>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</i>	<i>31</i>

7.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ A VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ PLOCH OSTATNÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH ...	31
8. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	33
9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro zpracování návrhu.....	33
9.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	33
9.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU	34
9.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU PODLE § 51 ODS. 3	38
9.4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ	39
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	40
11.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu	40
11.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDNÍ FOND	47
11.3. TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT.....	48
12. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	53
13. Vyhodnocení připomínek	56

1. Postup při pořizování změny č. 1A územního plánu

Pořízení změny územního plánu Řícmanice vyplynulo ze zprávy o uplatňování územního plánu Řícmanice, kterou dne 11.12.2018 schválilo zastupitelstvo obce Řícmanice. Změna byla projednána na společném jednání dne 3.12.2019. S ohledem na rozdělení změny na změnu č. 1A a změnu č. 1B a proběhnutá dohodovací jednání, byla změna č. 1A projednána na opakovaném společném jednání, a to dne 8.2.2021. Po společném jednání byl požádán Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu o vydání stanoviska ke změně č. 1A. Po obdržení tohoto stanoviska bylo zahájeno řízení o vydání změny, resp. vypsáno veřejné projednání změny č. 1A dne 30.6.2021. Po veřejném projednání a ukončení lhůty pro možnost uplatnění námitek, připomínek a stanovisek ke změně č. 1A, byl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek, který byl rozeslán dotčeným orgánům a taktéž byl připraven návrh změny pro vydání v Zastupitelstvu obce Řícmanice. Zastupitelstvo obce Řícmanice rozhodlo o vydání změny dne 14.7.2021.

2. Výsledek přezkoumání změny č. 1A územního plánu

2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1A ÚP S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

2.1.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACÍ Č. 1, 2 A 3.

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

Změna č. 1A ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR.

- (16) – Řešením Změny č. 1A ÚP dochází k účelnému využití území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, dále viz odůvodnění, kap. 6.4.
- (19) – Změna č. 1A ÚP pouze v omezeném rozsahu vymezuje plochy přestavby (v zastavěném území) a zastavitelné plochy (ve vazbě na zastavěné území) nad rámec platného ÚP, dále viz odůvodnění, kap. 6.4.
- (20) – Změna č. 1A ÚP vymezuje nové přírodní plochy pro průchod regionálního biokoridoru přes území obce a tím implementaci ÚSES, dále viz odůvodnění, kap. 6.6.
- (20a) – Návrhem Změny č. 1A ÚP nejsou navrženy zastavitelné plochy, které by narušily územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a prostupnost krajiny pro člověka. Změnou nedochází ke srůstání sídel – rozvojové plochy řešené změnami se nachází v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na zastavěné území.
- (24) – Změna č. 1A ÚP vytváří podmínky pro zkvalitňování dopravní infrastruktury, novou výstavbu podmiňuje dostatečnou veřejnou infrastrukturou a v některých případech vymezuje zvláštní plochy pro zlepšení dopravní infrastruktury, dále viz odůvodnění, kap. 6.4.

Změna č. 1A ÚP respektuje zařazení obce do rozvojové oblasti OB3.

Republikový záměr koridoru železniční dopravy VR1 je zásadami územního rozvoje zpřesněn mimo území obce Řícmanice, proto není v územním plánu ani ve Změně č. 1A ÚP Řícmanice tento záměr zohledněn.

Řešením změny č. 1A nejsou dotčeny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, podmínky udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce krajiny.

2.1.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

V době zpracování a vydání ÚP Řícmanice neexistovala platná nadřazená územně plánovací dokumentace.

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

Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Změna č. 1A ÚP respektuje priority územního plánování Jihomoravského kraje a řeší je takto:

- (4) - Platný ÚP a Změna č. 1A ÚP reaguje na polohu obce v rámci sídelní struktury kraje (v Metropolitní rozvojové oblasti Brno – OB3), a to vyváženou nabídkou rozvojových ploch pro bydlení a pro veřejnou infrastrukturu (některé druhy občanského vybavení lze v případě potřeby budovat v rámci ploch pro bydlení v rodinných domech), zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.
- (12, 13) - Urbanistická koncepce a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je v rámci platného ÚP navržena tak, aby byly minimalizovány stávající i potenciální negativní vlivy, které by mohly ovlivnit zdravé životní podmínky nebo životní prostředí. V ÚP jsou vymezeny různé formy zeleně jako významný faktor eliminující prašnost a zlepšující kvalitu ovzduší. Změna č. 1A ÚP tuto koncepci respektuje a ekologickou funkci krajiny podporuje vymezením prvků ÚSES.
- (14) - Platný ÚP respektuje hodnoty území chráněné legislativně a vymezuje místní hodnoty odrážející místní charakteristické znaky území, na jejichž ochranu definuje podmínky. Změna č. 1A ÚP koncepci ochrany hodnot respektuje, dále viz odůvodnění, kap. 6.3.3.
- (15) – Platný ÚP a Změna č. 1A ÚP řeší kompromis mezi požadavky a tlaky vyplývajícími z polohy obce vůči krajskému městu Brnu (území metropolitní rozvojové oblasti Brno, tlaky na vymezení dalších ploch pro bydlení s ohledem na výbornou dopravní dostupnost krajského města s občanským vybavením a pracovními příležitostmi,...) a požadavky na ochranu životního prostředí. Sídlo je obklopeno ornou půdou a z velké části lesy. Rozvojové jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s cílem šetřit kvalitní zemědělskou půdu. Ekologická funkce krajiny je podpořena definováním podmínek umožňujících zvýšení ekologické funkce krajiny - je podpořena zejména vymezením prvků ÚSES, možností realizací opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, budování protipovodňových a protierozních opatření, výstavba menších vodních nádrží.
- (19) - Platný ÚP vymezuje plochu pro technickou infrastrukturu (fotovoltaiku) a vytváří tak podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 1A ÚP tuto koncepci respektuje.

Zpřesnění vymezení rozvojových a specifických oblastí nebo os

Změna č. 1A ÚP respektuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno vztahujícími se ke správnímu území Řícmanice (text kurzívou):

- *Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě.* – je řešeno platným ÚP a Změnou č. 1A ÚP respektováno, viz odůvodnění, kap. 6.5.1.
- *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem.* – je řešeno platným ÚP a Změnou č. 1A ÚP respektováno.
- *Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vířského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody.* – obec je zásobována vodou z tlakového pásma 2.1. brněnského vodovodu s vodojemem Lesná I, s napojením na Vířský oblastní vodovod se neuvažuje.

Řícmanice se nenacházejí v žádné rozvojové ose podle politiky územního rozvoje ani v rozvojové oblasti nebo ose nadmístního významu.

Řícmanice se nenacházejí v žádné specifické oblasti podle politiky územního rozvoje ani ve specifické oblasti nadmístního významu.

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

Změna č. 1A ÚP respektuje podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovených ZÚR JMK.

- Platný ÚP a Změna č. 1A ÚP podporují zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů (registrovaný VKP) na území kraje a navrhuje jejich doplnění (vymezení přírodních ploch pro vedení RBK ÚSES). Vytvářejí územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území vymezením protierozních opatření.
- Chrání kulturní hodnoty obce vymezením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.
- Vytváří podmínky pro obsluhu nově vymezených ploch veřejnou infrastrukturou.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

Změna č. 1A ÚP respektuje a vymezuje skladební části ÚSES regionální úrovně, konkrétně regionální biokoridory RK1501 a RK1504B (vymezen přes stávající registrovaný VKP a přes nově vymezené přírodní plochy).

Změnou č. 1A ÚP se ruší původní vymezení prvku ÚSES ve východní části správního území obce Řícmanice, které je v současnosti v rozporu se ZÚR JMK.

Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Změna č. 1A ÚP respektuje podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny pro krajinný typ Bílovicko-ostrovský. Respektuje plochy lesní a další přírodní plochy a plochy zeleně pro ochranu charakteru lesnaté krajiny v zázemí krajského města.

2.1.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z OSTATNÍCH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady ORP Šlapanice (4. úplná aktualizace 2016) analyzovaly v obci Řícmanice následující problémy k řešení:

- 1) Masivní suburbanizace (návrh řešení: *prostřednictvím ÚPD lze suburbanizaci usměrňovat, např. navrhovat kompaktnější rozvoj obcí, upřednostňovat řadovou zástavbu, navrhovat znovuvyužití brownfieldů, a tak efektivněji využívat dopravní a technickou infrastrukturu. V krajině navrhovat doplnění zeleně s pěším a cyklistickým propojením mezi sídly navzájem a s přírodou.*)
- 2) Problematická architektura - Estetické závady - Řícmanice – vila na obřím pozemku, od okolní zástavby izolovaná zemními valy (návrh řešení: *V ÚPD navrhovat koncepci plošného a prostorového uspořádání s ohledem na historický vývoj obce. Identifikovat architektonické a urbanistické hodnoty (např. původní charakter zástavby, místní stavební tradici, krajinná památková zóna bojiště bitvy u Slavkova). V ÚPD určit podmínky využití jednotlivých ploch (tzv. regulativy) též s ohledem na genius loci, tedy jedinečný charakter okolní zástavby.*)

Změna č. 1A ÚP na požadavky územně analytických podkladů reaguje, zastavitelné plochy jsou v převážné míře vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území se zaměřením na vhodné doplnění proluk v zástavbě a s dostupným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Jsou vymezeny nové přírodní plochy pro průchod regionálního biokoridoru územím.

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (4. úplná aktualizace 2017) neobsahují žádné problémy k řešení dotýkající se obce Řícmanice.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1A ÚP S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cílem řešení změny č. 1A územního plánu Řícmanice je přispět k rozvoji obce formou zlepšení podmínek pro občanskou vybavenost a rekreaci. Změna č. 1A územního plánu je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování:

- vytvářet podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel:
 - změna č. 1A respektuje podmínky pro udržitelný rozvoj území, které jsou definovány platným územním plánem; jedním z cílů změny územního plánu je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.
- vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů:
 - změna č. 1A respektuje koncepci územního plánu, navrhuje pouze nezbytně nutné plochy ve prospěch veřejných zájmů
- koordinovat veřejné i soukromé záměry v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů
 - změna č. 1A respektuje limity území, které vyplývají ze zvláštních právních předpisů
- chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků
 - ochrana krajiny a nezastavěného území je zajištěna stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami pro ochranu hodnot území v platném územním plánu a změnou č. 1A se nemění
- respektovat možnosti umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví atd. v nezastavěném území, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje
 - změna č. 1A respektuje podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví atd. v nezastavěném území, stanovené v platném ÚP

2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úkolem řešení změny č. 1A územního plánu Řícmanice je zpracovat konkrétní záměry do organismu obce v souladu se všemi podmínkami tak, aby nebyly narušeny stávající hodnoty a nedošlo ke zhoršení životních podmínek pro obyvatele, žijící v blízkosti řešeného území.

- Změna č. 1A územního plánu prověřila možné rozšíření současně zastavěného a zastavitelného území o plochy s funkčním využitím pro vymezení ploch bydlení v rodinných domech a individuální rekreace.

2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

Jednotlivé kapitoly textové části změny č. 1A územního plánu jsou měněny a doplňovány pouze tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu. Textová část odůvodnění územního plánu

je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona v platném znění. Samostatně je zpracován srovnávací text, který obsahuje právní stav územního plánu po změně č. 1A s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol. K tomuto byl použit systém zpracování formou revizí.

2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DO PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

2.4.1 POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

2.4.2 POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

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

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

Hasičský záchranný sbor, Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno	
Souhlasné stanovisko	Vyhodnocení: bez pokynu
Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno	
<p>A. Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – souhlasné stanovisko za podmínek:</p> <p>Souhlasné stanovisko je uplatněno za výslovné podmínky, tj. že do projednávané dokumentace bude v další fázi projednání zahrnut opravený výkres záborů ZPF a tabulka záborů ZPF (podrobnosti viz níže).</p> <p>Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:</p> <p>V předloženém „Návrhu změny č. 1A ÚP Řícmanice“ byly zjištěny následující formální nedostatky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v tabelární části vyhodnocení záborů ZPF u plochy změny ZM1.01 nebyla uvedena výměra u záboru ZPF dle kultury a dle tříd ochrany, uvedena byla pouze výměra celková, přestože je ZPF dotčen, - ve výkresu záborů ZPF nebylo možné vzhledem k nevhodně zvolené grafice jednoznačně identifikovat hranice jednotlivých návrhových ploch. <p>Na tyto nedostatky byl per e-mail dne 03.02.2021 upozorněn zpracovatel, Ing. arch. Ciznerová. Opravený výkres záborů ZPF včetně tabelárního vyhodnocení obdržel orgán ochrany ZPF per e-mail dne 08.02.2021.</p>	<p>Vyhodnocení: respektovat stanovisko a zpracovat požadavky.</p> <p>Řešení: Splněno, součástí dokumentace je upravený přehlednější výkres záboru ZPF a opravená tabulka záboru ZPF.</p>

U návrhových ploch byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám sídla. Návrhové plochy svým tvarem a lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF.

Dikce ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF se vztahuje pouze na návrhovou plochu ZM1.17, která dle textové části odůvodnění řeší „změnu funkčního využití části návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha leží na II. a V. třídě ochrany a navazuje na návrhovou plochu sídelní zeleně. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci“. Byť se zpracovatel s prokázáním jiného převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy II. třídy ochrany v rozsahu 0,0548 ha výslovně nevypořádal, spatřuje orgán ochrany ZPF krajského úřadu převažující veřejný zájem v již samotné změně funkčního využití, kdy je defacto rušena zastavitelná plocha pro bydlení a nově vymezena plocha zeleně, v rámci které může tato vysoce bonitní zemědělská půda plnit svoji funkci.

U návrhových ploch předloženého „Návrhu změny č. 1A územního plánu Řícmanice“ projednávaného v rámci opakovaného společného jednání nebyl shledán rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, návrhové plochy lze tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat. Při uplatnění tohoto souhlasného stanoviska byla zohledněna současně provedená poměrně zásadní redukce stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, formou jejich převodu do ploch územní rezervy (jmenovitě R1, R2 a R3), a to s cílem přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a *ochranu ZPF*.

K aktualizaci hranic zastavěného území, viz výkres záborů ZPF nejsou z hlediska zájmů ochrany ZPF žádné připomínky.

Nad rámec výše uvedeného krajský úřad dále doplňuje, že v návaznosti na stanovisko uplatněné pod č.j. JMK 178660/2019 ze dne 12.12.2019 byl dán podnět MěÚ Šlapanice, OŽP, a současně OÚ Bílovice nad Svitavou, stavebnímu úřadu, k prošetření již zrealizovaných staveb v návrhových plochách ZM1.01, ZM1.05 a ZM1.07, neboť bylo důvodné, že se může jednat o legalizaci černých staveb na úrovni projednání ÚPD.

Ke stavbám, které se toho času již v návrhových plochách nachází, bylo ze strany stavebního úřadu MěÚ Bílovice nad Svitavou krajskému úřadu sděleno (per e-mail dne 12.02.2020) následující:

1. „Pozemek p. č. 402/2 – MUDr. Vojtěch Sychra, Josefa Kajetána Tyla 1568, 356 01 Sokolov – doložil na výzvu stavebního úřadu OÚ Bílovice nad Svitavou stavební povolení, vydané MNV Řícmanice, komise pro výstavbu č.j. 241/80-KPV 161/80 ze dne 6.6.1980, na „stavba zahradního přístřešku“, které bylo vydáno ve prospěch Anny a Ludvíka Ševčíkových, Luční 21, 616 00 Brno – dle jeho sdělení předpokládá odstranění objektu v *horizontu cca 3 let* – objekt nevyužívá. pozn.: viz ZM1.01
2. Pozemek p. č. 896/4 – *Adler Milan, Drobného 319/64, Černá pole, 602 00 Brno* – není žádná stavba, jen odstavená auta... pozn.: viz ZM1.05
3. *Pozemek 896/9* – Kuběnová Gabriela, Husova 145, Řícmanice, 664 01 Bílovice nad Svitavou – řeší dodatečné povolení (přerušeno, protože dosud nebylo vydáno závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče – lhůty pro vydání stanoviska se pohybují od 10 měsíců do 1 roku) – předložili závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, OŽP ze dne 14.1.2011, č.j. OŽP/1955-11/1018-2011/STA – dle sdělení p. Kuběnové jí říkal pracovník OŽP Šlapanice *Ing. Jan Jež*, že stále platí. pozn.: viz ZM1.05
4. *Pozemek 965/12 a 965/13* – Alexa Zdeněk Mgr., Alexová Věra Mgr., Komenského 228, Řícmanice, 664 01 Bílovice nad Svitavou – 8.4.2015 vydáno OÚ Bílovice nad Svitavou, stavebním úřadem, územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 566/2015/BNS/SÚ – vydáno souhlasné závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, OŽP dne 22.1.2015, č.j. OŽP-ČJ/1521-15/BRJ. pozn.: viz ZM1.07
5. *Pozemek 940/3, 940/4* – Fousková Lenka, Nováček František – dne 10.6.2016 pod č.j. 1032/2016/BNS/SÚ vydal OÚ Bílovice nad Svitavou, stavební úřad, ve prospěch stavebníka Pavla Stejskalová, nar. 5.6.1972, Havlíčkova 743, 664 01 Bílovice nad Svitavou, dodatečné povolení na „drobné hospodářské objekty se zázemím“ – závazné stanovisko MěÚ Šlapanice, OŽP ze dne 11.4.2016, č.j.

OŽP-ČJ/19703-16/FOR pozn.: pozemky nebyly zahrnuty do žádné dílčí změny.“

MěÚ Šlapanice, odbor životního prostředí k podnětu na prošetření staveb krajskému úřadu zaslal (per e-mail dne 19.05.2020) následující informaci:

„K bodu 1, 2, 4 a 5 nebylo shledáno porušení zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF (viz. e-mail od p. Němečkové z 12.02.2020).

K bodu 3 orgán ochrany ZPF sděluje následující:

- Dne 14.05.2020 proběhla kontrola na pozemku p. č. 896/9 v k. ú. Řícmanice, kde bylo zjištěno, že objekt ani zpevněné plochy nebyly řádně povoleny a došlo k porušení zákona o ochraně ZPF dle § 3 odst. 1 písm. c). Na základě tohoto zjištění bude zahájeno přestupkové řízení.“

Návrhová plocha ZM1.05 byla z „Návrhu změny č. 1A územního plánu Řícmanice“ předloženého v rámci opakovaného společného jednání vyřazena, vzhledem k této skutečnosti stanovisko k této ploše není uplatňováno.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje na drobný formální nedostatek tabelárního vyhodnocení, kdy tabulka „Souhrnné údaje o záboru ZPF – změna č. 1A – *lokalita* s dopadem na zábor ZPF vymezené mimo stávající zastavitelné plochy“ a tabulky „Souhrnné údaje o záboru ZPF – změna č. 1A – *lokalita* s dopadem na zábor ZPF vymezené na odsouhlasených zastavitelných plochách v platném ÚP“ nekorespondují s tabelárním vyhodnocením záborů pro jednotlivé návrhové plochy.

- B. Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – souhlasné stanovisko.**
- C. Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů – souhlasné stanovisko.**
- D. Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – souhlasné stanovisko.**
- E. Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů – souhlasné stanovisko.**

<p>F. Stanovisko odboru rozvoje dopravy – souhlasné stanovisko za splnění požadavků: Podmínky využití ploch pro bydlení přiléhajících k silnici II/383 vymezené v rámci návrhu změny ÚP nebudou z hlediska hlukové ochrany v rámci řešené změny ÚP v dalším projednávání oslabovány.</p> <p>G. Stanovisko odboru kultury a památkové péče – souhlasné stanovisko.</p>	
<p>Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01</p>	
<p>Souhlasné stanovisko za splnění požadavků:</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p>- OP RLP – Ochraněm pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části - koordinálního výkresu formou textové poznámky pod legendou : „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. V koordinálním výkresu je zapracován pouze obecný text.</p> <p>V textové části návrhu změny územního plánu v odůvodnění, kapitole 6.5.5. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany (viz. str. 22) je uveden pouze obecný text. Požadujeme do zmíněné kapitoly zapracovat výše uvedený podtržený text.</p> <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p>- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat</p>	<p>Vyhodnocení: respektovat stanovisko a zapracovat požadavky.</p> <p>Řešení: Splněno, informace o zvláštních zájmech MO ve správním území obce byly doplněny v požadovaném znění do textové části územního plánu, do odůvodnění změny č.1A územního plánu a do koordinálního výkresu.</p>

podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části – koordinačního výkresu. V koordinačním výkresu je nyní zpracován pouze obecný text.

V textové části návrhu změny územního plánu v odůvodnění, kapitole 6.5.5. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany (viz. str. 22) je uveden pouze obecný text. Požadujeme do zmíněné kapitoly zpracovat výše uvedený podtržený text.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní

<p>území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>	
--	--

Upozorňujeme, že VUSS Brno jako bezsubjektivní součást Ministerstva obrany zanikla k datu 31.12. 2013. V důsledku reorganizace Ministerstva obrany byla kompetence uvnitř dotčeného orgánu z Vojenské ubytovací a stavební správy Brno přenesena nejprve na Agenturu hospodaření s nemovitým majetkem, následně na Sekci ekonomickou a majetkovou, Oddělení ochrany územních zájmů Brno a nyní na Sekci nakládání s majetkem, Oddělení ochrany územních zájmů Morava. Požadujeme proto vypustit z textu návrhu územního plánu text „VUSS Brno“ a navrhneme v návrhu územního plánu s ohledem na dlouhodobou platnost územně plánovací dokumentace nadále uvádět pouze Ministerstvo obrany.

3. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

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

4. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

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

5. Sdělení jak bylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

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

6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

6.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v správním území Obce Řícmanice, které je vymezeno katastrálním územím Řícmanice 745448.

Řešené území je vymezeno v rozsahu dílčích změn ZM1.01, ZM1.03, ZM1.04, ZM1.06, ZM1.07, ZM1.11, ZM1.12, ZM1.13, ZM1.14(a-p), ZM1.15, ZM1.16, ZM1.17, ZM1.18, ZM1.19, ZM1.20, R1, R2, R3, viz grafická část.

Změnou č. 1A ÚP je aktualizováno zastavěné území k datu 16.10.2020.

Aktualizace zastavěného území		
označení lokality změny	plocha v platném ÚP	poznámka
ZM1.14a	Z1 Br a PV	Na pozemcích p.č. 351/7 a 350/4 je umístěn rodinný dům, s pozemky p.č. 351/1 a 353/1 tvoří souvislý celek, na pozemku p.č. 351/8 je umístěn rodinný dům, na pozemku p.č. 351/p další stavba, s pozemky p.č. 351/4 a 353/5 tvoří souvislý celek, pozemky p.č. 350/3, 250/2, 349 a část 350/1 jsou komunikacemi obsluhujícími přilehlé pozemky s rodinnými domy.
ZM1.14b	Z1 Br	Na pozemcích p.č. 342/5 a 342/6 jsou umístěny rodinné domy, s pozemky p.č. 342/2, 342/4 a 342/3 tvoří souvislý celek.
ZM1.14c	Z2 Br	Na pozemku p.č. 401/11 je umístěn rodinný dům, s pozemky p.č. 401/3 a 401/4 tvoří souvislý celek.
ZM1.14d	Z3 Br	Na pozemku p.č. 276/5 je umístěn rodinný dům, s pozemkem p.č. 276/1 tvoří souvislý celek.
ZM1.14e	Z4 Br	Na pozemcích p.č. 973/57, 973/46, 973/51, 973/52, 973/56 a 973/55 je umístěn rodinný dům a související stavby, část pozemku p.č. 973/25 je vymezena jako souvislý celek.
ZM1.14f	Z5 Br a Z10 Br	Na pozemcích p.č. 973/47, 973/48, 973/60, 973/54, 973/53, 973/59, 973/58 a 216/2 jsou umístěny rodinné domy a související stavby, ostatní pozemky jsou zařazeny, protože s nimi tvoří souvislý celek, pozemky p.č. 973/1 a 989/1 jsou komunikacemi obsluhujícími přilehlé pozemky s rodinnými domy.
ZM1.14g	Z6 Br	Na pozemku p.č. 190/2 je umístěn rodinný dům, s pozemkem p.č. 190/1 tvoří souvislý celek.
ZM1.14h	Z7 Br	Na pozemcích p.č. 52/4 a 52/3 jsou umístěny rodinné domy, s pozemky p.č. 52/1, 52/2 a 52/5 tvoří souvislý celek.
ZM1.14i	Z9 Br	Na pozemku p.č. 906/2 je umístěn rodinný dům, s pozemkem p.č. 906/1 tvoří souvislý celek, jeho část slouží jako obslužná komunikace.
ZM1.14j	Z16 PV	Na pozemku p.č. 652/13 je umístěna stavba technické infrastruktury, s pozemkem p.č. 652/12 tvoří souvislý celek, na pozemcích p.č. 652/1, 652/2, 652/3, 652/4, 652/5 je umístěno víceúčelové hřiště a související parkoviště.

ZM1.14k	Z18 Ri	Na pozemcích p.č. 949/5 a 955/4 jsou umístěny stavby, s pozemky p.č. 949/1, 949/4 a 955/3 tvoří souvislý celek.
ZM1.14l	oprava tiskové chyby	Na pozemcích p.č. 309/2, 107/4, 911/4, 883/2, 615/2 a 615/3 jsou dle katastru nemovitostí umístěny stavby rodinné rekreace a proto byly zařazeny do zastavěného území.
ZM1.14m	oprava tiskové chyby	Na pozemcích p.č. 531 a 532/2 jsou dle katastru nemovitostí umístěny stavby garáží a proto byly zařazeny do zastavěného území.
ZM1.14n	oprava tiskové chyby	Na pozemku p.č. 940/32 je dle katastru nemovitostí umístěna zemědělská stavba a proto byl zařazen do zastavěného území.
ZM1.14o	P1 Br	Na pozemku p.č. 302 je umístěn rodinný dům, s pozemky p.č. 303/1 a 303/2 tvoří souvislý celek.
ZM1.14p	P3 Br	Na pozemcích p.č. 707, 709, 711, 713, 714 a 716 jsou umístěny rodinné domy a související stavby, ostatní pozemky jsou zařazeny, protože s nimi tvoří souvislý celek nebo jsou prolukami.

6.2. POJMY A ZKRATKY

Na základě požadavku Městského úřadu Šlapanice a obce Řícmanice byly doplněny definice požadovaných pojmů v reakci na zkušenosti z praxe orgánu územního plánování, v zájmu jednoznačnosti a vymahatelnosti územního plánu.

6.3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

6.3.1. ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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

6.3.2. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Změna č. 1A územního plánu Řícmanice respektuje hlavní cíle rozvoje, definované platným ÚP.

6.3.3. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Změna č. 1A územního plánu Řícmanice respektuje hodnoty kulturní, urbanistické, architektonické i přírodní a podmínky jejich ochrany, včetně ochrany zdravých životních podmínek a životního prostředí, definované platným ÚP.

V zájmu ochrany hodnot obce Řícmanice a zejména v zájmu zachování charakteru centrální části obce a její urbanistické struktury bylo vymezeno a podrobně popsáno území zásadního významu pro ochranu hodnot.

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

6.4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna č. 1A územního plánu Řícmanice nemění urbanistickou koncepci platného územního plánu. Jsou navrhovány pouze dílčí změny.

V zájmu ochrany hodnot obce Řícmanice a zejména v zájmu zachování charakteru centrální části obce a její urbanistické struktury byly doplněny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území i další podrobnější podmínky pro ochranu hodnot nově vymezeného území zásadního významu pro ochranu hodnot.

Řešené plochy změny č. 1A ÚP:

ZM1.01 Br	– nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech
ZM1.02 Br	– VYPUŠTĚNO
ZM1.03 Br	– nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech
ZM1.04 Br	– nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech, úprava řešení souvisejícího veřejného prostranství a související sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
ZM1.05 Br	– VYPUŠTĚNO
ZM1.06 Br	– změna způsobu využití návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech
ZM1.07 Ri	– nová zastavitelná plocha pro rekreaci individuální
ZM1.08 Ri	– VYPUŠTĚNO
ZM1.09 PV	– VYPUŠTĚNO
ZM1.10 NH	– VYPUŠTĚNO
ZM1.11 NP	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu přírodní
ZM1.12 NP	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu přírodní
ZM1.13 Br	– oprava tiskové chyby, vymezení způsobu využití stabilizované plochy jako bydlení v rodinných domech
ZM1.14(a-p)	– aktualizace zastavěného území obce
ZM1.15 PV	– změna způsobu využití části stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu veřejných prostranství
ZM1.16 Zs	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
ZM1.17 Zs	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
ZM1.18 Zs	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
ZM1.19 Zs	– nová návrhová plocha sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
ZM1.20 Zs	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené
R1	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech
R2	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech
R3	– změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech

ZM1.01 Br – nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech

Pozemky:	částečně 402/1, 402/2
Výměra:	1049 m ²
Stávající využití území:	zahrada
Využití území ve schváleném ÚP:	Ri – individuální rekreace
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.01 Br – bydlení v rodinných domech

Změna ZM1.01 vyvolává nové nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,1 ha.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace Komenského na severním okraji plochy. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.1. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.01:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu objektu rodinného domu, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na skutečnost, že nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech navazuje na stávající i navrhované lokality rodinného bydlení, je nové využití v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na průměrnou velikost parcel a návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu byla stanovena míra využití plochy na maximálně 2 objekty RD. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální přípustná výška objektů RD.

ZM1.03 Br – nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech

Pozemky:	477/1, 477/2, 477/5, 478, 479
Výměra:	1360 m ²
Stávající využití území:	areál drobné výroby a služeb
Využití území ve schváleném ÚP:	Vd – drobná výroba a služby
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.03 Br – bydlení v rodinných domech

Změna ZM1.03 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace U Mlýnku na severním okraji plochy. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.1. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.03:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu objektu rodinného domu, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na skutečnost, že nová plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech navazuje na stávající lokality rodinného bydlení, je nové využití v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na průměrnou velikost parcel a návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu byla stanovena míra využití plochy na maximálně 1 objekt RD. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální přípustná výška objektu RD.

ZM1.04 Br – nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech, úprava řešení souvisejícího veřejného prostranství a související sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	43, 44/2, 46, 47/2, částečně 44/1
Výměra:	4058 m ²
Stávající využití území:	zahrada a ovocný sad
Využití území ve schváleném ÚP:	NZ – plochy zemědělské
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.04 Br – bydlení v rodinných domech PV – plochy veřejných prostranství Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.04 vyvolává nové nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,39 ha.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace Tyršovo návrší na západním okraji plochy, přičemž je v rámci předmětné plochy navrženo i rozšíření komunikace a obratiště. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z navržených sítí dle platného územního plánu.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.1. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.04:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu objektu rodinného domu, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech navazuje na stávající lokality rodinného bydlení, je nové využití v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na průměrnou velikost parcel, návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu a záměry dotčených vlastníků byla stanovena míra využití plochy na maximálně 3 objekty RD. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální přípustná výška objektů RD.

V obtížně využitelném svahu byla vymezena plocha sídelní zeleně.

ZM1.06 Br – změna způsobu využití návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech

Pozemky:	částečně 296, 297/1, 298, 299, 300 a 301/3
Výměra:	2300 m ²
Stávající využití území:	orná půda a zahrada
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.06 Br – bydlení v rodinných domech

Změna ZM1.06 vyvolává nové nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,23 ha.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace Komenského ležící východně od vymezené plochy. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.1. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.06:

Změnou je kompenzováno omezení vlastníka a uživatele pozemků, na kterých byla ve východní části vymezena plocha přírodní ZM1.11 NP z důvodu průchodu regionálního biokoridoru ÚSES územím obce. Výstavba objektu rodinného domu bude realizována v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech navazuje na stávající i navrhované lokality rodinného bydlení, je nové využití v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na průměrnou velikost parcel, návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu a záměry dotčených vlastníků byla stanovena míra využití plochy na maximálně 3 objekty RD. S ohledem na ochranu krajinného rázu byla stanovena maximální přípustná výška objektů RD.

ZM1.07 Ri – nová zastavitelná plocha pro rekreaci individuální

Pozemky:	965/12, 965/13
Výměra:	3411 m ²
Stávající využití území:	trvalý travní porost
Využití území ve schváleném ÚP:	NZ – plochy zemědělské
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.07 Ri - individuální rekreace

Změna ZM1.07 vyvolává nové nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,34 ha.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace na severovýchodním okraji plochy. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno lokálně.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.2. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.07:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu objektu rodinné rekreace, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na skutečnost, že nová zastavitelná plocha pro individuální rekreaci navazuje na zastavěné území obce, na stávající lokality rekreace a nenachází se v exponované poloze, je nové využití v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Byl posouzen charakter území a okolní zástavby a byly stanoveny podrobnější regulativy pro vymezenou plochu. S ohledem na záměry dotčených vlastníků a zejména na ochranu krajinného rázu byla stanovena míra využití plochy na maximálně 2 objekty rodinné rekreace a maximální přípustná výška objektů RD.

ZM1.11 NP – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu přírodní

Pozemky:	977/3, 979/4, částečně 984/1, 297/1, 298, 299, 300 a 301/1
Výměra:	2606 m ²
Stávající využití území:	orná půda, trvalý travní porost a zahrada
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.11 NP – plochy přírodní na ZPF a ostatních plochách

Změna ZM1.11 vyvolává nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,28 ha.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 6.2.5. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.11:

Přírodní plocha se vymezuje z důvodu zabezpečení průchodu regionálního biokoridoru ÚSES územím obce. Vymezená plocha navazuje na severu na stávající přírodní plochu, na které je zároveň vymezeno R VKP Na Štukách a na jihu na nově vymezenou přírodní plochu ZM1.12 dále navazující na les v k.ú. Bílovice nad Svitavou.

ZM1.12 NP – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu přírodní

Pozemky:	401/1, částečně 401/5
Výměra:	2493 m ²
Stávající využití území:	trvalý travní porost
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.11 NP – plochy přírodní na ZPF a ostatních plochách

Změna ZM1.12 vyvolává nároky na zábor ZPF. Celková výměra záboru ZPF je cca 0,25 ha.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 6.2.5. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.12:

Přírodní plocha se vymezuje z důvodu zabezpečení průchodu regionálního biokoridoru ÚSES územím obce. Vymezená plocha navazuje na jihu na les v k.ú. Bílovice nad Svitavou a na severu na nově vymezenou přírodní plochu ZM1.11 dále navazující na stávající přírodní plochu, na které je zároveň vymezeno R VKP Na Štukách.

ZM1.13 Br – oprava tiskové chyby, vymezení způsobu využití stabilizované plochy jako bydlení v rodinných domech

Pozemky:	764, 773, 776, 792, 789, 803
Výměra:	560 m ²
Stávající využití území:	svah
Využití území ve schváleném ÚP:	PV – plochy veřejných prostranství
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.13 Br – bydlení v rodinných domech

Změna ZM1.13 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 4.2.1. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.13:

Změnou je řešen požadavek vlastníků a uživatelů pozemků, kteří žádali vymezit pozemky jako stabilizované plochy bydlení v rodinných domech v souladu s reálným využitím. Plocha je strmým svahem mezi úzkou obslužnou komunikací a oplocenými zahradami rodinných domů položenými terénně výše. Jednotlivé úseky plochy jsou v majetku vlastníků zmíněných zahrad a jsou osázeny zelení i produkčními stromy.

ZM1.14(a-p) – aktualizace zastavěného území obce

Viz tabulka v kapitole 6.1 odůvodnění.

ZM1.15 PV – změna způsobu využití části stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu veřejných prostranství

Pozemky:	974/30
Výměra:	280 m ²
Stávající využití území:	orná půda
Využití území ve schváleném ÚP:	Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.15 PV – plochy veřejných prostranství

Změna ZM1.15 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 5.4. Územního plánu a kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.15:

Změnou je řešen požadavek vlastníků a uživatelů pozemku, kteří žádali vymezit předmětný pozemek jako veřejné prostranství pro umožnění dopravní obsluhy pozemku p.č. 974/3 pro bydlení v rodinných domech.

ZM1.16 Zs – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	355/1, 355/2, 355/3, 354/1, 353/3, 353/4
Výměra:	3155 m ²
Stávající využití území:	orná půda, trvalý travní porost a zahrada
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.16 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.16 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.16:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru

návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená, protože pozemky jsou využívány jako zahrada pro rodinný dům na pozemku p.č. 356.

ZM1.17 Zs – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	309/4 a části pozemků 309/1, 984/1, 984/14, 984/17
Výměra:	4162 m ²

Stávající využití území:	orná půda, trvalý travní porost
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.17 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.17 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.17:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená, protože se nachází na svahu porostlém hustou zelení, obtížně využitelném pro výstavbu rodinných domů.

ZM1.18 Zs – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	části pozemků 401/5, 401/6, 401/2
Výměra:	1863 m ²
Stávající využití území:	trvalý travní porost
Využití území ve schváleném ÚP:	Z2 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.18 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.18 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.18:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená, protože se nachází v ochranném pásmu lesa a z tohoto limitu i z podrobnějších podmínek pro plochy změn vyplývá, že je prakticky nezastavitelná. Plocha bude sloužit jako zahrada k zástavbě rodinných domů v navazující zastavitelné ploše Z2.

ZM1.19 Zs – nová návrhová plocha sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	část pozemků 402/1, 402/2
Výměra:	991 m ²
Stávající využití území:	zahrada
Využití území ve schváleném ÚP:	Ri – individuální rekreace
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.19 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.19 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.19:

Předmětná plocha je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená, protože se nachází v ochranném pásmu lesa a z tohoto limitu i z podrobnějších podmínek pro plochy změn vyplývá, že je prakticky nezastavitelná. Plocha bude sloužit jako zahrada k zástavbě rodinných domů v navazující zastavitelné ploše ZM1.01.

ZM1.20 Zs – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené

Pozemky:	část pozemků 199, 200
Výměra:	1641 m ²
Stávající využití území:	ovocný sad, svah
Využití území ve schváleném ÚP:	Z6 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	ZM1.20 Zs – zeleň soukromá a vyhrazená

Změna ZM1.20 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak byly stanoveny platným územním plánem, požadavky na vymezení VPS řešením změny nevznikají. Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole 7.2. Územního plánu.

Odůvodnění lokality ZM1.20:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Plocha dílčí změny byla zredukována přibližně na polovinu původní výměry po společném jednání na základě pokynu pořizovatele a pověřeného zastupitele obce a skutečnosti, že v předmětné ploše byla zahájena projekce objektu rodinného domu a v případě ponechání dílčí změny v původní podobě by hrozila náhrada za změnu využití území.

Zbýlá část plochy je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená, jelikož z důvodu terénního upořádání není možné plochu dopravně obsloužit z jižní strany od ulice Fügnerovo návrší a regulativy územního plánu neumožňují výstavbu nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství, předmětná zbylá část plochy je proto prakticky nezastavitelná.

R1 – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech

Pozemky:	984/28 a části pozemků 984/5, 984/6, 984/7, 984/1, 984/14
Výměra:	10322 m ²
Stávající využití území:	orná půda, trvalý travní porost
Využití území ve schváleném ÚP:	Z1 Br – bydlení v rodinných domech
Využití území ve změně č. 1A ÚP:	R1 – územní rezerva pro bydlení v rodinných domech

Změna R1 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu platí podmínky pro prověření budoucího využití plochy uvedeny v kapitole 10. Územního plánu.

Odůvodnění lokality R1:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako rezerva, protože v ní nebyla zahájena příprava stavby, ani nenabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí.

R2 – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech

Pozemky: 976/1, 976/20, 976/17, 976/18, 976/51, 285/2, 285/1, část 284, 281/2, část 281/1, 278, 277/3, 277/2, 277/1, 974/12, 274, 974/11, část 1017, 974/25, 974/1, 271,2, 974/26

Výměra: 33182 m²

Stávající využití území: orná půda, zahrada

Využití území ve schváleném ÚP: Z2 Br – bydlení v rodinných domech

Využití území ve změně č. 1A ÚP: R2 – územní rezerva pro bydlení v rodinných domech

Změna R2 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu platí podmínky pro prověření budoucího využití plochy uvedeny v kapitole 10. Územního plánu.

Odůvodnění lokality R2:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako rezerva, protože v ní nebyla zahájena příprava stavby, ani nenabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Zároveň je komplikované její koncepční a efektivní využití bez prověření řešení a případné přepalcelace územní studií. Rozhodování o změnách v území bude podmíněno územní studií.

R3 – změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech

Pozemky: 755

Výměra: 1628 m²

Stávající využití území: orná půda

Využití území ve schváleném ÚP: Z11 Br – bydlení v rodinných domech

Využití území ve změně č. 1A ÚP: R3 – územní rezerva pro bydlení v rodinných domech

Změna R3 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Pro lokalitu platí podmínky pro prověření budoucího využití plochy uvedeny v kapitole 10. Územního plánu.

Odůvodnění lokality R3:

Změnou je řešen požadavek zastupitelstva obce na prověření potřebnosti a využitelnosti návrhových ploch bydlení v platném územním plánu a jejich případné převedení do ploch zeleně soukromé a vyhrazené nebo do ploch územních rezerv. Cílem je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení

v územním plánu jejich skutečné potřeby, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Předmětná plocha je vymezena jako rezerva, protože v ní nebyla zahájena příprava stavby, ani nenabýlo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Změnou se do rezervy převádí obtížně dopravně obslužitelná část plochy Z11, pro zbytek plochy se proto ruší podmínka etapizace.

6.4.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice byly vymezeny 3 nové zastavitelné plochy.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny dílčími změnami ZM1.04, ZM1.06, ZM1.07.

Změnou č. 1A ÚP byly do stabilizovaných ploch převedeny celé lokality Z4, Z7 a Z10 a části lokalit Z1, Z2, Z3, Z5, Z6, Z9, Z18.

Zbývající část lokality Z3 byla zrušena a vymezena jako plocha úzení rezervy pro bydlení v rodinných domech.

PLOCHY PŘESTAVBY

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice byly vymezeny 2 nové plochy přestavby.

Nové plochy přestavby jsou vymezeny dílčími změnami ZM1.01, ZM1.03.

Změnou č. 1A ÚP byly do stabilizovaných ploch převedeny celé lokality P1 a P3.

6.4.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice bylo vymezeno 6 nových ploch sídelní zeleně soukromé a vyhrazené.

Z důvodu uvedení dokumentace do souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, byla vypuštěna část textu obsahující podrobnosti nenáležící územnímu plánu.

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

6.5.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající systém dopravní infrastruktury platného územního plánu zůstává zachován.

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice byla vymezena nová komunikace a byla navržena úprava stávající komunikace, pro zabezpečení dopravní obsluhy nových i stávajících lokalit pro bydlení v rodinných domech.

Z důvodu uvedení dokumentace do souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, byla vypuštěna část textu obsahující podrobnosti nenáležící územnímu plánu.

6.5.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stávající koncepce technické infrastruktury dle platného územního plánu zůstává zachována.

Z důvodu uvedení dokumentace do souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, byla vypuštěna část textu obsahující podrobnosti nenáležící územnímu plánu.

6.5.3. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající koncepce rozvoje občanského vybavení platného územního plánu zůstává zachována.

Z důvodu uvedení dokumentace do souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, byla vypuštěna část textu obsahující podrobnosti nenáležící územnímu plánu.

6.5.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stávající koncepce rozvoje veřejných prostranství platného územního plánu zůstává zachována.

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice byla vymezena 1 nová zastavitelná plocha.

Nová zastavitelná plocha je vymezena dílčí změnou ZM1.15

Změnou č. 1A ÚP byla lokalita Z16 převedena do stabilizovaných ploch Rs, NZ a TI.

6.5.5. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Byla doplněna kapitola, jelikož celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

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

Stávající koncepce uspořádání krajiny platného územního plánu zůstává zachována.

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice byly vymezeny dvě nové plochy přírodní pro průchod regionálního biokoridoru ÚSES územím (ZM1.11 a ZM1.12).

Změnou č. 1A ÚP se ruší původní vymezení prvku ÚSES ve východní části správního území obce Řícmanice, které je v současnosti v rozporu se ZÚR JMK.

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

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

Podrobnější podmínky pro využití nově vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou uvedeny v kapitole 4.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby Územního plánu Řícmanice.

Byly upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech Br, plochy individuální rekreace Ri a plochy zeleně soukromé a vyhrazené Zs.

V případě ploch bydlení v rodinných domech Br je cílem zamezit, zejména ve stabilizovaném území, výstavbě a přestavbám, které výrazně překračují původní intenzitu využití a narušují charakter prostředí.

V případě ploch individuální rekreace Ri a ploch zeleně soukromé a vyhrazené Zs je důvodem potřeba předcházení výstavby půdorysně a objemově nepřiměřených staveb, často nekonceptně sloužících pro rodinné bydlení, zejména v okrajových a exponovaných polohách obce na přechodu do krajiny, z důvodu ochrany krajinného rázu.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině byly doplněny podmínky (s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb.) tak, aby bylo maximálně ochráněno nezastavěné území, přírodní hodnoty území a prvky ÚSES. V krajině jsou vymezeny plochy zemědělské, plochy lesní, plochy krajinné zeleně, plochy zahrad v krajině, plochy přírodní a plochy vodní a vodohospodářské. Vyjmenované využití (stavby, zařízení a opatření) lze ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území umisťovat, pokud nejsou vysloveně vyloučeny. Z tohoto důvodu jsou u ploch v krajině (NZ, NL, NK, NH, NP a H) uvedeny jako nepřipustné stavby 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), aby bylo řešeno území chráněno před nekontrolovanou výstavbou rozsáhlých objektů v krajině (např. haly pro výrobu, sklady, sila, pily apod.) nebo objektů jejichž provoz by potenciálně mohl mít nepříznivý vliv na okolní krajinu (např. návštěvnost staveb pro rekreaci nebo cestovní ruch, ekologických center, případná dopravní obsluha a parkování vozidel apod.), přičemž jako přípustné a podmíněně přípustné využití jsou uvedeny stavby menšího rozsahu, které jsou podrobně specifikovány v rámci kap. 16. Definice pojmů. V případě, že se objeví záměr na výstavbu většího objektu v krajině, je pak nutno řešit takový požadavek změnou ÚP.

Vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona bylo provedeno v souladu s veřejným zájmem daným ochranou nezastavěného území (krajiny) v souladu s Evropskou úmluvou o krajině (Florence 2000).

Veřejný zájem na jejich vyloučení je u všech ploch stejný a je dán naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel. Požadavek ochrany krajiny je zakotven i v ZÚR JMK jako koncepce ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a požadavek na respektování cílových charakteristik krajiny.

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

V rámci změny č. 1A územního plánu Řícmanice je navrženo nové veřejně prospěšné opatření 1B. (založení prvků ÚSES). Vymezuje se pro zabezpečení průchodu regionálního biokoridoru ÚSES

územím v trase určené ZÚR JMK. Zároveň se ruší veřejně prospěšné opatření I. (založení prvků ÚSES) z platného územního plánu, jelikož v dotčené lokalitě ÚSES po úpravě neprochází.

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

V rámci změny č. 1A územního plánu Řícmanice nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Jedním z cílů aktuální změny územního plánu je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF.

Jako územní rezervy byly vymezeny některé zastavitelné plochy z platného územního plánu, na kterých nebyla zahájena příprava stavby, ani nenabýlo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Tímto způsobem byli redukovány zejména rozsáhlé zastavitelné plochy Z1 a Z3. Vzhledem na skutečnost, že u plochy rezervy R2 (předtím Z3) je komplikované její koncepční a efektivní využití bez prověření řešení a případné přeparcelace územní studií, je prověření budoucího využití plochy podmíněno stanovením podmínky územní studie pro rozhodování o změnách v území. Změnou se do rezervy převádí i obtížně dopravně obslužitelná část plochy Z11.

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

Vzhledem na skutečnost, že změnou č. 1A se převážná část zastavitelných ploch Z1 a Z3 převádí do ploch územních rezerv, je prodloužení lhůty pro pořízení územních studií pro tyto lokality bezpředmětné.

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

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

6.13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V rámci změny č. 1A územního plánu se do rezervy R3 převádí obtížně dopravně obslužitelná část plochy Z11, pro zbytek plochy se proto ruší podmínka etapizace. Zbývající část plochy je dobře dopravně obslužitelná ze stávající komunikace Husovy a nebude mít vliv na řešení jednoduchých pozemkových úprav v lokalitě.

6.14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V původním územním plánu ani ve změně č. 1A nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

6.15. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V původním územním plánu ani ve změně č. 1A nejsou vymezeny takovéto stavby.

7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ A VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ PLOCH OSTATNÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1A územního plánu jsou řešeny nové zastavitelné plochy. Jedná se o plochy pro bydlení v rodinných domech a pro individuální rekreaci.

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro účelné využití zastavěného území. Hospodárné využití zastavěného území je primárně řešeno navrženými plochami přestavby a využitím proluk. Intenzivnější využití zastavěného území je dále umožněno stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Projekce obyvatel Jihomoravského kraje do roku 2030

	2013	2015	2018	2020	2025	2030
	Absolutní počet obyvatel					
Jihomoravský kraj	1 168 700	1 169 500	1 170 500	1 170 700	1 169 500	1 164 500

Zdroj: ČSÚ

Vývoj počtu obyvatelstva v Řícmanicích

	1991	2001	2011	2013	2015	2018
Řícmanice	525	589	768*	770	778	820

Zdroj: ČSÚ

* Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Dle projekce bude počet obyvatel v Jihomoravském kraji nejprve mírně stoupat a později stagnovat nebo spíše mírně klesat, v Řícmanicích v dlouhodobém kontextu i od posledního sčítání obyvatelstva počet obyvatel stoupá. Tento stav může být dán skutečností, že Řícmanice se nacházejí v atraktivní lokalitě dobře dostupné z Brna.

Vybrané údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011

údaje ze SLDB 2011	Řícmanice
Počet bytů celkem	324
Počet bytů v rodinných domech	295
Počet bytů v bytových domech	26
Počet obvykle obydlených bytů	288
Počet domů celkem	246
Rodinné domy	241
Bytové domy	2
Počet obvykle obydlených domů	211

Dokončené byty v letech 2012 - 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Řícmanice	1	1	3	0	3	3	3

Zdroj: ČSÚ

Dle *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* bylo v r. 2011 v Řícmanicích 288 obvykle obydlených bytů, což při počtu obyvatel 768 osob představuje obložnost cca 2,7 osob/byt.

Pro výpočet potřeby bytů do r. 2030 budeme uvažovat počet obyvatel **920** (odhad dle růstu v dlouhodobém kontextu a v kontextu skutečnosti, že obec je situována v metropolitní rozvojové oblasti) a současný počet trvale obydlených bytů **302** (dle *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* + dokončené byty v letech 2012 - 2018).

Potřeba nových bytů a ploch pro bydlení do roku cca 2030

počet obyvatel: **920**

trv. obydl. byty: **302**

Při návrhu počtu nových bytů je třeba vzít v úvahu stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, nárůst počtu obyvatel, počet cenových domácností, přebydenost bytů a předpokládaný úbytek bytů (asanace).

Dle celostátních prognóz lze očekávat tyto tendence v bydlení:

počet domácností se bude zvyšovat

nejvíce se zvýší počet domácností jednotlivců

předpokládá se odpad bytového fondu cca 0,6%

míra soužití zůstane na stejné úrovni

Dle této prognózy by bylo v Řícmanicích potřeba bytů:

obložnost¹⁾ **2,5 osob/byt**

potřeba bytů pro 920 obyvatel při 10% soužití cenových domácností: **331 bytů**

$920 : 2,5 = 368$

10% z 368 je 37

$368 - 37 = 331$

disponibilní počet bytů v r. 2030 (odečten odpad ve výši $13 \cdot 0,006 \cdot 302$) **280 bytů**

$12 \cdot 0,006 \cdot 302 \rightarrow 12$ = počet let (2018 – 2030), **0,006** = % odpadu, **302** = trv. obydl. byty

$302 - 12 \rightarrow 290$ = trv. obydl. byty v r. 2030, **22** = vypočtený odpad

cca do r. 2030 je potřeba **51 bytů**

$331 - 280 = 51$

Pro období do r. 2030 je potřeba realizovat cca 50 nových bytů,

celkový počet trvale obydlených bytů bude v r. 2030 cca 330 (280 + 50).

nárůst počtu bytů o: **9,3 %**

$330 - 302 = 28 / 302 \cdot 100 = 9,3 \%$

¹⁾ Ve vyspělých zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obložnost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0 - 2,4 obyvatel/byt, průměrná obložnost bytů v ČR je cca 2,6 (zdroj MMR, *Bytová politika ČR, 2009*).

V řešeném území lze předpokládat snižování obložnosti bytů až na hodnotu cca 2,5 (k roku 2030). Navržená hodnota 2,5 je v souladu s trendem ČR i EU, kde dochází k setrvalému poklesu obložnosti bytů. Pokles hodnoty navíc vyplývá z předpokládaného zvyšování standardu bydlení.

Na stabilizovaných plochách pro bydlení lze předpokládat realizaci alespoň 7 nových bytů
 $30 \cdot 22 / 100 = 6,6 = 30\%$ z bytů potřebných z důvodu odpadu bytového fondu

Je potřeba navrhnout nové plochy pro bydlení pro cca 44 nových bytů.

V případě, že budeme uvažovat s ohledem na předpokládané záměry v území rozložení bytů v rodinných domech 100% a bytových domech 0%:

počet bytů v rodinných domech: 44

počet bytů v bytových domech: 0

	počet bytů	obložnost	počet obyvatel	počet obyvatel / ha	průměrná velikost parcely	cca potřebná plocha (ha)
RD	44	2,5	110	-	1500 m ²	6,60
celkem	44	-	110	-	-	6,60

celková potřebná plocha 6,60 ha + 10% (0,66 ha) = **7,26 ha**

10% = související veřejná infrastruktura (občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura, ostatní veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště, apod.) – vyplývá z vysokého zastoupení smíšených ploch

Plochy pro bydlení v návrhu ÚP Řícmanice

Plochy pro bydlení v rodinných domech navržené v platném ÚP Řícmanice: 3,78 ha

(po odečtení již realizovaných ploch a ploch dotčených Změnou č. 1A ÚP Řícmanice)

Plochy pro bydlení v rodinných domech navržené Změnou č. 1A ÚP Řícmanice: 0,87 ha

Plochy pro bydlení v rodinných domech celkem: 4,65 ha

V rámci ÚP Řícmanice jsou navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech o celkové výměře cca **4,65 ha**, přičemž vypočtená potřebná plocha pro bydlení činí **7,26 ha**.

Navržená výměra ploch pro bydlení v rodinných domech nepřevyšuje vypočtenou potřebu obce.

8. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1A územního plánu neovlivní území sousedních obcí.

9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro zpracování návrhu.

9.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Rozsah díla je dán Zprávou o uplatňování ÚP za období 2014-2018, schválenou v zastupitelstvu obce podle §47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, dne 11. prosince 2018 usnesením č. 19-2/2018.

9.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

1. uvedení územního plánu do souladu se ZÚR JMK, v této oblasti bude prověřeno zejména následující:

a) vymezení regionálních biokoridorů RK 1501 a RK 1504B ve správním území obce Řícmanice s požadavkem prověřit možnost vedení přes respektující existující VKP a v co nejmenším rozsahu zajišťujícím funkčnost biokoridoru a současně zajišťujícím co nejmenší zásah do rozvojových záměrů obce	Respektováno, biokoridor RK1504B je trasován přes VKP a nově vymezené návrhové plochy přírodní. Respektovány minimální parametry šířky biokoridoru podle Metodiky vymezování ÚSES tak, aby byl zásah do sousedících rozvojových ploch co nejmenší. Viz kapitola 2.1.2. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.
b) naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik souvisejících se zařazením obce do krajinného typu 24 (čl. (396) ZÚR JMK)	Respektováno, viz kapitola 2.1.2. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.
c) prověření respektování požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování stanovených v ZÚR JMK pro rozvojovou oblast OB3 (čl. (26) ZÚR JMK)	Respektováno, viz kapitola 2.1.2. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.
d) prověření respektování obecných priorit územního plánování stanovených v ZÚR JMK v kapitole A.	Respektováno, viz kapitola 2.1.2. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.
e) prověření souladu územního plánu s podmínkami koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovených v kap. E. ZÚR JMK	Respektováno, viz kapitola 2.1.2. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.

2. prověření respektování stavebního zákona v platném znění:

a) prověřit obsah územního plánu a vypustit z něj ty části, které dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nemohou být jeho součástí	Respektováno, územní plán neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.
b) v návaznosti na nové znění § 18 odst. 5 stavebního zákona prověřit využití u ploch nezastavěného území a v případě potřeby doplnit vyloučení staveb, zařízení či jiných opatření uvedených ve zmíněném ustanovení (vyloučení lze provést pouze z důvodu veřejného zájmu)	Splněno, viz kapitola 7.2. ÚP Řícmanice a kapitola 6.7. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.
c) aktualizovat zastavěné území	Zastavěné území bylo aktualizováno, viz kapitola 6.1. Odůvodnění Změny č. 1A ÚP Řícmanice.

3. prověření respektování vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění:

a) uvést územní plán do souladu s obsahem a strukturou této vyhlášky	Splněno.
--	----------

4. prověření požadavků obce, zejména:

územní studie	<ul style="list-style-type: none"> • prověřit prodloužení (resp. obnovení) lhůt u ploch Z1, Z3 z důvodu chybějícího řešení dopravní a technické infrastruktury • v případě potřeby zvážit i možnost dohody o parcelaci 	Vzhledem na skutečnost, že změnou č. 1A se převážná část zastavitelných ploch Z1 a Z3 převádí do ploch územních rezerv, je prodloužení lhůty pro pořízení územních studií pro tyto lokality bezpředmětné.
podmínky prostorové regulace	<ul style="list-style-type: none"> • prověřit nastavené podmínky prostorové regulace (např. výška zástavby, zastavitelnost stavebních pozemků, velikost stavebních parcel) • při nastavení podmínek zvážit členění řešeného území na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat prostorové a kompoziční požadavky 	<ul style="list-style-type: none"> • Podmínky jsou určeny pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití obecně a podrobněji pak doplněny jako specifické podmínky u jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby, včetně ploch nově vymezených Změnou č. 1A ÚP). • Byly upraveny a upřesněny podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech (Br) s cílem zamezit, zejména ve stabilizovaném území, výstavbě a přestavbám, které výrazně překračují původní intenzitu využití a narušují charakter prostředí.
plocha Z16	<ul style="list-style-type: none"> • prověřit změnu využití tak, aby byla umožněna realizace sportoviště, parkoviště a veřejné zeleně 	<ul style="list-style-type: none"> • V ploše již bylo realizováno víceúčelové hřiště a navazující parkoviště, změnou ZM1.14j je plocha zařazena do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha rekreace pro otevřená sportovní zařízení se zázemím.
lesní cesty	<ul style="list-style-type: none"> • prověřit vymezení stávajících lesních cest dle aktuálního geometrického plánu 	<ul style="list-style-type: none"> • Vymezení stávajících lesních cest bylo vyhodnoceno jako dostatečné.
průchody do krajiny	<ul style="list-style-type: none"> • v případě lokality U prověřit zachování propojení do krajiny pro pěší, nejlépe v místě v návaznosti na stávající cestní síť 	<ul style="list-style-type: none"> • Změna vymežující novou lokalitu bydlení v rodinných domech nebyla navržena, řešení dopravního propojení do krajiny je proto bezpředmětné. •
proti-povodňová opatření	<ul style="list-style-type: none"> • mezi lokalitami U a V prověřit realizaci protipovodňových opatření (bez možnosti výstavby protipovodňových nádrží, suchých poldrů apod.) 	<ul style="list-style-type: none"> • V platném územním plánu jsou vyznačena místa pro protierozní opatření, tato opatření budou řešena podrobnější dokumentací
komunikace	<ul style="list-style-type: none"> • v zastavitelné ploše Z1 prověřit vedení nové komunikace propojující stávající komunikace umístěné na východě a západě • zvážit její vymezení jako veřejně prospěšné stavby 	<ul style="list-style-type: none"> • Změna nebyla navržena na základě pokynů zastupitelstva pro zpracování nového návrhu změny č. 1 A územního plánu Řícmanice podle § 51 odst. 3 stavebního zákona. •
technická infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • při prověřování nových zastavitelných ploch zohlednit nároky na technickou infrastrukturu 	<ul style="list-style-type: none"> • Splněno.

dopravní infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • prověřit nové zastavitelné plochy z hlediska dopravní infrastruktury, v případě potřeby navrhnout etapizaci (zejména u lokality U) 	<ul style="list-style-type: none"> • Splněno.
--------------------------------	--	--

5. prověření požadavků občanů obce, zejména:

lokalita C	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem (Ri) využití na Br	<u>ZM1.01</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu pro bydlení v rodinných domech a v zájmu ochrany krajinného rázu navrhuje podrobnější podmínky pro využití nově vymezené plochy.
lokalita D	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem (Vd) využití na Br	Změna nebyla navržena na základě pokynů zastupitelstva pro zpracování nového návrhu změny č. 1 A územního plánu Řícmanice podle § 51 odst. 3 stavebního zákona. Jedním z cílů aktuální změny územního plánu je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF. Tato lokalita byla v současné situaci vyhodnocena jako nadbytečná.
lokalita I	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem (Vd) využití na Br	<u>ZM1.03</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu pro bydlení v rodinných domech a v zájmu ochrany krajinného rázu navrhuje podrobnější podmínky pro využití nově vymezené plochy.
lokalita J	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem (NZ) využití na Ri	<u>ZM1.07</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu pro individuální rekreaci a v zájmu ochrany krajinného rázu navrhuje podrobnější podmínky pro využití nově vymezené plochy.
lokalita K	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (NZ) na Ri	<u>ZM1.07</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu pro individuální rekreaci a v zájmu ochrany krajinného rázu navrhuje podrobnější podmínky pro využití nově vymezené plochy.
lokalita M	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (NH) na Ri	Změna nebyla navržena na základě pokynů zastupitelstva pro zpracování nového návrhu změny č. 1 A územního plánu Řícmanice podle § 51 odst. 3 stavebního zákona. S ohledem na umístění v relativně exponované poloze v blízkosti lesa a s důrazem na ochranu nezastavěného

		území a krajinného rázu změna územního plánu požadovanou plochu nevymezuje.
lokalita N	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (Ri) na Br	<u>ZM1.14k</u> Změna nebyla navržena. Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako stabilizovanou plochu pro individuální rekreaci. V ploše již byly realizovány dvě stavby, i když na poměry individuální rekreace značně naddimenzované. Plocha se nachází na okraji obce, je obklopena ze všech stran plochami individuální rekreace a nachází se v blízkosti lesa. Rozšiřování zástavby rodinných domů do těchto lokalit je nežádoucí.
lokalita P	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (NZ) na Br	<u>ZM1.04</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu pro bydlení v rodinných domech a v zájmu ochrany krajinného rázu navrhuje podrobnější podmínky pro využití nově vymezené plochy. Upraveno je i související veřejné prostranství pro zabezpečení zodpovídající dopravní obsluhy.
lokalita Q	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (VP) na Br	<u>ZM1.13</u> Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako stabilizovanou plochu pro bydlení v rodinných domech a uvádí tak dokumentaci do souladu se stavem v území.
lokalita U	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (NZ) na Br	Změna nebyla navržena na základě pokynů zastupitelstva pro zpracování nového návrhu změny č. 1 A územního plánu Řícmanice podle § 51 odst. 3 stavebního zákona. Jedním z cílů aktuální změny územního plánu je přiblížit výměru návrhových ploch bydlení v územním plánu jejich skutečné potřebnosti, s ohledem na koncepční a udržitelný rozvoj sídla a ochranu ZPF. Tato lokalita byla v současné situaci vyhodnocena jako nadbytečná. Lokalita je zároveň v relativně exponované poloze na okraji sídla a není navržena také s důrazem na ochranu krajinného rázu.
lokalita V	prověřit možnost změny plochy s rozdílným způsobem využití (NZ) na NH	Změna nebyla navržena na základě pokynů zastupitelstva pro zpracování nového návrhu změny č. 1 A územního plánu Řícmanice podle § 51 odst. 3 stavebního zákona. Plocha byla vyhodnocena jako nadbytečná.

Ri – individuální rekreace, Br – bydlení v rodinných domech, Vd – drobná výroba a služby, NZ – plochy zemědělské, NH – plochy zahrad v krajině, VP – veřejná prostranství

6. zohlednění požadavků dotčených orgánů a správců sítí, zejména:

a) v rámci odůvodnění zvážit zařazení kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	Splněno, viz v kapitole 6.5.5.
b) neoslabovat podmínky prostorového uspořádání pro využití ploch pro bydlení v rodinných domech (Br) z hlediska hlukové ochrany z dopravy na silnici II. třídy	Respektováno.
c) v rámci záborů ZPF uvést u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace původní funkční využití a výměry ploch	Splněno, uvedeno v kapitole 11.3.
d) při zpracování návrhu změny č. 1A ÚP Řícmanice z hlediska zásobování vodou budou zohledněny též smluvní limity provozovatele (tj. $Q_p = 7,0$ l/s, $Q_m = 10,0$ l/s a $Q_h = 14,4$ l/s), kdy v případě jejich překročení bude navrženo řešení tohoto problému	Bude řešeno podrobnější dokumentací na základě konkrétních údajů o počtu rodinných domů.

9.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU PODLE § 51 Odst. 3

1. Provéřit vymezení zastavitelných ploch bydlení dle platného územního plánu Řícmanice na část určenou pro zahrady a část ponechanou jako zastavitelné plochy pro bydlení, takovým způsobem, aby byla prokazatelná potřebnost vymezených zastavitelných ploch.	<p>Splněno, zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech byly do značné míry redukovány tak, aby byla prokázána jejich potřebnost.</p> <p>Byly vymezeny plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZM1.16, ZM1.17, ZM1.18, ZM1.19, ZM1.20.</p> <p>Byly vymezeny plochy územních rezerv pro bydlení v rodinných domech R1, R2 a R3.</p>
2. Pozemek p.č. 974/30 v k.ú. Řícmanice změnit z funkčního využití z plochy bydlení (stabilizované) na návrh veřejného prostranství.	<p><u>ZM1.15</u></p> <p>Změna č. 1A ÚP vymezuje plochu jako návrhovou plochu veřejných prostranství.</p>
3. V zastavitelné ploše označené indexem Z3 dle platného územního plánu Řícmanice bude prověřena min velikost parcel (1000 m ²).	Není splněno, na základě pracovních jednání byla plocha Z3 zrušena a nahrazena územní rezervou pro bydlení v rodinných domech R2.
4. Na základě projednání změny č. 1 A ÚP Řícmanice budou ze změny č. 1A	Splněno, plochy byly vypuštěny.

vypuštěny plochy označené ZM1.10, ZM1.02, ZM1.05 ZM1.08 a ZM1.9..	
---	--

9.4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Na základě výsledků projednání dle ustanovení § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, byla dokumentace změny č. 1 ÚP upravena pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona, dle následujících požadavků:

Zpracovat požadavky vyplývající ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru plánování a stavebního řádu.	Splněno, do grafické i textové části Změny č. 1A územního plánu byla doplněna informace o rušení původního vymezení prvku ÚSES ve východní části správního území obce Řícmanice, které je v současnosti v rozporu se ZÚR JMK.
Zpracovat požadavky vyplývající ze stanoviska odboru životního prostředí (OŽP) z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.	Splněno, součástí dokumentace je upravený přehlednější výkres záboru ZPF a opravená tabulka záboru ZPF.
Zpracovat požadavky vyplývající ze stanoviska Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru.	Splněno, informace o zvláštních zájmech MO ve správním území obce byly doplněny v požadovaném znění do textové části územního plánu, do odůvodnění změny č.1A územního plánu a do koordinačního výkresu.
Zpracovat požadavky vyplývající ze stanoviska Městského úřadu Šlapanice, Odboru výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče.	<p>Splněno.</p> <p>V kapitole 2.1 textové části územního plánu byly doplněny chybějící definice pojmů – konkrétně pojmů <i>podkroví</i>, <i>podíl zeleně</i>, <i>zastavitelnost pozemku</i>.</p> <p>V hlavním výkrese bylo vymezeno a v kapitole 3.3 textové části územního plánu podrobně popsáno, <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i>.</p> <p>V kapitole 4.1 textové části územního plánu byly doplněny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území i další podrobnější podmínky pro ochranu hodnot nově vymezeného území zásadního významu pro ochranu hodnot.</p> <p>V kapitole 7.2 textové části územního plánu byly upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech Br, plochy individuální rekreace Ri a plochy zeleně soukromé a vyhrazené Zs.</p> <p>Všechny tyto úpravy sledují cíl chránit hodnoty obce Řícmanice, zejména charakter centrální části obce. Zároveň reagují na zkušenosti z praxe orgánu územního plánování, v zájmu jednoznačnosti a vymahatelnosti se doplňují definice pojmů a upravují a doplňují formulace</p>

	regulativů.
Zpracovat požadavky obce Řícmanice.	<p>Splněno, zpracování požadavků na doplnění definic pojmů a úpravu a doplnění formulací regulativů bylo koordinováno se zpracováním požadavků Městského úřadu Šlapanice, Odboru výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, viz výše.</p> <p>Plocha dílčí změny ZM1.20 byla zredukována přibližně na polovinu původní výměry na základě skutečnosti, že v předmětné ploše byla zahájena projekce objektu rodinného domu a v případě ponechání dílčí změny v původní podobě by hrozila náhrada za změnu využití území</p>
Provéřit možnost úpravy vymezené hranice biokoridoru na základě námítky vlastníka dotčených pozemků.	<p>Byla nepatrně upravena hranice regionálního biokoridoru RK 1504B, který se Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice vymezuje v nové poloze, tak, že vymezení odpovídá skutečné hranici vzrostlé zeleně s předpokládanou ekologickou funkcí v terénu.</p> <p>Na pozemku par. č. 980/18 a na části pozemků par. č. 980/1, 980/14, které byly vyjmuty z vymezení regionálního biokoridoru, se v současnosti nachází trvalý travní porost.</p> <p>Vlastník na předmětných pozemcích plánuje realizaci přístupové komunikace pro novostavbu rodinného domu.</p>

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 1A územního plánu Řícmanice nejsou záležitosti nadmístního významu vymezeny.

11.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů. Dále bylo respektováno společné metodické doporučení Odboru územního plánu MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011).

Bonitované půdně ekologické jednotky

Změnou č. 1A jsou řešeny oblasti se zemědělskou půdou nižší kvality, převažují půdy V. třídy ochrany, dále IV. třídy ochrany, na půdu II. třídy ochrany zasahuje pouze jedna lokalita změny. Většina zastavěného území obce a jeho okolí leží na půdách IV. a V. třídy ochrany. Půdy na II. třídy ochrany se nacházejí ve východní části k.ú. Prioritně jsou využívány půdy nižších tříd ochrany, lokalita na II. třídě ochrany je vymezená v místech, kde již zábor ZPF byl schválen v platné dokumentaci.

Investice do zemědělského půdního fondu

V řešeném území nejsou vymezeny plochy meliorace.

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

Předmětem záboru půdního fondu jsou nově vymezené plochy. Dále plochy, které byly již v platném územním plánu odsouhlaseny a změnou č. 1A je navržena jejich změna funkce či koncepce uspořádání. Podrobnější informace ke každé z ploch jsou uvedeny v tabelárním vyhodnocení na konci kapitoly.

tab. 1 Souhrnné údaje o záboru ZPF - změna č. 1A - lokality s dopadem na zábor ZPF vymezené mimo stávající zastavitelné plochy

Kód funkčního využití	Celková výměra řešených lokalit	orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.	Celkový zábor ZPF	Nezemědělská půda
Br	0,3558	0	0	0,3558	0	0	0	0	0	0,3558	0,3558	0
Ri	0,3411	0	0,3411	0	0	0	0	0	0,3411	0	0,3411	0
ZS	0,0401	0	0,0288	0,0113	0	0	0	0	0	0,0401	0,0401	0
PV	0,0099	0	0	0,0099	0	0	0	0	0	0,0099	0,0099	0
CELKEM	0,7469	0	0,3699	0,3770	0	0	0	0	0,3411	0,4058	0,7469	0

tab. 2 Souhrnné údaje o záboru ZPF - změna č. 1A - lokality s dopadem na zábor ZPF vymezené na odsouhlasených zastavitelných plochách a na stabilizovaných plochách v platném ÚP

Kód funkčního využití	Celková výměra řešených lokalit	orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.	Celkový zábor ZPF	Nezemědělská půda
Br	0.3349	0.1054	0.0127	0.2001	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0469	0.2713	0.3182	0.0167
ZS	1,1812	0,3089	0,5549	0,137	0,1397	0	0,0548	0	0,1397	0,9623	1,1568	0,0244
CELKEM	1,5161	0,4143	0,5676	0,3371	0,1397	0	0,0548	0	0,1866	1,2336	1,475	0,0411

Výměra ploch s dopadem na zábor ZPF vymezených na odsouhlasených zastavitelných plochách a na stabilizovaných plochách v platné dokumentaci činí 1,5 ha. Plochy vymezené mimo stávající zastavitelné plochy dosahují výměry 0,7 ha.

Celkový zábor ZPF činí 2,2 ha.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

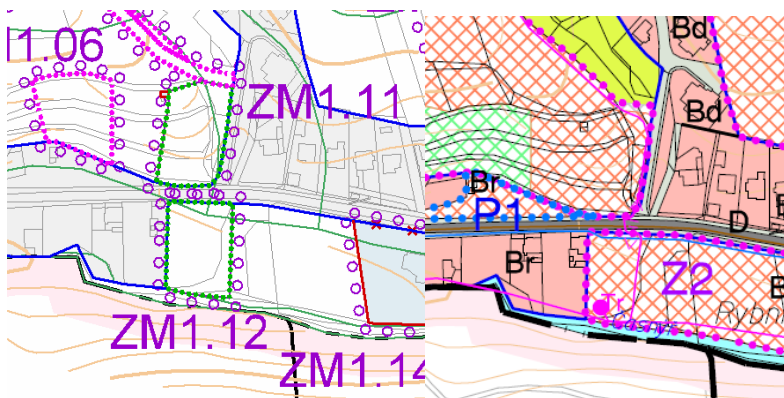
Změna č. 1A nenaruší areály a objekty zemědělské výroby v území.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Změna č. 1A nenaruší uspořádání zemědělského půdního fondu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Změnou č. 1A jsou vymezeny návrhové plochy NP (ZM1.11, ZM1.12) pro zajištění funkce regionálního biokoridoru. Plochy jsou vymezené na původních návrhových plochách Z1 a Z2 pro bydlení v rodinných domech. Plochy pro ÚSES se jako zábor ZPF nevyhodnocují.



Sít' zemědělských účelových komunikací

Není změnou č. 1A narušena.

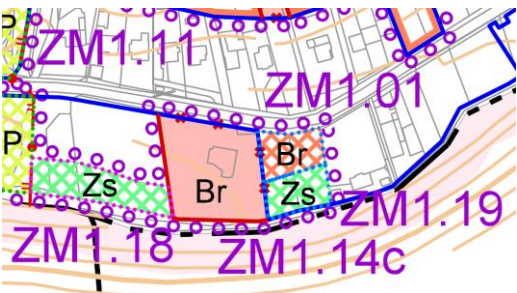
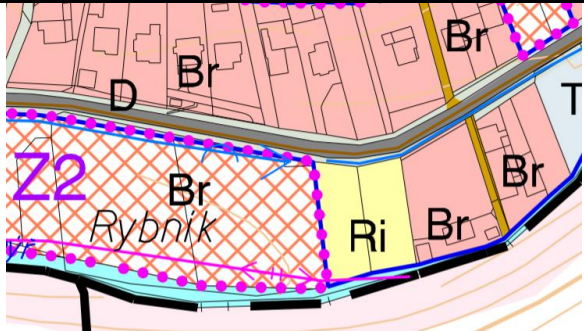
Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

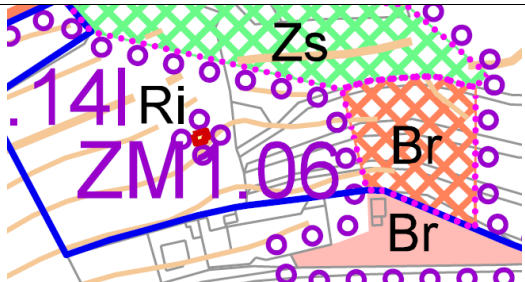
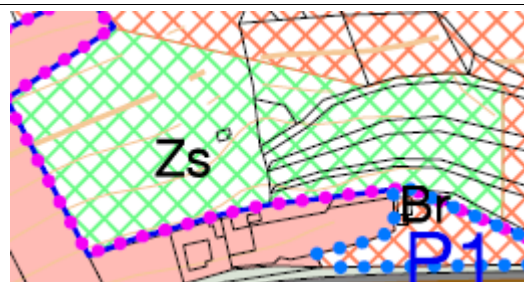
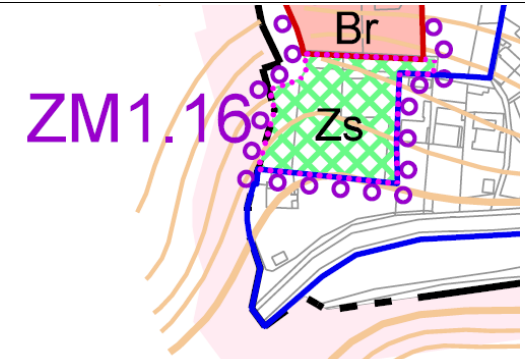
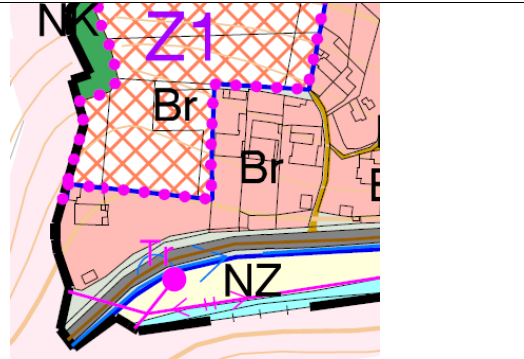
Plochy změn bez dopadu na zábor ZPF jsou následující:

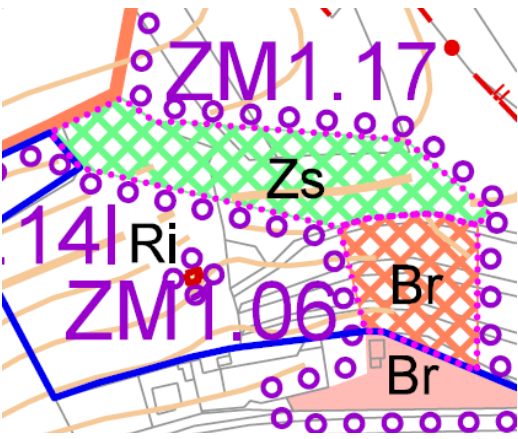
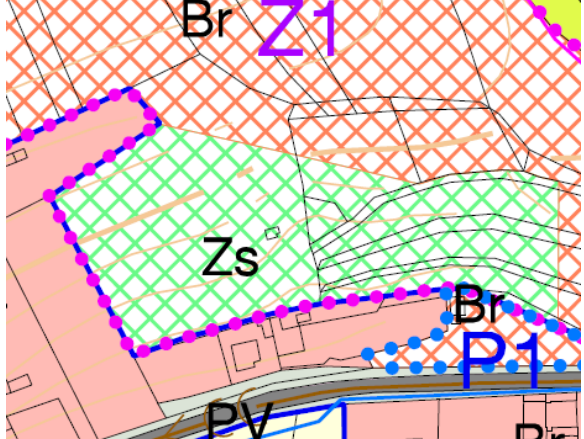
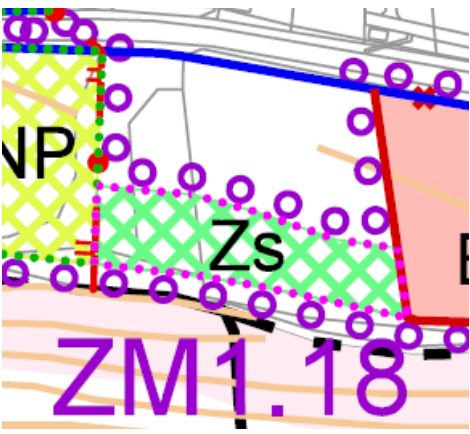
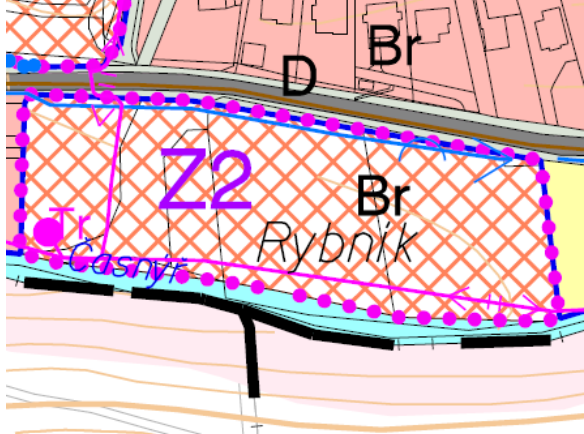
- ZM1.03 – plocha přestavby z plochy drobné výroby a služeb na plochu bydlení v rodinných domech
- ZM1.13 - plocha přestavby z plochy veřejného prostranství na plochu bydlení v rodinných domech (oprava tiskové chyby)
- ZM1.15 - plocha přestavby z bydlení v rodinných domech na plochu veřejného prostranství

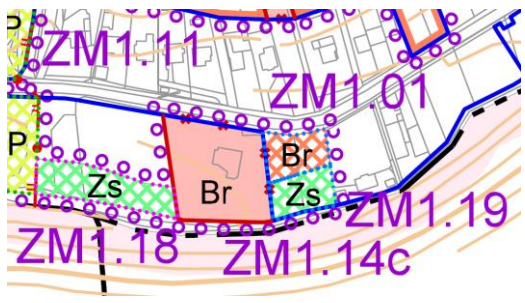
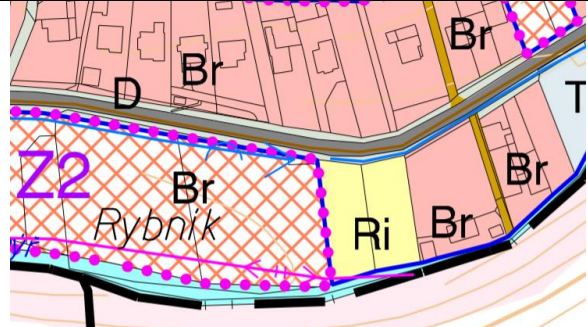
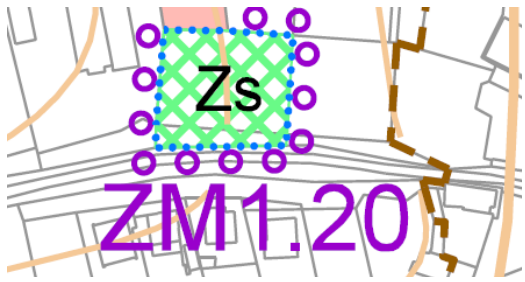
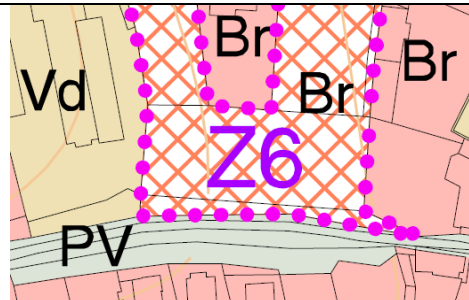
tab. 3: Odůvodnění navrhovaného řešení

dílčí změna	způsob využití	výměra lokality (ha)	Zábor ZPF – třídy ochrany	popis změny
ZM1.01	Br	0,1049	IV., V.	Jedná se o plochu přestavby v zastavěném území, dochází ke změně funkčního využití části stabilizované plochy rekreace na plochu bydlení v rodinných domech, jižní část plochy se mění na plochu sídelní zeleně (viz ZM1.19 níže). Zábor ZPF byl již tak odsouhlasen v platné dokumentaci. Plocha leží v proluce v zastavěném území, navazuje na stávající koncepci rozvoje bydlení v této oblasti. V současné době bylo již zastavěno cca 4,4 ha z platných zastavitelných ploch, vymezením nové plochy je tak částečně kompenzován tento úbytek. Návrh nových ploch pro bydlení je v souladu s potřebností obce (7,26 ha), navržené plochy v platném ÚP včetně změny č. 1A činí 4,51 ha. Zábor ZPF je opodstatněný vzhledem k tomu, že se jedná o změnu funkčního využití již odsouhlasené plochy a plocha leží na nižší třídě ochrany ZPF.

Návrh změny ZM1.01				Platný ÚP
				
ZM1.04	Br, PV, ZS	0,3558 (Br), 0,0099 (PV), 0,0401 (ZS)	V.	<p>Jedná se o nově vymezenou návrhovou plochu bydlení v rodinných domech v návaznosti na stávající zástavbu a plochu přestavby P2. Pro zajištění obslužnosti je vymezena i plocha veřejného prostranství. K ploše rovněž náleží plocha sídelní zeleně, která tvoří přechod do volné krajiny. Plochy leží na nejnižší třídě ochrany ZPF a doplňují současnou urbanistickou koncepci území, proto je zábor ZPF opodstatněný. Návrh nové plochy pro bydlení je v souladu s potřebností nových zastavitelných ploch, která byla vypočtena na 7,26 ha. V současné době bylo již zastavěno cca 4,4 ha z platných zastavitelných ploch, vymezením nových ploch je tak částečně kompenzován tento úbytek. Změna č.1A navrhuje celkem 0,87 ha ploch pro bydlení, celková plocha zastavitelných ploch pro bydlení v platném ÚP včetně změny č. 1A činí 4,51 ha, navržené plochy tak nepřevyšují potřebnost obce.</p>
ZM1.06	Br	0,2300	V.	<p>Vymezením plochy pro bydlení v rodinných domech dochází ke změně funkčního využití části návrhové plochy pro sídelní zeleň (součástí lokality Z1). V současné době bylo již zastavěno cca 4,4 ha z platných zastavitelných ploch, vymezením nové plochy je tak částečně kompenzován tento úbytek. Návrh nových ploch pro bydlení je v souladu s potřebností obce (7,26 ha), navržené plochy v platném ÚP včetně změny č. 1A činí 4,51 ha. Plocha leží na V. třídě ochrany ZPF a navazuje na návrhovou plochu Z1 pro bydlení v rodinných domech, tvoří tak ucelenou koncepci. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci.</p>

Návrh změny ZM1.06				Platný ÚP
				
ZM1.07	Ri	0,3411	IV.	Nově vymezená plocha v návaznosti na stávající plochy individuální rekreace – celá oblast obce zde má charakter rekreační zástavby, nedochází k narušení urbanistické koncepce. Poloha není exponovaná a krajinný ráz tedy rovněž není narušen. Plocha leží na půdě nižší bonity (IV. třída ochrany), zábor ZPF je tedy opodstatněný.
ZM1.16	ZS	0,3155	V.	Jedná se o změnu funkčního využití části návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha leží na V. třídě ochrany a navazuje na zastavěné území. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci.
Návrh změny ZM1.16				Platný ÚP
				
ZM1.17	ZS	0,4162	II.,V.	Jedná se o změnu funkčního využití části návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha leží na II. a V. třídě ochrany a navazuje na návrhovou plochu sídelní zeleně. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci.

Návrh změny ZM1.17				Platný ÚP
				
ZM1.18	ZS	0,1863	V.	Jedná se o změnu funkčního využití části návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha leží na V. třídě ochrany a navazuje na návrhovou plochu pro bydlení v rodinných domech. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci.
Návrh změny ZM1.18				Platný ÚP
				
ZM1.19	ZS	0,0991	V.	Jedná se o plochu přestavby v zastavěném území, dochází ke změně funkčního využití části stabilizované plochy rekreace na plochu zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha navazuje na plochu bydlení ZM1.01, zajišťuje pozvolný přechod zástavby směrem k lesu (leží v jeho ochranném pásmu). Zábor ZPF je opodstatněný vzhledem k tomu, že se jedná o změnu funkčního využití již odsouhlasené plochy a plocha leží na nejnižší třídě ochrany ZPF.

Návrh změny ZM1.19				Platný ÚP
				
ZM1.20	ZS	0,1641	IV.	Jedná se o změnu funkčního využití části návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech na návrhovou plochu sídelní zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha leží na IV. třídě ochrany v zastavěném území. Zábor ZPF byl již odsouhlasen v platné dokumentaci.
Návrh změny ZM1.20				Platný ÚP
				

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území

Je maximálně využita, pro navrhované záměry se v okolí nenachází. Jednotlivé záměry na provedení změn v území vycházejí z konkrétních požadavků vztažených ke konkrétním pozemkům.

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

Není změnou č. 1A vymezeno.

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

Plochy změny, které využívají již schválené návrhové plochy v platné dokumentaci, jsou následující: ZM1.01., ZM1.06, ZM1.16., ZM1.17, ZM1.18., ZM1.19, ZM1.20. Podrobnější popis viz tab. 3.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhované řešení a charakter změny č. 1A nenarušuje uspořádání ploch ZPF, krajinu nebo její funkce.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešeném území nejsou vymezeny plochy meliorací.

11.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDNÍ FOND

Změna č. 1A nenavrhuje plochy s dopadem do PUPFL.

11.3. TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

tab. 4 Tabelární vyhodnocení jednotlivých ploch s návrhem na změnu využití

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda (ha)	investice do půdy (ano/ne)	poznámka
			orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.				
ZM1.01	Br	0,1049	0	0	0,1049	0	0	0	0	0,0469	0,058	0,1049	0	ne	plocha přestavby - změna funkčního využití ze stavu Ri na Br
ZM1.03	Br	0,1360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne	plocha přestavby – změna funkčního využití ze stavu Vd na Br, nejedná se o zábor ZPF
ZM1.04	Br	0,3558	0	0	0,3558	0	0	0	0	0	0,3558	0,3558	0,3558	ne	nová plocha

ZM1.06	Br	0,2300	0,1054	0,0127	0,0952	0	0	0	0	0	0,2133	0,2133	0,0167	ne	změna funkčního využití části návrhové plochy ZS (původní výměra 1 ha) na Br
ZM1.13	Br	0,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne	oprava tiskové chyby, změna funkčního využití stabilizované plochy PV na Br, nejedná se o zábor ZPF
suma	Br	0,8827	0,1054	0,0127	0,5559	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0469	0,6271	0,6740	0,3725		
ZM1.07	Ri	0,3411	0	0,3411	0	0	0	0	0	0,3411	0	0,3411	0	ne	nová plocha
suma	Ri	0,3411	0,0000	0,3411	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3411	0,0000	0,3411	0,0000		
ZM1.04	PV	0,0099	0	0	0,0099	0	0	0	0	0	0,0099	0,0099	0,0000	ne	nová plocha
ZM1.15	PV	0,028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne	změna způsobu využití části stabilizované plochy Br na plochu PV, nejedná se o zábor ZPF
suma	PV	0,0379	0	0	0,0099	0	0	0	0	0	0,0099	0,0099	0		

ZM1.04	ZS	0,0401	0	0,0288	0,0113	0	0	0	0	0	0,0401	0,0401	0		nová plocha
ZM1.16	ZS	0,3155	0,2692	0,0084	0,0379	0	0	0	0	0	0,3155	0,3155		ne	změna způsobu využití části návrhové plochy Br na návrhovou plochu ZS
ZM1.17	ZS	0,4162	0,0397	0,3602	0	0	0	0,0548	0	0	0,3614	0,4162		ne	změna způsobu využití části návrhové plochy Br na návrhovou plochu ZS
ZM1.18	ZS	0,1863	0	0,1863	0	0	0	0	0	0	0,1863	0,1863		ne	změna způsobu využití části návrhové plochy Br na návrhovou plochu ZS
ZM1.19	ZS	0,0991	0	0	0,0991	0	0	0	0	0	0,0991	0,0991		ne	nová plocha, změna funkčního využití ze stabilizova né plochy Ri na ZS
ZM1.20	ZS	0,1641	0	0	0	0,1397	0	0	0	0,1397	0	0,1397	0,0244	ne	změna způsobu využití části návrhové

															plochy Br na návrhovou plochu ZS
suma	ZS	1,2213	0,3089	0,5837	0,1483	0,1397	0	0,0548	0	0,1397	1,0024	1,1969	0,0244		
ZM1.11	NP	0,2823	Plochy pro ÚSES se dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (2011) jako zábor ZPF nevyhodnocují.												změna funkčního využití části plochy Z1 (Br, původní výměra 2,9 ha)
ZM1.12	NP	0,2493													změna funkčního využití části plochy Z2 (Br, původní výměra 1,2 ha)
suma	NP	0,5316	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
celková suma		3,0146	0,4143	0,9375	0,7141	0,1397	0	0,0548	0	0,5277	1,6394	2,2219	0,3969		

Lokality změn v krajině pro realizaci územního systému ekologické stability:

<i>identifikace v grafické části</i>	<i>kód funkčního využití</i>	<i>celková výměra plochy (ha)</i>
ZM1.11	NP – plochy přírodní	0,2823
ZM1.12	NP – plochy přírodní	0,2493
CELKEM		0,5316

Lokality bez dopadu do záboru ZPF:

<i>identifikace v grafické části</i>	<i>kód funkčního využití</i>	<i>celková výměra plochy (ha)</i>
ZM1.03	Br – plochy bydlení v rodinných domech	0,1360
ZM1.13	Br – plochy bydlení v rodinných domech	0,0560
ZM1.15	PV – plochy veřejného prostranství	0,0280
CELKEM		0,2200

12. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Námítky uplatněné k veřejnému projednání změny č. 1A územního plánu Řícmanice:

1	Ivan Bořil, Jitka Bořilová
<p>Nesouhlasíme s návrhem změny č. 1A územního plánu Řícmanice v lokalitě ZM 1.04 - Tyršovo návrší.</p> <p>Svůj nesouhlas jsme vyjádřili již v dopisech z 20. 11. 2019 a 22. 2. 2021 a stále na něm trváme. Znovu upozorňujeme na nevyhovující příjezd k parcelám č. 43, 44/2, 46, 47/2 a 44/1 - část přes náš pozemek p. č. 14 a část p. č. 15.</p> <p>Jedná se o soukromou cestu a my jako majitelé nesouhlasíme s provozem těžké techniky přes tento pozemek. Tato situace je všeobecně známa a obec nemá zájem o vybudování obecní komunikace.</p> <p>Pokud dojde k výstavbě na parcelách nově zařazených do územního plánu, nastanou zbytečné problémy a komplikace. Potom bude na obci, zda dá k těmto stavbám souhlas a za jakých podmínek.</p>	
Vypořádání: námitka se zamítá	
<p>Změna územního plánu zcela jednoznačně uvádí, že pro možnost výstavby v zastavitelné ploše ZM 1.04. je nutné rozšířit stávající komunikaci a vybudovat obratiště. Detailní řešení změna územního plánu nenavrhuje, je tak ponecháno až na navazující řízení. Prokáže-li se, že nelze stávající komunikaci uvést do normových parametrů, jak žádá změna v souvislosti s novou výstavbou např. z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků, nastavené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dopravní napojení plochy ZM 1.04 realizovat i přes jiné pozemky, než jsou pozemky podatelů námitky. Není tedy možné realizovat novou výstavbu, aniž by byl k této výstavbě zajištěno dopravní napojení odpovídající příslušným normám. Nicméně toto napojení je možné realizovat nejenom přes pozemky podatelů námitky, ale i přes pozemky v jiném vlastnictví.</p>	
2	Ing. Jakub Toman
<p>Námitka směřuje proti neodůvodněné změně dosavadní plochy změn Z16 s vymezeným typem návrhové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití – plochy pro veřejná prostranství – PV dle platného Územního plánu Řícmanice (dále jen „platný ÚP“) na plochu změn ZM1.14j s vymezeným typem stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – plochy pro otevřená sportovní zařízení se zázemím označené Rs navržené Návrhem změny č. 1A ÚP v Dotčeném území, s cílem „aktualizace zastavěného území obce“. Podatel požaduje vypuštění předmětné plochy změn ZM1.14j z Návrhu změny č. 1A ÚP, ponechání stávající regulace, tedy návrhové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití – plochy pro veřejná prostranství – PV a doplnění definice „menší dětské hřiště“ vztahující se k vymezení přípustného využití plochy pro veřejná prostranství – PV dle platného ÚP.</p>	
Vypořádání: námitka se zamítá	
<p>Součástí změny územního plánu byla i aktualizace zastavěného území. V rámci této aktualizace byly zohledněny již realizované stavby (zastavitelné plochy převedeny do stávajících), aktuální katastr nemovitostí a taktéž skutečný stav využití území. Na pozemcích parc. č. 651/17, 652/3, 652/4, 652/5, 652/6 došlo k realizaci hřiště. Jak uvádí i podatel námitky, toto hřiště bylo povoleno dodatečným povolením vydaným stavebním úřadem Bílovice nad Svitavou dne 18. 4. 2017 a následně byl stejným stavebním úřadem vydán dne 11. 6. 2018 kolaudační souhlas. Změna územního plánu tak zohledňuje faktický stav v území, kdy existující stavbu hřiště řádně povoleného a zkolaudovaného zahrnuje do zastavěného území a zahrnuje ho do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétně do ploch rekreace – otevřená sportovní zařízení se zázemím. Zahrnutí hřiště do těchto ploch odpovídá i nastavené koncepci stávajícího územního plánu, který hřiště a sportoviště v daném území zahrnuje právě do ploch rekreace – otevřená sportovní zařízení. V námitce navržené řešení, tedy ponechání stávající regulace, tj. návrhové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití – plochy pro veřejná prostranství – PV a doplnění definice „menší dětské hřiště“ by bylo v rozporu s nastavenou koncepcí</p>	

územního plánu Řícmanice pro vymezování hřišť a sportovišť.

Co se týká konstatování podatele námítky, resp. jejího odůvodnění, že „Jelikož stavba byla navíc realizována v rozporu s dodatečným povolením, měl by stavební úřad zahájit řízení o odstranění Stavby. Nesprávný postup stavebního úřadu a jeho následná nečinnost tak zapříčinily stávající stav Dotčeného území, kde se nachází nepovolená stavba, která z objektivního hlediska neodpovídá určení dané plochy dle platného ÚP.“ k tomuto konstatujeme, že není úlohou územního plánu nebo jeho změny přezkoumávat vydaná rozhodnutí stavebního úřadu, zda byla vydána v souladu s příslušnými zákony a v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Naopak územní plán nebo jeho změna má za úkol tyto rozhodnutí zohledňovat.

Co se týká konstatování podatele námítky, resp. jejího odůvodnění, že „*Návrh změny č. 1A ÚP je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění nepřezkoumatelný a rovněž nezákonný.*“ k tomuto konstatujeme, že změna je řádně odůvodněna a je zpracována v souladu cíli a úkoly územního plánování. Toto posouzení je uvedeno v příslušných kapitolách odvodnění změny územního plánu.

K námitce namítaného nesouladu s cíli a úkoly územního plánování „*Ve vztahu k Dotčenému území Návrh změny č. 1A ÚP může narušit soudržnost společenství obyvatel obce ve prospěch jednostranného soukromého ekonomického rozvoje provozovatele Stavby, čímž v rozporu s principem kontinuity procesu územního plánování nabourává koncepci účelného využití a prostorového uspořádání území obce nastavenou platným ÚP. Návrh změny č. 1A ÚP zároveň nerespektuje požadavek na hospodárné využívání zastavěného území. Z uvedeného tedy vyplývá, že Návrh změny č. 1A ÚP je v rozporu téměř se všemi zákonnými cíli územního plánování, neboť odporuje ust. § 18 odst. 1, 2, 3 i 4 StavZ.*“ konstatujeme, že změnou územního plánu, resp. zahrnutím stávajícího hřiště do zastavěného území nedochází k narušení soudržnosti společenství obyvatel obce, neboť k tomuto návrhu obec ze strany veřejnosti neobdržela žádné připomínky nebo námítky, vyjma jediné námítky Ing. Jakuba Tomana. Změnou taktéž nedochází k nabourání koncepce účelného využití a prostorového uspořádání území obce, neboť změna územního plánu respektuje dodatečné stavební povolení z roku 2017 a následně kolaudační souhlas z roku 2018, tedy změny respektuje řádně povolenou stavbu hřiště.

Co se týká namítaného rozporu s úkoly územního plánování, podatel námítky neuvádí, jak konkrétně dochází v případě zahrnutí řádně povolené a zkolaudované stavby hřiště do zastavěného území k rozporu s úkoly územního plánování. Podatel námítky se omezuje pouze na obecné konstatování. Zde tedy taktéž obecně konstatujeme, že změna územního plánu je v souladu s úkoly územního plánování.

Co se týká námítky, resp. jejího odůvodnění, ve vztahu ke zprávě o uplatňování, z jejíhož zadání změny územního plánu vychází konstatujeme, že jednotlivé požadavky obsažené v zadání vyplynuly z požadavků veřejnosti, obce a dotčených orgánů. Není úlohou pořizovatele, aby tyto jednotlivé požadavky přezkoumával, ve vztahu k postupu stavebního úřadu nebo probíhajících územních či stavebních řízení.

Co se týká konstatování podatele námítky, resp. jejího odůvodnění, že „Stavba je velmi podstatným zdrojem imisí hluku, jež narušují kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení, všech obyvatel a vlastníků nemovitostí v okolí Stavby (včetně podatele).“ konstatujeme, že krajská hygienická stanice jako příslušný dotčený orgán, neuplatnila ke změně nesouhlasné stanovisko. Lze taktéž dodat, že změna předmětné hřiště pouze zahrnula do zastavěného území a příslušné plochy s rozdílným způsobem využití na základě jejího dodatečného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu. Pokud se podatel námítky domnívá, že předmětné hřiště porušuje zákonem stanovené hygienické limity, ke zjednání nápravy slouží jiné nástroje, než je územní plán nebo jeho změna.

Co se týká konstatování podatele námítky, resp. jejího odůvodnění, že stávající hřiště je chybně pojmenováno jako „menší dětské hřiště“ konstatujeme, že změna územního plánu takovéto pojmenování nepoužívá. Není tedy ani důvodné, aby tento pojem byl v územním plánu, resp. jeho změně definován.

Dotčený vlastník – pan Sychra, je vlastníkem pozemku parc. č. 402/1 a pozemku parc. č. 402/2, v k.ú. Řícmanice (dále jen „Předmětné pozemky“). Dle aktuálního územního plánu jsou Předmětné pozemky určeny k individuální rekreaci, nicméně Návrhem změny č. 1A územního plánu (dále jen „změna ÚP“) má dojít ke změně účelu jejich užívání, a to tak, že cca ½ Předmětných pozemků bude určena k rodinnému bydlení a druhá polovina je vymezena jako soukromá zeleň – konkrétně se jedná o plochu ZM1.01 a ZM1.19.

Změna ÚP v části, která se dotýká Předmětných pozemků a sousedních nemovitostí, je nekoncepční a zbytečně omezující vlastníky Předmětných pozemků, a to zejména z následujících důvodů:

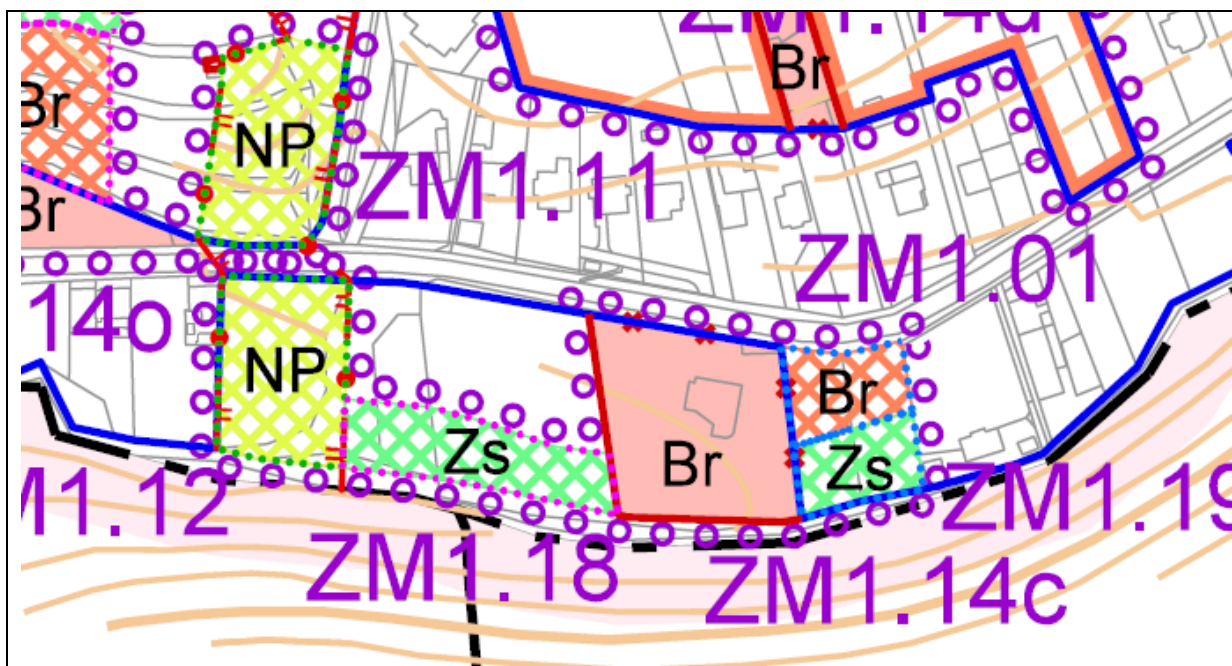
- a) nekoresponduje s okolní zástavbou,
- b) nadměrná kumulace zákazů a omezení.

Vypořádání: námitka se zamítá

Zde konstatujeme, že změna územního plánu zohlednila v dané lokalitě vzdálenost 50 m od hranice u všech zastavitelných ploch. V případě pozemků, kde došlo k realizaci výstavby, zde změna respektuje faktický stav a pozemky nerozděluje na zahrady. V případě, kde došlo k realizaci staveb blíže jak 50 m, zde změna územního plánu taktéž tento stav pouze respektuje. Změnou územního plánu tedy nedochází k nekoncepčnímu vymezení ploch ve vztahu k předmětné vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Naopak všechny zastavitelné plochy pro bydlení v dané lokalitě řešené změnou rozděluje na plochy zahrad a plochy pro bydlení a co se týká ploch kde již byla realizována výstavba, tento stav pouze repetuje. Co se týká samotné vzdálenosti 50 m, téměř celé předmětné pozemky se nacházejí v této vzdálenosti. Vymezení plochy zahrad se děje pouze v těsné blízkosti lesa, kde není vhodné umisťovat budoucí výstavbu rodinných domů. Tato vzdálenost, resp. délka zahrad nepřesahuje 25 m.



Výřez ze stávajícího územního plánu Řícmanice



Výřez ze změny územního plánu

Taktéž konstatujeme, že podatel námítky nabízí alternativní řešení, nicméně tyto alternativní řešení nevedou ke zvýšení možnosti výstavby v dané ploše, naopak by umožňovali realizovat výstavbu blíže ke stávajícímu lesu. Zde uvádíme, že takovéto řešení je nevhodné s ohledem např. na míru zastínění pozemků, možné škody při vyvrácení porostů, snahou situovat budoucí zástavbu v dané lokalitě podél stávající komunikace.

Navržené řešení ve změně územního plánu tak jednak zavádá možnost realizovat výstavbu dvou rodinných domů a zároveň zajišťuje ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa.

13. Vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné při společném a opakovaném společném jednání:

Městský úřad Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče

Text připomínky:

Kapitola 2.1. Pojmy

Doplnit pojem podkroví - je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (t.j. střechou s min. sklonem 10°), určený k účelovému využití. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak ¾ podkroví má výšku, požadovanou pro obytné místnosti.

Odůvodnění: Pojem podkroví není vymezen žádným obecně závazným právním předpisem, jedná se tedy o tzv. právně neukotvený plovoucí pojem. Při posuzování zda se jedná o podkroví se lze jen orientačně řídit normou ČSN 73 4301 – Obytné budovy a normou ČSN ISO 6707-1, 73 0000 a jejich výkladem dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR: „Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (t.j. střechou s min. sklonem 10°), určený k účelovému využití“. Jedná se o obecné termíny, které jsou nedostatečné, neboť žádným způsobem neomezují výšku podkroví. Proto je velmi důležité, aby tento pojem byl ukotven v územním plánu. Navržené znění definice podkroví vychází z

prostorových parametrů „obvyklého podkroví“, dle zkušeností orgánu územního plánování.

Kapitola 3.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot a kapitola 4.1. Urbanistická koncepce:

Blíže definovat charakter centrální části obce a v grafické části vymezit centrální část obce dle Páté úplné aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice – 2020. Také blíže navrhnout regulativy pro centrální část obce, tak aby nekolidovaly se stávajícím charakterem území a současně dovozovaly jeho zvýraznění.

Jakým způsobem se má zvýraznit centrální prostor, aby se současně zachoval jeho stávající charakter?

Odůvodnění: Text v kapitole Ochrana kulturních hodnot: „*Ochrana kulturních hodnot v obci souvisí se zachováním charakteru zejména centrální části obce, dokladující její historický vývoj, a to jak z hlediska architektonických forem, tak z hlediska urbanistického uspořádání. Nezbytné je respektovat stanovené podmínky využití území*“ je nejasný vzhledem k textu v kapitole 4.1. Urbanistická koncepce: „*Návrh urbanistické koncepce je ovlivněn historickou stavební strukturou a snahou organicky doplnit stávající urbanistickou strukturu, zachovat její typický charakter a jedinečnost. Zvýraznit centrální prostor v obci při zachování výškové hladiny zástavby a udržení a rozvoji identity obce*“

Kapitola 7.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Doporučujeme doplnit regulativ pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:

Při rekonstrukci stávající plochy resp. stavby, která koncepčně neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně, avšak vždy v souladu s harmonickým formováním prostoru obce a krajiny. Rozpor s regulativem nelze dále rozvíjet, či prohlubovat.

Odůvodnění:

Tato připomínka vychází z praxe orgánu územního plánování, při posuzování záměrů z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a vydávání závazných stanovisek k záměrům dle § 96b stavebního zákona.

Plochy pro bydlení v rodinných domech označené Br

Upravit a doplnit text regulace zastavitelnosti pozemků, doplnit zda se do zastavitelnosti počítají i zpevněné plochy či nikoli

Odůvodnění: ÚP blíže nespecifikuje, zda se do povolené zastavitelnosti pozemků počítají také zpevněné plochy – jako stavby dle § 2 odst. 3 stavebního zákona, či nikoliv. Vzhledem k tomu, že regulativ zastavitelnosti je zařazen do odstavce s nadpisem „Podmínky prostorového uspořádání“, je předpoklad, že se jedná pouze o zastavěnou plochu samotnými objekty rodinných domů, které mají vliv na prostorové uspořádání území. V případě, že by se do zastavitelnosti 30% měly počítat i zpevněné plochy, mělo by to v regulativu být vysloveně napsáno, aby nedocházelo ke sporům. Dobrým řešením je také vyjádřit regulativ pomocí nejmenšího procentuálního podílu zeleně v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, schopné zasakování dešťových vod.

Připomínka k zastavitelnosti pozemků se týká i dalších ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy pro individuální rekreaci označené Ri

Doplnit regulaci zastavění ploch Ri – je regulována velikost objektů individuální rekreace, ale není žádným způsobem regulována velikost pozemků a jejich míra zastavění. Chybějící regulace povede k parcelaci pozemků na menší a menší. K odstupovým vzdálenostem objektů individuální rekreace se budou vydávat výjimky. Není také zabráněno spojování jednotlivých chat na hranicích pozemků a vzniku dvojchat.

Plochy pro zeleň soukromou a vyhrazenou označené Zs

Chybí regulace výšky povolené zástavby objektů sloužících zemědělské činnosti

Není omezena ani minimální plocha pozemků – opět povede k parcelaci na menší a menší, přičemž

každý může postavit objekt pro údržbu a skladování zemědělských potřeb, třeba i s podkrovím, kde bude např. seník. Není ani omezen počet takových objektů na pozemcích, takže kromě skladu zeleniny a zemědělských potřeb (popřípadě seník v podkroví) může každý mít dalších několik staveb – skleníků a altánů.

Vyhodnocení: připomínce bude vyhověno.

S ohledem na skutečnost, kdy územní plán slouží jako závazný podklad pro rozhodování v území je žádoucí, aby byl text jednoznačný, srozumitelný a jednotlivé pojmy byly řádně definované.

Ivan Bořil, Jitka Bořilová

Nesouhlasíme s návrhem změny č. IA územního plánu Řícmanice v lokalitě ZM 1.04 - Tyršovo návrší. Není nám jasné, jak by měla výstavba v této lokalitě probíhat, neboť majitelé pozemků p. č. 43, 44/2, 46, 47/2 a 44/1 - část, na kterých je výstavba plánovaná, nemají k těmto parcelám přístup přes pozemek p. č. 14 a 15 (zahrada) věcné břemeno chůze a jízdy k nim nebylo zřízeno.

Tato soukromá přístupová cesta nemá dostačující parametry pro provoz stavebních strojů a nákladních vozidel (šířka, únosnost cesty) a s jejím rozšířením jako majitelé pozemků nesouhlasíme.

Zvýšením provozu při a po výstavbě by došlo k narušení soukromí, znehodnocení a devastaci našich zahrad a omezení našich vlastnických práv, což je dalším důvodem našeho nesouhlasu.

Již ani příjezdová komunikace kolem našeho rodinného domu č.p. 15 není stavěna pro provoz těžkých stavebních strojů a nákladních automobilů. Komunikace je velmi úzká a průjezdy nákladních vozidel apod. nám působí škody jak na rodinném domu č.p. 15 (popraskaná štitová zeď a vnitřní omítky), tak na oplocení zahrady parcela č. 11 (vyvrácené oplocení a podezdívka).

Toto nesouhlasné stanovisko jsme vyjádřili již v našem předchozím sdělení (20. 11. 2019) a stále na něm trváme.

Vyhodnocení: připomínce nebude vyhověno.

V případě realizace výstavby je vždy nutné v souladu s právními předpisy zajistit dostatečný přístup, tedy přístup po komunikacích splňujících příslušné normy.

Změna územního plánu zcela jednoznačně uvádí, že pro možnost výstavby v zastavitelné ploše ZM 1.04. je nutné rozšířit stávající komunikaci a vybudovat obratiště. Detailní řešení změna územního plánu nenavrhuje, je tak ponecháno až na navazující řízení. Prokáže-li se, že nelze stávající komunikaci uvést do normových parametrů, jak žádá změna v souvislosti s novou výstavbou např. z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků, nastavené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dopravní napojení plochy ZM 1.04 realizovat i přes jiné pozemky, než jsou pozemky podatelů námítky. Není tedy možné realizovat novou výstavbu, aniž by byl k této výstavbě zajištěno dopravní napojení odpovídající příslušným normám. Nicméně toto napojení je možné realizovat nejenom přes pozemky podatelů námítky, ale i přes pozemky v jiném vlastnictví.

Kamil Kaiser

Žádám o nepatrnou úpravu hranice regionálního biokoridoru RK 1504B, který se Změnou č. IA územního plánu Řícmanice vymezuje v nové poloze, dle níže uvedeného grafického návrhu tak, aby vymezení odpovídalo skutečné hranici vzrostlé zeleně s předpokládanou ekologickou funkcí v terénu. Na pozemku par. č. 980/18 a na části pozemků par. č. 980/1, 980/14, které požadují vyjmout z vymezení regionálního biokoridoru, se v současnosti nachází frvalý travní porost. I bez předmětného výběžku, bude vymezený regionální biokoridor v daném místě splňovat minimální požadovanou funkční šířku 40 m pro regionální biokoridory.

Na předmětných pozemcích je plánovaná realizace přístupové komunikace pro novostavbu rodinného domu.

Vyhodnocení: připomínce bude vyhověno.

Předmětný biokoridor je možné upřesnit při zachování jeho funkčnosti s ohledem na metodiku vymezení ÚSES.

Gabriela Kuběňová

Podáváme námítku v řádném termínu ke změně územního plánu č. IA z prosince 2020 a žádáme o zařazení části parcely 896/9 k.ú. Řícmanice lokalita Vrchní pole jako parcelu stavební, v této parcele vedou obecní komunikací veškeré inženýrské sítě.

V roce 2010 jsme podali první žádost o stavební povolení na stavbu zemědělského stavení na parc. č. 896/9 lokalita Vrchní pole, k.ú. Řícmanice na Stavební úřad Bílovice nad Svitavou. Veškerá povolení související se žádostí byla podána dotčeným orgánům se souhlasným stanoviskem včetně vynětí parcely ze zemědělského půdního fondu./ ZPF/.

Vypracovaný posudek projekční kanceláří pro podklady odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu — projekční kancelář ing. Tomáš Racek /Městský úřad Šlapanice odbor životního prostředí, ochrana krajiny a přírody, Krajská hygienická stanice, Inspektorát bezpečnosti práce, Hasičský sbor — byl vypracovaný posudek požární bezpečnostní řešení stavby posouzení — ing. Blanka Hacková,

Podotýkáme, že již v roce 2008 byla podána petice občanů a majitelů pozemku Vrchní pole na Obecní úřad Řícmanice se žádostí o zařazení těchto pozemků do územního plánu. Parcely byly několikrát zařazeny do územního plánu, později z nám neznámých důvodů byly vyňaty. Od téhož roku bylo na pravé straně komunikace postaveno 5 rodinných domů. Bylo nám doporučeno čekat na komplexní řešení lokality Vrchní pole. Stavební úřad Bílovice nad Svitavou prodlužoval 9 roků naši žádost o stavební povolení z důvodu nevyřešení územního plánu.

V roce 2019 byla z důvodů dlouhého řešení územního plánu k.ú. Řícmanice a na základě doporučení Stavebního úřadu Bílovice nad Svitavou podána nová žádost o stavební povolení, které je opět prodlužováno Stavebním úřadem Bílovice nad Svitavou, kdy jsme opět podali žádosti na Městský úřad Šlapanice na odbor životního prostředí, odnětí ze ZPF se souhlasným vyjádřením, ke kterým opět třeba čekat na územní plán.

V roce 2020 byl podán podnět Krajským úřadem na základě, jehož jsme uhradili pokutu ve výši 70 tis. Kč, která byla uhrazena za odnětí půdy ze ZPF, přitom v roce 2010 jsme měli souhlas s odnětím ze ZPF včetně vyhotovených znaleckých posudků.

V současném návrhu územního plánu byla lokalita Vrchní pole zařazena v roce 2018 do územního plánu a v roce 2020 opět vyřazena, naopak ve změně jsou navrženy parcely, které nikdy v předchozích návrzích nebyly navrženy. Vzhledem k těmto skutečnostem žádáme o částečné zařazení parcely 896/9 do územního plánu.

Vzhledem k tomu, že již 11 roků čekáme na změnu územního plánu a zasílali jsme několik žádostí na změnu a jako mladá rodina s dětmi potřebujeme bydlení žádáme laskavě o konečné rozhodnutí

Na parcele č. 896/9, lokalita Vrchní pole, která nám byla v roce 1990 naší žádostí vrácena v restituci jsme; nemalým úsilím na zúrodnění vybudovali protierozní opatření, osázeli ovocnými stromy a pěstovali zemědělské plodiny a zeleninu. Vzhledem k tomu, že je jedná o plochu se sklonem byla zde po rozorání mezí bývalým JZD půda splavována až byla naprosto neúrodná. Pozemek se již od roku 1990 snažíme obdělávat a udržovat celou plochu v dobrém stavu.

Vzhledem k obecní komunikaci, která vede kolem našeho pozemku jsme ochotni částečně ustoupit k jejímu rozšíření, jak jsme nabízeli již v roce 2010.

Vyhodnocení: připomínce nebude vyhověno.

S ohledem na zamítavé stanovisko dotčeného orgánu bude lokalita vyčleněna do samostatné změny a možná změna územního plánu bude prováděna samostatně.

Úvod

1. Dotčený vlastník – pan Sychra, je vlastníkem pozemku parc. č. 402/1 a pozemku parc. č. 402/2, v k.ú. Řícmanice (dále jen „**Předmětné pozemky**“). Dle aktuálního územního plánu jsou Předmětné pozemky určeny k individuální rekreaci, nicméně Návrhem změny č. 1A územního plánu (dále jen „**změna ÚP**“) má dojít ke změně účelu jejich užívání, a to tak, že cca ½ Předmětných pozemků bude určena k rodinnému bydlení a druhá polovina je vymezena jako soukromá zeleň – konkrétně se jedná o plochu ZM1.01 a ZM1.19.
2. Pan Sychra tímto **podává k návrhu změny č. 1A územního plánu Řícmanice v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona připomínky.**

II. Odůvodnění

3. Změna ÚP v části, která se dotýká Předmětných pozemků a sousedních nemovitostí, je nekoncepční a zbytečně omezující vlastníky Předmětných pozemků, a to zejména z následujících důvodů:
 - a) nekoresponduje s okolní zástavbou,
 - b) nadměrná kumulace zákazů a omezení.

Ad písm. a) – změny nekorespondující s okolní zástavbou

4. Předmětné pozemky jsou umístěny na samém okraji obce, z jižní strany ohraničené potokem a lesy a ve zbytku okolní zástavbou, především rodinnými domy. Pozemky v této části obce jsou již dle aktuálního územního plánu (až na drobné výjimky ploch technické infrastruktury) určeny k bydlení v rodinných domech, a to bez omezení zastavitelné plochy plochou zeleně. Jedinou výjimkou v tomto téměř 500 m dlouhém pásu tvoří právě Předmětné pozemky, které jsou aktuálně určeny k individuální rekreaci.
5. Změna ÚP má tento nesoulad překlenout, a to tak, že Předmětné pozemky již budou určeny k bydlení v rodinných domech, avšak pouze zčásti, na rozdíl od ostatních pozemků v této oblasti, kterých se takové omezení netýká. Konkrétně bude pouze cca ½ Předmětných pozemků určena k bydlení a ve zbytku mají být Předmětné pozemky využity jako soukromá zeleň – zahrada k rodinným domům.
6. Pokud bylo cílem a účelem této změny využití území k ochraně sousedícího lesa je zřejmé, že toto není správným a hlavně koncepčním prostředkem. Ve zbytku daného území (na ostatních pozemcích) totiž odstup od lesa není dodržen, některé pozemky, které sousedí s Předmětnými pozemky, jsou již nyní zastavěny tak, že zástavba je umístěna při hranici s lesem. Navrhovaná změna změny ÚP tak žádným způsobem nepřispívá k ochraně lesa, naopak zavádí nedůvodné rozdíly mezi Předmětnými pozemky na jedné straně a ostatními pozemky v oblasti na straně druhé.

Ad písm. b) – nadměrná kumulace zákazů a omezení

7. Změna ÚP počítá ve vztahu k Pozemkům s celou řadou zákazů a omezení výstavby, zejména se jedná o:
 - a) maximálně 2 objekty RD,
 - b) maximálně jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví,
 - c) umístění staveb nejméně 30 m od kraje lesa,
 - d) zastavitelnost jednotlivých pozemků je max. 30 %,
 - e) omezení zastavitelnosti vymezením plochy soukromé zeleně
8. Hlavním cílem navrhovaných změn a omezení zastavitelnosti je zjevně ochrana přírody a krajiny, zejména ochrana lesa a ochrana před nepřiměřenou zástavbou. Pan Sychra toto

hledisko respektuje a sám je považuje za nadmíru důležité. Je však nutno podotknout, že navrhované změny, resp. kumulace všemožných omezení jsou pro uskutečnění jakékoliv výstavby v dané oblasti neúměrně omezující, tím spíše, pokud by byly na Předmětných pozemcích skutečně umístěny dva rodinné domy, což změna ÚP připouští.

9. Ochrana lesa je zajištěna již dle § 14 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, když předpokladem pro vydání jakéhokoliv rozhodnutí v rámci územního či stavebního řízení je závazné stanovisko orgánu ochrany lesů. Závazné stanovisko může být vázáno na splnění podmínek k zajištění náležité ochrany lesních porostů, přičemž toto posouzení a případní podmínky stanovuje orgán ochrany lesů jako odborně zdatný a kompetentní orgán. Vzhledem k výše uvedenému omezení vyplývajícímu již ze zákona se jeví omezení stanovená v územním plánu – tj. podmínka umístění stavby nejméně 30 m od hranice lesa jako nadbytečná a v zásadě mimo problematiku, kterou by v dané oblasti měly řešit navrhované změny ÚP, neboť na splnění podmínky pro umístění stavby ve vzdálenosti 50 m od lesa dohlíží již orgán ochrany lesů.
10. Posouzení vhodnosti umístění stavby v blízkosti lesa by navíc mělo být vázáno na konkrétní stavbu, neboť je zcela zřejmé, že každá stavba bude jinak invazivní. Dvoupatrová stavba s minimem ekologických a přírodních prvků či funkce může bezesporu „narušovat“ les a jeho „ochranné pásmo“ víc než např. tzv. pasivní domy. Nehledě na to, že územní plán v zásadě stanovuje podmínky přísnější než zákon, a to bez jakéhokoliv zjevného důvodu. V tomto směru je nutné opětovně zdůraznit, že tento požadavek navíc ani nenavazuje na okolní zástavbu, která je v některých částech zcela opačná – stavby jsou umístěny na hranici s lesem. Je tedy nepřiměřené klást na nově vznikající stavby přísnější požadavky navíc, když k nim není rozumný důvod.
11. Pokud jde o ochranu zemědělského půdního fondu, resp. o omezení zástavby v území, v tomto směru jsou stanoveny hned 3 omezení – vymezení části pozemku jako soukromé zeleně se zakázanou výstavbou (až na drobné stavby jako třeba kůlna či skleník), „ochranné pásmo“ lesa o vzdálenosti 30 m od kraje lesa a nakonec 30 % zastavěnost. Všechny tyto faktory dělají z Předmětných pozemků o celkové výměře více než 2.000 m², pozemky, kde je možné umístit stavby o maximální výměře cca 330 m², což při počtu dvou staveb a omezení co do prostorového uspořádání není adekvátní, a to zvláště v situaci, kdy by chtěl stavebník pojmout stavbu moderně a šetrně k okolní přírodě – tj. např. jako tzv. bungalov se zelenou střechou (tj. bez zástavby na patro).

Alternativní řešení

12. Pan Sychra je přesvědčen, že ochrany zemědělského půdního fondu a omezení zastavěnosti by šlo dosáhnout i jinak, se zachováním přiměřené míry zastavitelnosti Předmětných pozemků avšak bez omezení na polohové určení domu a žádá proto o zvážení úpravy aktuálního návrhu změny ÚP, a to v souladu s níže uvedeným alternativním řešením.
13. Jako vhodné řešení respektující jak zájmy vlastníků pozemků, tak ochranu přírody a krajiny se jeví vymezení celé plochy Předmětných pozemků jako ploch k bydlení, avšak s omezením zastavěnosti nikoliv na 30 %, ale např. na 20 %, to vše bez omezení prostorového uspořádání pozemku a umístění stavby na pozemku vzhledem ke vzdálenosti od lesa.
14. Další alternativou by pak mohlo být případně alespoň zkrácení vzdálenosti „ochranného pásma“ např. na 20 m, se zachováním navrhované míry zastavění (30 %), byť zachování ochranného pásma pan Sychra považuje za nadbytečné. Ochrana lesům je poskytována ze zákona a umístění stavby ve vzdálenosti 50 m od lesa vždy podléhá posouzení ze strany orgánu ochrany lesů, limitace ještě v rámci územního plánu tedy není účelná.
15. Výše uvedené řešení by neměly negativní dopad na ochranu zemědělského půdního fondu, neboť rozsah zastavitelného území by se navýšil pouze minimálně, ochrana lesa by byla nadále zajištěna dle § 14 lesního zákona a vlastníci Předmětných pozemků by měli

zachován přiměřený prostor při plánování výstavby.

Text doplnění připomínky:

Dotčený vlastník podal prostřednictvím svého právního zástupce dne 7. 3. 2021 připomínky k návrhu změny č. 1A územního plánu s tím, že brojil proti omezení zastavitelnosti pozemků v jeho vlastnictví.

Dotčený vlastník tímto doplňuje podané připomínky a sděluje, že vlastník sousedního pozemku (lesa), udělil souhlas s umístěním stavby ve vzdálenosti 24,5 m od lesa a dotčený vlastník tedy opakovaně uvádí, že pevné stanovení hranice pro umístění stavby je nadbytečné, když ani vlastník lesa nemá se zkrácením této vzdálenosti nejmenší problém. Souhlas vlastníka lesa dotčený vlastník zasílá přílohou.

Vyhodnocení: připomínce nebude vyhověno.

Hranice zahrady respektuje vzdálenost 50 m od okraje lesa, resp. 25 m, ve kterých dotčený orgán nepřipouští realizaci výstavby rodinných domů.

K doplnění připomínky: o výjimce ze vzdálenosti 50 m od hranice lesa, resp. umístění staveb nerozhoduje vlastník lesa, nýbrž příslušný dotčený orgán hájící veřejný zájem na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zde konstatujeme, že změna územního plánu zohlednila v dané lokalitě vzdálenost 50 m od hranice u všech zastavitelných ploch. V případě pozemků, kde došlo k realizaci výstavby, zde změna respektuje faktický stav a pozemky nerozděluje na zahrady. V případě, kde došlo k realizaci staveb blíže jak 50 m, zde změna územního plánu taktéž tento stav pouze respektuje. Změnou územního plánu tedy nedochází k nekonceptnímu vymezení ploch ve vztahu k předmětné vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Naopak všechny zastavitelné plochy pro bydlení v dané lokalitě řešené změnou rozdělují na plochy zahrad a plochy pro bydlení a co se týká ploch kde již byla realizována výstavba, tento stav pouze repetuje. Co se týká samotné vzdálenosti 50 m, téměř celé předmětné pozemky se nacházejí v této vzdálenosti. Vymezení plochy zahrad se děje pouze v těsné blízkosti lesa, kde není vhodné umisťovat budoucí výstavbu rodinných domů. Tato vzdálenost, resp. délka zahrad nepřesahuje 25 m.

Taktéž konstatujeme, že podatel námítky nabízí alternativní řešení, nicméně tyto alternativní řešení nevedou ke zvýšení možnosti výstavby v dané ploše, naopak by umožňovali realizovat výstavbu blíže ke stávajícímu lesu. Zde uvádíme, že takovéto řešení je nevhodné s ohledem např. na míru zastínění pozemků, možné škody při vyvrácení porostů, snahou situovat budoucí zástavbu v dané lokalitě podél stávající komunikace.

Navržené řešení ve změně územního plánu tak jednak zavádá možnost realizovat výstavbu dvou rodinných domů a zároveň zajišťuje ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa.

JUDr. Ludvík Ševčík

Připomínka k návrhu změny č. 1A územního plánu Řícmanice, a to k bodu R2 — změna způsobu využití části návrhové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na plochu územní rezervy pro bydlení v rodinných domech. Do výčtu pozemků zařazených pro změnu v uvedeném bodě navrhuji doplnit pozemek parc. č. 974/24.

Pozemek je v mém vlastnictví, stejně jako pozemek parc. č. 277/1, na který navazuje, přičemž tvoří kontinuální součást s ostatními sousedními pozemky zařazenými k navrhované změně územního plánu, s výjimkou pozemku parc. č. 974/23.

Lze proto předpokládat, že uvažovaná územní studie by se týkala i pozemku parc. č. 974/24.

Děkuji.

Vyhodnocení: připomínce nebude vyhověno.

Pozemek je zařazen v územním plánu Řícmanice jako bydlení stávající. Je tak určen pro realizaci

výstavby. Není tedy nutné ho nyní převádět do územní rezervy určené k prověření pro bydlení.

Obec Řícmanice

K jednotlivým bodům za obec navrhujeme následující:

- 1) Podkroví – stanovit dle doporučení výšku podkroví. Nějakým způsobem tam i zakomponovat, aby výška nově budovaného podkroví nepřesahovala výšku okolní zástavby.
- 2) Plochy pro bydlení v rodinných domech označené Br – je zde podmínka zastavitelnosti do 30%. Do tohoto procenta bychom počítali pouze zastavěnou plochu objektem rodinných domů a jejich příslušenstvím (garáž, pergola). Do zastavitelnosti se nepočítají zpevněné plochy (chodník, cesta atd.) Je to standardní nebo se to běžně dělá jinak? Lze tam dát i podmínku minimálního podílu zeleně např. 30%. Je možné rozlišovat pozemky, které odvádějí vodu do dešťové kanalizace a ty, kteří tuto možnost nemají. Existuje na to nějaká norma?
- 3) Regulace velikosti pozemku u RI. Chtěli bychom tam dát maximální zastavitelnost 20% aby nám nevznikala hustá zástavba v místech rekreace. Je to takto možné?
- 4) Omezení ploch pro zeleň soukromou a vyhrazenou Zs – v původním územním plánu je redukce staveb na těchto plochách uvedena. Bylo by možné prověřit?

Vyhodnocení: připomínce bude vyhověno.

S ohledem na skutečnost, kdy územní plán slouží jako závazný podklad pro rozhodování v území je žádoucí, aby byl text jednoznačný, srozumitelný a jednotlivé pojmy byly řádně definované.

III. POUČENÍ

Proti Změně č. 1A územního plánu Řícmanice, která je vydána formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173, odst. 2 zák. č.500/2004Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 1A Územního plánu Řícmanice byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce dne usnesení č.

Změna č. 1A nabývá účinnosti dne

starosta obce
Mgr. Libor Slabý

místostarosta obce
Mgr. Zdeněk Alexa