

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §117 zákona č. 283/2021 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu ~~květen 2025~~ **15.12.2025**. Hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Předpoklady a strategie rozvoje

Základním strategickým cílem při rozhodování /na úrovni rozhodnutí RP, ÚS a ÚR/ je udržení a mírný rozvoj kvalitního rezidenčního bydlení, aktivní tvorba systémů funkční veřejné zeleně, povinnost přizpůsobení staveb pro bydlení a jejich souborů okolní zástavbě, podpora nerušících podnikatelských aktivit a upřednostnění projektů s přiměřenými nároky na údržbu. Předpoklady pro rozvoj Říčany jsou limitovány těmito základními faktory:

- **faktor limitních možností odkanalizování území** – důležitá nutnost navýšení kapacity ČOV Říčany a návrhu lokálních ČOV ve vybraných místních částech, povinné zasakování dešťových vod na vlastním pozemku či tvorba retence a dešťové kanalizace
- **faktor limitních možností plošného rozvoje Říčany** - při rozhodování je třeba dodržovat oddělenost a svébytnost jednotlivých dílčích sídel, ochranu před negativními vlivy dopravy bez technických opatření a vyvážený podíl sídelní a krajinné scenerie
- **faktor limitní sociální udržitelnosti území** - obyvatelé a vedení města zásadně upřednostňují zvyšování kvality stávajícího urbanizovaného prostoru před kvantitou a dalším plošným rozrůstáním výstavby. Základní podmínkou je, že rozvoj bytové či podnikatelské výstavby musí doplňovat rozvoj dopravní, vodárenské a kanalizační infrastruktury a také rozvoj občanského vybavení včetně ploch pro komunitní, volnočasové nekomerční aktivity občanů.

faktor limitních zásahů do veřejné zeleně a životního prostředí - základní postoj se výrazně mění ve vztahu k netoleranci jakýchkoli zásahů do zeleně, k podmínkám bytové zástavby a průchodnosti územím.

Strategická rozhodnutí /jako RP, ÚS a ÚR/ jsou těmito předpoklady, cíli a limity vázány. ÚP v mantinelech Zadání ÚP klade důraz v těchto bodech:

- etapizace rozvoje ukotveného v předešlém ÚP s důrazem na zajištění dostatečné infrastruktury přísná míra podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití
- netolerance k jakýmkoli zásahům do veřejné zeleně
- ekonomická udržitelnost území

Společným rámcem nového ÚP zůstává motto:

Motto: V novém územním plánu je nahrazen doposud spíše kvantitativní rozvoj rozvojem zdůrazňujícím kvalitu a vyváženost prostředí - veřejných prostorů, vybavenosti, prostupnosti území, dopravního zklidnění a zelených skutečně využitelných ploch ve městě i místních částech.

BV	bydlení venkovské			
<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <p>pozemky rodinných domů, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím</p> <p>Možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu</p> <p>rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch,</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <p>doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nerušící výroba a služby občanská vybavenost</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití rozvojové plochy do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.</p> <p>reklamní zařízení do 3m²</p> <p>zahrady</p> <p>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <p>Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu.</p> <p>terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku</p> <p>ubytovna pro zaměstnance pro max. 25 osob v areálu Zoeller Kuříčko</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> . bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd. . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . specifické formy bydlení . stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení (vyjma zařízení umožněných v podmíněně přípustném využití) 	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>viz definice rodinného domu</p> <p>výměra pozemků min. 900 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m²;</p> <p>zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m².,</p> <p>U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje,</p> <p>Max. počet bytových jednotek v RD: 2</p>	<p>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano</p> <p>PARKOVÁNÍ:</p> <p>Parkování residentů: každý RD - min. 2 park. stání na vlastním pozemku, u RD součtem požadovaných míst dle bytů: do 40m² 1 stání, nad 40m² 2 stání</p> <p>Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání</p>	<p>MAX. VÝŠKA (m)9</p>	<p>MIN.% ZELENĚ65</p>

Pozn.: Lokalita Z.K-10 v Kuříčku – při umísťování staveb pro bydlení na této ploše bude nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále jen NV)

OK. m	občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední	
<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <p>pozemky pro umístění administrativy, obchodu obč. vybavení a služeb, (včetně veřejného občanského vybavení)</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p>drobné skladování pouze v souvislosti s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</p> <p>reklamní zařízení do 8m²</p> <p>Max. celkový rozsah přípustného využití v rozvojové ploše do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu vyhlášky č. 146/2024 Sb.</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku 50 % jeho výměry</p> <p>zastavěná plocha pro každou jednotlivou nadzemní stavbu max.2000m²;</p>	
<p>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <p>ubytovna pro zaměstnance pro max. 25 osob v zastavitelné ploše Z.K-14</p> <p>terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení 	<p>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano</p> <p>MAX. VÝŠKA(m)9 MIN.% ZELENĚ30</p>	

VL	výroba lehká	
<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <p>pozemky pro areály (např. zpracovatelského) průmyslu, skladové areály</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</p> <p>s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura; stavby a zařízení pro údržbu a ochranu areálů</p> <p>stavby a zařízení pro doprav v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p>max. 2 služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy; čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí;</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky.</p> <p>Max.celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost</p> <p>reklamní zařízení do 8m²</p> <p>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <p>terénní úpravy do 1,5 m výškového rozdílu, hrana zlomu u terénních úprav nad 1 m výškového rozdílu nebude umístěna blíže než 2 m od sousedního pozemku</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití . stavby pro reklamu . ostatní ubytovací zařízení 	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>Zastavěná plocha pro jeden objekt max. 5000 m²; nemožnost jejich sdružování.</p> <p>V ploše označené Reg7 je umožněna max. velikost objektu 11.700 m².</p> <p>Lokalita Zoeller Kuříčko: max. velikost zastavěné plochy objektu smí být překročena za účelem dostavby výtahu.</p>	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA (m) 12	MIN.% ZELENĚ 40

Pozn.: Na pozemcích VL p.č. 249/38 a 249/52 (areál HOPI) a 249/74 v k.ú. Jažlovice se připouští možnost přístavby – sdružování, max. výška hal až 16 m u hal větších než 5000 m² přesahujících z k.ú. Modletice z důvodů koordinované návaznosti na ÚP sousední obce Modletice. Na výše uvedených pozemcích budou krajskému úřadu předloženy k vyjádření (z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí) všechny záměry, a to podlimitní.

~~V území Kuří, v území vymezeném v hl. výkresu jako Reg2, se upravuje požadavek na min. % zeleně na 25%. Lokalita Zoller Kuříčko – výjimka na min. procento zeleně 30%.~~

Na části pozemku p.č.st. 2524 k.ú. Řičany vymezené v hl. výkresu jako Reg4a (areál Contera) je přípustná max. výška objektu 17,3 m.