

M Ě S T S K Ý Ú Ř A D Ř Í Č A N Y
odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: Z/2024/26436
Č.J.: R/2024/13642/3
VYŘIZUJE: Pavla Simandlová
TEL.:
E-MAIL: pavla.simandlova@ricany.cz

DATUM: 18.9.2024

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), kterou dne 2.8.2024 podala paní Příbylová

Informace k pozemkům: p. č. 264/57, 264/61, 293/15, 293/18, 293/106 v katastrálním území Říčany Jažlovice.

Pozemek p.č. 264/57

se nachází v zastavěném území v ploše DSK – „Dopravní infrastruktura – silniční komunikace“

Plocha DSK – „Dopravní infrastruktura – silniční – komunikace“

DSK dopravní infrastruktura - silniční – komunikace		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: související ochranná a doprovodná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - reklamní zařízení, stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ bez nadzemních budov	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
	MAX.VÝŠKA (m) -	MIN.% ZELENĚ -

Pozn.: Na hrázi Mlýnského rybníka v nejsevernějším místě je přípustný altán.

Informace dle územně analytických podkladů ORP Říčany:
pozemek p. č. 264/57

A023a – Významný krajinný prvek ze zákona

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma

Pozemek p. č. 264/61

se nachází v nezastavěném území v

ploše NXS – „Plochy zemědělské – se specifickým využitím – sady“

Plocha NXS – „Plochy zemědělské - se specifickým využitím – sady“

NXS plochy zemědělské - se specifickým využitím - sady		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: monofunkční plochy sadů, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: objekty a zařízení, související přímo s hlavním využitím, související dopravní a technická infrastruktura. Oplocení intenzivních produkčních sadů zahradnictví bez komerčního doprovodu NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - reklamní zařízení, stavby pro reklamu - ostatní ubytovací zařízení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy. Max. přípustná zastavěná plocha staveb 10x20 m, nemožnost jejich sdružování. Max. 1 objekt na funkční ploše Na plochách NX v souběhu s Rokytou nesmí být umístěny objekty. Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry potoka nesmí být umístěno oplocení.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, u sadů nad 1,5 ha ano, avšak bez vnitřních plotových linií	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	<table> <tr> <td>MAX.VÝŠKA (m).....3 (výška objektů)</td><td>MIN.% ZELENĚ -</td></tr> </table>	MAX.VÝŠKA (m).....3 (výška objektů)
MAX.VÝŠKA (m).....3 (výška objektů)	MIN.% ZELENĚ -	

Pozn.:

- Plocha NXS p.č. st. 278 k.ú.Říčany u Prahy obsahuje objekt trvalého bydlení, úpravy možné do rozsahu 10% rozšíření zastavěné plochy pozemku
- V ploše NXS p.č. 105,106,107,110,283/9, 283/1 v k.ú. Voděrádky je možné připustit výstavbu 1 budovy administrativy do rozsahu 250 m² zastavěné plochy a 2 objektů skleníků do rozsahu 250 a 500 m² zastavěné plochy dle Studie rekonstrukce areálu ve Voděrádkách – Ing. Hana Hampejsová 12/2013, kterou schválilo Zastupitelstvo dne 18.12. 2013
- V ploše NXS p.č. 352/31 v k.ú. Kuří u Říčan je možné pozemek oplocit a připustit výstavbu max. 2 staveb pro zemědělství – obhospodařování pozemku – max. velikost objektu do 50m².

Informace dle územně analytických podkladů ORP Říčany:
pozemek p. č. 264/61

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu
A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma

Pozemek p. č. 293/15

se nachází v nezastavěném území v ploše NZT – „Plochy zemědělské – trvalý travní porost“ a v ploše „Interakční prvek“

Podmínky využití - plocha NZT – „Plochy zemědělské – trvalý travní porost“

NZT plochy zemědělské – trvalý travní porost			
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u> HLAVNÍ VYUŽITÍ: monofunkční plochy trvalého travního porostu PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: orná půda; vodní plochy; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; Nezbytné stavby a zařízení pro zemědělskou činnost přímo související s hlavním využitím, trasy technické infrastruktury, nevyvolávající podstatný úbytek zeleně Jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití • stavby a zařízení pro reklamu • ostatní ubytovací zařízení	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> Bez nadzemních objektů, Nezbytné stavby a zařízení včetně ochranných pásem nesmějí popřít základní funkci zemědělské plochy. <i>extenzivní travní porosty mohou být součástí skladebných částí ÚSES a VKP dle konkrétní definice těchto prvků</i> Pozn. Na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinnotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí <u>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</u> případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a § 3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel <u>PARKOVÁNÍ:</u> ne <table><tr><td>MAX. VÝŠKA (m) - (výška objektů)</td><td>MIN.% ZELEŇ</td></tr></table>	MAX. VÝŠKA (m) - (výška objektů)	MIN.% ZELEŇ
MAX. VÝŠKA (m) - (výška objektů)	MIN.% ZELEŇ		

Podmínky pro interakční prvky:

Interakční prvky:

Interakční prvek Říčanský potok je navržen k vymezení lokálního biokoridoru tak, aby došlo k propojení s biocentrem U Říčan. Do interakčního prvku jsou začleněny břehové a lužní porosty u Říčanského potoka, rybníky Mlýnský a Marvánek, po obou stranách křížení silnice 101/II a úzký pás podél potoka v ruderalních plochách okolo staveniště věznice. Biokoridor navazuje na lokální ÚSES na území hl. m. Prahy. Nově navržené jsou interakční prvky v pásce navrženého zalesnění a navržených ploch mimolesní vysoké zeleně s izolační (vůči dálnici D1, městskému okruhu a „Solné stezce“) a krajinnotvornou funkcí

- IP 1 Propojení VKP u trati ČD - Říčanský potok nad Marvánkem
- IP 2 Voděrádky - Kuří východ
- IP 3 Kuří západ - dálnice D1, skladový areál 28
- IP 4 Voděrádky západ, skladový areál
- IP 5 Jažlovický potok Výpis skladebných částí ÚSES

Informace dle územně analytických podkladů ORP Říčany
Pro pozemek p. č. 293/15

A023a – Významný krajinný prvek ze zákona

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma

Pozemek p.č. 293/18

se nachází v nezastavěném území v ploše W – „Plochy vodní a vodohospodářské“ a v ploše „Interakční prvek“

Podmínky využití - plocha W – „Plochy vodní a vodohospodářské“

W	plochy vodní a vodohospodářské	
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u> HLAVNÍ VYUŽITÍ: monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: technické vodohospodářské stavby a vodní díla, mola, dopravní a technická infrastruktura pouze za účelem hlavního využití NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití • reklamní zařízení, stavby pro reklamu • ostatní ubytovací zařízení	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> <i>v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚS–S - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i>	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	MAX.VÝŠKA (m) -	MIN.% ZELENĚ -

Podmínky pro interakční prvky:

Interakční prvky:

Interakční prvek Říčanský potok je navržen k vymezení lokálního biokoridoru tak, aby došlo k propojení s biocentrem U Říčan. Do interakčního prvku jsou začleněny břehové a lužní porosty u Říčanského potoka, rybníky Mlýnský a Marváneček, po obou stranách křížení silnice 101/II a úzký pás podél potoka v ruderalních plochách okolo staveniště věznice. Biokoridor navazuje na lokální ÚSES na území hl. m. Prahy. Nově navržené jsou interakční prvky v pásech navrženého zalesnění a navržených ploch

mimolesní vysoké zeleně s izolační (vůči dálnici D1, městskému okruhu a „Solné stezce“) a krajinnotvornou funkcí

- IP 1 Propojení VKP u trati ČD - Říčanský potok nad Marvánkem
- IP 2 Voděrádky - Kuří východ
- IP 3 Kuří západ - dálnice D1, skladový areál 28
- IP 4 Voděrádky západ, skladový areál
- IP 5 Jažlovický potok Výpis skladebných částí ÚSES

Informace dle územně analytických podkladů ORP Říčan
pozemek p. č. 293/18

A023a – Významný krajinný prvek ze zákona

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma

Pozemek p. č. 293/106

se nachází v nezastavěném území v ploše NZT a v ploše „Interakční prvek“

Podmínky využití - plocha NZT – „Plochy zemědělské“

NZT plochy zemědělské – trvalý travní porost		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: monofunkční plochy trvalého travního porostu PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: orná půda; vodní plochy; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; Nezbytné stavby a zařízení pro zemědělskou činnost přímo související s hlavním využitím, trasy technické infrastruktury, nevyvolávající podstatný úbytek zeleně		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Bez nadzemních objektů, Nezbytné stavby a zařízení včetně ochranných pásem nesmějí popřít základní funkci zemědělské plochy. <i>extenzivní travní porosty mohou být součástí skladebných částí ÚSES a VKP dle konkrétní definice těchto prvků</i> Pozn. Na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí
Jiné přípustné využití podléhá vyněti ze ZPF. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití • stavby a zařízení pro reklamu • ostatní ubytovací zařízení		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a § 3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel
PARKOVÁNÍ: ne		
MAX. VÝŠKA (m) - (výška objektů)		MIN.% ZELEŇ

Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být umístěno oplocení. Prvky ÚSES nebudou oplocovány, případně oplocení bude provedeno výhradně ohradníky a bradly, které umožňují migrační propustnost.

Podmínky pro interakční prvky:

Interakční prvky:

Interakční prvek Říčanský potok je navržen k vymezení lokálního biokoridoru tak, aby došlo k propojení s biocentrem U Říčan. Do interakčního prvku jsou začleněny břehové a lužní porosty u Říčanského potoka, rybníky Mlýnský a Marvánek, po obou stranách křížení silnice 101/II a úzký pás podél potoka v ruderalních plochách okolo staveniště věznice. Biokoridor navazuje na lokální ÚSES na území hl. m. Prahy. Nově navržené jsou interakční prvky v pásce navrženého zalesnění a navržených ploch mimo lesní vysoké zeleně s izolační (vůči dálnici D1, městskému okruhu a „Solné stezce“) a krajínotvornou funkcí

- IP 1 Propojení VKP u trati ČD - Říčanský potok nad Marvánkem
- IP 2 Voděrádky - Kuří východ
- IP 3 Kuří západ - dálnice D1, skladový areál 28
- IP 4 Voděrádky západ, skladový areál
- IP 5 Jazlovický potok Výpis skladebných částí ÚSES

Informace dle územně analytických podkladů ORP Říčan
pozemek p. č. 293/106

A023a – Významný krajinný prvek ze zákona

041 - Bonitované a půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

043 – Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

047 - Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma

Poučení:

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky a předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Oprávněná úřední osoba: Ilona Hofmanová, o.č.23
Opatřeno ověřeným elektronickým podpisem

Obdrží:

Paní Barbora Příbylová, Kostnická 4099, 43003 Chomutov