

## **Příloha č.3 OOP**

# **ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN**



## **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

**kap. 16**

Objednatel : Město Říčany  
Pořizovatel : Městský úřad Říčany  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : červen 2018

**Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 3 ÚP Říčany  
Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 ÚP Říčany  
na základě veřejného projednání ze dne 23. 04. 2018**

Zastupitelstvo města Říčany, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění opatření obecné povahy.

č.j.	Námitku podal	Námitka/Připomínka	Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění
33946	Jaroslav Bandas Václav Bandas	Informace, že neuvažují o prodeji pozemku 177/53 v k.ú. Pacov u Říčan.	<b>Námitce se nevyhovuje.</b> Námitka je bezpředmětná, změna ÚP nepožaduje odprodej uvedeného pozemku.

35309	Petr Müller	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Omezení vlastnického práva častými neopodstatněnými změnami podmínek využití pozemků.</li> <li>2. Nekomplexnost.</li> <li>3. Xenofóbní východiska návrhu</li> <li>4. Zmatečnost.</li> <li>5. Porušení návraznosti území</li> <li>6. Náhrada vlastníkům za způsobení škody</li> <li>7. Specifikace hlavního využití</li> <li>8. Zmírnění ilegálního omezení z roku 2017</li> </ol>	<p><b>1. Námitce se nevyhovuje.</b> Město Říčany změnou č. 3 zásadně nemění využití pozemků. POze doplňuje podmínky využití o regulaci staveb pro reklamu a reklamních zařízení a ubytovacích zařízení. Stavební zákon umožňuje změnu územního plánu a nestanovuje časový horizont, kdy od schválení ÚP může být zahájeno pořizování změny územního plánu. Z tohoto pohledu by měl vlastník očekávat, že územní plán obce se může změnit. Proces pořizování změny ÚP se řídí stavebním zákonem a je projednáván i s vlastníky.</p> <p><b>2. Námitce se nevyhovuje.</b> Odůvodnění řešení je uvedeno v odůvodnění návrhu změny. Město Říčany neregistruje poptávku po nových ubytovných ve městě Říčany.</p> <p><b>3. Námitce se nevyhovuje.</b> Návrh reflektuje Politiku územního rozvoje české republiky. Mimo jiné rozvoj obytné funkce v těsné blízkosti dálnice D1 není z urbanistického hlediska vhodný.</p> <p><b>4. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna ÚP umožňuje reklamní zařízení do 8m<sup>2</sup>. Stavba pro reklamu je změnou územního plánu stavba reklamního zařízení nad 8 m<sup>2</sup>. Definice těchto termínů je uvedena v bodu 6.1 platného ÚP Říčan.</p>
-------	-------------	---	--

			<p><b>5. Námitce se nevyhovuje.</b> Pozemky i nadále zůstávají v zastavitelných plochách, které navazují na stávající logistické areály a svým funkčním využitím mohou vhodně doplnit tuto lokalitu.</p> <p><b>6. Námitce se nevyhovuje.</b> Dle ustanovení § 102, odst. 2 stavebního zákona náleží vlastníkovu náhrada v důsledku změny ÚP, pokud došlo ke zrušení určení pozemku k zastavění. Změna č. 3 neruší zastavitelné plochy v předmětné lokalitě, pouze koriguje jejich využitelnost.</p> <p><b>7. Námitce se nevyhovuje.</b> Stanovené využití vhodně doplňuje stávající logistický areál a umožňuje rozvoj lokality. Umístění ubytovacích zařízení v lokalitě je urbanisticky nevhodné (např. bezprostřední blízkost dálnice D1).</p> <p><b>8. Námitce se nevyhovuje.</b> Maximální velikost objektu 500 m<sup>2</sup> byla prověřena zpracovatelem ÚP Říčany a tato velikost je dostatečná pro využití pozemků za účelem hlavního či přípustného využití plochy VP. Změna č. 3 nikterak nemění protorové podmínky využití území v ploše VP. Podmínky, které jsou stanoveny územním plánem, jsou proporcionální a vzhledem k lokalitě nepředstavují zásadní zhoršení situace v řešeném území.</p>
--	--	--	---

35453	<b>Michal Dzikos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nerespektování zásadních problémů území.</li> <li>2. Nevhodnost etapizace</li> <li>3. Změna funkčního využití, nezohlednění zátěže</li> <li>4. Nerovný přístup k adresátům z hlediska podmíněnosti</li> <li>5. Formální nedostatky</li> <li>6. Nestálost regulace</li> <li>7. Zákaz výstavby ubytovacích zařízení (bod 8) ,návrh změny</li> <li>8. Nevhodnost stanovení podmínek pro využití území (bod 26)</li> </ol>	<p><b>1. Námitce se nevyhovuje.</b> Jednotlivé problémy byly v rámci změny č. 3 prověřovány, vyhodnocení je součástí odůvodnění.</p> <p><b>2. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna č. 3 ÚP Říčán prověřovala případnou etapizaci výstavby, nicméně po prověření ji s ohledem na aktuálně projednávanou změnu č. 2 ÚP Říčán ji nenavrhuje.</p> <p><b>3. Námitce se nevyhovuje.</b> Navrhovaná změna využití areálu při ulici Kolovratská (areál, kde byla zamýšlena výstavba věznice) je opakovaně projednávána se zástupci ŘSD a také s krajským ředitelstvím P ČR (plk. JUDr. Václav Kučera).</p> <p><b>4. Námitce se nevyhovuje.</b> Rozvojové plochy jsou vymezovány ve veřejném zájmu, předpokládá se, že v souvislosti s plánovanou výstavbou v dané lokalitě bude vybudováno SOKP 511 – s příslušnými sjezdy a nájezdy. Právě pro integrované složky je tato poloha strategická. Předmětná lokalita nemá rezervovanou kapacitu na ČOV a je tedy nezbytná intenzifikace ČOV, také je nezbytné, aby provozovatel vodvodů dal souhlasné stanovisko s napojením plánované výstavby na vodovodní řad (po zajištění dostatečné kapacity).</p>
-------	----------------------	--	---

			<p><b>5. Námitce se nevyhovuje.</b></p> <p>Dle § 6,odst. 1, písm. h) zákona 222/1999 sb. v platném znění se Ministerstvo obrany vyjadřuje z hlediska zájmů obrany států. K veřejnému jednání bylo toto ministerstvo přizváno (oznáměním o konání veř. projednání návrhu změny č. 3 ÚP Říčany - č. ev. 24615/2018 – doručeno na MV ČR dne 22.3.2018).</p> <p><b>6. Námitce se nevyhovuje.</b></p> <p>Proces pořizování územního plánu je jasně definován stavebním zákonem. Zákon nezakazuje, aby za poslední 4 roky byly projednávány 3 změny. O zahájení projednání změny č. 3 rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany dne 14.9.2016. Z pohledu města se jedná o drobnou korekci zpřesňující využití jednotlivých pozemků tak, aby byla zachována kvalita života obyvatel.</p>
--	--	--	--

			<p><b>7. Námitce se nevyhovuje</b></p> <p>Stanovené využití vhodně doplňuje stávající logistický areál a umožňuje rozvoj lokality. Umístění ubytovacích zařízení v lokalitě je urbanisticky nevhodné (např. bezprostřední blízkost dálnice D1). Maximální velikost objektu 500 m<sup>2</sup> byla prověřena zpracovatelem ÚP Říčán a tato velikost je dostatečná pro využití pozemků za účelem hlavního či přípustného využití plochy VP. Změna č. 3 nikterak nemění protorové podmínky využití území v ploše VP. Podmínky, které jsou stanoveny územním plánem, jsou proporcionální a vzhledem k lokalitě nepředstavují zásadní zhoršení situace v řešeném území. Navrhovaná regulace neznamena, že by mělo být v navrhovaných objektech výrazně vyšší počet osob, než jak tomu bylo před přijetím nového ÚP – jedná se pouze o doměnku vlastníka, nikterak zdůvodněnou. V ploše pro integrovaný záchranný systém je umožněno ubytování do 40 lůžek v objektu.</p> <p><b>8. Námitce se nevyhovuje.</b></p> <p>Úprava podmínek pro umístění reklamních zařízení a staveb pro reklamu byla dosavadním územním plánem nejednoznačně řešena. Z tohoto důvodu byla tato problematika zpřesněna.</p>
--	--	--	---



35482	Tomáš Bok	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Změna č. 3 je projednávána v době, kdy není znám výsledek projednání změny č. 2 a není zřetelné, jaké změny budou přijaty či odmítnuty.</li> <li>2. Změna č. 3 ÚP zavádí nové pojmy a jejich interpretaci, aniž by takové změny byly schváleny v zadání pro tvorbu změny územního plánu č. 3, aniž by v zadání byly náležitě vysvětleny a ani změna ÚP č. 3 takové vysvětlení nepřináší.</li> <li>3. Změna č. 3 neodpovídá zadání. Nejsou provedeny požadavky na etapizaci, prověření podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.</li> <li>4. Územní plán, ve znění změny č. 1, dosud projednávané změny č. 2, stanoví zásadu, že dosavadní stavby ve funkční ploše občanského vybavení jsou tolerovány a povoleny změny staveb. Návrh změny územního plánu č. 3 nekonzistentně přináší pod pojmem změny staveb stavební úpravy a je nezbytně nutné sjednotit toto pojmosloví</li> </ol>	<p><b>1. Námitce se nevyhovuje.</b> Stavební zákon nepřikazuje, aby byly pořizovány jednovlivé změny postupně.</p> <p><b>2. Námitce se nevyhovuje.</b> Veškeré pojmy uvedené ve změně č. 3 jsou srozumitelné, vlasník nevedl, jaké nové pojmy má na mysli, co mu není zpřejmé.</p> <p><b>3. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna č. 3 ÚP provedla požadavky na etapizaci, nicméně vzhledem k aktuálnmu stavu při pořizování změny č. 2 nebyly nové požadavky na etapizaci změnou č. 3 stanoveny. Prověření podmínek pro plochy s rozdílným způsobem změny č. 3 provedla a výsledkem tohoto prověření kje např. stanovené podmínek pro umístění ubytovacích zařízení, staveb pro reklamu, ...</p> <p><b>4. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna č. 3 navrhuje umožnit pouze staverbní úpravy již povolených ostatních ubytovacích zařízení. Cílem změny č. 3 není umožnit rozvoj stávajících ostatních ubytovacích zařízení.</p>
-------	-----------	--	---

35483	Fragi, s. r. o.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Změna č. 3 je projednávána v době, kdy není znám výsledek projednání změny č. 2 a není zřetelné, jaké změny budou přijaty či odmítnuty.</li> <li>2. Změna č. 3 ÚP zavádí nové pojmy a jejich interpretaci, aniž by takové změny byly schváleny v zadání pro tvorbu změny územního plánu č. 3, aniž by v zadání byly náležitě vysvětleny a ani změna ÚP č. 3 takové vysvětlení nepřináší.</li> <li>3. Změna č. 3 neodpovídá zadání. Nejsou provedeny požadavky na etapizaci, prověření podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.</li> <li>4. Územní plán, ve znění změny č. 1, dosud projednávané změny č. 2, stanoví zásadu, že dosavadní stavby ve funkční ploše občanského vybavení jsou tolerovány a povoleny změny staveb. Návrh změny územního plánu č. 3 nekonzistentně přináší pod pojmem změny staveb stavební úpravy a je nezbytně nutné sjednotit toto pojmosloví</li> </ol>	<p><b>1. Námitce se nevyhovuje.</b> Stavební zákon nepřikazuje, aby byly pořizovány jednovlivé změny postupně.</p> <p><b>2. Námitce se nevyhovuje.</b> Veškeré pojmy uvedené ve změně č. 3 jsou srozumitelné, vlasník neuvedl, jaké nové pojmy má na mysli, co mu není zpřejmé.</p> <p><b>3. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna č. 3 ÚP provedla požadavky na etapizaci, nicméně vzhledem k aktuálnmu stavu při pořizování změny č. 2 nebyly nové požadavky na etapizaci změnou č. 3 stanoveny. Prověření podmínek pro plochy s rozdílným způsobem změny č. 3 provedla a výsledkem tohoto prověření kje např. stanovené podmínek pro umístění ubytovacích zařízení, staveb pro reklamu, ...</p> <p><b>4. Námitce se nevyhovuje.</b> Změna č. 3 navrhuje umožnit pouze staverbní úpravy již povolených ostatních ubytovacích zařízení. Cílem změny č. 3 není umožnit rozvoj stávajících ostatních ubytovacích zařízení.</p>
-------	-----------------	--	--

32718	<b>Marcela Třeštková</b>	Pozemek parc. č. 220/11 v k.ú. Pacov u Říčan/ Nesouhlas se zařazením pozemků do etapizace pro výstavbu RD s dodržáním podmínek. Předmětný pozemek je součástí souboru RD, na který bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby (č.j. 197/2247/2006/Ma), včetně přípojek, vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, vedení NN, STL plynovodu, místních komunikací, chodníků, veřejného osvětlení, slaboproudých rozvodů a o změně využití území. Toto ÚR neobsahuje podmínky, které jsou součástí návrhu změny ÚP. Požadavek na uvedení návrhu v části, jež se týká předmětného pozemku, do souladu s tímto územním rozhodnutím.	<b>Námítka je bezpředmětná.</b> Změna č. 3 ÚP Říčan nestanovuje předmětné podmínky etapizace.
-------	------------------------------	--	--