

Příloha č.3 OOP

ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

kap. 16, kap.17

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : říjen 2020

**Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 4 ÚP Říčany
Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 4 ÚP Říčany
na základě veřejného projednání ze dne 26. 09. 2019**

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.ev..	Námitku podal	Námitka/Připomínka	Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění
352322 /2019	FRAGI s.r.o.	<p>1. pro změnu č. 4 ÚP Říčany chybí zadání, která je tak překvapivá, absentují základní obsahové náležitosti takové změny a není dodržen zákonný postup, když Usnesením Zastupitelstva města Říčany (PM 165/18 ze dne 17.12.2018) bylo rozhodnuto o pořízení změny číslo 4 územního plánu Říčan zkráceným postupem podle § 55a zákona číslo 183/2006 Sb., ačkoliv proto nejsou dány podmínky. K takovému zkrácenému postupu může obec přistoupit tehdy, jestliže pořízení změny nevyžaduje variantní řešení a takový zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování územního plánu v minulém období anebo je rozhodnuto zastupitelstvem o pořízení změny a obsahu takové změny. Tak tomu v daném případě není, podkladem pro její pořízení není žádná zpráva o uplatňování územního plánu a rozhodnutí o jejím pořízení chybí její obsah, a změně číslo 4 územního plánu Říčan tak chybí její zadání. To v konečném důsledku pro vlastníka představuje překvapivý postup a omezuje jej v jeho postavení v procesu projednávání a přijímání změny územního plánu;</p>	<p>1. Námitce se nevyhovuje. Námitka je nedůvodná. Zastupitelstvo města Říčany rozhodlo o pořízení změny z vlastního podnětu. Obsah změny schválilo dne 17.12.2018 usnesením č. 18-10-003, rozhodnutí o pořízení změny zkráceným způsobem a o tom, že změna č. 4 ÚP Říčan bude obsahovat prvky regulačního plánu bylo schváleno usnesením 18-10-004. Zákonný postup byl tedy dodržen.</p>

		<p>2. proces popsaný sub. 1) shora námitek zahrnuje v návrhu změny č. 4 nezákonnou a nepřipustnou změnu, pokud jde o změnu v grafické části ve Výkresu základního členění území, kde je na třech dílčích částech tohoto Výkresu zahrnuta hnědá linie, představující podle legendy tohoto Výkresu „ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU - celé řešené území (nezobrazeno v celém rozsahu)“, ve skutečnosti obemykající zřejmě celé zastavěné území obce. Takovou hranici a vymezení území s prvky regulačního plánu pro celé zastavěné a řešené území obce nelze přijmout, neboť jde na jedné straně o nejasné a nesrozumitelné vymezení regulace nad všemi funkčními plochami celého územního plánu, jejíž podmínky nejsou měřitelné a zjištěitelné i proto, že se dotýká celého územního plánu a zasahuje všechny funkční plochy územního plánu. Takové prvky ani nejsou vymezeny jasně, srozumitelně a jednoznačně, tedy není zřetelný předmět úpravy v poměru k namítajícímu vlastníkovi, což v konečném důsledku ztěžuje jeho právní ochranu. Zadání takovéto změny ani její návrh či přijetí nemůže ani odůvodnit zmínka o takové úvaze v návrhu změny č. 4, jak ji přijalo Zastupitelstvo města Říčany v již citovaném usnesení PM 165/18 ze dne 17.12.2018. To vše tím spíše, pokud ještě navíc by snad vymezení území s prvky regulačního plánu mělo platit pro oplocení (viz. Návrhový bod č.7, kdy v kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy, odstavec „Oplocení“ se ještě navíc odkazuje na doplňovanou kapitolu 6.3.);</p>	<p>2. Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Hnědá linie vyznačená ve výkresu základního členění zobrazuje hranici území s prvky regulačního plánu. V legendě výkresu je uvedeno, že se shoduje s hranicí celého řešeného území a že není zobrazena v celém rozsahu. Z legendy je patrné, že tato linie je totožná s linií řešeného území. Na základě usnesení Zastupitelstva města Říčany č. 18-10-004 bylo vymezeno území celého města, pro které jsou změnou č. 4 ÚP Říčan stanoveny prvky regulačního plánu. To, že se vymezení předmětného území týká celého města, je patrné i z uplatněné námítky, ve které je uvedeno, že do území spadají všechny vymezené funkční plochy.</p>
		<p>3. návrhový bod č. 6. v kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy nahrazením druhé věty odstavce "Minimální procento zeleně" textem „Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápčty jiných forem zeleně (např. zatravněvací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střeších je vyžadována povinně u všech objektů nad 500m2 zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápčtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku. Součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin.(zde pravděpodobně chybí v textové části uvozovky), je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu</p>	<p>3. Námítce se částečně vyhovuje (vypuštění požadavku na zavlažovací systém), ve zbytku se nevyhovuje.</p> <p>Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2. Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětného ustanovení – snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém.</p>

	<p>cizí, regulací, kdy bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost zeleně na střechách a její podmínky, když neumožňuje vlastníkovu rozhodnout se v rámci stanovených mantinelů pro řešení, které vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka. Kvalitní zeleně stejně jako cíle napadené regulace je navíc možné mnohem efektivněji dosáhnout jinými podmínkami, které podstatně méně omezují vlastníky, k nim patří například vhodně navržený systémem uličních prostor s pohledovými kompozičními souvislostmi v kombinaci s veřejnou zelení či retenčními vodními prvky. Pokud by měla být napadenou regulací zajištěna ochrana krajinného rázu, ochrana kulturních a historických hodnot, zejména pohledových kompozičních souvislostí, je bezpodmínečně nutné v odůvodnění změny územního plánu vysvětlit, jak mohou zvolené parametry k ochraně těchto hodnot či dosažení těchto cílů sloužit. Žádné takové vysvětlení odůvodnění změny č. 4 neposkytuje a podle namítajícího mezi deklarovanými cíli a zvolenými prostředky ve skutečnosti vazba neexistuje;</p> <p>4. návrhový bod č. 18. přidáním (doplněním) kapitoly 6.3 Regulace v územích s prvky regulačního plánu bodem „6.3.1 PRP1“ textem „Ve vyznačeném území PRP1 platí pro výstavbu nových oplocení, pro rekonstrukce a údržbové práce stávajících oplocení následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Typ A: Neprůhledné oplocení ... - Typ B: Průhledné oplocení... - Typ B1 Průhledné oplocení na neupraveném terénu... - Typ B2 Průhledné oplocení na vyrovnaném terénu (přípustné pouze u svažitých pozemků)... <p>s dále uvedenými příklady průhledného oplocení (jako výplně z tahokovu, kované výplně, 3D oplocení, gabionové koše prorůstající zelení a oplocení s dřevěnou výplní – průhlednost min 30%) a navazujícího „způsobu posouzení“ s náčrtky a kresbami je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, kdy podle libovůle bez předvídatelného a přezkoumatelného zadání omezuje vlastníka. Je nezákonnou a nepřiměřenou regulací, kdy bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost a její podmínky, když neumožňuje vlastníkovu rozhodnout se v rámci stanovených mantinelů pro řešení, které vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka;</p>	<p>4. Námitce se nevyhovuje</p> <p>Územní plán v souladu se schváleným obsahem upřesnil podmínky pro výstavbu oplocení. Vzhledem k tomu, že změna č. 4 ÚP Říčany obsahuje prvky regulačního plánu, je možné oplocení v územním plánu řešit. Prvky regulačního plánu navrhovaná regulace nepřesahuje (RP obsahuje mimo jiné prostorové řešení staveb a určuje i urbanistické a architektonické podmínky – viz příloha č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb.). Odůvodnění navrhnutého řešení je součástí odůvodnění změny ÚP. Změna řeší způsob oplocení veřejných prostranství stanovením max. výšky a průhledností. Zpřesnění způsobu oplocení veřejných prostranství, které je řešeno změnou č. 4 je naopak předvídatelné a snadno přezkoumatelné – jednotlivé záměry požadovaný způsob budou muset jednoznačně prokázat, jinak budou posouzeny jako nepřípustné. Stanovení regulace oplocení jednoznačně kultivuje veřejný prostor. Na problematiku oplocení upozorňovala architektka města v městském měsíčníku Kurýr č.3/2017 ve svém článku „Co je veřejný prostor a kdo jej utváří?“. Doposud oplocení ve městě Říčany posuzovala pouze architektka města (v rámci souhrnného vyjádření města ke stavbě) a nyní jsou jasné a veřejně dostupné podmínky pro všechny stavebníky.</p>
--	--	---

		<p>5. návrhový bod 8. až 15. v kartě podmínek využití ploch BI, BV, RI, OM, SC, SM, SV a SR v části Přípustné využití se doplňuje bod „zahrady“ je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, neboť jde o kulturu pozemku a nikoliv stavbu, když ve využití pozemku k činnosti na něm nelze územním plánem kohokoliv omezit. Účelem územního plánu je regulovat stavby, nikoliv pozemky a jejich charakter, zahrady napsané v jednotlivých kartách a zahrady vynechané v jiných kartách nemohou vylučovat či předurčovat užívání pozemku k těmto účelům. Naopak princip podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, založený na obecném zákazu a výslovném svolení v ÚP, na jednotlivých kartách uvedených jako "lze tyto plochy užívat jen k tomu co je stanoveno" vykazuje znaky nezákonnosti;</p> <p>6. změna č. 4 územního plánu nadále nesprávně území, ve kterém se nacházejí pozemky ve vlastnictví namítajícího, eviduje a zachází s ním jako s návrhovým územím (snad přestavbovým), ačkoliv jde o území stabilizované, v pojmosloví namítaného územního plánu „stavové“, namítající odtud žádá, aby tato nesprávná evidence byla opravena. Důvodem toho je rovněž námitka zde uvedené sub. 2), týkající se území s prvky regulačního plánu, neboť takové území s prvky regulačního plánu zahrnuje celé zastavěné území města Říčany.</p>	<p>5. Námitce se nevyhovuje. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. územní plán obsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nejedná se tedy pouze o regulaci staveb, ale o regulaci využití. K vedené nezákonnosti výslovného povolení se nelze vyjádřit, v námitce není popsána případná nezákonnost.</p> <p>6. Námitce se nevyhovuje. Požadovaná změna není součástí schváleného obsahu změny č. 4. Proto není předmětem řešení a projednávání změny č. 4 ÚP Říčan.</p>
--	--	--	---

344309 /2019	Petr Müller	<p>1. Nehospodárnost: Povinnost zřídit zelenou střechu předepsaného intenzivního typu bez ohledu na charakter stavby vyvolá u některých staveb nepřiměřeně vysoké stavební náklady. Návrh neumožňuje zvolit optimální řešení ozelenění střechy s ohledem na druh a umístění stavby, způsob budoucího užívání zelené střechy a možnost dosáhnout enviromentální účinky méně nákladným způsobem, např. rozšířením vzrostlé zeleně v rámci stavby, ozeleněním stěn apod.</p> <p>2. Neúčelnost: Ustanovení uvedené v odst. 6. Návrhu neuvádí cíle či účel, kterých má být dosaženo. Zelené střechy intenzivního typu jsou dle běžných standardů určeny pro pobytové střechy, které plní i estetickou funkci. Ve funkčních plochách pro výrobu a skladování se tyto funkce neuplatní, naproti tomu převažuje význam enviromentálních funkcí a adaptačních opatření v urbanizované krajině spočívající ve zlepšení mikroklimatu, zadržování dešťových vod a jejich pozvolném odpařování. Pro tyto cíle je přiměřeným řešením extenzivní střecha.</p> <p>3. Nepřiměřenost: Dotčená ustanovení určující charakter zelené střechy svojí podrobností nepřihlížejí k jedinečnosti stavebního díla a nepřiměřeně omezují zpracovatele projektů při volbě konstrukčního a architektonického řešení stavby.</p> <p>4. Omezení vlastnického práva častými neopodstatněnými změnami podmínek využití pozemků: Během několika posledních let již další neopodstatněný návrh omezení využití pozemků v mém vlastnictví omezí v případě přijetí ještě dále mé vlastnické právo. Stanovují se další a další omezující podmínky, které sebou nesou v případě realizace stavby značné náklady, a to bez jakékoli kompenzace. Tento postup de facto brání využití pozemků dle územního plánu.</p>	<p>1. Námitce se částečně vyhovuje. Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětného ustanovení – snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Podrobnější odůvodnění viz kapitola 10.2 odůvodnění ÚP.</p> <p>2. Námitce se vyhovuje. Na základě uplatněné námítky byl přehodnocen typ zelené střechy a došlo ke snížení hloubky kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm – tedy na hloubku typickou pro extenzivní zelené střechy. Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětného ustanovení – snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Podrobnější odůvodnění viz kapitola odůvodnění ÚP.</p> <p>3. Námitce se částečně vyhovuje Na základě uplatněné námítky došlo ke snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Toto řešení snižuje konstrukční a architektonické omezení pro projektanty staveb.</p> <p>4. Námitce se nevyhovuje. Vydání změny územního plánu je v kompetenci Zastupitelstva města Říčany. V zákoně č. 183/2006 Sb. není stanovena lhůta, která by stanovovala min. časové období od vydání ÚP či jeho změny, ve které nelze vydat další změnu příslušného územního plánu.</p>
-----------------	--------------------	--	---

348666 /2019	Jitka Kubíčková	<p>1. Vymezení plochy DSD – dopravní infrastruktura – silniční – doprovodné funkce na pozemcích parc. č. 1163, 1165/1, 1165/3 a 1840/4 v k. ú. Říčany u Prahy, včetně vymezení veřejně prospěšné stavby parkovacího domu WD 95 s možností vyvlastnění, představuje nedůvodné a nezákonné omezení mého vlastnického práva k dotčeným pozemkům. Pro vyvlastnění pozemků pro účely výstavby budovy veřejného parkovacího domu nejsou splněny zákonné podmínky (viz níže) a tento záměr je tak nerealizovatelný. Rozporované funkční využití ovšem zároveň v zásadě neumožňuje jiné využití dotčených pozemků než pro účely veřejného parkování a je mi tak znemožněno jakékoliv vlastní užívání dotčených pozemků. Vzhledem k tomu, že naprosto nejsou dány důvody pro vyvlastnění a dotčené pozemky tak nikdy nebudou užívány k vymezenému účelu, přitom toto omezení zjevně představuje zcela nedůvodné a nezákonné omezení mého vlastnického práva. Návrh je proto v rozporu se základními principy územního plánování a právního státu obecně a je zcela zjevně nezákonný. Požadavek na zařazení pozemků na do plochy SM.</p> <p>Zdůvodnění námítky:</p> <p>3.1. Absence potřeby výstavby parkovacího domu Ačkoliv město Říčany dlouhodobě deklaruje potřebu navýšit parkovací kapacity ve městě, nebyla zpracována žádná studie, ze které by bylo zřejmé, jaké jsou aktuální parkovací kapacity ve městě, jaký je deficit a o kolik by bylo potřeba kapacity navýšit. Pokud nebyly zjištěny výše uvedené skutečnosti, logicky ani nemohlo být prověřeno, zda je k řešení případných potřeb v oblasti parkování nezbytné pořizovat nové plochy pro parkování, či zda by nepostačilo zajistit lepší užití ploch stávajících. Je přitom zřejmé, že bez příslušných podkladů obsahujících minimálně výše uvedené údaje není možné otázku parkování odpovědně řešit, natož pak přistupovat k zásahům do ústavně zaručeného vlastnického práva soukromých osob.</p> <p>3.2. Dostatek jiných ploch k výstavbě parkovacích míst Bez ohledu na to, že doposud ani nebylo postaveno na jisto, zda město Říčany potřebuje vyhradit nové plochy pro účely parkování (viz bod 3.1.), musím rovněž opakovaně upozornit, že město Říčany disponuje dostatkem vlastních pozemků, které by případně bylo možné parkování vyhradit. Jedná se konkrétně o níže uvedené plochy.</p>	<p>1. Námítce se částečně vyhovuje – v části vymezení VPS. Ve zbylých částech se námítka zamítá.</p> <p>V rámci řešení námítky byla přehodnocena nutnost vymezení VPS (v souvislosti s uplatněním námítky vlastníků sousedního pozemku). Potřeba nových parkovacích ploch vychází z aktuální dopravní situace dopravy v klidu v blízkosti nádraží. Bilance parkovacích stání proběhla v souvislosti s přípravou Strategie rozvoje prostoru přednádraží v Říčanech (dle této strategie se v řešeném území lze v přednádraží odstavit 931 vozidel - z toho 337 míst v soukromí a 74 stání je nelegálních). Využití pozemků v okolí nádraží bylo prověřováno v rámci přípravy Strategie rozvoje prostoru přednádraží. Při přípravě tohoto podkladu zpracovatel prověřoval území a hledal ideální řešení pro organizaci tohoto prostoru. Město Říčany si nechalo v roce 2016 zpracovat „Koncepti dopravy v klidu v centrální oblasti Říčan“ – zpracovatel City Parking Group s.r.o. V této koncepci je uvedeno, že k nejproblémovějším místům náleží: kapacitně nedostačující odstavná a zaměstnanecká parkoviště v docházkové vzdálenosti k vlakovému nádraží. Dle předrealizační přípravy – textové zprávy akce „Realizace parkovacího systému v Říčanech“, kterou zpracovává M.O.Z. Consult s.r.o. (květen – červen 2020) je lokalita jižně od nádraží z hlediska využívání parkovací kapacity využívána na 106 – 135 %. Pozemky navrhované podatelkou pro realizaci parkovacího domu byly v rámci Strategie rozvoje prostoru přednádraží vyhodnoceny jako nevhodné pro umístění parkovacího domu. Pozemky v severní části, převážně ve vlastnictví města Říčany jsou z dlouhodobého hlediska navrhovány</p>
-----------------	-----------------	---	--

	<p>Pozemky přiléhající k nádraží ze severní strany Město vlastní rozsáhlý soubor pozemků přímo přiléhajících k nádraží na jeho severní straně. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 7/9, 1217/1, 1217/5, 1217/6, 1217/8, 1217/9, 1223/2, 1234/13, 1223/14, 1223/16, 1223/17 k.ú. Říčany u Prahy. K těmto pozemkům navíc přiléhají další využitelné pozemky vlastněné Českou republikou (např. pozemek 1705/46 v jeho severní části). Výše uvedené pozemky nejsou nijak využívány a s ohledem na svoji polohu by byly ideálním místem pro umístění parkoviště, neboť město opakovaně deklaruje potřebu nových parkovacích ploch právě u nádraží. Umístění parkoviště zde ostatně bylo již vícekrát zvažováno.</p> <p>Pozemek na křížení ulic Politických vězňů a Cesty svobody Pozemkem, který město přímo vymezilo pro účely výstavby parkovacího domu, je pozemek parc. č. 1212/1, k.ú. Říčany u Prahy. Dle tiskové zprávy ze dne 3. 7. 2017 město tento pozemek odkoupilo pro účely zřízení veřejného prostranství a objektu parkování u nádraží. Objekt měl být dle vyjádření města o 2-3 podlažích a kapacitě kolem 200 aut. Předmětný pozemek byl městem označen jako ideální s ohledem na polohu naproti nádraží a nedaleko centra. Využití pozemku parc. č. 1212/1 pro umístění parkovací budovy bylo schváleno i v rámci investičního záměru č. IZ/118/2017/LAN z července 2017, ve kterém se mimo jiné uvádí: „V roce 2016-2017 se podařilo městu Říčany získat do vlastnictví klíčový pozemek v blízkosti pěší zóny Cesta Svobody – hlavní pěší komunikace spojující centrum města s železniční stanicí. Pozemek je rovněž napojen na komunikaci Politických vězňů, která je využívána hromadnou autobusovou dopravou pro obsluhu nádraží. (...) Výstavba parkovacího domu na cca 1/2 plochy v JZ rohu pozemku o kapacitě cca 200 aut, 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, forma betonového skeletu s vegetační úpravou fasády a střechy, vjezd umístěn ze severní strany z ulice Pol. vězňů. Součástí parkovacího domu bude řešení technologie parkovacího systému.“ Od tohoto záměru ovšem město zřejmě odstoupilo. V tiskové zprávě ze dne 3. 8. 2018 bylo s ohledem na pozemek parc. č. 1212/1 uvedeno, že město zadalo urbanistickou studii k prověření využití tohoto pozemku, a to mimo jiné v souvislosti s tím, že obyvatelé sousedních nemovitostí měli tento záměr údajně odmítat.</p>	<p>územním plánem jako veřejná zeleň. Stejným způsobem jsou de facto využívány. Jedním z principů vedení města je nesnižovat podíl veřejné zeleně ve městě. Dopravní napojení těchto pozemků za účelem budování parkovacích ploch je vzhledem k jejich poloze problematické. Při případné výstavbě parkovacího domu bude nutné bezesporu splnit hygienické limity tak, aby nedošlo k nezákonnému obtěžování uživatelů přilehlého okolí. Nicméně územní plán vymezuje plochu DSD, ve které není možná výstavba pouze parkovacího domu, ale případné využití pozemku je širší. Navrhované řešení bezesporu neporušuje povinnosti péče řádného hospodáře. Pozemky ve vlastnictví města jsou řádně spravovány. Nucený odkup pozemků podatelky není možný z důvodu vpuštění z návrhu změny veřejně prospěšné stavby WD 95.</p>
--	--	---

	<p>Urbanistická studie zpracovaná UNIT architekti, s.r.o. pak již bez jakéhokoliv zdůvodnění upustila od záměru parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1, resp. v ní tato možnost není ani prověřována, a na místo toho parkovací dům rovnou navrhla na Dotčené pozemky. Nyní zveřejněný Návrh pak již s výstavbou parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1 rovněž nepočítá.</p> <p>Město přitom nikdy řádně nezdůvodnilo, proč nadále nepočítá s pozemkem parc. č. 1212/1 pro výstavbu parkovacího domu. Pokud k tomu skutečně došlo na základě pouhého nesouhlasu vlastníků okolních nemovitostí, tak to považuji za nepřijatelné. Město nemůže bez jakéhokoliv zdůvodnění podlehnout (nadto nijak nedoloženému) tlaku jedněch vlastníků a bez dalšího naplánovat budovu parkoviště na pozemky jiných vlastníků. Navíc je nepochybné, že zásah do práv vlastníků sousedních pozemků v blízkosti pozemku parc. č. 1212/1 by byl pouze nepřímý, a tedy mnohem menší, než přímý zásah do mého vlastnického práva, včetně možnosti vyvlastnění, tedy úplného zbavení vlastnického práva. Je zřejmé, že budova parkoviště nebude s povděkem přijímána žádnými vlastníky sousedních nemovitostí a není tomu tak ani v případě Dotčených pozemků, jelikož umístění parkovacího domu v této oblasti rovněž zvedá vlnu nevole – zda nicméně z objektivních důvodů naprosté nevhodnosti záměru, jak bude uvedeno níže.</p> <p>Ačkoliv mám pochopení pro vlastníky nemovitostí sousedících s pozemkem parc. č. 1212/1, domnívám se, že pokud by se skutečně prokázala potřeba vymezení dalších pozemků pro účely parkování (viz bod 3.1.), a pokud by pro tuto potřebu nestačily pozemky města na sever (viz výše) a na jih od nádraží (viz níže), představoval by pozemek parc. č. 1212/1 nejvhodnější řešení s nejmenšími vedlejšími negativními dopady. Pozemek se, na rozdíl od Dotčených pozemků v mém vlastnictví, nachází na hlavní spojnici nádraží a centra města a co je nejpodstatnější, je ve vlastnictví města a nevyžaduje tedy žádné nucení odněmání vlastnického práva.</p> <p>Pozemky přiléhající k nádraží z jižní strany</p> <p>Město dále v roce 2018 odkoupilo od Českých drah pozemky přiléhající k nádraží z jeho jižní strany o rozloze přibližně pěti tisíc metrů čtverečních. Podle tiskové zprávy města ze dne 3. 6. 2018 přitom měly být tyto pozemky užity mimo jiné i k řešení parkování ve městě a zjevně případně i nahradit výpadek, pokud by zadaná urbanistická studie nedoporučila pozemek parc. č. 1212/1 k výstavbě parkovacího domu (jak ovšem bylo uvedeno výše, předmětná urbanistická studie se možností výstavby parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1 nakonec vůbec nezabývala).</p>	
--	---	--

	<p>Město tak aktuálně je vlastníkem i rozsáhlých pozemků přiléhajících k nádraží z jeho jižní strany, a to například pozemků parc. č. 1705/12, 1705/13, 1705/14, 1705/15, 1705/16, 1705/36, 2046 k. ú. Řičany u Prahy aj. Pozemky parc. č. 1705/36 a 2046 aktuálně již k parkování užívány jsou. Není přitom žádný důvod, proč by parkovací plochy nemohly být rozšířeny i na další rozsáhlé pozemky k nim přiléhající vlastněné městem.</p> <p>S využitím pozemků přiléhajících k nádraží z jeho jižní strany počítá i výše zmiňovaný investiční záměr č. IZ/118/2017/LAN, ve kterém se mimo jiné uvádí: „Pozemky u nádraží budou upraveny jako parkoviště pro cestující, kteří využívají nádraží pro přestup na vlak. Předmětem úprav bude:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Úprava stávajících povrchů ploch (pojízdné plochy, chodníky, pěší koridory) 2. Úprava řešení odvodnění zpevněných ploch 3. Úprava parkovacího režimu – instalace parkovacího systému 4. Doplnění technického vybavení a mobiliáře (VO, lavičky, navigační systém, cyklostojany) 5. Zřízení pěšího propojení ke vstupu do podchodu (průchod ve stávající protihlukové zdi). <p>Stavba parkoviště u nádraží bude umístěna na pozemcích 1705/12, 2085, 2086, 1705/36 a oddělené části pozemku 1705/49.“</p> <p>Přesto však město místo vymezení těchto pozemků pro parkování vymezuje pro účely veřejného parkování svoje soukromé pozemky a zcela nedůvodně tak zasahuje do mých práv.</p> <p>3.3. Nevhodnost pozemku k umístění parkoviště V odůvodnění Návrhu je s ohledem na důvody výběru právě Dotčených pozemků pro umístění parkovacího domu uvedeno pouze tvrzení, že Dotčené pozemky mají být v dochozí vzdálenosti od nádraží a v blízkosti obchodního centra Lihovar. Je zjevné, že toto zdůvodnění je pro tak silný zásah do vlastnických práv, jakým je vymezení pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, zcela nedostatečné a navíc i s ohledem na polohu Dotčených pozemků nemístné.</p> <p>Dotčené pozemky jsou ve srovnání s výše zmiňovanými pozemky přímo přiléhajícími k nádraží z jeho jižní i severní strany od nádraží logicky podstatně vzdálenější. Na rozdíl od pozemku parc. č. 1212/1 se pak nenachází na hlavní</p>	
--	---	--

	<p>spojnici nádraží a centra města. Argument blízkosti nádraží tak naprosto neobstojí. Co se týče argumentu blízkosti obchodního centra Lihovar, je nutné upozornit, že toto disponuje dostatečnými vlastními parkovacími kapacitami. I pokud by tomu navíc tak nebylo, je nepřijatelné, aby byly potřeby určitého soukromého subjektu kompenzovány na úkor jiné soukromé osoby.</p> <p>Je tak zřejmé, že požadavek blízkosti nádraží by podstatně lépe splnily pozemky ve vlastnictví města, které byly popsány výše. Potřeba vymezovat parkovací kapacity pro obchodní centrum Lihovar pak ani není dána, a nadto by nemohla být uspokojována na úkor soukromých osob. Výše uvedené důvody umístění parkovacího domu na Dotčené pozemky jsou tak i ve své kombinaci zcela nedostatečné a navíc ani neodpovídají realitě. Důvody, proč pořizovatel změny ÚP vybral pozemky v soukromém vlastnictví a nikoliv podstatně vhodnější městské pozemky, pak absentují zcela.</p> <p>Vedle výše uvedeného je navíc nutné upozornit i na skutečnost, proč je naopak umístění parkovacího domu na Dotčené pozemky zcela nevhodné. Pozemky tvoří jednotný pozemkový soubor, na jehož severozápadní části je umístěn obytný dům. Umístění parkovacího domu do jeho těsné blízkosti by tak vážně narušilo pohodu bydlení v tomto domě. Existují navíc důvodné obavy, že kumulací hluku a prachu z parkovacího domu s hlukem a prachem z blízkých značně vytížených ulic Pod Lihovarem a 17. listopadu by došlo k překročení hygienických limitů a tím i vážnému ohrožení zdraví obyvatel předmětného domu. Z tohoto důvodu je umístění parkoviště na Dotčené pozemky z právního hlediska vyloučeno.</p> <p>3.4. Absence důvodů pro vyvlastnění a omezení vlastnického práva</p> <p>Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.</p> <p>Podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, je vyvlastnění přípustné jen, jestliže veřejný zájem na dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Dle § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění lze vyvlastnění provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Z toho mimo jiné vyplývá i princip subsidiarity, tedy že k vyvlastnění je možné přistoupit pouze v případě, kdy je to nezbytné a požadovaného cíle nelze dosáhnout jiným způsobem.</p>	
--	--	--

		<p>V případě Dotčených pozemků není dostatečně tvrzen ani prokázán veřejný zájem na výstavbě parkovacího domu, natož aby bylo prokázáno, že sledovaného účelu nelze dosáhnout jiným způsobem, a to zejména umístěním parkovacího domu na pozemky města. Jak bylo podrobně rozebráno výše, město disponuje celou řadou pozemků vhodných k rozšíření parkovacích kapacit města a jeden pozemek v blízkosti nádraží koupilo výslovně pro účely výstavby parkovacího domu. Není tedy naprosto žádného důvodu využívat k umístění parkovacího domu soukromý pozemek. V odůvodnění Návrhu ostatně ani není žádný důvod pro to, proč by nemělo město pro tyto účely užít svých vlastních pozemků, uveden. Je tak zřejmé, že naprosto nejsou naplněny podmínky pro vyvlastnění a vymezení veřejně prospěšné stavby parkovacího domu s možností vyvlastnění je nedůvodným zásahem do mého vlastnického práva.</p>	
--	--	---	--

	<p>Nedůvodným zásahem do mého vlastnického práva přitom je již samotné zařazení mých pozemků do ploch parkování a vymezení veřejně prospěšné stavby parkoviště s možností vyvlastnění, aniž by ještě došlo k samotnému vyvlastnění. Územní plán je bezesporu zásahem do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti této metodě právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Jsou tedy omezeni v tom, jak se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou nakládat – a to v rámci přípustných variant využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V této věci odkazuji na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém soud uvedl: „V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.“ Z citovaného usnesení dále vyplývá, že je potřeba se při tvorbě územního plánu řídit také zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.</p> <p>Rozporované funkční využití v zásadě neumožňuje jiné využití Dotčených pozemků než pro účely veřejného parkování a je mi tak znemožněno jakékoliv vlastní užívání Dotčených pozemků. Vzhledem k tomu, že naprosto nejsou dány důvody pro vyvlastnění a Dotčené pozemky tak nikdy nebudou užívány k vymezenému účelu, přitom toto omezení zjevně představuje zcela nedůvodné a nezákonné omezení mého vlastnického práva. Návrh je proto v rozporu se základními principy územního plánování a právního státu obecně a je zcela zjevně nezákonný.</p>	
--	---	--

	<p>3.5. Povinnost péče řádného hospodáře</p> <p>Na závěr si dovoluji připomenout povinnosti obce stanovené v § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, podle kterého: „<i>Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.</i>“</p> <p>Město vynaložilo nemalé finanční prostředky na nákup pozemku parc. č. 1212/1, jakož i pozemků přiléhajícím k nádraží z jeho jižní strany. Tyto pozemky přitom byly mimo jiné zakoupeny pro účely zvýšení parkovacích kapacit města. Aktuální jednání města ovšem směřuje k zmaření této investice, což je bezesporu v rozporu s výše uvedeným ustanovením a povinností péče řádného hospodáře.</p> <p>V rozporu s výše uvedenými povinnostmi by navíc byl i samotný postup města, které by přistoupilo k nucenému odkupu mých pozemků pro účely výstavby parkovacího domu, ačkoliv má město dostatek vlastních pozemků a vynaložení finančních prostředků na nucený odkup soukromého pozemku by tak bylo zcela zbytečné.</p> <p>Nadto jsem přesvědčena, že jak určení mých pozemků k výstavbě parkoviště v rámci ÚP, tak případný pokus o vyvlastnění, by byly nezákonné a proto neúspěšné. Pokud by město k tomuto kroku přistoupilo, budu donucena se mu bránit a věřím, že úspěšně, čímž by město vynaložilo další zbytečné prostředky k právnímu prosazování postupu, který je nerealizovatelný.</p> <p>Domnívám se proto, že je-li skutečně dána potřeba města rozšířit parkovací kapacity, mělo by se město vydat cestou, která může vést k uspokojení těchto potřeb – tedy využitím městských pozemků, nikoliv cestou nedůvodných zásahů do práv soukromých osob, které jsou nerealizovatelné a představují nehospodárné nakládání s obecními prostředky.</p>	
--	--	--

345977 /2019	Michalis Dzikos	<p>1. Předmětem námítky je ustanovení obsažené v odst. 6 Návrhu, kterým je nově stanovena povinnost zřídit zeleň na střechách u všech objektů nad 500m² zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy, přičemž zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin a Součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém.</p> <p>2: Nehospodárnost: Povinnost zřídit zelenou střechu předepsaného intenzivního typu bez ohledu na charakter stavby vyvolá u některých staveb nepřiměřeně vysoké stavební náklady a v případě předepsané intenzivní zeleně i provozní nároky na její údržbu. Návrh neumožňuje zvolit optimální řešení ozelenění střechy s ohledem na druh a umístění stavby, způsob budoucího užívání zelené střechy a možnost dosáhnout environmentální účinky méně nákladným způsobem, např. rozšířením vzrostlé zeleně v rámci stavby, ozeleněním stěn apod..</p> <p>3: Neúčelnost: Ustanovení uvedené v odst. 6. Návrhu neuvádí cíle či účel, kterých má být dosaženo. Zelené střechy intenzivního typu jsou dle běžných standardů určeny pro pobytové střechy, které plní i estetickou funkci. Ve funkčních plochách pro výrobu a skladování se tyto funkce neuplatní, naproti tomu převažuje význam environmentálních funkcí a adaptačních opatření v urbanizované krajině spočívající ve zlepšení mikroklimatu, zadržování dešťových vod a jejich pozvolném odpařování. Pro tyto cíle je přiměřeným řešením extenzivní střecha.</p> <p>4: Nepřiměřenost: Dotčená ustanovení určující charakter zelené střechy svojí podrobností nepřihlížejí k jedinečnosti stavebního díla a nepřiměřeně omezují zpracovatele projektů při volbě konstrukčního a architektonického řešení stavby.</p> <p>5: Negativní dopady do hospodaření s vodou: Předepsaná mocnost souvrství a povinnost zajistit průběžné zavlažování plochy střechy vyvolávají potřebu dodávky závlakové vody, přičemž v delších suchých obdobích, typických pro současné klima, nepostačí zadržované dešťové vody ze zpevněných ploch a bude nutné využívat i omezené zdroje pitné vody. To neguje environmentální funkci – udržitelné hospodaření s vodou. U staveb ve větších funkčních plochách pro výrobu a skladování jde přitom o stovky m³ vody na týdenní závlaku.</p>	<p>1. Námítce se částečně vyhovuje – snížení požadavku na hloubku souvrství pro kořenění rostlin z 25 cm na 15 cm a vypuštění požadavku na funkční zavlažovací systém, ve zbytku se zamítá. – důvody viz níže</p> <p>2. Námítce se částečně vyhovuje. Na základě uplatněné námítky došlo k úpravě předmětného ustanovení – snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Snížení požadované mocnosti kořenícího souvrství snižuje náročnost na dimenzování zatížení střechy Odůvodnění volby právě takového řešení viz celkové odůvodnění změny č.4 – kapitola 10.2</p> <p>3. Námítce se vyhovuje. Na základě uplatněné námítky byl přehodnocen typ zelené střechy a došlo ke snížení hloubky kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm – tedy na hloubku typickou pro extenzivní zelené střechy. Odůvodnění volby právě takového řešení viz celkové odůvodnění změny č.4 – kapitola 10.2</p> <p>4. Námítce se částečně vyhovuje. Na základě uplatněné námítky došlo ke snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Toto řešení snižuje konstrukční a architektonické omezení pro projektanty staveb.</p> <p>5. Námítce se vyhovuje. Požadavek na zavlažovací systém je vypuštěn.</p>
-----------------	------------------------	---	--

353736 /2019	D111 Properties a.s. Martin Vohánka	<p>Na základě veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Říčany vznáším jakožto majitel pozemků p.č. 251/6, 251/7, 251/8, k. ú. Jažlovice námitku ke kapitole 6.1. v části A. základní pojmy:</p> <p>Návrh změny ÚP č.4 kap. 6/1 v části A. Základní pojmy se nahrazuje v odstavci „minimální procento zeleně druhá věta takto:</p> <p>„Započítává se zezeň na rostlém terénu v plochách nad 1 m', zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínavé fasády, zezeň na pergolách) se neberou v úvahu. Zezeň na střeách je vyžadována povinně u všech objektů nad 500 m' zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80 % plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí byt nahrazena max. 'Z4 požadované zezeň na pozemku. Součástí zelené střechy musí byt funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy. Zelenou střeou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin.“</p> <p>Jako majitel pozemků p. č. 251/6, 251/7, 251/8, k. ú. Jažlovice nesouhlasím s návrhem změny č. 4 z těchto důvodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - při výstavbě nového objektu se zelenou střeou se zvýší zatížení střechy řádově o 50 % a tím dojde k zásadnímu navýšení nákladu na nosný systém objektu, - zvýšené náklady na zavlažování střechy (nutnost dopravit dešťovou vodu na střeou), v horkých dnech při nedostatku dešťové vody nutnost zavlažovat vodou pitnou, neboť' střecha je vystavena náročnějším povětrnostním podmínkám - ztížená údržba zezeň ve výšce (bezpečnost pracovníků atd.) 	<p>Námitce se částečně vyhovuje.</p> <p>Na základě uplatněné námitky byl přehodnocen typ zelené střechy a došlo ke snížení hloubky kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm – tedy na hloubku typickou pro extenzivní zelené střechy. Snížením min. mocnosti kořenícího souvrství dochází ke snížení nákladů na výstavbu těchto objektů se „zelenými střeami“. Odůvodnění volby právě takového řešení viz celkové odůvodnění změny č.4 – kapitola 10.2 Požadavek na závlahový systém byl na základě uplatněných námitek z návrhu změny vypuštěn. Ke ztížené údržbě se nelze konkrétněji vyjádřit, podatel nevedl jak tento důvod myslí. Obecně lze konstatovat, že i „klasická“ střecha potřebuje údržbu a tedy i zvýšené bezpečnostní opatření při jejím provádění. Změnou požadavku na extenzivní zelenou střeou (s mocností kořenícího souvrství min. 15 cm) lze předpokládat, že údržba takové střechy nebude významně náročnější z hlediska bezpečnosti než „obyčejná střecha“.</p>
-----------------	--	---	--

349123 /2019	<p>Ondřej Sýkora Petra Sýkorová</p>	<p>Námitka proti ponechání pozemku 220/21 v k.ú. Pacov u Říčany ploše DSK v současné šíři, případně v šíři navrhované v rámci návrhu změny č. 4 ÚP Říčan. Odůvodnění: I. 1. V naší žádosti o změnu ÚP, podané dne 09. 08. 2017, která byla následně projednána ZMR dne 08. 11. 2017 v rámci usnesení č. 17-10-012 ZMR souhlasilo, aby bylo o předloženém návrhu v rámci pořizování změny územního plánu jednáno. V projednané a odsouhlasené žádosti se nehovoří o zmenšování, či zužování plochy DSK na pozemku 220/21. Žádost byla podána se záměrem o celkovou změnu plochy. Nicméně, na ZMR dne 08. 11. 2017, kterého jsem se účastnil, jsem ústně navrhl kompromisní variantu, která by zachovala průchod pro pěší, ale znemožnila průjezd aut. Tento můj návrh se v rámci ZMR setkal s pozitivní reakcí zastupitelstva a vedení města. Tato variant a byla následně dne 04. 01. 2018 odeslána emailem na Odbor územního plánování a regionálního rozvoje. V rámci tohoto jsme zaslali 3 různé varianty, včetně výkresů, kde varianta č. 1 stále znamenala změnu celé plochy pozemku 220/21, varianty 2 a 3 byly kompromisní pro zachování pěšího průchodu z Polní ulice k objektu OM a celé lokality, ale tak aby zůstal zabezpečený plynulý a bezpečný vjezd a výjezd do garáže našeho RD. Na tento náš návrh jsme k dnešnímu dni neobdrželi žádnou zpětnou vazbu (příloha č. 2).</p> <p>2. Motivací pro podání žádosti o změnu ÚP, podané dne 09. 08. 2017 jsou skutečnosti uvedené v bodech II. a III. a jejich odstavcích. Nepociťujeme potřebu zvětšení oplocené plochy o 1,5m, respektive zúžení plochy DSK pozemku 220/21 o 1,5m z 5m na 3,5m jak vyplývá z návrhu změny č.4 ÚP Říčan. Pociťujeme potřebu ochrany dětí a zachování charakteru ulice, což jsou věci, v kterých nás naši sousedé plně podporují a přejí si to samé. K zachování charakteru ulice a k bezpečnosti našich dětí dojde jen v případě 100% zamezení automobilového provozu přes pozemek 220/21, což je možné pouze změnou celé plochy DSK, případně změnou šíře plochy DSK na max. 1,5m. Změna plochy pozemku 220/21z DSK nemá vliv pouze na nás jako na vlastníky, ale na všechny další obyvatele Polní ulice. S tímto jsme žádost podali, s tímto byla na zastupitelstvu projednána a schválena k dalšímu jednání. Vzhledem ke všemu níže uvedenému v bodech</p>	<p>1. Námitce se částečně vyhovuje – v části zamezení automobilového průjezdu, ve zbytku se nevyhovuje.</p> <p>Návrh ÚP byl doplněn o popis, že přes pozemek 220/21 v k.ú. Pacov u Říčan je navrhován pouze pěší průchod, dle grafického znázornění je navrhována šířka veřejného prostranství v ploše DSK na 3 m. Manželé Sýkorovi ve svém návrhu na změnu ÚP navrhovali, aby celý pozemek byl navrhnut jako plocha BI s možností oplocení. V průběhu tvorby návrhu změny č. 4 byly prověřovány šířkové varianty možného řešení předmětného pozemku. Možnost vypuštění plochy DSK a rezignace na zachování prostupu územím by byla v rozporu s cílem územního plánu, kterým je naopak zachovávat prostupnost územím. Z tohoto důvodu byla prověřována min. šířka prostupu územím a byla jako adekvátní šířka veřejného prostranství zvolena šířka 3 m. Tato šířka je dle odborného názoru projektanta - ing. arch. Kaplana ideální z hlediska možného pohybu chodců či následné údržby takového průchodu. Město Říčany nereagovalo na zaslání varianty řešení z důvodu, že změna ÚP nebyla vydána a tedy nebylo rozhodnuto o výsledném řešení. Určením předmětného pozemku jako pěšího propojení je zaručeno, že v budoucnosti nebude na předmětném pozemku vybudovat průjezdnou komunikaci, která by umožňovala automobilový provoz. Vzhledem k umístění garáže, která je součástí RD umístěného na st. parcele 745 v k.ú. Pacov u Říčan bude</p>
-----------------	---	--	--

	<p>II. a III. jsme přesvědčeni, že změnou plochy celého pozemku nebráníme rozvoji lokality, podnikatelskému záměru ani pohybu osob, jelikož daný objekt a celá lokalita má zajištěný přístup, jak pro pěší, tak automobilový provoz ze všech světových směrů. I přes naše hluboké přesvědčení o tom, že případná celková změna plochy pozemku z DSK na BI, či jiný typ plochy, umožňující oplocení pozemku 220/21 nebrání přístupu osob do lokality a nebrání případnému podnikatelskému záměru v rámci objektu OM, jsme otevřeni kompromisní variantě řešení. Toto řešení případné musí 100% garantovat znemožnění automobilového provozu přes pozemek 220/21 a zachování bezpečného a plynulého vjezdu/odjezdu z garáže našeho RD.</p> <p>II. Bezpečnost dětí a zachování charakteru ulice1. Při zanechání pozemku 220/21, k.ú. Pacov u Říčan v současné šíři, případně v šíři 3,5m v ploše DSK, nebude nikdo schopen prakticky zajistit zamezení navýšení automobilového provozu přes ulici Polní k objektu v ploše OM, který je v rámci ÚP Říčan plánován na pozemcích 220/1 a 216, v rámci rozvojové plochy PS 30 (příloha č. 3). ÚP pro tento objekt předpokládá v rámci orientačního kapacitního dimenzování 5 zaměstnanců a jako příklad využití obchodní plochy. Tyto obchodní plochy nejsou nijak blíže specifikovány a případné budoucí využití tohoto objektu je tedy velmi otevřené. V každém případě, při zachování pozemku 220/21 v ploše DSK, lze předpokládat, že dojde k navýšení provozu v ulici Polní (zásobování, odtahová služba, kurýrní služby, zákazníci a podobně). Prakticky každý automobil do 3,5t, včetně dodávek a i některá vozidla nad 3,5t pohodlně projedou prostorem o šířce 3,5m. Jak je obecně známo, doprava je jako voda a cestu si vždy najde. Případné vodorovné, či svislé dopravní značení není řešení a jeho vymahatelnost vzhledem k „odlehlosti“ místa není něčím s čím se dá reálně počítat. 2. V rámci vyjádření podpory (příloha č. 4) chceme my, jako vlastníci dotčeného pozemku a obyvatelé Polní ulice — tzv. nemezující sousedé — zabránit jakémukoliv navýšení automobilového provozu v Polní ulici. Důvodem je bezpečnost našich dětí a obava o totální změnu klidového charakteru ulice, která je v současné době uzavřeným „účkem“, kde si děti bezpečně hrají a sousedé tráví čas společně venku, tak jako tomu bylo v dřívějších, „před tabletových“ dobách. Přivedením nového automobilového provozu do Polní tento charakter ulice logicky končí. Zároveň se domníváme, že změna nebrání ani v podnikatelském záměru, ani v pohybu osob, jelikož objekt OM má zajištěný dostatečný přístup i bez využití našeho pozemku 220/21,</p>	<p>zaručen příjezd po navrhované ploše DSK. Průjezd lze řešit vhodným dopravním opatřením – např. dopravní značkou doplněnou o technickou překážkou – např. sloupkem.</p> <p>Navrhované řešení plně reflektuje opatření uvedené v Politice architektury a stavební kultury České republiky (Politika architektury a stavební kultury České republiky je nelegislativní strategický dokument s celostátní působností. Má přinést zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, ve kterém žijí. Jejím základním cílem je proto podpora rozvoje architektury a stavební kultury a tím i kvality prostředí vytvářeného výstavbou. Vláda Politiku architektury a stavební kultury České republiky schválila dne 14. 1. 2015 usnesením č. 22.) pod č. 2.1.9 – „Nástroji územního plánování zamezovat vzniku stavebních souborů, které znemožňují prostupnost území.“</p> <p>Vymezení pěšího průchodu nepovede k navýšení automobilové dopravy v ulici Polní, tedy požadavek obyvatel ulice Polní je splněn. Územní plán nenavrhuje způsob povrchu budoucího průchodu. Územní plán nenavrhuje případné kácení vzrostlých stromů – technické řešení průchodu by bylo předmětem podrobnější projektové dokumentace.</p>
--	--	---

		<p>stejně tak jako celá lokalita severně od pozemků 220/1, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22 a 220/7 v IČÚ Pacov u Říčan. 3. Dle územního plánu na severní straně od pozemků 220/J, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22, 220/7 není plánovaný žádný jiný objekt než pouze tento jeden OM, který „sousedí“ s naším pozemkem 220/3. Ostatní území je izolační zezeň, veřejná zezeň a veřejné prostranství se stejným počtem přístupů jako objekt v ploše OM. Změnou plochy pozemku 220/21 a jeho případným oplocením pozemku není omezen přístup k objektu OM, který dostatek přístupových cest ze všech světových stran, jak pro pěší, tak i pro automobilový provoz, stejně tak jako celá lokalita a plochy PV a ZV (příloha č. 5):Jih, západ, východ: Část současné ulice Nad Úvozem a následně přes plochu PV. Pres novou místní komunikaci vedoucí z ulice Nad Bahnivkou severně (pravděpodobně na pozemku 210/1) a následně po nové místní komunikaci, která je plánována na severní straně pozemků 220/3, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22, 220/7; Sever: přes novou propojku Strašín – Pacov. 4. Případná změna plochy pozemku 220/21 z DSK, či zúžení plochy DSK, se přímo dotýká jen a pouze rezidentů v Polní ulici, kteří na základě vyjádření podpory jasně deklarují, že upřednostňují zachování charakteru ulice a bezpečnost dětí na úkor budoucího obcházení v řádech pár desítek metrů. Pro všechny ostatní obyvatele v lokalitě jižně, západně a východně od řešeného území, je dle výřezu Hlavního výkresu (příloha č. 6) přirozenější využít výše uvedené přístupové cesty do celého území. III. Finální povrch, možné spory budoucí, poškození stromů, údržba; 1. Na základě stanoviska SÚ vydaného dne 4. 7. 2016, byl pozemek 220/21 z cca 60% plochy pozemku vyštěrkován a slouží jako vjezd do garáže našeho RD. Jako nejlepší možný finální povrch byl na základě konzultací a místních prohlídek s odborníky z daného oboru určen mlat. Tento povrch byl navržen a vybrán s ohledem na místní situaci, výškové rozdíly, vsak srážek a ekologičnost. Mlatový povrch není vhodný pro zatížení pravidelnou dopravou s ohledem na jeho možné poškození viz. bod II. odstavec 1. této námítky. S přihlédnutím na celkovou, již vykonanou investici do tohoto pozemku, v rámci kupní ceny, vyštěrkování a dalších nákladů, je mlatová cesta jediná ekonomicky přípustná varianta finálního povrchu, kde i tak, je předpoklad investice v nižších desítkách tisíc Kč. 2. Rádi bychom uvedli, že na pozemku 220/21, který je v</p>	
--	--	--	--

	<p>rámci KN veden jako orná půda, není žádné jiné omezení vlastnického práva, než zástavní právo smluvní od KB do konce Q1/2047. Následujících 28 let je pozemek neprodejný a po výmazu zástavy toto nebude varianta ani v letech 2048 a dále. Principiálně tedy odmítáme investovat další soukromé prostředky do soukromého majetku, nad kterým bychom neměli 100% kontrolu, a jeho údržby za předpokladu, že by měl být ať oprávněné, či neoprávněně využíván pro automobilový, či jiný motorový provoz opět viz bod II. odstavec 1. této námítky. Pokud pozemek zůstane v ploše DSK v cele, případně v šíři navrhované v rámci návrh u změny č. 4 ÚP Říčán, obáváme se budoucích sporů v případě poškození povrchu automobilovou dopravou a tudíž, pokud pozemek zůstane v ploše DSK, případně v šíři navrhované v rámci návrhu změny č. 4 ÚP Říčán do finálního povrchu nebude investováno a nebude nikdy vybudován.</p> <p>3. Velmi důrazně upozorňujeme na vrostlé stromy na konci pozemku 220/21 k hranici s pozemkem 216, tedy v trase případné cesty. Stromy jsou v našem soukromém majetku a stanoviště mají na našem soukromém pozemku. K ochraně našich stromů jsme připraveni učinit veškeré možné právní a správní kroky. Případná poškození našich stromů budou řešena s oprávněnými orgány.</p> <p>4. Samostatnou kapitolou je zejména zimní, ale i celoroční údržba pozemku 220/21 jako odklizení sněhu, udržení schůdnosti a sjízdnosti, opravy povrchu a podobné, kterou objektivně nejsme schopni garantovat po celý rok a s ohledem na druh pozemku (orná půda) není pravděpodobně ani vymahatelná. Odmítáme převzít odpovědnost za schůdnost a sjízdnost našeho soukromého pozemku, případná zranění způsobená na náledí, sněhu, či z důvodu ne 100% rovného šterkového povrchu.</p> <p>IV. Shrnutí; 1. V rámci shrnutí všeho uvedeného žádáme a navrhujeme změnu plochy DSK pozemku 220/21 z 5m na maximálně 1,5m. Tato změna dostatečně zajistí bezpečnost dětí, ochrání charakter ulice, bude garantovat nezvýšení automobilového provozu v Polní ulici, plynulost vjezdu do garáže našeho RD, 100% eliminuje automobilový provoz přes pozemek 220/21 a zároveň tedy umožní pěší průchod přes pozemek 220/21 do totality severním směrem. Šíře průchodu 1,5m u průchodu o délce cca 23 metrů je dostatečná, plně splňuje požadavky normy ČSN 73 6110 a vyhlášky č. 398/2009 Sb, které předepisují šíři chodníku 1500mm, která v některých případech může být snížena na 900mm. Jako oplocení pásu 1,5m plochy DSK na pozemku 220/21 navrhujeme 3D pozink panely na pozink sloupcích, tak aby průchodu byla garantována světlost a</p>	
--	--	--

		<p>vzdušnost a tím procházejícímu odpadl pocit stísněné uličky. Naše návrhy a požadavky jsou od začátku konzistentní a pevně věříme, že toto navržené kompromisní řešení uspokojí požadavky územního plánování a rozvoje a zároveň dodá klidu všem obyvatelům Polní ulice.</p>	
--	--	--	--

<p>350275 /2019,</p> <p>353047 /2019</p>	<p>Titan Real Invest a.s.</p>	<p>1.Návrh změny č.4 ÚP zcela nově a překvapivě umísťuje na pozemky Titanu parc.č.1160/1, parc.č. 1160/4 a parc.č.1160/8 v k.ú. Říčany u Prahy (jakož i na sousední soukromé pozemky) veřejně prospěšnou stavbu označenou jako WD95 (parkovací dům) s možností vyvlastnění. Uvedená skutečnost je zřejmá jak z textové tak i z grafické části návrhu změnyč.4 ÚP. Zařazení pozemků Titanu parc. č.1160/1, parc.č. 1160/4 a parc.č.1160/8 v k.ú. Říčany u Prahy do uvedeného režimu veřejně prospěšné stavby WD95 považuje Titan za nezákonná.</p> <p>Pokud má město Říčany potřebu vymezovat nové veřejně prospěšné stavby a stavět stavby jako je parkovací dům, nemusí k tomu využívat soukromé pozemky, ale může využít pozemky své neboť město Říčany vlastní v okolí nádraží rozsáhlé pozemky (jako např. pozemek parc. č. 1217/6, 1217/1, 1217/9, 1217/8, 1223/2 či 1223/16 v k.ú. Říčany u Prahy, jakož i mnohé další pozemky). Tyto skutečnosti nebyly v návrhu vůbec zohledněny. Existuje zde tak prokazatelně alternativní řešení (dokonce i několik alternativních řešení), které by nezasáhlo do vlastnického práva Titanu. Město Říčany má povinnost šetřit vlastnická práva soukromých vlastníků a primárně by měly stavby obdobného charakteru (jako je předpokládaný parkovací dům na ploše WD95), být umísťovány na pozemcích ve vlastnictví obce. Umístění takového záměru (tj. veřejně prospěšné stavby označené jako WD95 na pozemcích Titanu) je tedy v rozporu s principem subsidiarity a minimalizace zásahu, kdy záměr umístěn pouze na základě libovůle.</p> <p>Alternativní řešení hledána jakkoliv nebyla a návrh umístění navrhovaného záměru tak postrádá legitimní odůvodnění. Vybudování parkovacího domu takového rozsahu jak předpokládá plocha WD95je také v rozporu s cíli Strategie rozvoje prostoru přednádraží v Říčanech, a není zde dostatečně prokázán veřejný zájem. Město Říčany v této strategii deklaruje, že má zájem na vybudování kancelářských prostor tak, aby se stalo atraktivnějším pro kvalifikované pracovníky. Zároveň však vytváří podmínky pro to, aby bylo pro tyto vysoce kvalifikované pracovníky snadnější dojíždět za prací do Prahy. Stávající problém s parkováním okolo nádraží totiž zřejmě není způsoben</p>	<p>1. Námitce se vyhovuje.</p> <p>Vymezení VPS WD95 bylo na základě uplatněné námítky přehodnoceno a vypuštěno.</p>
--	--------------------------------------	--	--

	<p>obyvateli Říčán, ale obyvateli jiných obcí, kteří zdejší využívají jen jako přestupní stanici pro umístění automobilu a následný přesun vlakem do Prahy. Vymezení nové veřejně prospěšné stavby WD95 (jejímž účelem je umístění parkovacího domu) je nevhodně umístěné s ohledem na dlouhou docházkovou vzdálenost k nádraží (za uvedeným účelem je možné využít celou řadu jiných pozemků, jež jsou ve vlastnictví města). Titan dále zdůrazňuje, že již v minulosti vyšel městu Říčany vstříc a směnil s ním pozemek (jde o pozemek parc. č. 1160/7 v k.ú. Říčany u Prahy) nacházející se v oblasti umístění plochy WD95, aby tak umožnil městu vybudovat zde parkoviště (což se také stalo). Toto však městu Říčany nestačilo a nyní požaduje, aby v rámci režimu umístění plochy WD95 byly omezovány (dokonce s možností vyvlastnění) další pozemky Titanu. I vzhledem k tomu je navrhované opatření vůči Titanu zcela nepřiměřené a založené na libovůli. S ohledem na uvedené tak zásadně nesouhlasíme s umístěním veřejně prospěšné stavby WD95 na pozemky Titanu a žádáme, aby tato stavba WD95 nebyla na pozemcích Titanu umístěna.</p> <p>2.Povinnost zeleně na střechách s funkčním zavlažovacím systémem – Návrh změny č.4 ÚP nové stanoví povinnost zeleně na střechách u všech objektů nad 500m² zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min.80% plošné výměry střechy, kdy součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy (viz i změna kapitoly 6.1 v části A. Základní pojmy ÚP Říčán).</p> <p>Dotčenými pozemky v daném případě jsou veškeré nemovitosti Titanu zapsané na LV 3784 pro k.ú.Říčany u Prahy, obec Říčany — viz i příložený výpis z KN 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy. Takto stanovená povinnost je dle Titanu nezákonná.</p> <p>Má-li být základním účelem zeleně na střechách retence vody v oblasti jak bylo deklarováno i na veřejném projednání návrhu změny č.4 ÚP a v odůvodnění návrhu změny č.4 ÚP (výslovně zmíněno zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu), pak se toto opatření jeví jako neúčelné a nevhodné neboť je řada vhodnějších a efektivnějších řešení jak zabránit odtoku vody. Titan sám na svých nemovitostech uvedených výše při rekonstrukci areálu na své náklady za cca 15 milionů Kč vystavěl rozsáhlé podzemní retenční nádrže, které zadržují veškerou dešťovou vodu v areálu a odvádějí ji do dešťové kanalizace Říčán. Na nemovitosti Titanu by se tak nově zakotvená povinnost „zelených střech“ neměla vztahovat, neboť opatření v areálu pro zadržování vody již byla učiněna</p>	<p>2. Námitce se částečně vyhovuje, vypuštění požadavku na závlahový systém, ve zbytku se zamítá..</p> <p>Podmínka zelených střech byla upravena. Na základě uplatněné námítky byl přehodnocen typ zelené střechy a došlo ke snížení hloubky kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm – tedy na hloubku typickou pro extenzivní zelené střechy. Zároveň se změnila hranice pro velikost střechy na 300 m² a byl vypuštěn požadavek na závlahový systém. Požadavek se týká novostaveb objektů nad 300 m² a přístaveb nad tuto výměru. Na stávající objekty změna nemá vliv, údržbu a provoz stávající FVE změna neovlivňuje</p> <p>Odůvodnění volby právě takového řešení viz celkové odůvodnění změny č.4 , kapitola 10.2</p>
--	---	---

	<p>a to za nemalé náklady. V tomto kontextu je tak navrhované opatření bezpředmětné, neproporcionální a v rozporu s principem subsidiarity a minimalizace zásahu. Nehospodárnost je spatřována i v tom, že uvedeným opatřením (intenzivních zelených střech se závlahovými systémy na velkých halách) dojde k velkému nárůstu spotřeby vody (neboť jsou stanoveny povinné závlahové systémy a povinné průběžné zavlažování plochy střechy kdy na 1 m² je třeba cca 20l vody denně nebo více, navíc sucha trvají dlouhé týdny) a není zde jakákoliv garance, že i přes tato opatření nedojde k úhynu rostlin. V Říčanech je navíc nedostatek vody, kdy realita je taková, že město Říčany v létě naopak omezuje odběr vody z veřejného vodovodu, zakazuje zalévání zahrádek, napouštění bazénů apod. V rozporu s tím pak navrhovaná změna č. 4 zakotvuje povinnost mít závlahové systémy a zavlažovat zelené střechy zavlažovacími systémy, což je zcela absurdní. Na střechách Titanu v areálu se navíc nacházejí i fotovoltaické panely FVE (fotovoltaická elektrárna), které pro areál vyrábějí elektřinu. Při respektování uvedeného parametru 80% zelené střechy by Titan nemohl FVE provozovat a ani by ji nemohl opravit, rekonstruovat, anebo střechy budov využívat pro novou FVE. Uvedená regulace je navíc nadbytečná, neproporcionální a ustanovení tohoto rázu do územního plánu vůbec nepatří. S navrhovanou regulací tak nesouhlasíme.</p> <p>3.regulace oplocení –Návrh změny č. 4 ÚP nově stanoví pro výstavbu nových oplocení, pro rekonstrukce a údržbové práce stávajících oplocení nové podmínky. Dotčenými pozemky v daném případě jsou veškeré nemovitosti Titanu zapsané na LV 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany – viz i příložený výpis z KN 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy. Uvedená nová regulace oplocení je nadbytečná a zcela neproporcionální, ustanovení tohoto rázu navíc do územního plánu vůbec nepatří. S navrhovanou regulací tak nesouhlasíme.</p> <p><u>Závěr:</u> S ohledem na vše výše uvedené návrh změny č. 4 ÚP tak porušuje zásady vhodnosti a potřebnosti zamýšlených záměrů, subsidiarity zásahu, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, přiměřenosti, zákazu libovůle a zákazu diskriminace. Návrh změny č. 4 ÚP je zásahem do práv Titanu (která jsou takovýmto zásahem porušena) a to zejména do práva na spravedlivý proces, práva vlastnického a práva svobodně podnikat. Uvedeným návrhem změny č. 4 ÚP jsou dotčeny všechny nemovitosti Titanu. S ohledem na vše shora uvedené považuje Titan návrh změny č. 4 ÚP za nezákonný. Žádáme tak, aby byly navrhované změny napadané těmito námitkami vyřazeny z návrhu změny č.4 ÚP.</p>	<p>3. Námitce se nevyhovuje</p> <p>Územní plán v souladu se schváleným obsahem upřesnil podmínky pro výstavbu oplocení. Vzhledem k tomu, že změna č. 4 ÚP Říčán obsahuje prvky regulačního plánu, je možné oplocení v územním plánu řešit. Prvky regulačního plánu navrhovaná regulace nepřesahuje (RP obsahuje mimo jiné prostorové řešení staveb a určuje i urbanistické a architektonické podmínky – viz příloha č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb.). Odůvodnění navrženého řešení je součástí odůvodnění změny ÚP. Změna řeší způsob oplocení veřejných prostranství stanovením max. výšky a průhledností. Zpřesnění způsobu oplocení veřejných prostranství, které je řešeno změnou č. 4 je předvídatelné a snadno přezkoumatelné – jednotlivé záměry požadovaný způsob budou muset jednoznačně prokázat, jinak budou posouzeny jako nepřijatelné. Stanovení regulace oplocení jednoznačně kultivuje veřejný prostor. Na problematiku oplocení upozorňovala architektka města v městském měsíčníku Kurýr č.3/2017</p>
--	--	--

		Opětovně upozorňujeme, že přijetí navrhované změny č. 4 ÚP by naší společností Titan způsobilo škody (mj. znehodnocení nemovitostí a zástavy, nemožnost dostat již přijatým závazkům atd.), které by po městu Říčany vymáhala. Dále odkazujeme i na příložené přílohy.	ve svém článku „Co je veřejný prostor a kdo jej utváří?“. Doposud oplocení ve městě Říčany posuzovala pouze architektka města (v rámci souhrnného vyjádření města ke stavbě) a nyní jsou jasné a veřejně dostupné podmínky pro všechny stavebníky.
350273 /2019	Commexim Group a.s.	<p>1. Povinnost zeleně na střechách s funkčním zavlažovacím systémem – Návrh změny č.4 ÚP nové stanoví povinnost zeleně na střechách u všech objektů nad 500m² zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min.80% plošné výměry střechy, kdy součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy (viz i změna kapitoly 6.1 v části A. Základní pojmy ÚP Říčan).</p> <p>Dotčenými pozemky v daném případě jsou pozemky parc. č. 582/2, 582/3 a parc. č. 582/18 zapsané na LV 6225 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany — viz i příložený výpis z KN 6225pro k.ú. Říčany u Prahy. Takto stanovená povinnost je dle Commeximu nezákonná.</p> <p>Má-li být základním účelem zeleně na střechách retence vody v oblasti jak bylo deklarováno i na veřejném projednání návrhu změny č.4 ÚP a v odůvodnění návrhu změny č.4 ÚP (výslovně zmíněno zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu), pak se toto opatření jeví jako neúčelné a nevhodné neboť je řada vhodnějších a efektivnějších řešení jak zabránit odtoku vody. Nevhodnost je spatřována i v tom, že uvedeným opatřením (intenzivních zelených střech se závlahovými systémy na velkých halách) dojde k velkému nárůstu spotřeby vody (neboť jsou stanoveny povinné závlahové systémy a povinné průběžné zavlažování plochy střechy kdy na 1 m² je třeba cca 20l vody denně nebo více, navíc sucha trvají dlouhé týdny) a není zde jakákoliv garance, že i přes tato opatření nedojde k úhynu rostlin. V Říčanech je navíc nedostatek</p>	<p>1. Námitce se nevyhovuje.</p> <p>Parametry pro povinnost „zelené střechy“ byly upraveny po veřejném projednání a opakovaně projednány při opakovaném veřejném projednání Z4 ÚP Říčan. Namítané opatření nemá za jediný cíl jen zpomalení odtoku vody, ale také snížení teploty okolí. K námitce společnosti Commexim Group a.s. je nutné uvést, že na pozemky, které mají být dotčené změnou, nelze umístit stavbu se zastavěností větší než 280 m² (v plochách BV). Povinnost závlahy zelených střech byla vypuštěna.</p> <p>Byl přehodnocen typ zelené střechy a došlo ke snížení hloubky kořeničího souvrství z 25 cm na 15 cm – tedy na hloubku typickou pro extenzivní zelené střechy. Zároveň se změnila hranice pro velikost střechy na 300 m².</p> <p>Odůvodnění volby právě takového řešení viz celkové odůvodnění změny č.4 – kapitola 10.2.</p>
		vody, kdy realita je taková, že město Říčany v létě naopak omezuje odběr vody z veřejného vodovodu, zakazuje zalévání zahrádek, napouštění bazénů apod. V rozporu s tím pak navrhovaná změna č. 4 zakotvuje povinnost mít závlahové systémy a zavlažovat zelené střechy zavlažovacími systémy, což je zcela absurdní. Uvedená regulace je navíc nadbytečná, neproporcionální a ustanovení tohoto rázu do územního plánu vůbec nepatří. S navrhovanou regulací tak nesouhlasíme.	

		<p>2.regulace oplocení – Návrh změny č. 4 ÚP nově stanoví pro výstavbu nových oplocení, pro rekonstrukce a údržbové práce stávajících oplocení nové podmínky. Dotčenými pozemky v daném případě jsou veškeré nemovitosti Titanu zapsané na LV 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany – viz i příložený výpis z KN 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy. Uvedená nová regulace oplocení je nadbytečná a zcela neproporcionální, ustanovení tohoto rázu navíc do územního plánu vůbec nepatří. S navrhovanou regulací tak nesouhlasíme. <u>Závěr:</u> S ohledem na vše výše uvedené návrh změny č. 4 ÚP tak porušuje zásady vhodnosti a potřebnosti zamýšlených záměrů, subsidiarity zásahu, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, přiměřenosti, zákazu libovůle a zákazu diskriminace. Návrh změny č. 4 ÚP je zásahem do práv Titanu (která jsou takovýmto zásahem porušena) a to zejména do práva na spravedlivý proces, práva vlastnického a práva svobodně podnikat. Uvedeným návrhem změny č. 4 ÚP jsou dotčeny všechny nemovitosti Titanu. S ohledem na vše shora uvedené považuje Titan návrh změny č. 4 ÚP za nezákonný. Žádáme tak, aby byly navrhované změny napadané těmito námitkami vyřazeny z návrhu změny č.4 ÚP. Opětovně upozorňujeme, že přijetí navrhované změny č. 4 ÚP by naší společností Titan způsobilo škody (mj. znehodnocení nemovitostí a zástavy, nemožnost dostát již přijatým závazkům atd.), které by po městu Říčany vymáhala. Dále odkazujeme i na příložené přílohy.</p>	<p>2. Námitce se nevyhovuje.</p> <p>Územní plán v souladu se schváleným obsahem upřesnil podmínky pro výstavbu oplocení. Vzhledem k tomu, že změna č. 4 ÚP Říčan obsahuje prvky regulačního plánu, je možné oplocení v územním plánu řešit. Prvky regulačního plánu navrhovaná regulace nepřesahuje (RP obsahuje mimo jiné prostorové řešení staveb a určuje i urbanistické a architektonické podmínky – viz příloha č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb.). Odůvodnění navrženého řešení je součástí odůvodnění změny ÚP. Změna řeší způsob oplocení veřejných prostranství stanovením max. výšky a průhledností. Zpřesnění způsobu oplocení veřejných prostranství, které je řešeno změnou č. 4 je předvídatelné a snadno přezkoumatelné – jednotlivé záměry požadovaný způsob budou muset jednoznačně prokázat, jinak budou posouzeny jako nepřípustné. Stanovení regulace oplocení jednoznačně kultivuje veřejný prostor. Na problematiku oplocení upozorňovala architektka města v městském měsíčníku Kurýr č.3/2017 ve svém článku „Co je veřejný prostor a kdo jej utváří?“. Doposud oplocení ve městě Říčany posuzovala pouze architektka města (v rámci souhrnného vyjádření města ke stavbě) a nyní jsou jasné a veřejně dostupné podmínky pro všechny stavebníky.</p>
--	--	---	---

352321 /2019	Tomáš Bok	<p>1. pro změnu č. 4 ÚP Říčany chybí zadání, která je tak překvapivá, absentují základní obsahové náležitosti takové změny a není dodržen zákonný postup, když Usnesením Zastupitelstva města Říčany (PM 165/18 ze dne 17.12.2018) bylo rozhodnuto o pořízení změny číslo 4 územního plánu Říčany zkráceným postupem podle § 55a zákona číslo 183/2006 Sb., ačkoliv proto nejsou dány podmínky. K takovému zkrácenému postupu může obec přistoupit tehdy, jestliže pořízení změny nevyžaduje variantní řešení a takový zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování územního plánu v minulém období anebo je rozhodnuto zastupitelstvem o pořízení změny a obsahu takové změny. Tak tomu v daném případě není, podkladem pro její pořízení není žádná zpráva o uplatňování územního plánu a rozhodnutí o jejím pořízení chybí její obsah, a změně číslo 4 územního plánu Říčany tak chybí její zadání. To v konečném důsledku pro vlastníka představuje překvapivý postup a omezuje jej v jeho postavení v procesu projednávání a přijímání změny územního plánu;</p>	<p>1. Námitce se nevyhovuje. Námitka je nedůvodná. Zastupitelstvo města Říčany rozhodlo o pořízení změny z vlastního podnětu. Obsah změny schválilo dne 17.12.2018 usnesením č. 18-10-003, rozhodnutí o pořízení změny zkráceným způsobem a o tom, že změna č. 4 ÚP Říčany bude obsahovat prvky regulačního plánu bylo schváleno usnesením 18-10-004. Zákonný postup byl tedy dodržen.</p>
-----------------	------------------	---	---

		<p>2. proces popsaný sub. 1) shora námitek zahrnuje v návrhu změny č. 4 nezákonnou a nepřipustnou změnu, pokud jde o změnu v grafické části ve Výkresu základního členění území, kde je na třech dílčích částech tohoto Výkresu zahrnuta hnědá linie, představující podle legendy tohoto Výkresu „ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU - celé řešené území (nezobrazeno v celém rozsahu)“, ve skutečnosti obemykající zřejmě celé zastavěné území obce. Takovou hranici a vymezení území s prvky regulačního plánu pro celé zastavěné a řešené území obce nelze přijmout, neboť jde na jedné straně o nejasné a nesrozumitelné vymezení regulace nad všemi funkčními plochami celého územního plánu, jejíž podmínky nejsou měřitelné a zjiřitelné i proto, že se dotýká celého územního plánu a zasahuje všechny funkční plochy územního plánu. Takové prvky ani nejsou vymezeny jasně, srozumitelně a jednoznačně, tedy není zřetelný předmět úpravy v poměru k namítajícímu vlastníkovi, což v konečném důsledku ztěžuje jeho právní ochranu. Zadání takovéto změny ani její návrh či přijetí nemůže ani odůvodnit zmínka o takové úvaze v návrhu změny č. 4, jak ji přijalo Zastupitelstvo města Říčany v již citovaném usnesení PM 165/18 ze dne 17.12.2018. To vše tím spíše, pokud ještě navíc by snad vymezení území s prvky regulačního plánu mělo platit pro oplocení (viz. Návrhový bod č.7, kdy v kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy, odstavec „Oplocení“ se ještě navíc odkazuje na doplňovanou kapitolu 6.3.);</p> <p>3. návrhový bod č. 6. v kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy nahrazením druhé věty odstavce "Minimální procento zeleně" textem „Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m2, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravněvací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech objektů nad 500m2 zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku. Součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin.(zde pravděpodobně chybí v textové části uvozovky), je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, kdy</p>	<p>2. Námitce se nevyhovuje. Hnědá linie vyznačená ve výkresu základního členění zobrazuje hranici území s prvky regulačního plánu. V legendě výkresu je uvedeno, že se shoduje s hranicí celého řešeného území a že není zobrazena v celém rozsahu. Z legendy je patrné, že tato linie je totožná s linií řešeného území. Na základě usnesení Zastupitelstva města Říčany č. 18-10-004 bylo vymezeno území celého města, pro které jsou změnou č. 4 ÚP Říčan stanoveny prvky regulačního plánu. To, že se vymezení předmětného území týká celého města, je patrné i z uplatněné námítky, ve které je uvedeno, že do území spadají všechny vymezené funkční plochy.</p> <p>3. Námitce se nevyhovuje. Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2. Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětného ustanovení – snížení požadavku na hloubku kořenícího souvrství z 25 cm na 15 cm a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Podrobnější odůvodnění viz kapitola 10.2 odůvodnění ÚP.</p>
--	--	---	---

		<p>bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost zeleně na střechách a její podmínky, když neumožňuje vlastníkovu rozhodnout se v rámci stanovených mantinelů pro řešení, které vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka. Kvalitní zeleně stejně jako cíle napadené regulace je navíc možné mnohem efektivněji dosáhnout jinými podmínkami, které podstatně méně omezují vlastníky, k nim patří například vhodně navržený systémem uličních prostor s pohledovými kompozičními souvislostmi v kombinaci s veřejnou zelení či retenčními vodními prvky. Pokud by měla být napadenou regulací zajištěna ochrana krajinného rázu, ochrana kulturních a historických hodnot, zejména pohledových kompozičních souvislostí, je bezpodmínečně nutné v odůvodnění změny územního plánu vysvětlit, jak mohou zvolené parametry k ochraně těchto hodnot či dosažení těchto cílů sloužit. Žádné takové vysvětlení odůvodnění změny č. 4 neposkytuje a podle namítajícího mezi deklarovanými cíli a zvolenými prostředky ve skutečnosti vazba neexistuje;</p> <p>4. návrhový bod č. 18. přidáním (doplněním) kapitoly 6.3 Regulace v územích s prvky regulačního plánu bodem „6.3.1 PRP1“ textem „Ve vyznačeném území PRP1 platí pro výstavbu nových oplocení, pro rekonstrukce a údržbové práce stávajících oplocení následující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Typ A: Neprůhledné oplocení ... - Typ B: Průhledné oplocení... - Typ B1 Průhledné oplocení na neupraveném terénu... - Typ B2 Průhledné oplocení na vyrovnaném terénu (přípustné pouze u svažitých pozemků)... <p>s dále uvedenými příklady průhledného oplocení (jako výplně z tahokovu, kované výplně, 3D oplocení, gabionové koše prorůstající zelení a oplocení s dřevěnou výplní – průhlednost min 30%) a navazujícího „způsobu posouzení“ s náčrtky a kresbami je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, kdy podle libovůle bez předvídatelného a přezkoumatelného zadání omezuje vlastníka. Je nezákonnou a nepřiměřenou regulací, kdy bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost a její podmínky, když neumožňuje vlastníkovu rozhodnout se v rámci stanovených mantinelů pro řešení, které vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka;</p>	<p>4. Námitce se nevyhovuje.</p> <p>Územní plán v souladu se schváleným obsahem upřesnil podmínky pro výstavbu oplocení. Vzhledem k tomu, že změna č. 4 ÚP Říčán obsahuje prvky regulačního plánu, je možné oplocení v územním plánu řešit. Prvky regulačního plánu navrhovaná regulace nepřesahuje (RP obsahuje mimo jiné prostorové řešení staveb a určuje i urbanistické a architektonické podmínky – viz příloha č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb.). Odůvodnění navrhnutého řešení je součástí odůvodnění změny ÚP. Změna řeší způsob oplocení veřejných prostranství stanovením max. výšky a průhledností. Zpřesnění způsobu oplocení veřejných prostranství, které je řešeno změnou č. 4 je naopak předvídatelné a snadno přezkoumatelné – jednotlivé záměry požadovaný způsob budou muset jednoznačně prokázat, jinak budou posouzeny jako nepřípustné. Stanovení regulace oplocení jednoznačně kultivuje veřejný prostor. Na problematiku oplocení upozorňovala architektka města v městském měsíčníku</p>
--	--	--	---

		<p>5. návrhový bod 8. až 15. v kartě podmínek využití ploch BI, BV, RI, OM, SC, SM, SV a SR v části Přípustné využití se doplňuje bod „zahrady“ je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, neboť jde o kulturu pozemku a nikoliv stavbu, když ve využití pozemku k činnosti na něm nelze územním plánem kohokoliv omezit. Účelem územního plánu je regulovat stavby, nikoliv pozemky a jejich charakter, zahrady napsané v jednotlivých kartách a zahrady vynechané v jiných kartách nemohou vylučovat či předurčovat užívání pozemku k těmto účelům. Naopak princip podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, založený na obecném zákazu a výslovném svolení v ÚP, na jednotlivých kartách uvedených jako "lze tyto plochy užívat jen k tomu co je stanoveno" vykazuje znaky nezákonnosti;</p> <p>6. změna č. 4 územního plánu nadále nesprávně území, ve kterém se nacházejí pozemky ve vlastnictví namítajícího, eviduje a zachází s ním jako s návrhovým územím (snad přestavbovým), ačkoliv jde o území stabilizované, v pojmosloví namítaného územního plánu „stavové“, namítající odtud žádá, aby tato nesprávná evidence byla opravena. Důvodem toho je rovněž námitka zde uvedené sub. 2), týkající se území s prvky regulačního plánu, neboť takové území s prvky regulačního plánu zahrnuje celé zastavěné území města Říčany.</p>	<p>Kurýr č.3/2017 ve svém článku „Co je veřejný prostor a kdo jej utváří?“. Doposud oplocení ve městě Říčany posuzovala pouze architektka města (v rámci souhrnného vyjádření města ke stavbě) a nyní jsou jasné a veřejně dostupné podmínky pro všechny stavebníky.</p> <p>5. Námitce se nevyhovuje. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. územní plán obsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nejedná se tedy pouze o regulaci staveb, ale o regulaci využití. K vedené nezákonnosti výslovného povolení se nelze vyjádřit, v námitce není popsána případná nezákonnost.</p> <p>6. Námitce se nevyhovuje. Požadovaná změna není součástí schváleného obsahu změny č. 4. Proto není předmětem řešení a projednávání změny č. 4 ÚP Říčan.</p>
--	--	--	--

354856 /2019	CONTERA Investment III. s.r.o.,	<p>Podatel konkrétně nesouhlasí s tím, aby se na celé území dotčené bodem 6 Návrhu změny Územního plánu včetně Dotčených pozemků vztahovala: povinnost mít zeleň na střechách konkrétně vymezená tak, že „Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech objektů nad 500 m2 zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy.“ (Povinnost zelené střechy); a</p> <p>(ii) povinnost, aby součástí zelených střech byl zavlažovací systém zajišťující průběžné zavlažování střechy dešťovou vodou konkrétně vymezená tak, že „Součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy.“ (Povinnost zavlažovacího systému); a 3/6</p> <p>(iii) podmínka, že se za zelenou střechu (zeleň na střeše) pro účely Územního plánu bude považovat pouze střecha s trvale udržitelnou zelení se stanovenou mocností souvrství minimálně 25 cm konkrétně vymezená tak, že „Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin.“ (Kritéria zeleně) (Povinnost zelené střechy, Povinnost zavlažovacího systému a Kritéria zeleně společně dále jen Navrhované povinnosti); a navrhuje, aby Navrhované povinnosti byly z bodu 6 Návrhu změny Územního plánu odstraněny.</p> <p>(b) V této souvislosti by podle Podatele měla být zachována možnost započítávat do minimálního procenta zeleně také zeleň umístěnou na střechách. Umístění zeleně na střechách by však nemělo být povinné, ale pouze dobrovolné. Pro možnost zápočtu dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak také neměla být stanovena Povinnost zavlažovacího systému ani žádná jiná povinnost ukládající zavlažování. U dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak její započitatelnost neměla být podmiňována ani splněním Kritérií zeleně či žádnými jinými podmínkami určujícími mocnost souvrství pro kořenění rostlin či jiné parametry, ale charakter zeleně by měl být ponechán na samotném vlastníkovi.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětných požadavků – snížení požadavku na mocnost kořeničího souvrství z 25 cm na 15 cm a byla rovněž upravena hranice velikosti objektů, kde musí být podmínka uplatněna a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Podrobnější odůvodnění viz kapitola 10.2 odůvodnění ÚP. Vzhledem ke snížení požadované mocnosti kořeničího substrátu a vypuštění požadavku na závlahový systém došlo ke snížení finanční náročnosti při výstavbě objektů se „zelenými střechami“. Návrh změny se opírá o ustanovení § 18, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění – „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“, dále o ustanovení § 19, odst. 1 písm g) – „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,“ a o ustanovení § 19, odst. 1 písm o) – „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“ Právě aplikace nových poznatků je nezpochybnitelným přínosem změny č. 4 ÚP Říčán.</p>
-----------------	--	---	--

	<p>Odůvodnění:2.1 Nepřiměřené zatížení a omezení práv Podatele</p> <p>(a) Důvodem této námitky je zejména skutečnost, že Navrhované povinnosti nepřiměřeně a nedůvodně zatěžují vlastníky jimi dotčených pozemků, kdy konkrétně u Podatele omezují jeho vlastnické právo k Dotčeným pozemkům i právo na svobodné podnikání realizované prostřednictvím Dotčených pozemků, neboť způsobují nepřiměřené překážky a omezení při jejich užívání, výstavbě či realizaci investičních záměrů. Podatel je přitom navíc přesvědčen, že tak intenzivní zásahy a omezení jeho práv, jaké by způsobily Navrhované povinnosti, nejsou odůvodněné ani cílem ochrany jiných veřejných práv včetně cílů územního plánování ve smyslu ustanovení § 19 Stavebního zákona.</p> <p>(b) Navrhované povinnosti jsou stanoveny zcela obecně pouze střechy objektů nad 500 m², aniž by byla odůvodněna a vysvětlena zamýšlená funkce jimi sledovaných opatření. Na základě tohoto kritéria výměry by se pak Navrhované povinnosti mohly vztahovat zejména na Dotčené pozemky Podatele. Vzhledem k tomu, že se Dotčené pozemky Podatele nacházejí v průmyslové zóně města Říčany mimo obytnou zástavbu, nemělo by podle názoru Podatele zavedení zelených střech významný přínos pro zlepšení kvality životního prostředí, přičemž jejich dopad na městskou zástavbu by byl zcela zanedbatelný.</p> <p>(c) Zavedení Navrhovaných povinností by však přitom způsobilo významné a zcela nepřiměřené a neodůvodněné zatížení a omezení vlastníků včetně Podatele při výstavbě na Dotčených pozemcích, neboť by Navrhované povinnosti ozelenění plochých střech vyžadovaly nejen výrazně vyšší nároky na únosnost konstrukce střechy, ale vedle toho by v důsledku nich vznikly významně vyšší nároky na celé nosné konstrukce objektů (vazníky, průvlaky, sloupy), a to včetně základových konstrukcí.</p> <p>(d) Celá nosná konstrukce by totiž musela být dimenzována na výrazně</p>	<p>Zelené střechy objektivně mohou snížit případnou náročnost na letní chlazení vnitřního prostředí staveb se zelenou střechou a tím snížit energetickou náročnost a zvýšit přirozený komfort pro uživatele takových staveb a také nepochybně mají pozitivní vliv na klima ve svém širším okolí. Město Říčany je v bezprostřední blízkosti Prahy a tedy i klima města je silně ovlivněno Prahou. Právě velké areály zpevněných ploch tvoří významné tepelné ostrovy uvnitř města, které mají vliv na své široké okolí. Navrhnuté opatření má za úkol snížit vliv těchto tepelných ostrovů na své okolí. Průmyslový areál podatele je součástí města Říčany a i zlepšení mikroklimatu v areálu bude přínosem pro životní prostředí města, jehož je předmětný areál nedílnou součástí. Uvedení opatření se vztahuje na všechny stavebníky ve městě Říčany, tedy i na město Říčany, které ve svých významných investičních akcích při výstavbě nových budov předpokládá realizaci zelených střech. Navrhované řešení se vztahuje pouze na novostavby nad 300 m² (případně na přístavby nad 300 m²), územní plán nenutí stavebníky realizovat stavby větší než uvedený limit. Tedy není nezbytně nutné, aby stavebník musel vždy realizovat zelené střechy, je tedy na jeho uvážení, zda při možnosti dané územním plánem stavět objekt větší než 300 m² tuto možnost využije či nikoli. Odůvodnění změny č. 4 bylo na základě uplatněných námitek doplněno.</p>
--	---	---

		<p>vyšší zatížení, než je běžným standardem. Požadovaná mocnost zeminy pro zelenou střechu 25 cm totiž představuje plošné zatížení na konstrukci střechy ca. 375 kg/m². Střešní konstrukce jsou standardně dimenzované (samozřejmě vyjma zatížení od sněhu) na zatížení 50 kg/m², což je 7,5krát méně, než by vyžadovalo zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(e) Podatel by z těchto důvodů musel výstavbu provádět technicky zcela jiným způsobem, než je běžné pro jeho potřeby, což by vedlo samozřejmě k významnému zvýšení investičních nákladů. Podle zkušeností Podatele by v takovém případě vzrostly náklady na výstavbu až o 12 procent.</p> <p>2.2 Absence důvodů k zavedení Navrhovaných povinností</p> <p>(a) Územní plán (a jeho jednotlivá ustanovení) jako opatření obecné povahy musí být dostatečně odůvodněn, jinak je podle judikatury nepřezkoumatelný, a tedy v rozporu s právními předpisy.¹ Protože se pak jedná o nástroj výrazně zasahující do práv vlastníků dotčených pozemků, musí být toto odůvodnění detailní, nepostačí prostý odkaz na jakýkoliv veřejný zájem či obecné cíle bez vysvětlení, jakým způsobem by při absenci příslušné zaváděné povinnosti byl veřejný zájem ohrožen či proč jsou právě takové povinnosti jediným nutným a přiměřeným nástrojem k dosažení důvodných cílů.²</p> <p>(b) Podle názoru podatele pak žádná z Navrhovaných povinností není v Návrhu změny Územního plánu (žádné jeho části) adekvátně odůvodněna tak, aby byl vysvětlen účel a cíl Navrhovaných povinností a také to, z jakých důvodů je jejich zavedení nutné jako jediná přiměřená a nezbytná možnost.</p> <p>(c) V článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je sice velmi stroze uvedeno, že <i>„cílem je posílit environmentální pilíř udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu (zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu). Mocnost vrstvy pro kořenění vychází z publikace Standardy pro navrhování, provádění a údržbu, Vegetační souvrství zelených střech (vydala Odborná sekce Zelené střechy při Svazu zakládání a údržby zeleně, Brno, 9/2016 tak aby umožňovala výsadbu keřového patra (polo- a intenzivní zelené střechy).“</i> Takové zcela nekonkrétní „odůvodnění“</p>	
--	--	--	--

		<p>odkazující pouze na zcela obecné cíle bez jakéhokoliv konkrétního vysvětlení hlavních problémů či cílů ani toho, proč jsou právě Navrhované povinnosti potřeba k jejich řešení a dosažení v žádném případě nesplňují požadavky na odůvodnění územního plánu, když z nich zejména nijak nevyplývá, že by právě Navrhované povinnosti byly k jejich dosažení potřeba. Takový nedostatek odůvodnění pak Podateli ani nedává možnost posoudit, do jaké míry je dán veřejný zájem na zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(d) Nedostatek odůvodnění je pak zcela nepřijatelný s ohledem na tak zásadní omezení, která Navrhované povinnosti pro vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele znamenají, když pro Podatele vyžadují nadstandardní nároky na výstavbu za účelem zajištění technických parametrů pro ozelenění střech a s tím související vyšší nosnosti celých konstrukcí budov a logicky v tom důsledku vedou k vyšším investičním nákladům Podatele.</p> <p>2.3 Proporcionalita stanovených omezení</p> <p>(a) Vzhledem k tomu, že Územní plán omezuje vlastnická i jiná práva vlastníků dotčených pozemků, musí v něm zvolené podmínky splňovat požadavek proporcionality. V tomto smyslu Nejvyšší správní soud konstantně rozhoduje, že se „<i>v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)</i>“.³</p> <p>(b) Nejvyšší správní soud dále v souvislosti s územním plánováním ve stejném rozhodnutí dovodil, že „<i>podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s</i></p>	
--	--	--	--

		<p>vylouením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“</p> <p>(c) Zavedení Navrhovaných povinností v tomto smyslu odporuje požadavku proporcionality. V Návrhu změn Územního plánu předně není dostatečným způsobem odůvodněno, za jakým účelem a cílem mají být Navrhované povinnosti zavedeny, a proč by právě ony měly být jediným nezbytným a přiměřeným nástrojem k jejich dosažení. I bez toho je však již nyní jasné, že Navrhované povinnosti by na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele kladly nepřiměřené nároky například na statiku, nosnost, provedení či vybavení staveb způsobující neadekvátní finanční, technické či provozní zatížení, kteé by v žádném případě nemohly být odůvodněny či vyvázeny obecným požadavkem jakéhosi posílení environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí.</p> <p>(d) V tomto ohledu by pak v žádném případě neodpovídalo zásadě subsidiarity a minimalizace zásahů zavedení Povinnosti zelené střechy s tím, že pro splnění související Povinnosti zavlažovacího systému a Kritérií zeleně by byly veškeré s tím spojené náklady přenášeny pouze na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele. Zelené střechy by měly být vzhledem k nepřiměřenému zatížení a omezení, které vlastníkům dotčených pozemků způsobují, v Územním plánu zohledňovány pouze jako dobrovolná možnost vlastníka založená na jeho svobodném rozhodnutí o jejich zavedení a s tím souvisejícím způsobem výstavby. Rozšíření zelených střech by pak mělo být motivováno finanční podporou či daňovými úlevami, což je u podobných zatěžujících podpůrných environmentálních opatření zcela běžné.</p> <p>(e) Z důvodu výše popsaného nedostatku odůvodnění Navrhovaných povinností se přitom Podatel bohužel nemůže k této otázce vyjádřit konkrétněji. V této souvislosti tedy pouze obecně poukazuje na zcela zásadní základní omezení, která by u něj Navrhované povinnosti způsobily.</p>	
--	--	---	--

353049 /2019	CONTERA Investment VII. s.r.o.	<p>Podatel podává námitku proti bodu 6 Návrhu změny Územního plánu, který nahrazuje v kapitole 6.1 Územního plánu v části A. „Základní pojmy“ v odstavci „Minimální procento zeleně“ druhou větou, kdy Podatel konkrétně nesouhlasí s tím, aby se na celé území dotčené bodem 6 Návrhu změny Územního plánu včetně Dotčených pozemků vztahovala:</p> <p>(i) povinnost mít zeleň na střechách konkrétně vymezená tak, že „Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech objektů nad 500 m² zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy.“ (Povinnost zelené střechy); a</p> <p>(ii) povinnost, aby součástí zelených střech byl zavlažovací systém zajišťující průběžné zavlažování střechy dešťovou vodou konkrétně vymezená tak, že „Součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém, který bude prioritně využívat dešťové vody a zajistí průběžné zavlažování plochy střechy.“ (Povinnost zavlažovacího systému); a</p> <p>(iii) podmínka, že se za zelenou střechu (zeleň na střeše) pro účely Územního plánu bude považovat pouze střecha s trvale udržitelnou zelení se stanovenou mocností souvrství minimálně 25 cm konkrétně vymezená tak, že „Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin.“ (Kritéria zeleně)</p> <p>(Povinnost zelené střechy, Povinnost zavlažovacího systému a Kritéria zeleně společně dále jen Navrhované povinnosti);</p> <p>a navrhuje, aby Navrhované povinnosti byly z bodu 6 Návrhu změny Územního plánu odstraněny.</p> <p>V této souvislosti by podle Podatele měla být zachována možnost započítávat do minimálního procenta zeleně také zeleň umístěnou na střechách. Umístění zeleně na střechách by však nemělo být povinné, ale pouze dobrovolné. Pro možnost zápočtu dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak také neměla být stanovena Povinnost zavlažovacího systému ani žádná jiná povinnost ukládající zavlažování. U dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak její započitatelnost neměla být podmiňována ani splněním Kritérií zeleně či žádnými jinými podmínkami určujícími</p>	<p>Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Na základě uplatněných námitek došlo k úpravě předmětných požadavků – snížení požadavku na mocnost kořenicího souvrství z 25 cm na 15 cm a byla rovněž upravena hranice velikosti objektů, kde musí být podmínka uplatněna a k vypuštění požadavku na zavlažovací systém. Podrobnější odůvodnění viz kapitola 10.2 odůvodnění ÚP. Vzhledem ke snížení požadované mocnosti kořenicího substrátu a vypuštění požadavku na závlahový systém došlo ke snížení finanční náročnosti při výstavbě objektů se „zelenými střechami“. Návrh změny se opírá o ustanovení § 18, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění – „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“, dále o ustanovení § 19, odst. 1 písm g) – „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,“ a o ustanovení § 19, odst. 1 písm o) – „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“ Právě aplikace nových poznatků je nezpochybnitelným přínosem změny č. 4 ÚP Říčan.</p>
-----------------	---	---	--

	<p>mocnost souvrství pro kořenění rostlin či jiné parametry, ale charakter zeleně by měl být ponechán na samotném vlastníkovi</p> <p>2. ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY</p> <p>2.1 Nepřiměřené zatížení a omezení práv Podatele</p> <p>(a) Důvodem této námitky je zejména skutečnost, že Navrhované povinnosti nepřiměřeně a nedůvodně zatěžují vlastníky jimi dotčených pozemků, kdy konkrétně u Podatele omezují jeho vlastnické právo k Dotčeným pozemkům i právo na svobodné podnikání realizované prostřednictvím Dotčených pozemků, neboť způsobují nepřiměřené překážky a omezení při jejich užívání, výstavbě či realizaci investičních záměrů. Podatel je přitom navíc přesvědčen, že tak intenzivní zásahy a omezení jeho práv, jaké by způsobily Navrhované povinnosti, nejsou odůvodněné ani cílem ochrany jiných veřejných práv včetně cílů územního plánování ve smyslu ustanovení § 19 Stavebního zákona.</p> <p>(b) Navrhované povinnosti jsou stanoveny zcela obecně pouze střechy objektů nad 500 m², aniž by byla odůvodněna a vysvětlena zamýšlená funkce jimi sledovaných opatření. Na základě tohoto kritéria výměry by se pak Navrhované povinnosti mohly vztahovat zejména na Dotčené pozemky Podatele. Vzhledem k tomu, že se Dotčené pozemky Podatele nacházejí v průmyslové zóně města Říčany mimo obytnou zástavbu, nemělo by podle názoru Podatele zavedení zelených střech významný přínos pro zlepšení kvality životního prostředí, přičemž jejich dopad na městskou zástavbu by byl zcela zanedbatelný.</p> <p>(c) Zavedení Navrhovaných povinností by však přitom způsobilo významné a zcela nepřiměřené a neodůvodněné zatížení a omezení vlastníků včetně Podatele při výstavbě na Dotčených pozemcích, neboť by Navrhované povinnosti ozelenění plochých střech vyžadovaly nejen výrazně vyšší nároky na únosnost konstrukce střechy, ale vedle toho by v důsledku nich vznikly významně vyšší nároky na celé nosné konstrukce objektů (vazníky, průvlaky, sloupy), a to včetně základových konstrukcí.</p>	<p>Zelené střechy objektivně mohou snížit případnou náročnost na letní chlazení vnitřního prostředí staveb se zelenou střechou a tím snížit energetickou náročnost a zvýšit přirozený komfort pro uživatele takových staveb a také nepochybně mají pozitivní vliv na klima ve svém širším okolí. Město Říčany je v bezprostřední blízkosti Prahy a tedy i klima města je silně ovlivněno Prahou. Právě velké areály zpevněných ploch tvoří významné tepelné ostrovy uvnitř města, které mají vliv na své široké okolí. Navrhnuté opatření má za úkol snížit vliv těchto tepelných ostrovů na své okolí. Průmyslový areál podatele je součástí města Říčany a i zlepšení mikroklimatu v areálu bude přínosem pro životní prostředí města, jehož je předmětný areál nedílnou součástí. Uvedení opatření se vztahuje na všechny stavebníky ve městě Říčany, tedy i na město Říčany, které ve svých významných investičních akcích při výstavbě nových budov předpokládá realizaci zelených střech. Navrhované řešení se vztahuje pouze na novostavby nad 300 m² (případně na přístavby nad 300 m²), územní plán nenutí stavebníky realizovat stavby větší než uvedený limit. Tedy není nezbytně nutné, aby stavebník musel vždy realizovat zelené střechy, je tedy na jeho uvážení, zda při možnosti dané územním plánem stavět objekt větší než 300 m² tuto možnost využije či nikoli. Odůvodnění změny č. 4 bylo na základě uplatněných námitek doplněno.</p>
--	--	---

	<p>(d) Celá nosná konstrukce by totiž musela být dimenzována na výrazně vyšší zatížení, než je běžným standardem. Požadovaná mocnost zeminy pro zelenou střechu 25 cm totiž představuje plošné zatížení na konstrukci střechy ca. 375 kg/m². Střešní konstrukce jsou standardně dimenzované (samozřejmě vyjma zatížení od sněhu) na zatížení 50 kg/m², což je 7,5krát méně, než by vyžadovalo zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(e) Podatel by z těchto důvodů musel výstavbu provádět technicky zcela jiným způsobem, než je běžné pro jeho potřeby, což by vedlo samozřejmě k významnému zvýšení investičních nákladů. Podle zkušeností Podatele by v takovém případě vzrostly náklady na výstavbu až o 12 procent.</p> <p>2.2 Absence důvodů k zavedení Navrhovaných povinností</p> <p>(a) Územní plán (a jeho jednotlivá ustanovení) jako opatření obecné povahy musí být dostatečně odůvodněn, jinak je podle judikatury nepřezkoumatelný, a tedy v rozporu s právními předpisy.1 Protože se pak jedná o nástroj výrazně zasahující do práv vlastníků dotčených pozemků, musí být toto odůvodnění detailní, nepostačí prostý odkaz na jakýkoliv veřejný zájem či obecné cíle bez vysvětlení, jakým způsobem by při absenci příslušné zaváděné povinnosti byl veřejný zájem ohrožen či proč jsou právě takové povinnosti jediným nutným a přiměřeným nástrojem k dosažení důvodných cílů.2</p> <p>(b) Podle názoru podatele pak žádná z Navrhovaných povinností není v Návrhu změny Územního plánu (žádné jeho části) adekvátně odůvodněna tak, aby byl vysvětlen účel a cíl Navrhovaných povinností a také to, z jakých důvodů je jejich zavedení nutné jako jediná přiměřená a nezbytná možnost. 1 Viz</p> <p>(c) V článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je sice velmi stroze uvedeno, že „<i>cílem je posílit environmentální pilíř udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu (zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu). Mocnost vrstvy pro kořenění vychází z publikace Standardy pro navrhování, provádění a údržbu, Vegetační souvrství zelených střech</i>“</p>	
--	---	--

		<p>(vydala Odborná sekce Zelené střechy při Svazu zakládání a údržby zeleně, Brno, 9/2016 tak aby umožňovala výsadbu keřového patra (polo- a intenzivní zelené střechy).“ Takové zcela nekonkrétní „odůvodnění“ odkazující pouze na zcela obecné cíle bez jakéhokoliv konkrétního vysvětlení hlavních problémů či cílů ani toho, proč jsou právě Navrhované povinnosti potřeba k jejich řešení a dosažení v žádném případě nesplňují požadavky na odůvodnění územního plánu, když z nich zejména nijak nevyplývá, že by právě Navrhované povinnosti byly k jejich dosažení potřeba. Takový nedostatek odůvodnění pak Podateli ani nedává možnost posoudit, do jaké míry je dán veřejný zájem na zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(d) Nedostatek odůvodnění je pak zcela nepřijatelný s ohledem na tak zásadní omezení, která Navrhované povinnosti pro vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele znamenají, když pro Podatele vyžadují nadstandardní nároky na výstavbu za účelem zajištění technických parametrů pro ozelenění střech a s tím související vyšší nosnosti celých konstrukcí budov a logicky v tom důsledku vedou k vyšším investičním nákladům Podatele. 2.3 Proporcionalita stanovených omezení</p> <p>(a) Vzhledem k tomu, že Územní plán omezuje vlastnická i jiná práva vlastníků dotčených pozemků, musí v něm zvolené podmínky splňovat požadavek proporcionality. V tomto smyslu Nejvyšší správní soud konstantně rozhoduje, že se „v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“</p>	
--	--	---	--

		<p>(b) Nejvyšší správní soud dále v souvislosti s územním plánováním ve stejném rozhodnutí dovodil, že „podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ (c) Zavedení Navrhovaných povinností v tomto smyslu odporuje požadavku proporcionality. V Návrhu změn Územního plánu předně není dostatečným způsobem odůvodněno, za jakým účelem a cílem mají být Navrhované povinnosti zavedeny, a proč by právě ony měly být jediným nezbytným a přiměřeným nástrojem k jejich dosažení. I bez toho je však již nyní jasné, že Navrhované povinnosti by na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele kladly nepřiměřené nároky například na statiku, nosnost, provedení či vybavení staveb způsobující neadekvátní finanční, technické či provozní zatížení, které by v žádném případě nemohly být odůvodněny či vyváženy obecným požadavkem jakéhosi posílení environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí.</p> <p>(d) V tomto ohledu by pak v žádném případě neodpovídalo zásadě subsidiarity a minimalizace zásahů zavedení Povinnosti zelené střechy s tím, že pro splnění související Povinnosti zavlažovacího systému a Kritérií zeleně by byly veškeré s tím spojené náklady přenášeny pouze na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele. Zelené střechy by měly být vzhledem k nepřiměřenému zatížení a omezení, které vlastníkům dotčených pozemků způsobují, v Územním plánu zohledňovány pouze jako dobrovolná možnost vlastníka založená na jeho svobodném rozhodnutí o jejich zavedení a s tím souvisejícím způsobem výstavby. Rozšíření zelených střech by pak mělo být motivováno finanční podporou či daňovými úlevami, což je u podobných zatěžujících podpůrných environmentálních opatření zcela běžné.</p>	
		<p>(e) Z důvodu výše popsaného nedostatku odůvodnění Navrhovaných povinností se přitom Podatel bohužel nemůže k této otázce vyjádřit konkrétněji. V této souvislosti tedy pouze obecně poukazuje na zcela zásadní základní omezení, která by u něj Navrhované povinnosti způsobily.</p>	

301809 /2019	ČEPS, a.s.	Námitka se týká nesouladu Územního plánu Říčany s PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, ze které vyplývá, že je správní území města Říčany dotčeno rozvojovým záměrem dvojitého vedení 400 kV Čechy Střed . Chodov na základě článku (150c) E14 PÚR ČR. Pro tento záměr společnost ČEPS předává plánované trasy záměrů v rámci ÚAP. Žádáme o vymezení koridoru pro stavbu dvojitého vedení v trase aktuálních dat ÚAP a jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle §170 stavebního zákona.	1. Námitce se částečně vyhovuje. Do návrhu Z4 ÚP Říčany byl zařazen koridor pro zdvojení vedení 400 kV Čechy Střed – Chodov. VPS bude řešena v rámci změny č. 5 ÚP Říčany.
-----------------	-------------------	--	---

352360 /2019	Miloslav Šmolík	<p>V textové části změny č. 4 se nově objevila formulace ohledně povinnosti zřídit zeleň na střechách u všech objektů nad 500 m² zastavěné plochy ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min.80% plošné výměry střechy, přičemž zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 25 cm využitelném pro kořenění rostlin a součástí zelené střechy musí být funkční zavlažovací systém.</p> <p>odůvodnění:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tato verze nebyla zastupitelům při řádném jednání předložena a zaslouží si širší diskuzi 2. Jedná se zřejmě o novostavby, nikoliv všechny objekty nad uváděnou plochu? 3. Návrh je nekoncepční a přináší zvýšení investičních nákladů, které by mohlo vést k právní obraně investorů, město by pak zbytečně vydávalo náklady za právníky 4. Realizace střechy je úředně nekontrolovatelná, co se týče kvality realizace a zejména pak i údržby. Je jasné, že pro většinu investorů bude řešením střechu co nejlevněji realizovat, nechat uschnout, jak tomu v mnoha případech i je. 5. V době sucha vznikne nadměrná prašnost v okolí — negativní dopad. Kdo pohlídá, aby se střecha řádně zavlažovala? Kdo garantuje dostatek vody na zálivku? 6. Vzhledem ke stávajícímu nedostatku vodních zdrojů může dojít ke zhoršení dnes již špatné situace v zásobení vodou. Již dnes je nedostatečná kapacita pitné vody v regionu a zajištění zálivky v takovém rozsahu bude vyžadovat zálivku střechy nejen ze zachycených dešťových vod, ale zcela jistě i z veřejného vodovodu. To vše v době, kdy město nemá dostatek zdrojů a v léte navíc v posledních letech dochází k zákazu zalévání či napouštění bazénů. 7. Požadavek vytváří prostor pro spekulace a jeho obcházení. 	<p>Přípomínce bylo částečně vyhověno.</p> <p>V rámci pořizování změny ÚP není v zákonném postupu nikde uvedeno průběžné seznamování zastupitelů s připravovanou změnou ÚP. Zastupitel obce se může dotazovat v souladu s ustanovením § 82, písm. c.) zákona č. 128/200 Sb. v platném znění - požadovat od zaměstnanců obce zařazených do obecního úřadu, jakož i od zaměstnanců právnických osob, které obec založila nebo zřídila, informace ve věcech, které souvisejí s výkonem jejich funkce; informace musí být poskytnuta nejpozději do 30 dnů. Ve změně je zřetelně uvedeno, že se jedná o novostavba a přístavby nad 300 m². Problematika zelených střech je blíže popsána v kapitole 10.2 Odůvodnění. Požadavek na zavlažovací systém byl na základě uplatněných námitek vypuštěn.</p>
-----------------	-----------------	--	---

**Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 4 ÚP Říčany
Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 4 ÚP Říčany
na základě 1. opakovaného veřejného projednání ze dne 18. 06. 2020**

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
167559 /2020	FRAGI s.r.o.	<p>Namítám především:</p> <p>1. Trváme na podaných námitkách k veřejnému projednání změny Z4 územního plánu města Říčany ze dne 2. října 2019 a odkazujeme na ně. Došlo k posunu číslování návrhových bodů změny územního plánu Z4, avšak význam smyslu námitky zůstává stejný.</p> <p>a) Původní bod č.7 návrhu změny Z4 UP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 8.</p> <p>b) Původní bod č.6 návrhu změny Z4 UP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 7.</p> <p>c) Původní bod č.18 návrhu změny Z4 UP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 20.</p> <p>d) Původní bod č.8 až 15 návrhu změny Z4 UP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 9 až 16.</p>	<p>1. Rozhodnutí o námitkách viz. Rozhodnutí o námitkách společnosti FRAGI s.r.o. uplatněné k veřejnému projednání změny č. 4 ÚP Říčan.</p>

	<p>Způsob znázornění změn je nepřehledný, velmi těžko se hledají rozdíly mezi změnami 4 UP Města Říčany a opakovaným veřejným projednáním změny Z4. Tyto změny by měly být znázorněny v samostatné příloze tak, jak se to dělá ve vztahu k aktuálně platnému znění územního plánu města Říčany a aktuálně představené změny návrhu opakovaného veřejného projednání Z4 UP Říčany. Zde je označeno, co se vypouští červeným přeškrtnutým textem, a to, co je nově doplněno, označuje červený text. Vše ostatní je černý text. Toto chybí ve vztahu k poslední představené verzi změny a aktuálně projednávané úpravě v opakovaném znění. Navíc k tomu doplňujeme a upravujeme:</p> <p>2. V textové části Návrhu veřejně opakované změny Z4 územního plánu města Říčany doplnit v bodě 2. v první tabulce s názvem „v kapitole 3.2 se odstraňují tyto řádky“ nový další řádek označující plochu ŘT-26, OV, 9069 m². Protože tato plocha ŘT-26 vypadla při aktualizaci textového znění návrhu a důvody pro odstranění z tabulky jsou stejné jako pro nově odstraňované řádky, plochy v tabulce PS-19, PS-20, PS-21, PS-26, V-08, uvedené na jednotlivých řádcích předmětné tabulky.</p> <p>3. <i>Návrhový bod č. 7. V kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy se nahrazuje v odstavci " Minimální procento zeleně" druhá věta takto: " Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300m² zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m²), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu %zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. ¼ požadované zeleně na pozemku. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin. Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100m² půdorysného průmětustřechy¹. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně." a pod text se přidává poznámka pod čarou:" 1 Příklad: Při střeše 750m² půdorysné plochy bude min. výkon FVE 7,5x3=22,5 kWp."</i></p> <p>je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, kdy bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost zeleně na střechách a její podmínky, když neumožňuje vlastníkovu rozhodnout se v rámci stanovených mantinelů pro řešení, které</p>	<p>Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění stanovuje, způsob projednání po podstatné úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání (§ 53, odst. 2). Forma textové části není zákoně ošetřena, nicméně navržené řešení by jistě zpřehlednilo projednání a pořizovatel se jej pokusí aplikovat pro další změny ÚP.</p> <p>2.Námítce se nevyhovuje. Předmětné území je i nadále vnímáno jako přestavbové území. Odstranění řádků, na něž je poukazováno, je z důvodu změny vymezení zastavěného území, předmětné pozemky (plochy) byly již nově zastavěny.</p> <p>3. Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2. Podrobnější odůvodnění viz kapitola odůvodnění ÚP. Navržené řešení neznemožňuje kvalitní urbanistické řešení (zelená střecha nemusí být vždy plochá střecha). Město Říčany samo realizuje opatření, která mají pozitivní vliv na klima ve městě (např. realizace pásu zeleně při rekonstrukci ulice 17. listopadu, založení parku Václava Havla, výsadba krajinné zeleně v blízkém okolí města na pozemcích ve vlastnictví města Říčany). Výkladová nejasnost, o které se zmiňuje podatel, pořizovatel nespátřuje, text je naprosto logický a zřejmý. Povinnost „zelené“ střechy je vázána na velikost zastavěné plochy a nikoli na půdorys střechy. Stejně tak ÚP nenařizuje sklon střechy. Požadavek „zelených střech“ je reakcí na</p>
--	---	---

	<p>vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka. Kvalitní zeleně stejně jako cíle napadené regulace je navíc možné mnohem efektivněji dosáhnout jinými podmínkami, které podstatně méně omezují vlastníky, k nim patří například vhodně navržený systémem uličních prostor s pohledovými kompozičními souvislostmi v kombinaci s veřejnou zelení či retenčními vodními prvky. Pokud by měla být napadenou regulací zajištěna ochrana krajinného rázu, ochrana kulturních a historických hodnot, zejména pohledových kompozičních souvislostí, je bezpodmínečně nutné v odůvodnění změny územního plánu vysvětlit, jak mohou zvolené parametry k ochraně těchto hodnot či dosažení těchto cílů sloužit. Žádné takové vysvětlení odůvodnění změny č. 4 neposkytuje a mezi deklarovanými cíli a zvolenými prostředky ve skutečnosti vazba neexistuje; Některé uvedené pojmy jsou významově zmatečné, jednou se pojednává o povinnosti všech „novostaveb objektů“ a vzápětí v té samé větě (myšlenka) se pojednává o všech „přístavbách“. To jsou dva rozdílné pojmy. Nelze poznat vazbu mezi zmiňovanými plochami a střechou. Jestli se jedná vždy o plochu střechu nad 300m², nebo plochu nad zastavěnou stavbou a tím je dovozena velikost střechy, či plochu pod zastavěnou střechou? Šikmé zelené střechy jsou moc nákladné, a proto jsme nuceni stavět rovné, i když do území nezapadnou. Nelze poznat, zda regulativ se vztahuje na pultovou střechu nebo sedlovou střechu. Nelze poznat, zda se do zastavěné plochy stavby počítá celá stavba (již existující) plus přístavba. k tomu, anebo jen pouze zastavěná plocha přístavby. Logika odůvodnění regulace vedoucí k zavedení regulativu je snaha zabránit (či snížit) dopady oteplování měst a odtoku vody z krajiny, a to vše ve vztahu k vzniku nových fotovoltaických elektráren, místo zelených střech. Tato regulace je zcela v rozporu s logikou znalosti přírodních věd. Přitom zcela absentuje tvrzení, že dochází k oteplování města Říčany a jen zcela účelově je použita bez důkazů obecná floskule o oteplování planety s odkazem na obecná města. Město Říčany prvně má zajistit, aby dešťová voda, která spadne na městské pozemky, stavby a cesty bude v místě vsakována do krajiny. Skutečností je však odvádění dešťové vody pomocí jednotné splaškové kanalizace na čistírnu odpadních vod, kterou tímto zbytečně přetěžuje. Například za rok 2019 dle údajů kalkulace cen vodného a stočného r 2019 zveřejněné na úřední desce města Říčany byla pročištěna dešťová voda na čistírně odpadních vod v Říčanech 1,06 mil.m³ což je z celkové maximální roční kapacity čistírny cca 62%. Jinými slovy skoro 2/3 roční kapacity čistírny čistí dešťovou vodu. Jak navržené opatření v územním plánu změny Z4 zmenší tuto hodnotu? Když již nyní a dávno předtím z.</p>	<p>dlouhodobý trend oteplování planety Země, jehož důsledky jsou pozorovatelné i na území České republiky. Reakce na tento trend jsou blíže specifikovány a doporučovány např. v Politice architektury a stavební kultury České republiky, územní studii krajiny SO ORP Říčany. K tvrzení o odvodu dešťových vod do jednotné splaškové kanalizace uvádíme, že v platném územním plánu je stanoven požadavek na způsob odvádění dešťových vod – „Pro odvádění dešťových vod je důraz kladen na jejich zadržování, vsakování, přímé využívání, s cílem maximálního omezení přítoku dešťových srážek do veřejné kanalizace. Do veřejné dešťové kanalizace budou odváděny jen srážkové vody z veřejných ploch a komunikací, a to v případě, že nebude možné zajistit zasakování. Dešťové vody z jednotlivých pozemků určené pro bydlení budou primárně likvidovány na místě vzniku (např. vsakem nebo jímáním a následně využity jako užitková voda). Množství dešťové vody z veřejných komunikací by mělo být minimalizováno opatřeními snižujícími množství a rychlost odtoku (např. vhodným návrhem zpevněných ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.) a odvedeno do místních vodotečí.“ V souladu s tímto požadavkem je ze strany města postupně při rekonstrukcích stávajících komunikací postupováno.</p>
--	--	--

		<p>nové stavby nešlo odvádět dešťovou vodu do kanalizace a vždy muselo dojít k retenci a postupnému zasakování dešťové vody v území? Zelená střecha nemá zasakovací schopnosti v krajině, voda musí zasakovat do země. Dnešní stavby to musí splňovat automaticky, ať mají střechu jakoukoliv.</p> <p>Změna č. 4 územního plánu nadále nesprávně území, ve kterém se nacházejí pozemky, jež namítající vlastní eviduje a zachází s nimi jako s návrhovým územním (snad přestavbovým), ačkoliv jde o územní stabilizované, v pojmosloví namítaného územního plánu „stavové“, namítající odtud žádá, aby tato nesprávná evidence byla opravena! Viz. článek II. odstavec 2 těchto námitek, jak bylo učiněno opakovaným projednávaným návrhem změny Z4 ÚP Říčany v jiných odstraněných rozvojových plochách PS-19, PS-20, PS-21, PS-26, V-08, (výstavba RD na poli). Nyní již nově budou evidované jako „stavové“ území. Je to zcela v duchu tvorby územních plánů měst.</p>	
167560 /2020	Tomáš Bok	<p>Namítám především:</p> <p>1. Trváme na podaných námítkách k veřejnému projednání změny Z4 územního plánu města Říčany ze dne 2. října 2019 a odkazujeme na ně. Došlo k posunu číslování návrhových bodů změny územního plánu Z4, avšak význam smyslu námítky zůstává stejný.</p> <p>a) Původní bod č.7 návrhu změny Z4 ÚP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 8.</p> <p>b) Původní bod č.6 návrhu změny Z4 ÚP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 7.</p> <p>c) Původní bod č.18 návrhu změny Z4 ÚP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 20.</p> <p>d) Původní bod č.8 až 15 návrhu změny Z4 ÚP Říčany z října 2019 je nově v opakovaném projednání návrhu z června 2020 bod 9 až 16.</p>	1. Rozhodnutí o námitkách viz. Rozhodnutí o námitkách pana Tomáše Boka uplatněné k veřejnému projednání změny č. 4 ÚP Říčan.

	<p>Způsob znázornění změn je nepřehledný, velmi těžko se hledají rozdíly mezi změnami 4 UP Města Říčany a opakovaným veřejným projednáním změny Z4. Tyto změny by měly být znázorněny v samostatné příloze tak, jak se to dělá ve vztahu k aktuálně platnému znění územního plánu města Říčany a aktuálně představené změny návrhu opakovaného veřejného projednání Z4 UP Říčany. Zde je označeno, co se vypouští červeným přeškrtnutým textem, a to, co je nově doplněno, označuje červený text. Vše ostatní je černý text. Toto chybí ve vztahu k poslední představené verzi změny a aktuálně projednávané úpravě v opakovaném znění. Navíc k tomu doplňujeme a upravujeme:</p> <p>2. V textové části Návrhu veřejně opakované změny Z4 územního plánu města Říčany doplnit v bodě 2. v první tabulce s názvem „v kapitole 3.2 se odstraňují tyto řádky“ nový další řádek označující plochu ŘT-26, OV, 9069 m². Protože tato plocha ŘT-26 vypadla při aktualizaci textového znění návrhu a důvody pro odstranění z tabulky jsou stejné jako pro nově odstraňované řádky, plochy v tabulce PS-19, PS-20, PS-21, PS-26, V-08, uvedené na jednotlivých řádcích předmětné tabulky.</p> <p>3. <i>Návrhový bod č. 7. V kapitole 6.1 v části A. Základní pojmy se nahrazuje v odstavci " Minimální procento zeleně" druhá věta takto: " Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300m² zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m²), ve všech typech ploch srozdílným způsobem využít, a to v rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu %zeleně lze započítat polovinu výměry zelené střechy, takto smí být nahrazena max. ¼ požadované zeleně na pozemku. Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin. Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100m² půdorysného průmětu střechy1. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně." a pod text se přidává poznámka pod čarou:" 1 Příklad: Při střeše 750m² půdorysné plochy bude min. výkon FVE 7,5x3=22,5 kWp."</i></p> <p>je nezákonnou a nepřiměřenou, územnímu plánu cizí, regulací, kdy bez dostatečného odůvodnění a v rozporu se zákonem stanoví povinnost zeleně na střechách a její podmínky, když neumožňuje vlastníku rozhodnout se v rámci</p>	<p>Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění stanovuje, způsob projednání po podstatné úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání (§ 53, odst. 2). Forma textové části není zákoně ošetřena, nicméně navržené řešení by jistě zpřehlednilo projednání a pořizovatel se jej pokusí aplikovat pro další změny ÚP.</p> <p>2.Námítce se nevyhovuje. Předmětné území je i nadále vnímáno jako přestavbové území. Odstranění řádků, na něž je poukazováno, je z důvodu změny vymezení zastavěného území, předmětné pozemky (plochy) byly již nově zastavěny.</p> <p>3. Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2. Podrobnější odůvodnění viz kapitola odůvodnění ÚP. Navržené řešení neznemožňuje kvalitní urbanistické řešení (zelená střecha nemusí být vždy plochá střecha). Město Říčany samo realizuje opatření, která mají pozitivní vliv na klima ve městě (např. realizace pásu zeleně při rekonstrukci ulice 17. listopadu, založení parku Václava Havla, výsadba krajinné zeleně v blízkém okolí města na pozemcích ve vlastnictví města Říčany). Výkladová nejasnost, o které se zmiňuje podatel, pořizovatel nespátřuje, text je naprosto logický a zřejmý. Povinnost „zelené“ střechy je vázána na velikost zastavěné plochy a nikoli na půdorys střechy. Stejně tak ÚP nenařizuje sklon střechy. Požadavek „zelených střech“ je reakcí na</p>
--	---	---

	<p>stanovených mantinelů pro řešení, které vyhovuje kvalitnímu urbanistickému řešení a co nejvíce představám vlastníka. Kvalitní zeleně stejně jako cíle napadené regulace je navíc možné mnohem efektivněji dosáhnout jinými podmínkami, které podstatně méně omezují vlastníky, k nim patří například vhodně navržený systémem uličních prostor s pohledovými kompozičními souvislostmi v kombinaci s veřejnou zelení či retenčními vodními prvky. Pokud by měla být napadenou regulací zajištěna ochrana krajinného rázu, ochrana kulturních a historických hodnot, zejména pohledových kompozičních souvislostí, je bezpodmínečně nutné v odůvodnění změny územního plánu vysvětlit, jak mohou zvolené parametry k ochraně těchto hodnot či dosažení těchto cílů sloužit. Žádné takové vysvětlení odůvodnění změny č. 4 neposkytuje a mezi deklarovanými cíli a zvolenými prostředky ve skutečnosti vazba neexistuje; Některé uvedené pojmy jsou významově zmatečné, jednou se pojednává o povinnosti všech „novostaveb objektů“ a vzápětí v té samé větě (myšlenka) se pojednává o všech „přístavbách“. To jsou dva rozdílné pojmy. Nelze poznat vazbu mezi zmiňovanými plochami a střechou. Jestli se jedná vždy o plochu střechu nad 300m², nebo plochu nad zastavěnou stavbou a tím je dovozena velikost střechy, či plochu pod zastavěnou střechou? Šikmé zelené střechy jsou moc nákladné, a proto jsme nuceni stavět rovné, i když do území nezapadnou. Nelze poznat, zda regulativ se vztahuje na pultovou střechu nebo sedlovou střechu. Nelze poznat, zda se do zastavěné plochy stavby počítá celá stavba (již existující) plus přístavba. k tomu, anebo jen pouze zastavěná plocha přístavby. Logika odůvodnění regulace vedoucí k zavedení regulativu je snaha zabránit (či snížit) dopady oteplování měst a odtoku vody z krajiny, a to vše ve vztahu k vzniku nových fotovoltaických elektráren, místo zelených</p> <p>střech. Tato regulace je zcela v rozporu s logikou znalosti přírodních věd. Přitom zcela absentuje tvrzení, že dochází k oteplování města Říčany a jen zcela účelově je použita bez důkazů obecná floskule o oteplování planety s odkazem na obecná města. Město Říčany prvně má zajistit, aby dešťová voda, která spadne na městské pozemky, stavby a cesty bude v místě vsakována do krajiny. Skutečností je však odvádění dešťové vody pomocí jednotné splaškové kanalizace na čistírnu odpadních vod, kterou tímto zbytečně přetěžuje. Například za rok 2019 dle údajů kalkulace cen vodného a stočného r 2019 zveřejněné na úřední desce města Říčany byla pročištěna dešťová voda na čistírně odpadních vod v Říčanech 1,06 mil.m³ což je z celkové maximální roční kapacity čistírny cca 62%. Jinými slovy skoro 2/3 roční kapacity čistírny čistí dešťovou vodu. Jak navržené opatření v územním plánu změny Z4 zmenší tuto hodnotu? Když již nyní a dávno předtím z.</p>	<p>dlouhodobý trend oteplování planety Země, jehož důsledky jsou pozorovatelné i na území České republiky. Reakce na tento trend jsou blíže specifikovány a doporučovány např. v Politice architektury a stavební kultury České republiky, územní studii krajiny SO ORP Říčany. K tvrzení o odvodu dešťových vod do jednotné splaškové kanalizace uvádíme, že v platném územním plánu je stanoven požadavek na způsob odvádění dešťových vod – „Pro odvádění dešťových vod je důraz kladen na jejich zadržování, vsakování, přímé využívání, s cílem maximálního omezení přítoku dešťových srážek do veřejné kanalizace. Do veřejné dešťové kanalizace budou odváděny jen srážkové vody z veřejných ploch a komunikací, a to v případě, že nebude možné zajistit zasakování. Dešťové vody z jednotlivých pozemků určené pro bydlení budou primárně likvidovány na místě vzniku (např. vsakem nebo jímáním a následně využity jako užitková voda). Množství dešťové vody z veřejných komunikací by mělo být minimalizováno opatřeními snižujícími množství a rychlost odtoku (např. vhodným návrhem zpevněných ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.) a odvedeno do místních vodotečí“. V souladu s tímto požadavkem je ze strany města postupně při rekonstrukcích stávajících komunikací postupováno.</p>
--	---	--

		<p>nové stavby nešlo odvádět dešťovou vodu do kanalizace a vždy muselo dojít k retenci a postupnému zasakování dešťové vody v území? Zelená střecha nemá zasakovací schopnosti v krajině, voda musí zasakovat do země. Dnešní stavby to musí splňovat automaticky, ať mají střechu jakoukoliv.</p> <p>Změna č. 4 územního plánu nadále nesprávně území, ve kterém se nacházejí pozemky, jež namítající vlastní eviduje a zachází s nimi jako s návrhovým územním (snad přestavbovým), ačkoliv jde o územní stabilizované, v pojmosloví namítaného územního plánu „stavové“, namítající odtud žádá, aby tato nesprávná evidence byla opravena! Viz. článek II. odstavec 2 těchto námitek, jak bylo učiněno opakovaným projednávaným návrhem změny Z4 UP Říčany v jiných odstraněných rozvojových plochách PS-19, PS-20, PS-21, PS-26, V-08, (výstavba RD na poli). Nyní již nově budou evidované jako „stavové“ území. Je to zcela v duchu tvorby územních plánů měst.</p>	
--	--	---	--

168818 /2020	CONTERA Investment III. s.r.o.	<p>Podatel podává námitku proti bodu 7 Návrhu změny Územního plánu, který nahrazuje v kapitole 6.1 Územního plánu v části A. „Základní pojmy“ v odstavci „Minimální procento zeleně“ druhou větou, kdy Podatel konkrétně nesouhlasí s tím, aby se na celé území dotčené bodem 7 Návrhu změny Územního plánu včetně Dotčených pozemků vztahovala:</p> <p>(i) povinnost mít zeleň na střechách konkrétně vymezená tak, že „Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m2, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300m2 zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m2), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v 6 rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zeleně střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku.“ (Povinnost zelené střechy); a (ii) podmínka, že se za zelenou střechu (zeleň na střeše) pro účely Územního plánu bude považovat pouze střecha s trvale udržitelnou zelení se stanovenou mocností souvrství minimálně 15 cm, konkrétně vymezená tak, že „Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin.“ (Kritéria zeleně); (iii) a s nimi související možnost náhrady navržená tak, že „Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100m2 půdorysného průmětu střechy1. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně.“ (Náhrada FVE)</p> <p>(Povinnost zelené střechy, Kritéria zeleně a Náhrada FVE společně dále jen Navrhované povinnosti); a navrhuje, aby Navrhované povinnosti byly z bodu 7 Návrhu změny Územního plánu odstraněny.(b) V této souvislosti by podle Podatele měla být zachována možnost započítávat do minimálního procenta zeleně také zeleň umístěnou na střechách. Umístění zeleně na střechách by však nemělo být povinné, ale pouze dobrovolné. U dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak její započitatelnost neměla být podmiňována ani splněním Kritérií zeleně či žádnými jinými podmínkami určujícími mocnost souvrství pro kořenění rostlin či jiné parametry, ale charakter zeleně by měl být ponechán na samotném vlastníkovi.</p>	<p>1. Námitce se nevyhovuje.</p> <p>Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2 Uvedený požadavek se mimo jiné opírá také o ustanovení § 19 písm. O zákona č. 183/2006 Sb. V platném znění - „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. S ohledem na snížení mocnosti souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin dochází také k snížení finanční náročnosti konstrukce staveb.</p> <p>Samotné požadavek „zelených střech je formulován jednoznačně, z uvedeného požadavku je patrné, že se tento požadavek týká všech novostaveb objektů nad 300m2 zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m2). Rekonstrukcí stávajících hal nedochází k přístavbě nad 300 m². Územní plán nestanovuje typ střechy, jaký bude stavebník na své stavbě realizovat, regulace je vázána na zastavěnou plochu novostavby či přístavby. Navrhnuté řešení „zelených střech“ vhodně doplňuje opatření, které realizuje město v rámci svých možností (např. při rekonstrukci ulice 17. listopadu byl nově navrhnut zelený pás podél komunikace, založení parku Václava Havla, výsadba krajinnotvorné zeleně v okolí města Říčany, realizace FVE na budově úřadu na Komenského náměstí, realizace zelené střechy na Stacionáři Olga, předpokládaná zelená střecha na nové ZŠ na Komenského náměstí, zelená střecha na aktuálně stavěné MŠ Větrník...). Město Říčany je v bezprostřední blízkosti Prahy a tedy i klima města je silně ovlivněno Prahou. Právě velké areály zpevněných ploch tvoří významné tepelné ostrovy uvnitř města, které mají vliv na své široké okolí.</p>
-----------------	-----------------------------------	--	--

	<p>2. ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY</p> <p>2.1 Nepřiměřené zatížení a omezení práv Podatele</p> <p>(a) Důvodem této námitky je zejména skutečnost, že Navrhované povinnosti nepřiměřeně a nedůvodně zatěžují vlastníky jimi dotčených pozemků, kdy konkrétně u Podatele omezují jeho vlastnické právo k Dotčeným pozemkům i právo na svobodné podnikání realizované prostřednictvím Dotčených pozemků, neboť způsobují nepřiměřené překážky a omezení při jejich užívání, výstavbě či realizaci investičních záměrů. Podatel je přitom navíc přesvědčen, že tak intenzivní zásahy a omezení jeho práv, jaké by způsobily Navrhované povinnosti, nejsou odůvodněné ani cílem ochrany jiných veřejných práv včetně cílů územního plánování ve smyslu ustanovení § 18 a násl. Stavebního zákona. (b) Navrhované povinnosti jsou stanoveny zcela obecně pro střechy objektů nad 300 m², aniž by byla náležitě odůvodněna a vysvětlena zamýšlená funkce jimi sledovaných opatření. U Dotčených pozemků Podatele, které se nachází v průmyslové zóně města Říčany mimo obytnou zástavu, by podle názoru Podatele nemělo zavedení zelených střech významný přínos pro zlepšení kvality životního prostředí, přičemž jejich dopad na městskou zástavu by byl zcela zanedbatelný.</p> <p>(c) Zavedení Navrhovaných povinností by však přitom způsobilo významné a zcela nepřiměřené a neodůvodněné zatížení a omezení vlastníků včetně Podatele při výstavbě na Dotčených pozemcích, neboť by Navrhované povinnosti ozelenění plochých střech vyžadovaly nejen výrazně vyšší nároky na únosnost konstrukce střechy, ale vedle toho by v důsledku nich vznikly významně vyšší nároky na celé nosné konstrukce objektů (vazníky, průvlaky, sloupy), a to včetně základových konstrukcí.</p> <p>(d) Celá nosná konstrukce by totiž musela být dimenzována na výrazně vyšší zatížení, než je běžným standardem. Požadovaná mocnost zeminy pro zelenou střechu 15 cm totiž představuje plošné zatížení na konstrukci střechy ca. 225 kg/m². Střešní konstrukce jsou standardně dimenzované (samozřejmě vyjma zatížení od sněhu) na zatížení 50 kg/m², což je 4,5krát méně, než by vyžadovalo zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(e) Podatel by z těchto důvodů musel výstavbu provádět technicky zcela jiným způsobem, než je běžné pro jeho potřeby, což by vedlo k významnému zvýšení investičních nákladů. Podle zkušeností Podatele by v takovém případě vzrostly náklady na výstavbu až o 10 procent.</p> <p>2.2 Absence důvodů k zavedení Navrhovaných povinností</p> <p>(a) Územní plán (a jeho jednotlivá ustanovení) jako opatření obecné povahy musí být dostatečně odůvodněn, jinak je podle judikatury nepřezkoumatelný, a tedy v rozporu s právními předpisy.</p>	<p>Zelené střechy objektivně mohou snížit případnou náročnost na letní chlazení vnitřního prostředí staveb se zelenou střechou a tím snížit energetickou náročnost a zvýšit přirozený komfort pro uživatele takových staveb. Ohledně problematiky údržby „zelené střechy“ je nutné zmínit, že i „nezelená střecha“ potřebuje nezbytnou údržbu a z pohledu města Říčany je údržba zelené střechy. Město Říčany se při projektové přípravě svých staveb se „zelenou střechou“ nesetkalo s negativním stanoviskem HZS z důvod návrhu „zelené střechy“.</p> <p>Zelené střechy mohou být také zajímavou pobídkou pro ekologicky smýšlející zájemce o pronájem či odkup takových nemovitostí.</p> <p>Město Říčany předpokládá, že pro realizaci zelených střech bude státem v budoucnosti vypsána nějaká forma finanční podpory. V roce 2020 je např. Program NZÚ – zvýšení podpory na výstavbu zelených střech (pro RD a BD).</p>
--	---	--

		<p>Protože se pak jedná o nástroj výrazně zasahující do práv vlastníků dotčených pozemků, musí být toto odůvodnění detailní, nepostačí prostý odkaz na jakýkoliv veřejný zájem či obecné cíle bez vysvětlení, jakým způsobem by při absenci příslušné zaváděné povinnosti byl veřejný zájem ohrožen či proč jsou právě takové povinnosti jediným nutným a přiměřeným nástrojem k dosažení důvodných cílů. (b) Podle názoru podatele pak žádná z Navrhovaných povinností není v Návrhu změny Územního plánu (žádné jeho části) adekvátně odůvodněna tak, aby bylo vysvětleno, z jakých důvodů je jejich zavedení nutné jako jediná přiměřená a nezbytná možnost.</p> <p>(c) V článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je sice velmi stroze uvedeno, že „<i>cílem je posílit environmentální pilíř udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu (zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu). Mocnost vrstvy pro kořenění vychází z publikace Standardy pro navrhování, provádění a údržbu, Vegetační souvrství zelených střech (vydala Odborná sekce Zelené střechy při Svazu zakládání a údržby zeleně, Brno, 9/2016) tak aby umožňovala výsadbu keřového patra (polo- a intenzivní zelené střechy).</i>“</p> <p>(d) Blíže pak bylo odůvodněno zpřísnění samotné povinnosti zelené střechy u staveb nad 300 m². Dle článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je důvodem pro takové zpřísnění „<i>stupňující se oteplování měst v důsledku vysokých klimatických průměrů a vysokého výparu vod. Retenční schopnosti střech u větších staveb mají tedy rozhodně přispět k lokálnímu ochlazování staveb a zpomalování odtoků dešťových a povrchových vod. Posilování retenčních schopností staveb a stavebních pozemků je, spolu s posilováním retenčních schopností krajiny, nezbytnou podmínkou v udržitelném rozvoji území</i>“. Stále však není odpovězeno na otázku, proč jsou právě Navrhované povinnosti jedinou přiměřenou a nezbytnou možností. (e) Nedostatek detailnějšího odůvodnění je pak nepřijatelný s ohledem na tak zásadní omezení, která Navrhované povinnosti pro vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele znamenají, když pro Podatele vyžadují nadstandardní nároky na výstavbu za účelem zajištění technických parametrů pro ozelenění střech a s tím související vyšší nosnosti celých konstrukcí budov a logicky v tom důsledku vedou k vyšším investičním nákladům Podatele.</p>	
--	--	--	--

	<p>2.3 Neurčitost Návrhu změn Územního plánování</p> <p>(a) Návrh změn Územního plánu je neurčitý vzhledem k rekonstrukcím již existujících objektů nebo jejich dostavbě, které by vyžadovala vydání územního rozhodnutí. Není totiž jednoznačné, zda se povinnost zelených střech bude vztahovat i na tyto situace, když je v takovém případě vedeno územní řízení, jehož hlavním úkolem bude zkoumat soulad s územním plánem. V takových případech by však podle názoru Podatele byla proveditelnost zelených střech prakticky nerealizovatelná, neboť nosné konstrukce takových rekonstruovaných střech nebyly dimenzovány na zátěž zelené střechy. (b) Návrh změn Územního plánu je pak neurčitý také ohledně typů střech, na jaké se Navrhovaného povinnosti mají vztahovat, a to z hlediska, zda se mají týkat pouze plochých střech nebo případně také střech šikmých. U šikmých střechy by samozřejmě byly jakékoliv požadavky na zelené střechy včetně Navrhovaných povinností prakticky zcela nerealizovatelné.</p> <p>2.4 Proporcionalita stanovených omezení</p> <p>(a) Vzhledem k tomu, že Územní plán omezuje vlastnická i jiná práva vlastníků dotčených pozemků, musí v něm zvolené podmínky splňovat požadavek proporcionality. V tomto smyslu Nejvyšší správní soud konstantně rozhoduje, že se „v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“ (b) Nejvyšší správní soud dále v souvislosti s územním plánováním ve stejném rozhodnutí dovodil, že „podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ (c) Zavedení Navrhovaných povinností v tomto smyslu odporuje požadavku proporcionality. Z Návrhu změn Územního plánu plyne, že cílem a účelem změny územního plánu obce je ochlazování staveb a zpomalování odtoků dešťových a povrchových vod. Můžeme říci, že tato změna má sledovat příznivější životní prostředí v obci.</p>	
--	--	--

	<p>Naproti tomu však stojí právo vlastnit majetek, jakož i právo svobodně podnikat, když: (i) v případě Návrhu změn Územního plánu nepřeváží jím navrhovaná snaha o naplnění práva na příznivé životní prostředí (které je řazeno mezi tzv. čtvrtou generaci základních práv a svobod), nad tradičním právem vlastnit majetek ve spojení s právem svobodně podnikat;</p> <p>(ii) zrušení povinnosti zelených střech a zavedení pouhé možnosti jejich využití nijak nepřipraví obyvatelé obce o příznivé klimatické podmínky. Problém nadměrného přehřívání měst se dotýká zejména velkých měst jako je hlavní město Praha, s extrémně vytíženou infrastrukturou a přehuštěnou zástavbou. Klimatická mapa obce Říčany u Prahy, která má cca 15 tisíc obyvatel, má však zcela jinou podobu, než obec Praha a jiná velkoměsta;(iii) Navrhované povinnosti by kladly nepřiměřené nároky nejen na Podatele a další subjekty, které hodlají zahájit výstavbu v obci, ale taktéž na konečné vlastníky nemovitostí; (iv) vyšší požadavky na statiku, nosnost, provedení či vybavení staveb způsobující další finanční, technické či provozní zatížení, budou v důsledku přeneseny na potenciální zájemce o prodávané nemovitosti. Podateli totiž nezbyde nic jiného než zvýšit cenu nemovitostí, které budou následně nabízeny na trhu. V kontextu současných událostí bude tato situace neúnosná jak pro Podatele, tak pro potenciální zájemce o nemovitost – budoucí kupující; (v) v současné době, kdy je zasažena ekonomika v důsledku pandemie COVID-19 mohou mít opatření týkající se zelených střech restriktivní a negativní dopad. Aktuálně je totiž naprosto žádoucí, aby došlo ke stimulování trhu. Návrh změn Územního plánu však ve svém důsledku představuje zcela opačné opatření – povinnost zatěžující finančně jak Podatele, tak potenciální zájemce o koupi či užití nemovitostí či v nich umístěných prostor, pouze přispěje k dalšímu ochlazení trhu, kdy se tak dražší nemovitosti v obci stanou ještě méně dostupnými; (vi) zelená střecha sama o sobě klade další nároky na budoucího vlastníka nemovitosti, neboť vyžaduje údržbu ve formě závlahy, opravy poškozených lokalit z důvodu eroze, doplňkovou výsadbu, odstranění náletových rostlin, hnojení, sečení, jakož i odstranění listů a vyprodukované přebytečné biomasy ze sečení; a (vii) i pokud by vlastník náležitě pečoval o zelenou střechu, což by jistě představovalo další dodatečné náklady, existovalo by zejména v letních měsících významné reálné riziko vzniku požáru střechy a jeho rychlého šíření. Zelené střechy, a to zejména na větších objektech, mohou v tomto smyslu představovat významné riziko ohrožující zdraví či případně životy.</p>	
--	--	--

	<p>(d) V tomto ohledu by pak v žádném případě neodpovídalo zásadě subsidiarity zavedení Navrhovaných povinností, pokud by byly veškeré s tím spojené náklady přeneseny pouze na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele. Zelené střechy by měly být vzhledem k nepřiměřenému zatížení a omezení, které vlastníků dotčených pozemků způsobují, v Územním plánu zohledňovány pouze jako dobrovolná možnost vlastníka založená na jeho svobodném rozhodnutí o jejich zavedení a s tím souvisejícím způsobem výstavby. Rozšíření zelených střech by pak mělo být motivováno finanční podporou či daňovými úlevami, což je u podobných zatěžujících podpůrných environmentálních opatření zcela běžné. (e) Z důvodu výše zmíněných nedostatků odůvodnění Navrhovaných povinností se přitom Podatel bohužel nemůže k této otázce vyjádřit konkrétněji. V této souvislosti tedy pouze obecně poukazuje na zcela zásadní základní omezení, která by u něj Navrhované povinnosti způsobily.</p>	
--	--	--

168814 /2020	CONTERA Investment VII. s.r.o.	<p>Podatel podává námitku proti bodu 7 Návrhu změny Územního plánu, který nahrazuje v kapitole 6.1 Územního plánu v části A. „Základní pojmy“ v odstavci „Minimální procento zeleně“ druhou větou, kdy Podatel konkrétně nesouhlasí s tím, aby se na celé území dotčené bodem 7 Návrhu změny Územního plánu včetně Dotčených pozemků vztahovala:</p> <p>(i) povinnost mít zeleň na střechách konkrétně vymezená tak, že „Započítává se zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m2, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na pergolách) se neberou v úvahu. Zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů nad 300m2 zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m2), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to v 6 rozsahu min. 80% plošné výměry střechy. Do zápočtu % zeleně lze započítat polovinu výměry zeleně střechy, takto smí být nahrazena max. 1/4 požadované zeleně na pozemku.“ (Povinnost zelené střechy); a (ii) podmínka, že se za zelenou střechu (zeleň na střeše) pro účely Územního plánu bude považovat pouze střecha s trvale udržitelnou zelení se stanovenou mocností souvrství minimálně 15 cm, konkrétně vymezená tak, že „Zelenou střechou (zelení na střeše) se pro účely tohoto územního plánu rozumí střecha s trvale udržitelnou zelení s mocností souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin.“ (Kritéria zeleně); (iii) a s nimi související možnost náhrady navržená tak, že „Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100m2 půdorysného průmětu střechy1. Při instalaci FVE namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně.“ (Náhrada FVE)</p> <p>(Povinnost zelené střechy, Kritéria zeleně a Náhrada FVE společně dále jen Navrhované povinnosti); a navrhuje, aby Navrhované povinnosti byly z bodu 7 Návrhu změny Územního plánu odstraněny.(b) V této souvislosti by podle Podatele měla být zachována možnost započítávat do minimálního procenta zeleně také zeleň umístěnou na střechách. Umístění zeleně na střechách by však nemělo být povinné, ale pouze dobrovolné. U dobrovolně umístěné zeleně na střechách by pak její započitatelnost neměla být podmiňována ani splněním Kritérií zeleně či žádnými jinými podmínkami určujícími mocnost souvrství pro kořenění rostlin či jiné parametry, ale charakter zeleně by měl být ponechán na samotném vlastníkovi.</p>	<p>1. Námitce se nevyhovuje.</p> <p>Požadavek na prověření možnosti a způsobu započtení zelených střech resp. zelených fasád do podílu zeleně v ploše je ve schváleném obsahu změny č. 4. Odůvodnění úpravy započtení % zeleně je dostatečně popsáno v Odůvodnění ÚP kapitola 10.2 Uvedený požadavek se mimo jiné opírá také o ustanovení § 19 písm. O zákona č. 183/2006 Sb. V platném znění - „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. S ohledem na snížení mocnosti souvrství min. 15 cm využitelném pro kořenění rostlin dochází také k snížení finanční náročnosti konstrukce staveb.</p> <p>Samotné požadavek „zelených střech je formulován jednoznačně, z uvedeného požadavku je patrné, že se tento požadavek týká všech novostaveb objektů nad 300m2 zastavěné plochy, případně u všech přístaveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300m2). Rekonstrukcí stávajících hal nedochází k přístavbě nad 300 m². Územní plán nestanovuje typ střechy, jaký bude stavebník na své stavbě realizovat, regulace je vázána na zastavěnou plochu novostavby či přístavby. Navrhnuté řešení „zelených střech“ vhodně doplňuje opatření, které realizuje město v rámci svých možností (např. při rekonstrukci ulice 17. Listopadu byl nově navrhnut zelený pásu podél komunikace, založení parku Václava Havla, výsadba krajinnotvorné zeleně v okolí města Říčany, realizace FVE na budově úřadu na Komenského náměstí, realizace zelené střechy na Stacionáři Olga, předpokládaná zelená střecha na nové ZŠ na Komenského náměstí, zelená střecha na aktuálně stavěné MŠ Větrník...). Město Říčany je v bezprostřední blízkosti Prahy a tedy i klima města je silně ovlivněno Prahou. Právě velké areály zpevněných ploch tvoří významné tepelné ostrovy uvnitř města, které mají vliv na své široké okolí.</p>
-----------------	-----------------------------------	---	---

	<p>2. ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY</p> <p>2.1 Nepřiměřené zatížení a omezení práv Podatele</p> <p>(a) Důvodem této námitky je zejména skutečnost, že Navrhované povinnosti nepřiměřeně a nedůvodně zatěžují vlastníky jimi dotčených pozemků, kdy konkrétně u Podatele omezují jeho vlastnické právo k Dotčeným pozemkům i právo na svobodné podnikání realizované prostřednictvím Dotčených pozemků, neboť způsobují nepřiměřené překážky a omezení při jejich užívání, výstavbě či realizaci investičních záměrů. Podatel je přitom navíc přesvědčen, že tak intenzivní zásahy a omezení jeho práv, jaké by způsobily Navrhované povinnosti, nejsou odůvodněné ani cílem ochrany jiných veřejných práv včetně cílů územního plánování ve smyslu ustanovení § 18 a násl. Stavebního zákona. (b) Navrhované povinnosti jsou stanoveny zcela obecně pro střechy objektů nad 300 m², aniž by byla náležitě odůvodněna a vysvětlena zamýšlená funkce jimi sledovaných opatření. U Dotčených pozemků Podatele, které se nachází v průmyslové zóně města Říčany mimo obytnou zástavu, by podle názoru Podatele nemělo zavedení zelených střech významný přínos pro zlepšení kvality životního prostředí, přičemž jejich dopad na městskou zástavbu by byl zcela zanedbatelný.</p> <p>(c) Zavedení Navrhovaných povinností by však přitom způsobilo významné a zcela nepřiměřené a neodůvodněné zatížení a omezení vlastníků včetně Podatele při výstavbě na Dotčených pozemcích, neboť by Navrhované povinnosti ozelenění plochých střech vyžadovaly nejen výrazně vyšší nároky na únosnost konstrukce střechy, ale vedle toho by v důsledku nich vznikly významně vyšší nároky na celé nosné konstrukce objektů (vazníky, průvlaky, sloupy), a to včetně základových konstrukcí.</p> <p>(d) Celá nosná konstrukce by totiž musela být dimenzována na výrazně vyšší zatížení, než je běžným standardem. Požadovaná mocnost zeminy pro zelenou střechu 15 cm totiž představuje plošné zatížení na konstrukci střechy ca. 225 kg/m². Střešní konstrukce jsou standardně dimenzované (samozřejmě vyjma zatížení od sněhu) na zatížení 50 kg/m², což je 4,5krát méně, než by vyžadovalo zavedení Navrhovaných povinností.</p> <p>(e) Podatel by z těchto důvodů musel výstavbu provádět technicky zcela jiným způsobem, než je běžné pro jeho potřeby, což by vedlo k významnému zvýšení investičních nákladů. Podle zkušeností Podatele by v takovém případě vzrostly náklady na výstavbu až o 10 procent.</p> <p>2.2 Absence důvodů k zavedení Navrhovaných povinností</p> <p>(a) Územní plán (a jeho jednotlivá ustanovení) jako opatření obecné povahy musí být dostatečně odůvodněn, jinak je podle judikatury nepřezkoumatelný, a tedy v rozporu s právními předpisy.</p>	<p>Zelené střechy objektivně mohou snížit případnou náročnost na letní chlazení vnitřního prostředí staveb se zelenou střechou a tím snížit energetickou náročnost a zvýšit přirozený komfort pro uživatele takových staveb. Ohledně problematiky údržby „zelené střechy“ je nutné zmínit, že i „nezelená střecha“ potřebuje nezbytnou údržbu a z pohledu města Říčany je údržba zelené střechy. Město Říčany se při projektové přípravě svých staveb se „zelenou střechou“ nesetkalo s negativním stanoviskem HZS z důvod návrhu „zelené střechy“.</p> <p>Zelené střechy mohou být také zajímavou pobídkou pro ekologicky smýšlející zájemce o pronájem či odkup takových nemovitostí.</p> <p>Město Říčany předpokládá, že pro realizaci zelených střech bude státem v budoucnosti vypsána nějaká forma finanční podpory. V roce 2020 je např. Program NZÚ – zvýšení podpory na výstavbu zelených střech (pro RD a BD).</p>
--	--	--

		<p>Protože se pak jedná o nástroj výrazně zasahující do práv vlastníků dotčených pozemků, musí být toto odůvodnění detailní, nepostačí prostý odkaz na jakýkoliv veřejný zájem či obecné cíle bez vysvětlení, jakým způsobem by při absenci příslušné zaváděné povinnosti byl veřejný zájem ohrožen či proč jsou právě takové povinnosti jediným nutným a přiměřeným nástrojem k dosažení důvodných cílů. (b) Podle názoru podatele pak žádná z Navrhovaných povinností není v Návrhu změny Územního plánu (žádné jeho části) adekvátně odůvodněna tak, aby bylo vysvětleno, z jakých důvodů je jejich zavedení nutné jako jediná přiměřená a nezbytná možnost.</p> <p>(c) V článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je sice velmi stroze uvedeno, že <i>„cílem je posílit environmentální pilíř udržitelného rozvoje a zlepšení urbánního prostředí, jak z hlediska estetického, tak z hlediska vodního režimu (zpomalení odtoku vody a zlepšení mikroklimatu). Mocnost vrstvy pro kořenění vychází z publikace Standardy pro navrhování, provádění a údržbu, Vegetační souvrství zelených střech (vydala Odborná sekce Zelené střechy při Svazu zakládání a údržby zeleně, Brno, 9/2016) tak aby umožňovala výsadbu keřového patra (polo- a intenzivní zelené střechy).“</i></p> <p>(d) Blíže pak bylo odůvodněno zpřísnění samotné povinnosti zelené střechy u staveb nad 300 m². Dle článku 10.2 odůvodnění Návrhu změn Územního plánu je důvodem pro takové zpřísnění <i>„stupňující se oteplování měst v důsledku vysokých klimatických průměrů a vysokého výparu vod. Retenční schopnosti střech u větších staveb mají tedy rozhodně přispět k lokálnímu ochlazování staveb a zpomalování odtoků dešťových a povrchových vod. Posilování retenčních schopností staveb a stavebních pozemků je, spolu s posilováním retenčních schopností krajiny, nezbytnou podmínkou v udržitelném rozvoji území“</i>. Stále však není odpovězeno na otázku, proč jsou právě Navrhované povinnosti jedinou přiměřenou a nezbytnou možností. (e) Nedostatek detailnějšího odůvodnění je pak nepřijatelný s ohledem na tak zásadní omezení, která Navrhované povinnosti pro vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele znamenají, když pro Podatele vyžadují nadstandardní nároky na výstavbu za účelem zajištění technických parametrů pro ozelenění střech a s tím související vyšší nosnosti celých konstrukcí budov a logicky v tom důsledku vedou k vyšším investičním nákladům Podatele.</p>	
--	--	--	--

	<p>2.3 Neurčitost Návrhu změn Územního plánování</p> <p>(a) Návrh změn Územního plánu je neurčitý vzhledem k rekonstrukcím již existujících objektů nebo jejich dostavbě, které by vyžadovala vydání územního rozhodnutí. Není totiž jednoznačné, zda se povinnost zelených střech bude vztahovat i na tyto situace, když je v takovém případě vedeno územní řízení, jehož hlavním úkolem bude zkoumat soulad s územním plánem. V takových případech by však podle názoru Podatele byla proveditelnost zelených střech prakticky nerealizovatelná, neboť nosné konstrukce takových rekonstruovaných střech nebyly dimenzovány na zátěž zelené střechy. (b) Návrh změn Územního plánu je pak neurčitý také ohledně typů střech, na jaké se Navrhovaného povinnosti mají vztahovat, a to z hlediska, zda se mají týkat pouze plochých střech nebo případně také střech šikmých. U šikmých střechy by samozřejmě byly jakékoliv požadavky na zelené střechy včetně Navrhovaných povinností prakticky zcela nerealizovatelné.</p> <p>2.4 Proporcionalita stanovených omezení</p> <p>(a) Vzhledem k tomu, že Územní plán omezuje vlastnická i jiná práva vlastníků dotčených pozemků, musí v něm zvolené podmínky splňovat požadavek proporcionality. V tomto smyslu Nejvyšší správní soud konstantně rozhoduje, že se „v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“ (b) Nejvyšší správní soud dále v souvislosti s územním plánováním ve stejném rozhodnutí dovodil, že „podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ (c) Zavedení Navrhovaných povinností v tomto smyslu odporuje požadavku proporcionality. Z Návrhu změn Územního plánu plyne, že cílem a účelem změny územního plánu obce je ochlazování staveb a zpomalování odtoků dešťových a povrchových vod. Můžeme říci, že tato změna má sledovat příznivější životní prostředí v obci.</p>	
--	--	--

	<p>Naproti tomu však stojí právo vlastnit majetek, jakož i právo svobodně podnikat, když: (i) v případě Návrhu změn Územního plánu nepřeváží jíím navrhovaná snaha o naplnění práva na příznivé životní prostředí (které je řazeno mezi tzv. čtvrtou generaci základních práv a svobod), nad tradičním právem vlastnit majetek ve spojení s právem svobodně podnikat;</p> <p>(ii) zrušení povinnosti zelených střech a zavedení pouhé možnosti jejich využití nijak nepřipraví obyvatelé obce o příznivé klimatické podmínky. Problém nadměrného přehřívání měst se dotýká zejména velkých měst jako je hlavní město Praha, s extrémně vytíženou infrastrukturou a přehuštěnou zástavbou. Klimatická mapa obce Říčany u Prahy, která má cca 15 tisíc obyvatel, má však zcela jinou podobu, než obec Praha a jiná velkoměsta;(iii) Navrhované povinnosti by kladly nepřiměřené nároky nejen na Podatele a další subjekty, které hodlají zahájit výstavbu v obci, ale taktéž na konečné vlastníky nemovitostí; (iv) vyšší požadavky na statiku, nosnost, provedení či vybavení staveb způsobující další finanční, technické či provozní zatížení, budou v důsledku přeneseny na potenciální zájemce o prodávané nemovitosti. Podateli totiž nezbyde nic jiného než zvýšit cenu nemovitostí, které budou následně nabízeny na trhu. V kontextu současných událostí bude tato situace neúnosná jak pro Podatele, tak pro potenciální zájemce o nemovitost – budoucí kupující; (v) v současné době, kdy je zasažena ekonomika v důsledku pandemie COVID-19 mohou mít opatření týkající se zelených střech restriktivní a negativní dopad. Aktuálně je totiž naprosto žádoucí, aby došlo ke stimulování trhu. Návrh změn Územního plánu však ve svém důsledku představuje zcela opačné opatření – povinnost zatěžující finančně jak Podatele, tak potenciální zájemce o koupi či užití nemovitostí či v nich umístěných prostor, pouze přispěje k dalšímu ochlazení trhu, kdy se tak dražší nemovitosti v obci stanou ještě méně dostupnými; (vi) zelená střecha sama o sobě klade další nároky na budoucího vlastníka nemovitosti, neboť vyžaduje údržbu ve formě závlahy, opravy poškozených lokalit z důvodu eroze, doplňkovou výsadbu, odstranění náletových rostlin, hnojení, sečení, jakož i odstranění listů a vyprodukované přebytečné biomasy ze sečení; a (vii) i pokud by vlastník náležitě pečoval o zelenou střechu, což by jistě představovalo další dodatečné náklady, existovalo by zejména v letních měsících významné reálné riziko vzniku požáru střechy a jeho rychlého šíření. Zelené střechy, a to zejména na větších objektech, mohou v tomto smyslu představovat významné riziko ohrožující zdraví či případně životy.</p>	
--	---	--

	<p>(d) V tomto ohledu by pak v žádném případě neodpovídalo zásadě subsidiarity zavedení Navrhovaných povinností, pokud by byly veškeré s tím spojené náklady přeneseny pouze na vlastníky dotčených pozemků včetně Podatele. Zelené střechy by měly být vzhledem k nepřiměřenému zatížení a omezení, které vlastníků dotčených pozemků způsobují, v Územním plánu zohledňovány pouze jako dobrovolná možnost vlastníka založená na jeho svobodném rozhodnutí o jejich zavedení a s tím souvisejícím způsobem výstavby. Rozšíření zelených střech by pak mělo být motivováno finanční podporou či daňovými úlevami, což je u podobných zatěžujících podpůrných environmentálních opatření zcela běžné. (e) Z důvodu výše zmíněných nedostatků odůvodnění Navrhovaných povinností se přitom Podatel bohužel nemůže k této otázce vyjádřit konkrétněji. V této souvislosti tedy pouze obecně poukazuje na zcela zásadní základní omezení, která by u něj Navrhované povinnosti způsobily.</p>	
--	--	--

<p>165752 /2020, 165754 /2020</p>	<p>Jitka Kubičková</p>	<p>Vymezení plochy <i>DSD—dopravní infrastruktura—silniční—doprovodné funkce</i> na pozemcích parc.č. 1163, 1165/1, 1165/3 a 1840/4 v k.ú. Říčany u Prahy, představuje ne důvodné a nezákonné udržování omezení mého vlastnického práva k dotčeným pozemkům. Město Říčany samo uznalo, že <i>vymezení veřejně prospěšné stavby parkovacího domu WD 95 s možností vyvlastnění, představuje nedůvodné a nezákonná omezení mého vlastnického práva k dotčeným pozemkům a toto v nové variantě zrušilo.</i> Pro vyvlastnění pozemků pro účely výstavby budovy veřejného parkovacího domu není důvod, nejsou splněny zákonné podmínky a tento záměr je tak nerealizovatelný. Rozporované funkční využití ovšem zároveň v zásadě neumožňuje jiné využití dotčených pozemků než pro účely veřejného parkování nebo přidružených funkcí a je mi tak znemožněno jakékoliv vlastní užívání dotčených pozemků. Návrh absolutně nerespektuje současné využití pozemků - Bytový dům s prodejny (nejlépe odpovídající funkční využití je SM) a nerespektuje rozhodnutí zastupitelstva, které schválilo zabývat se změnou z parkování DSL jako nápravu k nastavení odpovídajícího využití, aby se Město Říčany vyhnulo soudu proti změně ÚP. Pan starosta Vladimír Kořen (jako hlavní zástupce města přes ÚP) ve lhůtě pro podání žaloby k soudu osobně slíbil, že žádné parkování na mých pozemcích nebude, a schválení zastupitelstva o změně v té době funkčního využití DSL na odpovídající využití mě ujistilo, že je to myšleno vážně. Bohužel to byl podvod a podraz ze strany kompetentních osob. Vzhledem k tomu, že naprosto nejsou dány důvody pro vyvlastnění a dotčené pozemky tak nikdy nebudou užívány k vymezenému účelu parkování, přitom toto omezení zjevně představuje zcela nedůvodné a nezákonné omezení mého vlastnického práva. Návrh je proto v rozporu se základními principy územního plánování a právního státu obecně a je zcela zjevně nezákonný. Nesouhlasím s navrhovaným funkčním využitím mých pozemků v Návrhu a zařazením mých pozemků do rozvojové plochy ŘC-16 s příkladem využití parkovacího domu, začazením mých pozemků do mapy dopravní infrastruktury a žádám, aby byly plochy zasahující mé výše vymezené Pozemky, tedy pozemky parc. č.1163, 1165/1, 1165/3, 1160/9, 1840/4 a pozemek parc. č. st. 3868 v k. ú. Říčany u Prahy, Územním plánem Říčany, resp. jeho nyní připravovanou Změnou č. 4, zařazeny do funkčního využití SM - plochy smíšené obytné - městské, a to bez jakékoliv dalšího omezení.</p>	<p>1. Námítka se zamítá, respektive je bezpředmětná. VPS byla vypuštěna, zbylá část – tedy návrh plochy DSD se oproti veřejnému projednání nezměnila. Vypořádání námítky lze tedy nalézt u námítky, kterou Ing. Jitka Kubičková uplatnila k veřejnému projednání.</p>
---	-------------------------------	---	--

	<p>3.1. Absence potřeby výstavby parkovacího domu Ačkoliv město Říčany dlouhodobě deklaruje potřebu navýšit parkovací kapacity ve městě, nebyla zpracována žádná studie, ze které by bylo zřejmé, jaké jsou aktuální parkovací kapacity ve městě, jaký je deficit a o kolik by bylo potřeba kapacity navýšit. Pokud nebyly zjištěny výše uvedené skutečnosti, logicky ani nemohlo být prověřeno, zda je k řešení případných potřeb v oblasti parkování nezbytné pořizovat nové plochy pro parkování, či zda by nepostačilo zajistit lepší užití ploch stávajících. Je přitom zřejmé, že bez příslušných podkladů obsahujících minimálně výše uvedené údaje není možné otázku parkování odpovědně řešit, natož pak přistupovat k zásahům do ústavně zaručeného vlastnického práva soukromých osob.</p> <p>3.2. Dostatek jiných ploch k výstavbě parkovacích míst Bez ohledu na to, že doposud ani nebylo postaveno na jisto, zda město Říčany potřebuje vyhradit nové plochy pro účely parkování (viz bod 3.1.), musím rovněž opakovaně upozornit, že město Říčany disponuje dostatkem vlastních pozemků, které by případně bylo možné parkování vyhradit. Jedná se konkrétně o níže uvedené plochy. Pozemky přiléhající k nádraží ze severní strany Město vlastní rozsáhlý soubor pozemků přímo přiléhajících k nádraží na jeho severní straně. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 7/9, 1217/1, 1217/5, 17/6, 1217/8, 1217/9, 1223/2, 1234/13, 1223/14, 1223/16, 1223/17 k.ú. Říčany u Prahy. K těmto pozemkům navíc přiléhají další využitelné pozemky vlastněné Českou republikou (např. pozemek 1705/46 v jeho severní části). Výše uvedené pozemky nejsou nijak využívány a s ohledem na svoji polohu by byly ideálním místem pro umístění parkoviště, neboť město opakovaně deklaruje potřebu nových parkovacích ploch právě u nádraží. Umístění parkoviště zde ostatně bylo již vícekrát zvažováno. Pozemek na křížení ulic Politických vězňů a Cesty svobody Pozemkem, který město přímo vymezilo pro účely výstavby parkovacího domu, je pozemek parc. č. 1212/1, k.ú. Říčany u Prahy. Dle tiskové zprávy ze dne 3. 7. 2017 město tento pozemek odkoupilo pro účely zřízení veřejného prostranství a objektu parkování u nádraží. Objekt měl být dle vyjádření města o 2-3 podlažích a kapacitě kolem 200 aut. Předmětný pozemek byl městem označen jako ideální s ohledem na polohu naproti nádraží a nedaleko centra. Využití pozemku parc. č. 1212/1 pro umístění parkovací budovy bylo schváleno i v rámci investičního záměru č. IZ/118/2017/LAN z července 2017, ve kterém se mimo jiné uvádí: „V roce 2016-2017 se podařilo městu Říčany získat do vlastnictví klíčový pozemek v blízkosti pěší zóny Cesta Svobody – hlavní pěší komunikace spojující centrum města s železniční stanicí. Pozemek je rovněž napojen na komunikaci Politických vězňů, která je využívána hromadnou autobusovou dopravou pro obsluhu nádraží. (...) Výstavba parkovacího domu na cca 1/2 plochy v JZ rohu pozemku o kapacitě cca 200 aut, 1 podzemní a</p>	
--	--	--

		<p><i>2 nadzemní podlaží, forma betonového skeletu s vegetační úpravou fasády a střechy, vjezd umístěn ze severní strany z ulice Pol. věžů. Součástí parkovacího domu bude řešení technologie parkovacího systému.</i>“ Od tohoto záměru ovšem město zřejmě odstoupilo. V tiskové zprávě ze dne 3. 8. 2018 bylo s ohledem na pozemek parc. č. 1212/1 uvedeno, že město zadalo urbanistickou studii k prověření využití tohoto pozemku, a to mimo jiné v souvislosti s tím, že obyvatelé sousedních nemovitostí měli tento záměr údajně odmítat. Urbanistická studie zpracovaná UNIT architekti, s.r.o. pak již bez jakéhokoliv zdůvodnění upustila od záměru parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1, resp. v ní tato možnost není ani prověřována, a na místo toho parkovací dům rovnou navrhla na Dotčené pozemky. Nyní zveřejněný Návrh pak již s výstavbou parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1 rovněž nepočítá.</p> <p>Město přitom nikdy řádně nezdůvodnilo, proč nadále nepočítá s pozemkem parc. č. 1212/1 pro výstavbu parkovacího domu. Pokud k tomu skutečně došlo na základě pouhého nesouhlasu vlastníků okolních nemovitostí, tak to považuji za nepřijatelné. Město nemůže bez jakéhokoliv zdůvodnění podlehnout (nadto nijak nedoloženému) tlaku jedněch vlastníků a bez dalšího naplánovat budovu parkoviště na pozemky jiných vlastníků. Navíc je nepochybné, že zásah do práv vlastníků sousedních pozemků v blízkosti pozemku parc. č. 1212/1 by byl pouze nepřímý, a tedy mnohem menší, než přímý zásah do mého vlastnického práva, včetně možnosti vyvlastnění, tedy úplného zbavení vlastnického práva. Je zřejmé, že budova parkoviště nebude s povděkem přijímána žádnými vlastníky sousedních nemovitostí a není tomu tak ani v případě Dotčených pozemků, jelikož umístění parkovacího domu v této oblasti rovněž zvedá vlnu nevole – zda nicméně z objektivních důvodů naprosté nevhodnosti záměru, jak bude uvedeno níže.</p> <p>Ačkoliv mám pochopení pro vlastníky nemovitostí sousedících s pozemkem parc. č. 1212/1, domnívám se, že pokud by se skutečně prokázala potřeba vymezení dalších pozemků pro účely parkování (viz bod 3.1.), a pokud by pro tuto potřebu nestačily pozemky města na sever (viz výše) a na jih od nádraží (viz níže), představoval by pozemek parc. č. 1212/1 nejvhodnější řešení s nejmenšími vedlejšími negativními dopady. Pozemek se, na rozdíl od Dotčených pozemků v mém vlastnictví, nachází na hlavní spojnicí nádraží a centra města a co je nejpodstatnější, je ve vlastnictví města a nevyžaduje tedy žádné nucení odnímání vlastnického práva.</p>	
--	--	--	--

		<p>Pozemky přiléhající k nádraží z jižní strany</p> <p>Město dále v roce 2018 odkoupilo od Českých drah pozemky přiléhající k nádraží z jeho jižní strany o rozloze přibližně pěti tisíc metrů čtverečních. Podle tiskové zprávy města ze dne 3. 6. 2018 přitom měly být tyto pozemky užity mimo jiné i k řešení parkování ve městě a zjevně případně i nahradit výpadek, pokud by zadaná urbanistická studie nedoporučila pozemek parc. č. 1212/1 k výstavbě parkovacího domu (jak ovšem bylo uvedeno výše, předmětná urbanistická studie se možností výstavby parkovacího domu na pozemku parc. č. 1212/1 nakonec vůbec nezabývala).</p> <p>Město tak aktuálně je vlastníkem i rozsáhlých pozemků přiléhajících k nádraží z jeho jižní strany, a to například pozemků parc. č. 1705/12, 1705/13, 1705/14, 1705/15, 1705/16, 1705/36, 2046 k. ú. Říčany u Prahy aj. Pozemky parc. č. 1705/36 a 2046 aktuálně již k parkování užívány jsou. Není přitom žádný důvod, proč by parkovací plochy nemohly být rozšířeny i na další rozsáhlé pozemky k nim přiléhající vlastněné městem. S využitím pozemků přiléhajících k nádraží z jeho jižní strany počítá i výše zmiňovaný investiční záměr č. IZ/118/2017/LAN, ve kterém se mimo jiné uvádí: „Pozemky u nádraží budou upraveny jako parkoviště pro cestující, kteří využívají nádraží pro přestup na vlak. Předmětem úprav bude:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Úprava stávajících povrchů ploch (pojízdné plochy, chodníky, pěší koridory) 2. Úprava řešení odvodnění zpevněných ploch 3. Úprava parkovacího režimu – instalace parkovacího systému 4. Doplnění technického vybavení a mobiliáře (VO, lavičky, navigační systém, cyklostojany) 5. Zřízení pěšího propojení ke vstupu do podchodu (průchod ve stávající protihlukové zdi). <p>Stavba parkoviště u nádraží bude umístěna na pozemcích 1705/12, 2085, 2086, 1705/36 a oddělené části pozemku 1705/49.“</p> <p>Přesto však město místo vymezení těchto pozemků pro parkování vymezuje pro účely veřejného parkování moje soukromé pozemky a zcela nedůvodně tak zasahuje do mých práv. 3.3. Nevhodnost pozemku k umístění parkoviště V odůvodnění Návrhu je s ohledem na důvody výběru právě Dotčených pozemků pro umístění parkovacího domu uvedeno pouze tvrzení, že Dotčené pozemky mají být v dochozí vzdálenosti od nádraží a v blízkosti obchodního centra Lihovar. Je zjevné, že toto zdůvodnění je pro tak silný zásah do vlastnických práv, jakým je vymezení pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, zcela nedostatečné a navíc i s ohledem na polohu Dotčených pozemků nemístné.</p>	
--	--	---	--

	<p>Dotčené pozemky jsou ve srovnání s výše zmiňovanými pozemky přímo přiléhajícími k nádraží z jeho jižní i severní strany od nádraží logicky podstatně vzdálenější. Na rozdíl od pozemku parc. č. 1212/1 se pak nenachází na hlavní spojnici nádraží a centra města. Argument blízkosti nádraží tak naprosto neobstojí. Co se týče argumentu blízkosti obchodního centra Lihovar, je nutné upozornit, že toto disponuje dostatečnými vlastními parkovacími kapacitami. I pokud by tomu navíc tak nebylo, je nepřipustné, aby byly potřeby určitého soukromého subjektu kompenzovány na úkor jiné soukromé osoby.</p> <p>Je tak zřejmé, že požadavek blízkosti nádraží by podstatně lépe splnily pozemky ve vlastnictví města, které byly popsány výše. Potřeba vymezovat parkovací kapacity pro obchodní centrum Lihovar pak aninění dána, a nadto by nemohla být uspokojována na úkor soukromých osob. Výše uvedené důvody umístění parkovacího domu na Dotčené pozemky jsou tak i ve své kombinaci zcela nedostatečné a navíc ani neodpovídají realitě. Důvody, proč pořizovatel změny ÚP vybral pozemky v soukromém vlastnictví a nikoliv podstatně vhodnější městské pozemky, pak absentují zcela.</p> <p>Vedle výše uvedeného je navíc nutné upozornit i na skutečnost, proč je naopak umístění parkovacího domu na Dotčené pozemky zcela nevhodné. Pozemky tvoří jednotný pozemkový soubor, na jehož severozápadní části je umístěn obytný dům. Umístění parkovacího domu do jeho těsné blízkosti by tak vážně narušilo pohodu bydlení v tomto domě. Existují navíc důvodné obavy, že kumulací hluku a prachu z parkovacího domu s hlukem a prachem z blízkých značně vytížených ulic Pod Lihovarem a 17. listopadu by došlo k překročení hygienických limitů a tím i vážnému ohrožení zdraví obyvatel předmětného domu. Z tohoto důvodu je umístění parkoviště na Dotčené pozemky z právního hlediska vyloučeno.</p> <p>3.4. Absence důvodů pro vyvlastnění a omezení vlastnického práva</p> <p>Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, je vyvlastnění přípustné jen, jestliže veřejný zájem na dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Dle § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění lze vyvlastnění provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Z toho mimo jiné vyplývá i princip subsidiarity, tedy že k vyvlastnění je možné přistoupit pouze v případě, kdy je to nezbytné a požadovaného cíle nelze dosáhnout jiným způsobem.</p> <p>V případě Dotčených pozemků není dostatečně tvrzen ani prokázán veřejný zájem na výstavbě</p>	
--	---	--

	<p>parkovacího domu, natož aby bylo prokázáno, že sledovaného účelu nelze dosáhnout jiným způsobem, a to zejména umístěním parkovacího domu na pozemky města. Jak bylo podrobně rozebráno výše, město disponuje celou řadou pozemků vhodných k rozšíření parkovacích kapacit města a jeden pozemek v blízkosti nádraží koupilo výslovně pro účely výstavby parkovacího domu. Není tedy naprosto žádného důvodu využívat k umístění parkovacího domu soukromý pozemek. V odůvodnění Návrhu ostatně ani není žádný důvod pro to, proč by nemělo město pro tyto účely užít svých vlastních pozemků, uveden. Je tak zřejmé, že naprosto nejsou naplněny podmínky pro vyvlastnění a vymezení veřejně prospěšné stavby parkovacího domu s možností vyvlastnění je nedůvodným zásahem do mého vlastnického práva.</p>	
--	---	--

		<p>Nedůvodným zásahem do mého vlastnického práva přitom je již samotné zařazení mých pozemků do ploch parkování a vymezení veřejně prospěšné stavby parkoviště s možností vyvlastnění, aniž by ještě došlo k samotnému vyvlastnění. Územní plán je bezesporu zásahem do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti této metodě právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Jsou tedy omezeni v tom, jak se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou nakládat – a to v rámci přípustných variant využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V této věci odkazuji na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém soud uvedl: „V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.“ Z citovaného usnesení dále vyplývá, že je potřeba se při tvorbě územního plánu řídit také zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.</p> <p>Rozporované funkční využití v zásadě neumožňuje jiné využití Dotčených pozemků než pro účely veřejného parkování a je mi tak znemožněno jakékoliv vlastní užívání Dotčených pozemků. Vzhledem k tomu, že naprosto nejsou dány důvody pro vyvlastnění a Dotčené pozemky tak nikdy nebudou užívány k vymezenému účelu, přitom toto omezení zjevně představuje zcela nedůvodné a nezákonné omezení mého vlastnického práva. Návrh je proto v rozporu se základními principy územního plánování a právního státu obecně a je zcela zjevně nezákonný.</p>	
--	--	---	--

3.5. Povinnost péče řádného hospodáře

Na závěr si dovoluji připomenout povinnosti obce stanovené v § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, podle kterého: „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.*“

Město vynaložilo nemalé finanční prostředky na nákup pozemku parc. č. 1212/1, jakož i pozemků přiléhajícím k nádraží z jeho jižní strany. Tyto pozemky přitom byly mimo jiné zakoupeny pro účely zvýšení parkovacích kapacit města. Aktuální jednání města ovšem směřuje k zmaření této investice, což je bezesporu v rozporu s výše uvedeným ustanovením a povinností péče řádného hospodáře.

V rozporu s výše uvedenými povinnostmi by navíc byl i samotný postup města, které by přistoupilo k nucenému odkupu mých pozemků pro účely výstavby parkovacího domu, ačkoliv má město dostatek vlastních pozemků a vynaložení finančních prostředků na nucený odkup soukromého pozemku by tak bylo zcela zbytečné. Nadto jsem přesvědčena, že jak určení mých pozemků k výstavbě parkoviště v rámci ÚP, tak případný pokus o vyvlastnění, by byly nezákonné a proto neúspěšné. Pokud by město k tomuto kroku přistoupilo, budu donucena se mu bránit a věřím, že úspěšně, čímž by město vynaložilo další zbytečné prostředky k právnímu prosazování postupu, který je nerealizovatelný.

Domnívám se proto, že je-li skutečně dána potřeba města rozšířit parkovací kapacity, mělo by se město vydat cestou, která může vést k uspokojení těchto potřeb – tedy využitím městských pozemků, nikoliv cestou nedůvodných zásahů do práv soukromých osob, které jsou nerealizovatelné a představují nevhodné nakládání s obecními prostředky.

Na pozemku parc. č. st. 3868 v k. ú. Říčany u Prahy se nachází bytový dům s prodejny. Ostatní pozemky jsou součástí jednotného pozemkového souboru k tomuto domu. Celý pozemkový soubor navazuje na plochy SM plochy smíšené obytné - městské. S ohledem na výše uvedené jsem názoru, že by mé Pozemky měly být zařazeny do ploch SM, když toto funkční vymezení odpovídá jejich faktickému stavu a Pozemky logicky navazují na plochy SM v jejich blízkém okolí. Z tohoto důvodu žádám, aby byly Pozemky jednotně zařazeny do funkčního využití SM – plochy smíšené obytné – městské a byl tak umožněn jejich přirozený rozvoj odpovídající jejich charakteru. Mé pozemky kvůli výraznému výškovému terénu ani nijak nenavazují na vedlejší areál OC Lihovaru, aby byla část nepochopitelně označována funkčním využitím OK pro bytový dům s prodejny. Taktéž zde nikdy nebyl a nebude parkovací dům ani jiná podobné funkce, aby bylo důvodné nadále proti vší logice označovat části mých pozemků jako DLS nebo DSD.

		<p>S ohledem na výše uvedené nesouhlasím s navrhovaným funkčním využitím mých Pozemků v Návrhu a začazením mých pozemků do rozvojové plochy RC- 16 s příkladem využití parkovacího domu, zařazením mých pozemků do mapy dopravní infrastruktury a žádám, aby byly plochy zasahující mé výše vymezené Pozemky, tedy pozemky parc. č. 1163, 1165/1, 1165/3, 1160/9, 1840/4 a pozemek parc. č. st. 3868 v k. ú. Říčany u Prahy, Územním plánem Říčany, resp. jeho nyní připravovanou Změnou č. 4, začazeny do funkčního využití SM - plochy smíšení obytné - městské, a to bez jakékoliv dalšího omezení.</p>	
--	--	--	--

167338 /2020	<p>Ondřej Sýkora Petra Sýkorová</p>	<p>Námítka proti ponechání pozemku 220/21, k.ú. Pacov u Říčan (717207) v ploše DSK v současné šíři, případně v šíři navrhované v rámci návrhu změny č. 4 ÚP Říčan. Odůvodnění: Vážená paní Šťastná, začátkem června letošního roku nám bylo doručeno sdělení k naší žádosti o informaci o vypořádání uplatněné námítky s tím, že rozhodnutí o námi podané námítce bude učiněno Zastupitelstvem města Říčan před vydáním změny č.4 územního plánu Říčan. Zároveň nám bylo sděleno, že způsob vypořádání naší námítky je patrný z aktuálně zveřejněné upravené dokumentace návrhu změny č. 4 územního plánu Říčan. Opakované veřejné projednání změny č. 4 územního plánu Říčan se konalo dne 18. června 2020. Jelikož na tomto veřejném projednání nebyly dostatečným způsobem vypořádány všechny námi vznesené námítky, jsme nuceni je uplatnit touto cestou. Na pozemku parc. č. 220/21 byla plánována dopravní infrastruktura – silniční komunikace (dále jen „DSK“) o šířce 5 m. Následně z návrhu změny č. 4 územního plánu Říčan pro opakované veřejné projednání vyplynulo, že šířka DSK byla zúžena z 5m na minimálně 3m. Toto zúžení DSK je však nedostatečné. Zúžení DSK na minimálně 3m totiž nebrání průjezdu vozidel, což povede k níže uvedeným problémům. Jak je podrobněji uvedeno níže, nikdo z obyvatel ulice Polní si nepřeje, aby přes pozemek parc. č. 220/21 byl možný průjezd vozidel. Protože chceme nabídnout kompromisní řešení, kterým by bylo vyhověno jak nám, vlastníkům pozemku parc. č. 220/21, jakož i všem obyvatelům Polní ulice a zároveň zastupitelstvu, navrhujeme zúžit šíři DSK z aktuálně plánovaných minimálně 3 m na 1,5m.</p> <p>V rozsudku Nejvyššího správního soudu České republiky sp. zn. 8 As 2/2016-56 ze dne 1. července 2016 se uvádí, že</p> <p><i>„(ú)zemní plán je způsobilý značně ovlivnit práva a povinnosti fyzických a právnických osob, zejména pak vlastnická práva k nemovitostem nacházejícím se v území regulovaném územním plánem, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“.</i> Podle našeho názoru je nejšetrnějším způsobem, který zároveň ještě vede rozumně k zamýšlenému cíli, právě umožnění průchodu přes náš pozemek a zúžení šíře DSK na 1,5m. Navrhujeme tedy kompromisní řešení spočívající ve zúžení šířky DSK na 1,5 m, a to z níže uvedených důvodů:</p>	<p>1. Námítce se nevyhovuje.</p> <p>V rámci rozhodování o této námítce byl posuzován veřejný zájem, snaha o zachování průchodu a snaha o nalezení kompromisního řešení a v neposlední řadě také historie lokality. Jak sami podatelé uvádějí, obyvatelé bezprostřední blízkosti včetně podatelů si nepřejí takové řešení, které by umožnilo průjezd automobilů přes dotčený pozemek (220/21 v k.ú. Pacov u Říčan). Navrhnuté řešení tento požadavek v plné míře splňuje.</p> <p>O způsobu projednání své žádosti byl pan Sýkora informován přímo na Zastupitelstvu, kterého se osobně účastnil a o jeho seznámení s výsledkem jasně hovoří i jeho následné zaslání variantního řešení jeho návrhu na odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Toto variantní řešení bylo dále prověřováno při tvorbě návrhu změny č. 4 ÚP Říčan.</p> <p>V souvislosti s navrhovaným řešením je nutné zmínit historii předmětného pozemku, kdy tento pozemek byl územním plánem Říčan, který nabyl účinnosti v červnu 2014, zařazen do plochy DSK (dopravní infrastruktura silniční – komunikace). Takto vymezený pozemek si podatelé následně v tomto funkčním vymezení zakoupili. Je tedy zřejmé, že podatelé v době nabytí pozemku měli možnost prověřit si, že se jedná o plochu DSK (při rozhodování o zakoupení tohoto pozemku tato informace byla veřejně dostupná na webových stránkách města, kde je územní plán zveřejněn). Navrhované zúžení plochy DSK na 3 m tak zcela jistě nelze označit za nezákonné a v rozporu s rozsudkem NSS ČR č. j. 8 As 2/2016-56 ze dne 1. července 2016. Navrhnuté řešení není projevem libovůle, a naplňovat judikaturou vyžadovanou proporcionalitu a ochranu základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Podatelé si sami vybrali předmětný pozemek pro koupi a následně se</p>
-----------------	---	--	---

	<p>1.Žádost o změnu ÚP - 1. V naší žádosti o změnu ÚP, podané dne 09. 08. 2017, která byla následně projednána ZMR dne 08. 11. 2017 v rámci usnesení č. 17-10-012, ZMR souhlasilo, aby bylo o předloženém návrhu v rámci pořizování změny územního plánu jednáno. V projednané a odsouhlasené žádosti se nehovoří o zmenšování či zužování plochy DSK na pozemku parc. č. 220/21. Žádost byla podána se záměrem o celkovou změnu využití plochy. Nicméně, na ZMR dne 08. 11.2017, kterého jsem se účastnil, jsem ústně navrhl kompromisní variantu, která by zachovala průchod pro pěší, ale znemožnila průjezd aut. Tento můj návrh se v rámci ZMR setkal s pozitivní reakcí zastupitelstva a vedení města. Tato varianta byla následně dne 04. 01. 2018 odeslána emailem na Odbor územního plánování a regionálního rozvoje. V rámci tohoto jsme zaslali 3 různé varianty, včetně výkresů, kde varianta č. 1 stále znamenala změnu celé plochy pozemku parc. č. 220/21, varianty 2 a 3 byly kompromisní pro zachování pěšího průchodu z Polní ulice k objektu OM a celé lokality, ale tak aby zůstal zabezpečený plynulý a bezpečný vjezd a výjezd do garáže našeho RD. Přestože podle § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, informuje obec navrhovatele bezodkladně o výsledku jednání, neobdrželi jsme již více než 2,5 roku na tento náš návrh žádnou zpětnou vazbu (příloha č. 2).</p> <p>2.Motivací pro podání žádosti o změnu ÚP podané dne 09. 08. 2017 jsou skutečnosti uvedené v bodech II. a III. a jejich odstavcích. Nepociťujeme potřebu zvětšení oplocené plochy o 2 m, respektive zúžení plochy DSK pozemku parc. č. 220/21 o 2 m z 5 m na 3 m, jak vyplývá z návrhu změny č. 4 ÚP Říčany. Pociťujeme potřebu ochrany dětí a zachování charakteru ulice, což jsou skutečnosti, ve kterých nás naši sousedé plně podporují a přejí si to samé. Dokládáme to připojenými souhlasly našich sousedů s tím, aby přes pozemek parc. č. 220/21 byl umožněn průchod přes DSK v šíři max. 1,5 m, nikoliv také průjezd vozidel. K zachování charakteru ulice a k bezpečnosti našich dětí dojde jen v případě 100% zamezení automobilového provozu přes pozemek parc. č. 220/21, což je možné pouze změnou celé plochy DSK, případně změnou šíře plochy DSK na max. 1,5 m. Změna plochy pozemku parc. č. 220/21 z DSK nemá vliv pouze na nás, jako na vlastníky, ale na všechny další obyvatele Polní ulice. S tímto jsme žádost podali, s tímto byla na zastupitelstvu projednána a schválena k dalšímu jednání. Jak uvádí Nejvyšší správní soud České republiky ve svém rozsudku č. j. 8 As 2/2016-56 ze dne 1. července 2016 „V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmu před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.“</p>	<p>snaží o projednání změny ÚP. Tento postup je samozřejmě v souladu s legislativou, při pořizování změny ÚP se prokázalo jako vhodné řešení vymezení pěšího průchodu v šíři 3 m. Město Říčany se danou problematikou zabývalo, ale na základě odborného posouzení projektantem bylo zvoleno navržené řešení. Město původně předpokládalo (při tvorbě a projednávání ÚP Říčany), že se bude jednat o průjezd do severní lokality nad pozemky podatelů - ostatně tomu napovídala i samotná parcelace předmětné lokality, kdy původní vlastník s tímto záměrem (a celkem logicky) počítal a proto provedl dělení tak, aby samostatně vymezil pozemek parc. č. 220/21. V námítce podatelé především uvádějí snahu o zachování bezpečnosti v lokalitě a zamezení zvýšenému automobilovému provozu, který přináší některé negativní aspekty. S ohledem na tuto obavu město Říčany navrhlo řešení, které tuto obavu plně respektuje – oproti veřejnému projednání byl průchod ještě zúžen a doplněn popisem, že se jedná pouze o pěší propojení. Územnímu plánu nenáleží řešit způsob údržby, povrch průchodu, způsob zachování vzrostlé zeleně. Další důvody pro navržené řešení jsou součástí odůvodnění o rozhodnutí o námítce, kterou uplatnili podatelé k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 ÚP Říčany. Na základě výše uvedených podkladů a úvah bylo rozhodnuto o námítce podatelů.</p>
--	---	--

	<p>Za proporcionální řešení však jistě nelze označit návrh změny č. 4 ÚP Říčán, když si všichni obyvatelé Polní ulice přejí, aby přes pozemek parc. č. 220/21 vedla nejvýše DSK v šíři 1,5 m. Zároveň vzhledem ke všemu níže uvedenému v bodech II. a III., je zřejmé, že změnou plochy celého pozemku nebráníme rozvoji lokality, podnikatelskému záměru ani pohybu osob, jelikož daný objekt a celá lokalita má zajištěný přístup, jak pro pěší, tak automobilový provoz ze všech světových směrů. I přes naše hluboké přesvědčení o tom, že případná celková změna plochy pozemku z DSK na BI, či jiný typ plochy, umožňující oplocení pozemku parc. č. 220/21 nebrání přístupu osob do lokality a nebrání případnému podnikatelskému záměru v rámci objektu OM, jsme otevřeni kompromisní variantě řešení. Toto řešení případně musí 100% garantovat znemožnění automobilového provozu přes pozemek parc. č. 220/21 a zachování bezpečného a plynulého vjezdu/odjezdu z garáže našeho RD, neboť pouze takové řešení nebude pouhým projevem libovůle, ale bude naplňovat judikaturou vyžadovanou proporcionalitu a ochranu našich základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.</p> <p>II. Bezpečnost dětí a zachování charakteru ulice</p> <p>Při zanechání pozemku parc. č. 220/21, k.ú. Pacov u Říčán v současné šíři, případně v šíři 3 m v ploše DSK, nebude nikdo schopen prakticky zamezit navýšení automobilového provozu přes ulici Polní k objektu v ploše OM, který je v rámci ÚP Říčán plánován na pozemcích parc. č. 220/1 a parc. č. 216, v rámci rozvojové plochy PS 30 (příloha č. 3). ÚP pro tento objekt předpokládá v rámci orientačního kapacitního dimenzování 5 zaměstnanců a jako příklad využití obchodní plochy. Tyto obchodní plochy nejsou nijak blíže specifikovány a případné budoucí využití tohoto objektu je tedy velmi otevřené. V každém případě, při zachování pozemku parc. č. 220/21 v ploše DSK, lze předpokládat, že dojde k navýšení provozu v ulici Polní (zásobování, odtahová služba, kurýrní služby, zákazníci a podobné). V souvislosti s navýšením provozu dojde rovněž ke zvýšení prašnosti a ke zvýšení hluku v Polní ulici, a tím tedy ke zvýšení rizika poškození zdraví obyvatel této ulice. Prakticky každý automobil do 3,5t, včetně dodávek, a i některá vozidla nad 3,5t pohodlně projedou prostorem o šířce 3 m. Jak je obecně známo, doprava je jako voda a cestu si vždy najde. Případné vodorovné či svislé dopravní značení není řešení a jeho vymahatelnost vzhledem k „odlehlosti“ místa není něčím, s čím se dá reálně počítat.</p>	
--	---	--

		<p>2. V rámci vyjádření podpory (příloha č. 4) chceme my, jako vlastníci dotčeného pozemku a obyvatelé Polní ulice - tzv. nemezující sousedé - zabránit jakémukoliv navýšení automobilového provozu v Polní ulici. Důvodem je bezpečnost našich dětí a obava o totální změnu klidového charakteru ulice, která je v současné době uzavřeným „účkem“, kde si děti bezpečně hrají a sousedé tráví čas společně venku, tak jak tomu bylo v dřívějších, „předtabletových“ dobách. Přivedením nového automobilového provozu do Polní tento charakter ulice logicky skončí. Zároveň se domníváme, že změna nebrání ani podnikatelskému záměru, ani v pohybu osob, jelikož objekt OM má zajištěný dostatečný přístup i bez využití našeho pozemku parc. č. 220/21, stejně jako celá lokalita severně od pozemků parc. č. 220/1, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22 a 220/7 v k.ú. Pacov u Říčan.3.Dle územního plánu na severní straně od pozemků parc. č. 220/3, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22, 220/7 není plánovaný žádný jiný objekt než pouze tento jeden OM, který „sousedí“ s naším pozemkem parc. č. 220/3. Ostatní území je izolační zeleň, veřejná zeleň a veřejné prostranství se stejným počtem přístupů jako objekt v ploše OM. Změnou plochy pozemku parc. č. 220/21 a jeho případným oplocením pozemku není omezen přístup k objektu OM, který dostatek přístupových cest ze všech světových stran, jak pro pěší, tak i pro automobilový provoz, stejně tak jako celá lokalita a plochy PV a ZV (příloha č. 5): Jih, západ, východ:Část současné ulice Nad Úvozem a následně přes plochu PV; Přes novou místní komunikaci vedoucí z ulice Nad Bahnivkou severní (pravděpodobně na pozemku parc. č. 210/1) a následně po nové místní komunikaci, která je plánována na severní straně pozemků parc. č. 220/3, 220/21, 220/4, 220/5, 220/22, 220/7; Sever: - Přes novou propojku Strašín — Pacov</p> <p>Jelikož se pro přístup k OM nabízí rada různých variant, není dodržen ani požadavek Nejvyššího správního soud uvedený v rozsudku č. j. 7 As 252/2015-25 ze dne 10. března 2016, kde tento soud uvedl, že DSK musí</p> <p><i>„představovat nezbytnou komunikační spojnicí ,tzn. ,že to mus íbyť bud' jediné spojení ,nebo musí jít o spojení z jiného důvodu nezbytné, např. že jiné komunikační cesty z různých důvodů nedostačují k naplnění nutné komunikační potřeby“.</i></p>	
--	--	--	--

		<p>4. Případná změna plochy pozemku parc. č. 220/21 z DSK, či zúžení plochy DSK, se přímo dotýká jen a pouze rezidentů v Polní ulici, kteří na základě vyjádření podpory jasně deklarují, že upřednostňují zachování charakteru ulice a bezpečnost dětí na úkor budoucího obcházení v řádech pár desítek metrů. Pro všechny ostatní obyvatele v lokalitě jižně, západně a východně od řešeného území, je dle výřezu Hlavního výkresu (příloha č.6) přirozenější využít výše uvedené přístupové cesty do celého území. Z hlediska proporcionality a vyloučení libovůle je proto podle našeho názoru zřejmé, že zájem na ochraně zdraví a zachování bezpečnosti dětí převažuje nad zájmem zřídit DSK k objektu, ke kterému vedou nejméně tři další přístupové cesty. III. Finální povrch, možné spory budoucí, poškození stromů, údržba</p> <p>1. Na základě stanoviska SÚ vydaného dne 4. 7. 2016, byl pozemek parc. č. 220/21 z cca 60% plochy pozemku vyštěrkován a slouží jako vjezd do garáže našeho RD. Jako nejlepší možný finální povrch byl na základě konzultací a místních prohlídek s odborníky z daného oboru určen mlat. Tento povrch byl navržen a vybrán s ohledem na místní situaci, výškové rozdíly, vsak srážek a ekologičnost. Mlátový povrch není vhodný pro zatížení pravidelnou dopravou s ohledem na jeho možné poškození viz. bod II. odstavec 1. Této námitky. S přihlédnutím na celkovou, již vykonanou investici do tohoto pozemku, v rámci kupní ceny, vyštěrkování a dalších nákladů, je mlatová cesta jediná ekonomicky přípustná varianta finálního povrchu, kde i tak je předpoklad investice v nižších desítkách tisíc Kč.</p> <p>2. Rádi bychom uvedli, že na pozemku parc. č. 220/21, který je v rámci KN veden jako orná půda, není žádné jiné omezení vlastnického práva, než zástavní právo smluvní od KB do konce Q1/2047. Následujících 28 let je pozemek neprodejný a po výmazu zástavy toto nebude varianta ani v letech 2048 a dále. Principiálně tedy odmítáme investovat další soukromé prostředky do soukromého majetku, nad kterým bychom neměli 100% kontrolu, a jeho údržby za předpokladu, že by měl být ať oprávněně, či neoprávněně využíván pro automobilový, či jiný motorový provoz opět viz bod II. odstavec 1. této námitky. Pokud pozemek zůstane v ploše DSK v celé, případně v šíři navrhované v rámci návrhu změny č. 4 ÚP Říčán, obáváme se budoucích sporů v případě poškození povrchu automobilovou dopravou a tudíž, pokud pozemek zůstane v ploše DSK, případně v šíři navrhované v rámci návrhu změny č. 4 ÚP Říčán do finálního povrchu nebude investováno a nebude nikdy vybudován. Ani zde nemohlo dojít ke správnému posouzení funkčního využití pozemku parc. č. 220/21. Využití našeho pozemku</p>	
--	--	---	--

jako DSK povede ke vzniku škody na našem majetku nejen tím, že tento pozemek nebudeme moci užívat v celé jeho šíři, ale i k poškození jeho povrchu a ke ztrátě hodnoty okolních pozemků (jak našich, tak našich sousedů) z důvodu rušení dopravou. Takový postup by podle našeho názoru svědčil o neproporcionálním řešení vzniklé situace a o projevu libovůle ze strany zastupitelstva.

3. Velmi důrazně upozorňujeme na vzrostlé stromy na konci pozemku parc. č. 220/21 k hranici s pozemkem 216, tedy v trase případné cesty. Stromy jsou v našem soukromém majetku a stanoviště mají na našem soukromém pozemku. K ochraně našich stromů jsme připraveni učinit veškeré možné právní a správní kroky. Zároveň upozorňujeme, že případné pokácení stromů musí předcházet vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin, jak je uvedeno v § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Veškerá případná poškození našich stromů proto budou řešena s oprávněnými orgány.

4. Samostatnou kapitolou je zejména zimní, ale i celoroční údržba pozemku parc. č. 220/21 jako odklizení sněhu, udržení schůdnosti a sjízdnosti, opravy povrchu a podobně, kterou objektivně nejsme schopni garantovat po celý rok a s ohledem na druh pozemku (orná půda) není pravděpodobně ani vymahatelná. Odmítáme převzít odpovědnost za schůdnost a sjízdnost našeho soukromého pozemku, případná zranění způsobená na náledí, sněhu, či z důvodu ne 100% rovného šterkového povrchu.

IV. Shrnutí

1. V rámci shrnutí výše uvedeného žádáme a navrhujeme změnu šíře DSK pozemku parc. č. 220/21 na maximálně 1,5 m. Tato změna dostatečně zajistí bezpečnost dětí, ochrání charakter ulice, bude garantovat nezvýšení automobilového provozu v Polní ulici, plynulost vjezdu do garáže našeho RD, 100% eliminuje automobilový provoz přes pozemek parc. č. 220/21 a zároveň tedy umožní pěší průchod přes pozemek parc. c 220/21 do lokality severním směrem. Šíře průchodu 1,5 m u průchodu o délce cca 23 metrů je dostatečná, plně splňuje požadavky normy ČSN 73 6110 a vyhlášky č. 398/2009 Sb., které předepisují šíři chodníku 1500 mm, která v některých případech může být snížena na 900 mm. Jako oplocení pásu 1,5 m plochy DSK na pozemku parc. č. 220/21 navrhujeme 3D pozink panely na pozink sloupcích tak, aby průchodu byla garantována světlost a vzdušnost a tím procházejícímu odpadl pocit stísněné uličky. Naše návrhy a požadavky jsou od začátku konzistentní a pevné věříme, že toto navržené kompromisní řešení uspokojí požadavky územního plánování a rozvoje a zároveň dodá klidu všem obyvatelům Polní ulice.

		<p>Na závěr si dovolíme ještě připomenout, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu České republiky č. j. 1 Ao 5/2010 ze dne 24. listopadu 2010 je v odůvodnění vypořádání námitek nutné uvést důvody, které vedly k vypořádání námitek daným způsobem, podklady a úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení námitek a při výkladu právních předpisů. Žádáme tímto o důsledné posouzení našich námitek a o pečlivé zvážení námi navrhovaných kompromisních řešení. Jelikož jsme nejen my, ale všichni další obyvatelé ulice Polní přesvědčeni o tom, že navrhovaná kompromisní řešení jsou pro řešení nastalé situace více než dostačující, jsme v případě nedostatečného vypořádání námitek připraveni podat k soudu podle § 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění, návrh na zrušení územního plánu. Pevně však věříme, že řešení vzniklé situace touto cestou nebude nutné a že se nám podaří dohodnout na kompromisním řešení.</p>	
160305 /2020	<p>Povodí Vltavy, státní podnik</p>	<p>Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Říčan bez námitek.</p> <p>Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění,</p> <p>souhlasíme s uvedeným návrhem změny č. 4 územního plánu Říčan za těchto připomínek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plocha ŘS-31 se nachází v blízkosti VVT Rokytky. Umístování nových staveb/změna stávajících staveb v rámci plochy ŘS-31 s námi bude předem projednána. 2. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací. 3. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásech či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení. 	<p>Připomínka č. 1 nebyla v návrhu zohledněna, plocha ŘS-31 byla součástí dokumentace pro veřejné projednání, u jejího vymezení nedošlo ke změně, tedy nebyla předmětem 1. OVP. Připomínka č. 2 je územním plánem již vyřešena – město Říčany ve změně č. 2 schválilo etapizaci pro rozvojové lokality, jednou z podmínek je právě intenzifikace ČOV Říčany. Připomínka č. 3 nebyla zohledněna, oproti VP nedošlo ke změně koncepce likvidace dešťových vod. V této souvislosti odkazujeme na platný územní plán, který v kapitole 4.2.1.2 řeší likvidaci dešťových vod z RD a veř. komunikací.</p>