

PŘÍLOHA č.3

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
PODANÝCH KE ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN PODLE § 50 , §52 ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.
V PLATNÉM ZNĚNÍ**

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN
KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ KONANÉHO DNE 13.6.2016 (§50)**

Použité zkratky:

ÚP územní plán
 k.ú. katastrální území
 ev.č. evidenční číslo (pozn.: všechna ev.č. jsou z roku 2016)
 Ř. Říčany u Prahy
 Ř.R. Říčany - Radošovice

ev.č.	jméno	pozemek	k.ú.	stručný obsah	vyhodnocení
46869	Jitka Kubíčková	1163, 1165/1, 1160/9, 1165/3, st. 3868	Ř.	Nedostatečné odůvodnění plochy DSL. Absence odůvodnění plochy OK. Návrh změny č. 1 ÚP Říčan neřeší pozemek parc. č. st. 3868. Návrh na změnu zařazení předmětných pozemků do plochy SM.	Připomínka byla částečně akceptována. Bylo upraveno odůvodnění, upraven rozsah řešeného území - doplněno o pozemek parc. č. 3868 v k.ú. Říčany u Prahy. Požadavek zařazení do plochy SM nebyl akceptován.

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K VEŘ. PROJEDNÁNÍ
KONANÉHO 3.10.2016 (§ 52)**

ev.č.	jméno	pozemek	k.ú.	stručný obsah	vyhodnocení
73390	Jitka Kubíčková	1163, 1165/1, 1160/9, 1165/3, 1840/4, st. 3868	Ř.	ad1) Nesouhlas se zařazením předmětných pozemků do ploch OK, resp. DSL. Nesouhlas s odůvodněním.	Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Důvody zařazení předmětných pozemků do ploch OK a DSL jsou uvedeny v odůvodnění ÚP (kapitola 10.1.1).

K tvrzení podatelky, že navrhované funkční využití jejích pozemků je významným zásahem do jejího vlastnického práva, který podatelka spatřuje v omezené možnosti využití jejích pozemků (kdy - dle jejího názoru - nelze po ní spravedlivě požadovat, aby toto omezení snášela), je třeba uvést, že toto tvrzení není oprávněné. Navrhované funkční využití se nikterak nedotýká možnosti užívat dané pozemky způsobem, jakým jsou užívány v současné době a ani podatelka neuvádí, jakým konkrétním způsobem by navrhované funkční využití ji mělo omezovat ve výkonu jejího vlastnického práva k těmto pozemkům. K tomuto je třeba doplnit, že podatelka nemá právo na to, aby její pozemky (v části, na které je navrhována plocha DSL, jež jsou v převážné míře nezastavěné - louka) byly určeny k zastavění, tj. naopak navrhovaným funkčním využitím se podatelce otvírá možnost jejich využití k územním plánem umožněnému účelu (podatelka nemá právo na to, aby na daných pozemcích bylo stanoveno takové funkční využití, jaké navrhuje). Jinými slovy jestliže podatelka odkazuje na to, že vlastníci nemovitostí mohou své vlastnické právo vykonávat v mezích přípustných dle územního plánu, potom je třeba uvést, že podatelka může své vlastnické právo vykonávat tak, jako dosud, popř. tak, jak je jí územním plánem umožněno; oproti stávajícímu skutečnému využití daných pozemků se nejedná o omezení jejího vlastnického práva, ale právě naopak. Jelikož podatelka neuvádí, jakým konkrétním způsobem může navrhované funkční využití zasáhnout do jejích vlastnických práv k jejím předmětným pozemkům, resp. jakým způsobem je - ve srovnání se stávajícím skutečným stavem, resp. ve srovnání se stávajícím funkčním využitím dle územně plánovací dokumentace - její vlastnické právo k daným pozemkům tímto omezeno, nemůže ani důvodně nastolovat otázku proporcionality zásahu.

Návrh parkovací plochy DSL je součástí systému řešení dopravy v klidu, ke kterému chce město směřovat. Vybudování integrovaného dopravního terminálu, jehož součástí by mohlo být i parkoviště s max. kapacitou 500 stání není v rozporu s návrhem plochy DSL na pozemcích DSL – toto menší parkoviště na pozemcích podatelky systém doplňuje a saturuje dílčí poptávku po parkovacích stání v předmětné lokalitě. S parkovištěm počítá také studie Koncepce dopravy v klidu v centrální oblasti Říčán (10/2016, City Parking Group s.r.o.). Na nedostatek parkovacích stání v blízkosti vlakové zastávky upozorňuje ve svém podnětu k návrhu ÚP také Hl. město Praha. Vytíženost parkoviště na pozemku parc. č. 1160/7 v k.ú. Říčany u Prahy (v sousedství pozemků podatelky) je maximální zejména v pracovní dny - kapacitně je nedostačující - v celém přilehlém území u nádraží je akutní nedostatek parkovacích míst v pracovní dny. Výše uvedené parkoviště je veřejné, není vyhrazené pro potřeby finančního úřadu, jak se podatelka snaží tvrdit. Město Říčany v současné době nedisponuje v lokalitě vhodnými pozemky, které by bylo možné využít pro stavbu parkoviště. Poblíž pozemků ve vlastnictví podatelky, na kterých je navrhována plocha DSL, vlastní město Říčany pozemky navržené pro realizaci veřejné zeleně (jedná se o pozemky parc. č. 1178/1, 1177/1, ... v k.ú. Říčany u Prahy. Aktuálně se zpracovává územní studie, která navrhuje v předmětné lokalitě veřejný park. Tyto pozemky ve vlastnictví města jsou dopravně velmi obtížně napojitelné na městské komunikace. Další pozemky ve vlastnictví města jsou severně od železniční zastávky (parc. č. 1223/2, 1217/1, ... v k.ú. Říčany u Prahy). Tyto pozemky jsou opět určeny pro realizaci veřejné zeleně. V zadání ÚP Říčán byl stanoven požadavek, aby ÚP nezastavěná území uvnitř města také kultivoval ve prospěch veřejné zeleně. Předmětné pozemky jsou dlouhodobě určené k realizaci veřejné zeleně a byla na nich již realizována nová výsadba, která doplnila již vzrostlou zeleň. Realizace – respektive návrh plochy pro parkoviště by byla v rozporu s celkovou koncepcí rozvoje města Říčany. Nová parkovací místa se město Říčany nesnaží zajistit pouze návrhem parkoviště na pozemku podatelky, ale také návrhem plochy DSD v lokalitě ŘC-13. Tvrzení, že v lokalitě se nalézají dostatek park. stání a že např. volnočasové centrum Na Fialce je vzdáleno, není pravdivé. Toto volnočasové centrum si pronajímalo právě z důvodu nedostatečné kapacity parkovacích stání u svého objektu parkovací plochy v sousedství pozemků podatelky. U sportovního centra (Fialka) jsou parkovací místa primárně určena pro toto centrum soukromého subjektu. Místa jsou v průběhu dne obsazena z 99%.

Nedostatek parkovacích míst v lokalitě u nádraží je dokázán studií Koncepce dopravy v klidu v centrální oblasti Říčan (10/2016, City Parking Group s.r.o.), kdy průměrná denní obsazenost parkovacích stání v lokalitě v okolí vlakové zastávky (ve studii označeno jako lokalita č. 4) je 99%. S předpokládaným nárůstem počtu obyvatel a zvyšující se motorizací je současný stav do budoucna nedostatečný. V souvislosti s předvídatelností rozhodování veřejné správy je jedním z důvodů, proč je na části pozemků podatelky navrhováno využití DSL, je historický předpoklad vybudování parkoviště v této pozici. Již územní plán sídelního útvaru Říčany (z roku 1998) navrhoval v plošně totožném rozsahu využití plochy pro realizaci parkovacích ploch a dopravních zařízení. Z výše uvedených důvodů je město Říčany přesvědčeno o proporcionalitě návrhu ÚP vzhledem k vlastnickému právu podatelky.

Vymezování nových ploch kladoucích významněji nároky na technickou infrastrukturu města (a to nejen s ohledem na kapacitu ČOV) je z pohledu města nežádoucí. Veřejná infrastruktura je již nyní nedostatečná. Využití pozemků zařazených do plochy OK bylo odborně posuzováno projektantem ÚP. Vzhledem k předvídatelnosti rozhodování v území bylo projektantem i městem Říčany zvoleno také řešení, které se nejvíce přibližuje funkčnímu využití, které bylo před vydáním ÚP Říčan v roce 2014. Prostorová návaznost pozemků podatelky na areál bývalého lihovaru v Říčanech je vzhledem k poloze pozemků nesporná a nic na této skutečnosti nemůže změnit ani výškový rozdíl, který byl z velké části způsoben realizací stavebních úprav v areálu bývalého lihovaru (stavba zpevněné zdi za účelem umístění parkoviště pro obchodní dům). Podatelka zmiňuje záměr města Říčany uspořádat referendum o plánovaném rozvoji města a podotýká, že má „vážné pochybnosti o zákonnosti připravovaného referenda“. K tomu lze říci, že město Říčany skutečně referendum připravilo a v souladu s platnou legislativou uskutečnilo. Toto referendum nebylo z důvodu nízké volební účasti platné. Výsledek referenda však neznamená, že by infrastruktura pro nové stavební záměry byla dostatečná. Výsledek referenda znamená, že nezavazuje město Říčany k povinnosti činit takové kroky, aby v roce 2030 nemělo město Říčany více než 20 000 obyvatel. Město Říčany je však bez ohledu na účast v referendu povinno plánovat svůj udržitelný rozvoj, sledovat vývoj populace a činit opatření zamezující vzniku složitých či dokonce havarijních situací. Proto usiluje o regulovaný rozvoj výstavby a toto promítá do svých územně plánovacích dokumentací.

Pohoda bydlení v bytovém domě na st. pozemku č. 3868 je chráněna zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zájmy chráněné tímto zákonem sleduje krajská hygienická stanice, která souhlasila s předloženým návrhem na změnu č. 1 ÚP Říčan. Souhlasné stanovisko je předpokladem pro případné vydání územního rozhodnutí o umístění tohoto parkoviště. Bytový dům leží u komunikace, která je sama o sobě rušná, tedy pohoda bydlení je touto komunikací již určitým způsobem limitována. Nepředpokládá se v souvislosti s realizací parkoviště v blízkosti tohoto domu se snížením kvality bydlení v tomto domě.

Pozemek Ing. Kubíčkové je položen ve strategicky vhodné poloze vzhledem k napojení na silnici II/107 Pod Lihovarem s návazností na další tranzitní komunikace v okolí města Říčany, je v blízkosti dopravního uzlu (zastávky PID, nádraží ČD). Zároveň je v blízké pěší dostupnosti úřadu práce a finančního úřadu. Návrhy podatelky na požadované funkční využití byly již posuzovány v rámci přípravy ÚP v letech 2012 – 2014. Těmto návrhům nebylo vyhověno, z důvodu zachování předvídatelnosti využití pozemku a z důvodu celkové budoucí koncepce řešení dopravy v klidu v daném území.

Podání podatelky ze dne 30.3.2015 (doručeno 31.3.2015) bylo pořizovatelem akceptováno jako písemná připomínka k návrhu zadání. Do schváleného zadání změny č. 1 ÚP Říčan se toto podání dostalo do kapitoly A 4.1 – „Změna č. 1 bude řešit případné části ÚP Říčan, které byly zrušeny soudními rozsudky (jedná se zejména o pozemky 1163, 1165/1, 1165/3, 1453/4, 1453/6, 1453/8, 1453/9 v k.ú. Říčany u Prahy) – navrhne plochy s rozdílným způsobem využití a případně stanoví podmínky pro využití těchto ploch.“

Podání ze dne 22.1.2016 bylo doplněním podání ze dne 31.3.2015 - v této době byl již zpracováván návrh změny č. 1 ÚP Říčan a v rámci projekčních prací bylo k tomuto podání přihlédnuto jako k jednomu z podkladů pro výsledné řešení.

Podání ze dne 22.6.2016 mělo charakter připomínky k návrhu změny č. 1 ÚP Říčan. Vyhodnocení této připomínky je součástí vydávaného opatření obecné povahy, kterým se vydává změny č. 1 ÚP Říčan.

73390	Jitka Kubíčková	1163, 1165/1, 1160/9, 1165/3, st. 3868	Ř.	ad 2) Nerealizovatelnost návrhu - plocha DSL	Námítce se nevyhovuje.
-------	-----------------	--	----	---	-------------------------------

Odůvodnění:

K odkazu podatelky na rozsudek týkající se nesouladu mezi faktickým stavem a využitím ploch dle změny územního plánu je třeba uvést, že v tomto případě stav předmětných pozemků nevyklučuje využití pozemků dle změny územního plánu, stejně jako změna územního plánu neznemožňuje podatelce užívání daných pozemků tak, jako doposud. Je tedy třeba zopakovat, že není důvodné tvrzení podatelky, že by byla ve využití svých pozemků (ve srovnání se stávajícím skutečným stavem nějak omezena. Jakým způsobem omezuje navrhované funkční využití dle změny územního plánu vlastnická práva podatelky (oproti tomu, kdyby stanoveno nebylo), podatelka neuvádí.

Záměr navržený změnou č. 1 dle ÚP je dle názoru města realizovatelný. Předmětná lokalita má charakter extenzivně udržované louky – zahrady, na které se nevyskytuje žádná stavba. Nejedná se o zásah, který by znamenal zásadní přestavbu či demolici staveb. Z tohoto hlediska se možnost stavby parkoviště jeví jako možná - faktický stav pozemku neznemožňuje realizaci tohoto záměru. Při posuzování vhodnosti umístění plochy DSL byla posuzována také využití pozemku dle katastru nemovitostí. Pozemky parc. č. 1165/1 a 1165/3 jsou vedeny jako trvalý travní porost. Pozemek parc. č. 1163 je veden jako ostatní plocha s využitím manipulační plocha.

V průběhu pořizování ÚP Říčany bylo uvažováno o umístění parkovacího domu na pozemky podatelky, od tohoto záměru však bylo upuštěno. Z tohoto důvodu bylo upuštěno i od vymezení veřejně prospěšné stavby parkovacího domu. Nový parkovací dům s vyšší kapacitou je navrhován v bližší poloze vlakové zastávky.

Pozemek jako parkoviště nebyl využíván, toto využití však bylo předpokládáno již od roku 1998 v územním plánu sídelního útvaru Říčany.

73390	Jitka Kubíčková	1163, 1165/1, 1160/9, 1165/3, st. 3868	Ř.	ad3) Vady v odůvodnění funkčního využití pozemků podatelky	Námítce se nevyhovuje.
-------	-----------------	--	----	--	-------------------------------

Odůvodnění:

Odůvodnění ÚP Říčany je zpracováno v zákonem stanoveném rozsahu, je plně přezkoumatelné. Návrh je zdůvodněn a je z něj zřejmé, že návrh se snaží minimalizovat zásah do práv osob za podmínek stanovených zákonem, řešení je v souladu s veřejným zájmem a odpovídá okolnostem případu. K návrhu změny č. 1 ÚP Říčany na pozemcích podatelky nebyly podány žádné další námítky či připomínky mimo námitek a připomínek podatelky. Veřejnost předmětné řešení nepřipomínkovala, ostatní vlastníci nemovitostí v Říčanech neuplatnili námítky k tomuto řešení a je tak zřejmé, že tímto návrhem se necítí být dotčeni. Z výše uvedeného lze konstatovat, že na předmětný návrh změny č. 1 ÚP Říčany je pro veřejnost vhodným řešením. Stanovení funkčního a prostorového uspořádání území náleží do samostatné působnosti obce a je na jejím politickém rozhodování, jaké řešení bude zvoleno. Správní soud může do tohoto zasahovat pouze v případech, kdy by toto přijaté řešení zjevně vybočovalo z procesních či věcných (urbanistických, dopravních, ekologických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. V daném případě se však o tento případ nejedná, neboť přijaté řešení je naopak zcela v souladu s výše uvedenými hledisky. Budování a rozšiřování dopravních struktur v obci je - a to jak z podstaty věci, tak zvláště v daném případě - zcela legitimním cílem v procesu územního plánování, jak je potvrzeno nejen stavebním zákonem, ale i judikaturou. Rozdílnost odůvodnění návrhu změny č. 1 týkající se pozemků podatelky mezi společným jednáním a veřejným projednáním není v rozporu se zákonem. Na základě připomínky podané podatelkou ke společnému projednání došlo k přeformulování odůvodnění tak, aby bylo lépe zdůvodněno navrhované řešení. Z ustanovení stavebního zákona nikde nevyplývá povinnost odůvodňovat změnu odůvodnění návrhu územního plánu.

74154	Titan Real Invest a.s.	st. 252/3, st. 252/2, st. 252/8, 1159/1, 1891, 1893, 1894/1, 1895, 1955	Ř.	Žádost o úpravu stávajících podmínek využití části areálu společnosti (nyní v režimu "OK") tak, aby byla umožněna nerušící výroba a to konkrétně výroba produktu Sulfer Eco.	<p>Námítce se nevyhovuje. Požadavek uvedený v námítce není součástí schváleného zadání zm. č. 1, z tohoto důvodu není předmětem změny č. 1. ÚP Říčán.</p>
74607	Tomáš Bok, Fragi	3/27; 6/9; 6/15; st. 481; st. 482; st. 1187; 2/1; 2/3; 2/4; 2/6; 2/7; 3/3; 3/6; 3/7; 660; st. 801	Ř.R.	ad1) Nesouhlas se změnou na ploše ŘT26 - nebylo obsahem schváleného zadání.	<p>Námítce se nevyhovuje. Zadání změny č. 1 ÚP Říčán obsahuje v kapitole A.4.1 formulaci: "Dále budou provedeny některé drobné korekce a zpřesnění v textové (např. zpřesnění rozsahu přípustného využití v jednotlivých plochách, zpřesnění definice podkroví) a grafické části územního plánu." Z tohoto důvodu došlo k zpřesnění formulace přípustného využití v plochách OV. Maximální % zastavěnosti není měněno.</p>
				ad2) Námítka, že změna má sledovat shodný postup města Říčany, který město Říčany přijímá například u ploch PS-53, PS-54 anebo PS-77 územního plánu města Říčany, to převedením do stabilizovaných ploch proto, že ve skutečnosti je funkce naplněna.	<p>Námítce se nevyhovuje. Postup u plochy ŘT 26 je shodný jako u např. ploch PS-53, PS-54 anebo PS-77. U těchto ploch byla aktualizována hranice zastavěného území. Plocha ŘT 26 se již v zastavěném území nachází.</p>