

# ZMĚNA Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : Město Říčany  
Pořizovatel : Městský úřad Říčany  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : červenec 2024



| <b>Záznam o účinnosti</b>                                          |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal</b>             | <b>Zastupitelstvo města Říčany</b>                                                                               |
| <b>Datum nabytí účinnosti změny územního plánu</b>                 |                                                                                                                  |
| <b>Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné osoby pořizovatele</b> | <b>Ing. Čestmíra Šťastná<br/>vedoucí odboru územního<br/>plánování a regionálního rozvoje<br/>MěÚ v Říčanech</b> |
| <b>Otisk úředního razítka</b>                                      |                                                                                                                  |

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Vinohradská 156  
130 00 Praha 3

Autorský tým: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková

---

**červenec 2024**

# OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČANY

## TEXTOVÁ ČÁST

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 2  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ .....                                                                                                                                | 5  |
| 3  | VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....                                                                                       | 8  |
| 4  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....                                                                                                                                                                                  | 9  |
| 5  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....                                                                                                  | 9  |
| 6  | VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....                                                                                                                                                                                              | 9  |
| 7  | ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....                                                                                              | 9  |
| 8  | STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....                                                                                                                                                                                                                            | 10 |
| 9  | SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....                                                                                                                        | 10 |
| 10 | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....                                                                                                                                                                                                          | 10 |
| 11 | VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH. ....                                                                                                                                                                     | 12 |
| 12 | VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....                                                                                                                                                                                               | 12 |
| 13 | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B ..... | 13 |
| 14 | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....                                                                                                                                                 | 13 |
| 15 | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....                                                                                                                                                | 14 |
| 16 | ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....                                                                                                                                                                                                                           | 14 |
| 17 | VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK .....                                                                                                                                                                                                                                     | 25 |
| 18 | TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 25 |
| 19 | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z7 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI .....                                                                                                                                                                                 | 25 |

## PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 18)

Znění výrokové části ÚP Říčany (úplné znění po vydání změn č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.7 ÚP

## GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 1 výkres)

| číslo výkresu | název              | měřítko |
|---------------|--------------------|---------|
| 1             | Koordinační výkres | 1:5 000 |

# 1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č.7 ÚP Říčany (dále též Z7) z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 12. 5. 2021, č. usn. 24-04-009 a 24-10-010. Změna je pořizována zkráceným postupem (podle §55a zákona č.183/2006 Sb.) a může obsahovat prvky regulačního plánu. Pořizovatelem změny č. 7 ÚP Říčan je MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Na základě schváleného obsahu změny č.7 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh pro veřejné projednání.

Veřejné projednání návrhu změny č. 7 se uskutečnilo 24.1.2024. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (č. ev.:422724/2023, č.j.: 381901/2023-MURI/OÚPRR/493 ze dne 20.12.2023). K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován (tedy město Říčany), dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory. K veřejnému projednání byly uplatněny stanoviska, námitky a připomínky. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém stanovisku č.j. 087595/2024/KUSK ze dne 1.7.2024 neshledal žádné rozpory a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o změně ÚP.

Vzhledem k tomu, že k veřejnému projednání byly uplatněny připomínky či námitky, byl zpracován návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách. Tento návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek rozeslal pořizovatel dotčeným orgánům v souladu s ustanovením § 53, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (žádost č.ev. 186414/2024, č.j.: 167884/2024-MURI/OUPRR/493 ze dne 7.6.2024).

Pořizovatel přezkoumal návrh změny ÚP v souladu s ustanovením § 53, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Návrh změny č. 7 byl následně předložen Zastupitelstvu města Říčany k rozhodnutí o vydání.

## 2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

### 2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Vyhodnocení úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, bylo provedeno v odůvodnění platného územního plánu.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR (dále také APÚR) byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Poslední Aktualizace č.7 je závazná od 1.3.2024. Aktualizace č.2, č.3, č.5 a č.6 a č.7 nejsou pro Z7 relevantní.

#### Vyhodnocení Z7:

Říčany jsou součástí rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha, z důvodů ovlivnění rozvojovou dynamikou hl. města Prahy.

Říčany jsou v rámci Aktualizace č.4 zařazeny do specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z7 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, vymezením nezastavitelných ploch, stanovením min. procenta zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). Dílčí změny, které jsou součástí návrhu, tento problém nezhoršují (nemají na něj vliv).

Žádná z dílčích změn (dále též DZ, označení viz kap.13) není v rozporu s republikovými prioritami, všechny dílčí změny pouze v detailech korigují platný ÚP Říčan - **Odůvodnění vybraných republikových priorit a bodu 150c**, které se vztahují k řešené změně/k území Říčan:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by

měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Dílčí změny ve změně č.7 řeší jen drobná úpravy v území v rozsahu jednoho pozemku pro rekreaci (DZ2), dále malou úpravu v regulativech (možnost dostavby výtahů pokud překračují regulace stanovené platným plánem). Omezením počtu bytových jednotek v jednotlivých plochách s rozd. způsobem využití se reguluje na základě požadavku města nesoulad mezi rychlostí územního rozvoje Říčan a možnostem jeho veřejné infrastruktury.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna způsobů využití u dílčí změny DZ2 v zásadě nezhoršují stav ani hodnoty v území, při podmínkách zachování prostupnosti pro obyvatele i pro územní systém ekologické stability.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou územního plánu se vymezuje zahrada k ploše rekreace. Propustnost území je nadále zajištěna (viz výše, resp. podrobněji v kap. 10).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

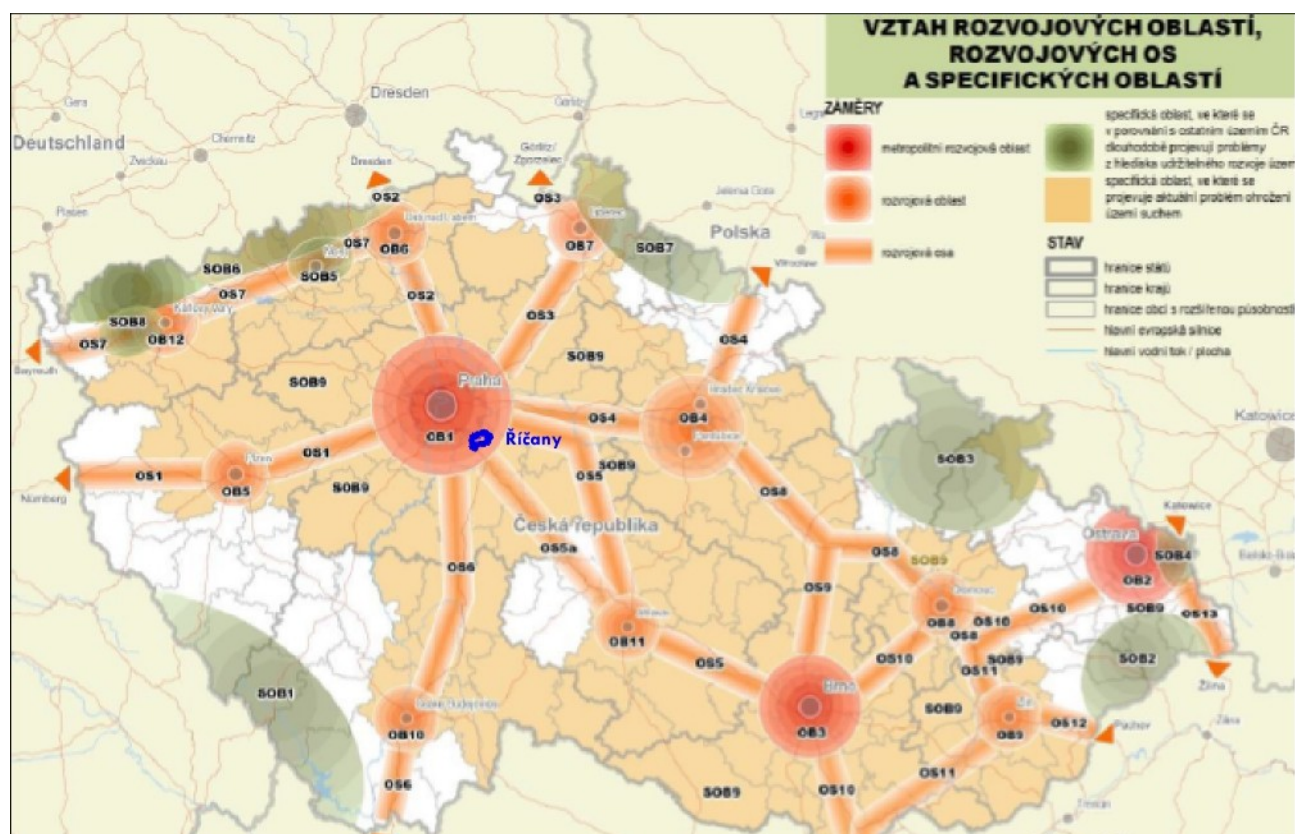
Problém nesouměrného růstu počtu obyvatel (a tedy i nároků) vzhledem k aktuálním možnostem veřejné technické infrastruktury je důvodem snahy přibrzdění nekontrolovaného nárůstu počtu obyvatel pomocí regulace max. počtu bytových jednotek na objekt v jednotlivých plochách s rozdílným zp. využití (podrobněji viz kap.10).

(150 c) Vymezení: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Čechy-střed–Chodov a Čechy-střed–Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed.

Důvody vymezení: Plochy a koridory umožňující navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ-východ a zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti středních Čech.

Koridor pro dvojité vedení byl vymezen ve Změně č.4 ÚP (nabyla účinnosti 5.12.2020), v aktuálně projednávané změně č.5 (t. č. ve fázi po opakovaném veřejném projednání) dochází k zařazení koridoru mezi veřejně prospěšné stavby jako WT24. V rámci Z7 není již toto dále řešeno.

**Obr. 1** Schéma z PÚR s vyznačením řešeného území (oříznuto)



## 2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

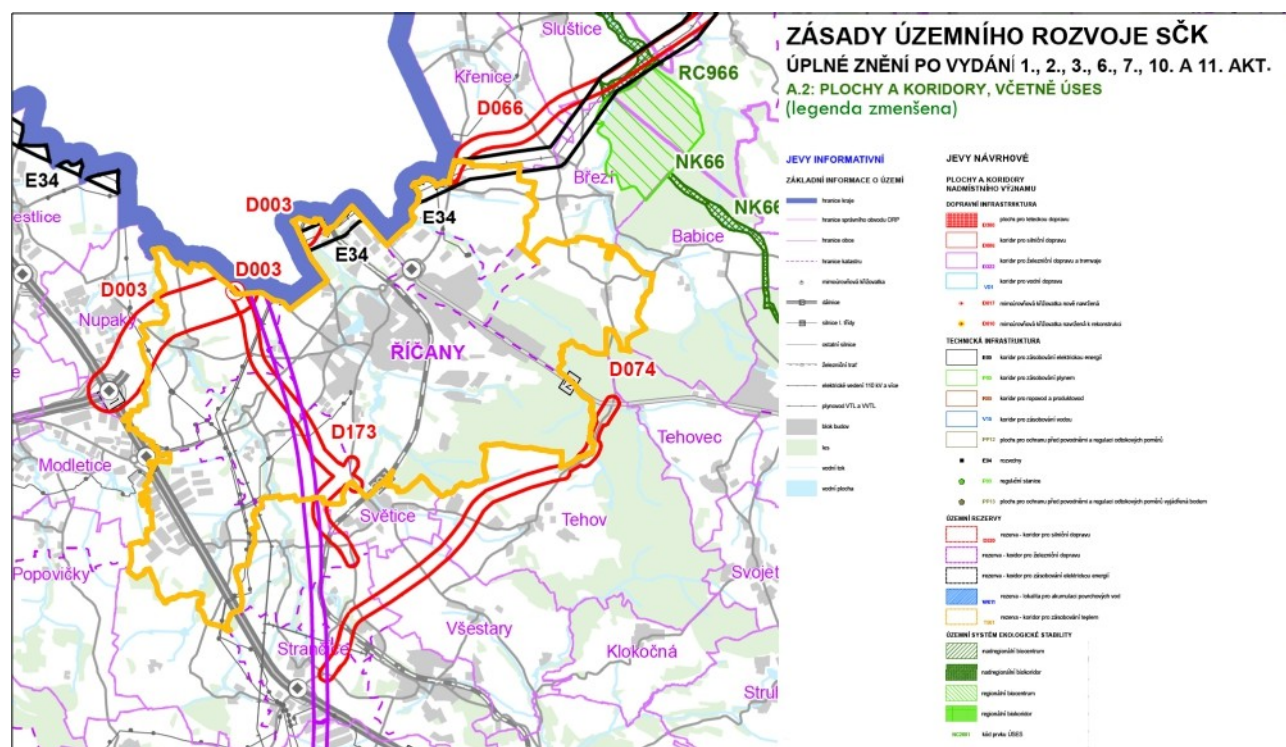
Zásady územního rozvoje (dále též ZÚR) byly vydány usnesením zastupitelstva Středočeského kraje dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy. Nyní je v platnosti 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace ZÚR SČK. Poslední 8. aktualizace ZÚR SČK je závazná od 26.4.2024 (aktualizace se netýká řešeného území ani výjezu na obr. 2, proto není obrázek měněn).

Z hlediska ZÚR se k řešenému území vztahuje dopravní koridor železniční trati č.221 (VPS D204) – toto bylo řešeno a zapracováno v rámci změny č.2. Dále se jedná o dopravní silniční koridory D0 (silniční okruh kolem Prahy; VPS D003), 101 (aglomerační okruh II/101; VPS D066, ten byl ve 3. aktualizaci upraven – viz odstavec níže), 107 (II/107, úsek Všechromy – I/2; VPS D074) a 335 (II/335, úsek Lipany – Světlá; D173). Všechny jmenované koridory jsou v platném územním plánu zapracovány a označeny jako veřejně prospěšné stavby.

Vydaná aktualizace č.3 řeší na území Říčany zrušení části koridoru aglomeračního okruhu D066 (a sice úsek od komunikace Říčanská západním směrem), dále vymezuje koridor pro E34 pro dvojité vedení 400 kV Čechy střed – Chodov (vč. vymezení VPS), dále byly v řešeném území odlišně stanoveny cílové kvality krajiny. V souvislosti s VPS byly aktualizací vypuštěny názvy odkazující se na ÚP VÚC. Ve změně č.7 proto dochází k uvedení územního plánu Říčany do souladu se ZÚR následovně: vypouští se část aglomeračního okruhu D066 (vlastní koridor i část VPS označené v ÚP jako WD 82) a také se vypouští názvy odkazující na ÚP VÚC (jak v grafické, tak v textové části). Co se týče vymezení E34, je již v územním plánu vymezen (na základě PÚR) jako koridor vedení 400 kV a jako VPS WT 24, toto již není změnou č.7 dále řešeno (koridor vymezený v ÚP je v souladu s vymezením v ZÚR). Nově stanovená cílová kvalita krajiny (krajina přírodně rekreační, označena v ZÚR jako PR08) zahrnuje Kuří, Voděrádky a není obsahem změny nijak dotčena (nezasahuje do ní žádná změna).

Změna č.7 – resp. její obsah – neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR. Změny mají upřesňující charakter nemění již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem. Nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy v nezastavěném území. Dále změna upřesňuje regulativy (podmínky umísťování staveb) a omezuje max. počet bytových jednotek ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití s cílem usměrňovat rychlost nárůstu počtu obyvatel.

**Obr. 2** Zásady územního rozvoje s vyznačením území Říčany



**Závěr:** Změna č.7 ÚP Říčany je v souladu s požadavky ZUR SČK ve znění 11. aktualizace.

## 2.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ŘÍČANY

Požadavky ze zadání se netýkaly obecných problémů identifikovaných v ÚAP ORP, většina z nich je řešena v rámci územního plánu nebo nejsou na úrovni územního plánu řešitelné. Dále se jedná se o střety s limity využití území, tyto střety nejsou změnou č.7 nijak řešeny (Ize je řešit na úrovni navazujících řízení).

## 2.4 KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.7 žádné jiné návaznosti ani záměry, které by měly na okolní obce vliv.

# 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.7 ÚP Říčany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (omezením nárůstu výstavby reguluje vyváženost mezi potřebami nových obyvatel a možnostmi veřejné infrastruktury – tímto se snaží dosáhnout obecně prospěšného souladu soukromých zájmů (=stavět) a souladu veřejných zájmů (limity veřejné infrastruktury).

Změna zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (nevymezuje nové zastavitelné plochy v nezastavěném území).

Ostatní body z cílů a úkolů územního plánování se ve změně neuplatňují.

Změna č.7 neovlivňuje stanovenou koncepci rozvoje území ani hodnoty území, jedná se o korekce ve využití území podle aktuálního využití (požadavků na změny) a úpravy regulativů – omezení max. počtu bytových jednotek na objekt ve vybraných plochách s rozd. zp. využití (omezení rychlosti nárůstu počtu obyvatel).

## **4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Zpracování Změny č.7 ÚP Říčany bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 v platném znění. Změna je pořizována ve zkráceném způsobu pořizování a je projednána pouze v rozsahu měněných částí (nad aktuální katastrální mapou). Změnou č.7 se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umisťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

## **5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

V průběhu projednání byla doručena pouze souhlasná stanoviska dotčených orgánů.

## **6 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Pořizovatel přezkoumal změnu č.7 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11. Aktualizace. Vyhodnocení je provedeno v kapitole 2.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.7 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vyhodnocení je provedeno v kapitole 3.

Pořizovatel přezkoumal změnu č.7 územního plánu Říčany a konstatuje, že změna je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. Vyhodnocení je provedeno v kapitole 4.

## **7 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 047997/2021/KUSK není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 7 ÚP Říčany z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 047997/2021/KUSK k návrhu obsahu změny č. 7 ÚP Říčan vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

## **8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

Vyhodnocení vlivů změny č. 7 územního plánu Říčan není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

## **9 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Netýká se změny č.7, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

## **10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

Změna č.7 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny, jednotlivé dílčí změny (DZ) viz kap. 13. Dopady na jednotlivé "oblasti" (kapitoly) územního plánu jsou komentovány dále, některé mají jen dopad na grafickou část.

### **10.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Zastavěné území je aktualizováno k dubnu 2023.

V rámci změny byla identifikována jediná zcela zastavěná zastavitelná plocha PS-27 k převedení do ploch stabilizovaných. Vzhledem k tomu, že toto je řešeno v projednávané změně č.5 a č.6, není toto již ve změně č.7 označeno (předpokládá se, že změna č.5 nabude účinnosti před vydáním změny č.7). *(Poznámka: před vydáním Z6 nabyly účinnosti změny Z5, Z8 a Z6, dokumentace Z7 byla s ohledem na vydané změny upravena).*

Změna nevymezuje žádné zastavitelné plochy, ale mění způsob využití stabilizovaných ploch (mění zařazení pozemku do ploch s rozd. zp. využití):

- **DZ2:** požadavek na převedení ploch pozemku na plochy ZS. Jedná se o pozemek mezi Rokytkou a ulicí U Potoka. Pozemek má tvořit součást přiléhajícího rekreačního objektu. Změnou č.7 územního plánu jsou plochy zařazeny do ploch ZS, avšak nikoli v celém rozsahu. Vzhledem k tomu, že v platném územním plánu je navržen průchod podél vodoteče mezi Jurečkem a ulicí Březská přes dotčený pozemek, je toto zachováno posunutím průchodu (zařazeno jako DSK, stejně jako severnější pozemky) blíže k vodě. Požadavek na pěší propojení v celém průběhu je tedy zachován. Zároveň je tím řešena možnost správy vodního toku ve vzdálenosti 6m od břehové čáry. V důsledku těchto úprav byl také upraven lokální biokoridor na hranu ZS (lokálně došlo k zúžení na 12m, avšak pouze v úseku délky cca 15m), funkčnost biokoridoru by neměla být ovlivněna.

### **10.2 ÚPRAVA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH**

Dle požadavků k obsahu změny č.7 byla provedena úprava podmínek využití ploch v ÚP Říčan na základě dílčích změn DZ1 a DZ 5 (viz kap. 13) tímto způsobem:

**DZ1:** Byla stanovena možnost přístavby/dostavby výtahu u stávajících bytových domů. Není účelem územního plánu zabránit stavbě výtahu, avšak vzhledem k nastaveným parametrům se v případě dostaveb může stát, že je již překročeno procento zeleně, popřípadě je již překročena max. velikost objektu (což je jinak u stávajících kolaudovaných staveb ošetřeno ve výjimkách, nikoli pro nově budované/dostavované šachty). Z toho důvodu je v rámci změny upřesněno, že dostavby výtahů (výtahových šachet) u stávajících bytových domů se nezapočítávají do procenta zeleně. Toto neplatí pro novostavby (pro ty podmínka dodržení procenta zeleně zůstává zachována). Obdobně je toto stanoveno pro max. velikost objektu – zde ale pouze u staveb, které překračují parametr maximální velikosti stavby (aby nedocházelo k účelovému odečítání výtahu při pozdějších dostavbách). Překročení výšky stanovené regulacemi není potřeba řešit, podle obecných pravidel v kap. 6.1 návrhu platného ÚP se technologické nástavby (např. pro výtahové šachty) do výšky nezapočítávají.

**DZ5:** V jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, kde můžou podle regulací vznikat rodinné nebo bytové domy, byla stanovena podmínka omezující (stanovující) maximální počet bytových jednotek (b.j.) v objektech, a sice takto:

- v případě SR: 1 b.j.
- v případě BI, BV, SV: 2 b.j.
- v případě BH, SC, SM: 3 b.j. (u rodinného domu), u bytového domu bude počet b.j. odpovídat max. množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m<sup>3</sup>/rok. Pro účely tohoto regulativu se vycházelo z produkce na 1 bytovou jednotku 144 m<sup>3</sup>/rok.

Výše uvedená podmínka odráží má za hlavní úkol (dočasně) přibrzdit rozvoj města (staveb pro bydlení), kdy výrazná rychlost nárůstu obyvatel neodpovídá rychlosti budování veřejné infrastruktury. Město pak nemůže adekvátně reagovat na potřeby obyvatel ve vztahu k technické a dopravní infrastruktuře a veřejné vybavenosti (školy, školky, ...).

Stanovený počet bytových jednotek odpovídá charakteru ploch s rozdílným způsobem využití: v případě ploch SR-smíšených obytných rekreačních) se jedná typově spíše o menší objekty na menších pozemcích (objekty typu "chata"), z toho důvodu je volena 1 b.j. V případě ploch BI, BV, SV se jedná typově o plochy se stavbami "běžných" rodinných domů, 2 b.j. je odpovídající typickému rodinnému domu (stále s možností stavby "vejminku"). Z tohoto pohledu nejsou stavebníci v těchto plochách výrazně omezeni. V případě ploch SC se jedná o stabilizované plochy v centru města, kde se nový rozvoj spíše nepředpokládá, omezení přispívá k tlaku na budování občanského vybavení (v souladu s hlavním využitím plochy). Co se týče ploch SM a BH, je omezení voleno proporcionálně vůči charakteru ploch s rozd. zp. využitím. V případě SM, které lze využít i jiným způsobem (dle platných regulativů stejně podíl bytů v rámci objektu nemá překročit 70 %), je opět cílem přispět k budování i jiného využití než bydlení. V případě ploch BH je omezení nejpatrnější (zde se jedná o hlavní využití plochy) – avšak u staveb bytových domů dochází také nejvíce ke skokovému nárůstu, proto je zde krácení také nejvíce patrné. Pro stanovení počtu bytových jednotek v bytových domech si město Říčany nechalo zpracovat Prostorovou a ekonomickou analýzu vzájemného vztahu mezi počtem b.j. a počtem podzemních parkovacích stání v bytových domech ve městě Říčany (zpracoval ing. arch. Jiří Suchý, červenec 2022). Na základě této studie byly prověřovány různé typy regulací počtu bytových jednotek. Jako nejpodstatnější důvod regulace byla zvolena problematika splaškových vod. Navržená regulace umožní dlouhodobé využití stávající intenzifikované ČOV Říčany.

Tato regulace se bude týkat pouze nových staveb, resp. přestaveb.

**DZ6:** Změnou č.7 je vymezeno území regulace Reg11. Jedná se o pozemky, ve kterých je zrušena část opatření obecné povahy (=změna č.5 ÚP Říčany) rozsudkem Krajského soudu č.j. 51A 32/2023 – 73 K, a sice v rozsahu textové regulace ploch SM nacházejících se podél ul. Černokostelecká (jak z hlediska nepřipustného využití, tak z hlediska max. výšky). Změnou č.7 jsou proto úplně stejné podmínky navraceny pomocí Reg11 (aby i zde podmínky "znovu" platily). Důvod regulace podél ulice Černokostelecká, která je dopravně velmi vytížená (s průjezdem desítek tisíc aut denně) vychází z požadavku města koncentrovat stavby pro obslužnou sféru do určité max. vzdálenosti (=30 m), tak, aby nedocházelo k ovlivnění negativními vlivy z dopravy (zásobování apod.) vzdálenějších pozemků, které jsou převážně určeny k bydlení. Snaha omezit konflikty s rezidentním bydlením v blízkosti ulice Černokostelecká se odráží také v objemové regulaci staveb. Cílem je dosáhnout sousedsky přijatelné výstavby. Toto omezení v platném plánu je mířeno na celou ulici, resp. na všechny pozemky SM podél této ulice v dané vzdálenosti (přístup je jednotný ve vztahu ke všem vlastníkům pozemků v dotčené vzdálenosti), je proto žádoucí, aby stejné podmínky platily v celém rozsahu (tedy i vč. pozemků označených Reg11). Řešení krajiny a přírodní hodnoty

V souvislosti se změnou využití (DZ2) dochází ke krácení lokálního koridoru Rokytka. Do pozemku vlastního potoka plocha nezasahuje, koridor zde bude mít zůstatkovou šíři cca 12-15m (zúžení se týká délky cca 15m). Funkčnost biokoridoru by měla být zachována.

### **10.3 ŘEŠENÍ DOPRAVY**

V oblasti dopravy dochází pouze k upravení pozice průchodu územím (v případě DZ2), vlastní průchod zůstává zachován. Změna se dotýká jen grafické části. Koncepce propojení zůstává nezměněna. V souvislosti se 3. aktualizací ZÚR byla vypuštěna větev aglomeračního okruhu AO (odbočující větev z komunikace Říčanská).

### **10.4 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

V oblasti technické infrastruktury nedochází ke změnám.

### **10.5 ŘEŠENÍ VPS**

Změnou č.7 je v souvislosti s vydanou aktualizací č.3 ZÚR vypuštěna VPS WD 82 (resp. pouze její část z grafické části, zbývající část zůstává nedotčena) a jsou vypuštěny z označení dopravních VPS vymezených v platném ÚP (WD 13, WD 15, WD 82 a WD 83) ty části označení, které byly v rámci aktualizace ZÚR odstraněny (jedná se o označení odkazující na označení v již neplatné dokumentaci VÚC).

### **10.6 ŘEŠENÍ ÚS/RP/DP**

Stávající územní studie, regulační plány a dohody o parcelaci nejsou změnou dotčeny, ani nejsou vymezovány nové.

### **10.7 ŘEŠENÍ ETAPIZACE**

V oblasti řešení etapizace nedochází ke změnám.

## **11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

Zastavitelné plochy nejsou ve změně vymezeny.

## **12 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Část II., odst. 1a) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb. - viz kap. 2.4. Odůvodnění.

Změna nijak neovlivňuje širší vztahy v území ani nemá vliv na okolní obce.

# **13 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B**

Část II., odst. 1b) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 12. 5. 2021, byly stanoveny konkrétní požadavky na prověření a rozhodlo, že územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu.

Předmětem byly dílčí změny (DZ; značení provedl zpracovatel, obsah změny krácen):

- DZ1: prověření možnosti výstavby/přístavby výtahů u stávajících bytových domů
- DZ2: prověření možnosti změny ploch s rozd. zp. využití na pozemku 241/1 (k.ú. Pacov u Říčan) na plochy ZS
- DZ3: prověření možnosti změny ploch s rozd. zp. využití na pozemcích 508, 509 a 23 (k.ú. Voděrádky) pro stavbu 1 RD.
- DZ4: prověření veřejně prospěšných staveb
- DZ5: prověření regulace max. počtu bytových jednotek v jednotlivých plochách s rozd. zp. využití
- DZ6: prověření podmínek ploch s rozd. zp. využití SM
- DZ7: prověření případných zpřesnění textu

Výše uvedené požadavky byly prověřovány a DZ1, DZ2 a DZ5 byly zapracovány do změny územního plánu – podrobnější odůvodnění zapracovaných změn viz kap. 10. V případě DZ7 nebyla zjištěna potřeba úprav, body nejsou zapracovány.

Dále byla prověřována DZ3 – změna na pozemek pro stavbu RD. Celkový rozsah prověřovaných pozemků je 1626 m<sup>2</sup>, minimální rozsah pozemku dle platných podmínek územního plánu je 900 m<sup>2</sup> (pro plochy BV). Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území v ploše určené pro veřejnou zeleň. Z hlediska umístění se jedná o předpokládaný nástup do koncepcí vymezeného parku/veřejné zeleně, vymezením zastavitelné plochy by se potřebný nástup omezil. Tvar pozemku neumožňuje "rozumné" umístění zastavitelné plochy při zachování důstojného vstupu do zeleně a zároveň umístění plochy pro bydlení (při respektování podmínky min. velikosti parcely). Plocha se dále nachází ve vymezeném biokoridoru Pitkovický potok (součást ÚSESu), čímž by došlo k dalšímu prodloužení úseku místního zúžení pod skladebnou šíří. Realizováním oplocení (na hraně pozemku) by též bylo dotčeno manipulační pásmo potoka. Z těchto důvodů nebyla prověřovaná plocha zařazena do návrhu změny.

## **14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Část II., odst.1 c) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.:

Změna č.7 ÚP Říčan nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by bylo potřeba vymezit v ZUR.

## 15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Část II., odst.1 d) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.:

### 15.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změna nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy změn v krajině, zemědělský půdní fond není změnou dotčen.

### 15.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Dílčí změny řešené ve změně č.7 nezasahují do PUPFL, dílčí změna DZ2 leží ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.

## 16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Námítky podané k veřejnému projednání změny č.7, které se uskutečnilo 24.1.2024:**1. Námítky společnosti Commexim Group a.s. – 30. 1. 2024**

**Rozhodnutí o námitkách – námitky se ve všech bodech zamítají.**

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka předmětných pozemků dotčených návrhem řešení Změny č. 7 územního plánu Říčana (dále jen „Změna č. 7 ÚP“). Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 55b ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 37 odst. 1 správního řádu posoudil podané námitky, přičemž tyto námitky směřují proti doplnění kapitoly 6.2. podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití BV (bydlení v rodinných domech – venkovské), do které je Změnou č. 7 ÚP doplňován nový regulativ ve znění: „Max. počet bytových jednotek v RD: 2“. Podatel námítky s tímto novým regulativem nesouhlasí, označuje jej za nezákonný, neopodstatněný, neodůvodněný a věcně nesprávný, což následně rozvádí ve svém podání.

**Ad Nedůvodnost a neopodstatněnost navrhované změny:**

V daném případě je možné primárně odkázat na odůvodnění Změny č. 7 ÚP ve vztahu k regulaci počtu bytových jednotek (bytů) v části odůvodnění označované jako DZ5. Jedná se o komplexní regulaci, která dopadá na různé plochy s rozdílným způsobem využití, a to:

v případě plochy SR: 1 b.j.

v případě ploch BI, BV, SV: 2 b.j.

v případě ploch BH, SC, SM: 3 b.j. v případě rodinných domů; v případě bytových domů je stanoveno maximální množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m<sup>3</sup>/rok, které představuje limit pro posouzení maximálního počtu jednotek v bytových domech;

Stanovení maximálního počtu bytů v rodinném domě je jednotným regulativem pro celou plochu s rozdílným způsobem využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Změna č. 7 ÚP tuto regulaci přináší komplexně s cílem přibrzdit rozvoj města (staveb pro bydlení), kdy výrazná rychlost nárůstu obyvatel neodpovídá rychlosti budování nejen veřejné infrastruktury, a to jak technické a dopravní infrastruktury, tak občanského vybavení. V případě ploch s rozdílným způsobem využití BI, BV a SV je navíc typické, že se jedná o plochy se stávajícími rodinnými domy, v nichž je zpravidla jeden byt, maximálně dva byty; naopak 3 byty jsou anomální a jde o nežádoucí následek toho, že platný územní plán počet bytů (jednotek) v rodinných domech v těchto plochách takto explicitně nereguloval.

V námitkách podatel uvádí, že pozemky podatele jsou již omezeny tím, že jsou zahrnuty do II. etapy výstavby, přičemž je poukazováno na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 1. 2020 č.j. 43 A 9/2019-99, jímž ve vztahu k pozemkům podatele byla zrušena podmínka intenzifikace ČOV a zprovoznění městské úpravny vody, neboť podatel se hodlá připojit na zdroje ze sousední obce Světic. Nicméně – jak vyplývá z odůvodnění – tato regulace má komplexně racionalizovat rozvoj města Říčany tak, aby byl nejen předvídatelný a usměrněný, ale především udržitelný, přičemž město Říčany jako územní samosprávný celek občanů má řadu povinností, zejména jde o povinnost ve vztahu k zajištění občanské vybavenosti a základních služeb, včetně předškolního a školního vzdělávání. Zkušenosti z praxe pak přinesly řadu nežádoucích situací, kdy město v rámci územního plánování a předpokládaného rozvoje očekávalo, že v konkrétní lokalitě vznikne určitý počet rodinných domů o přesně stanoveném počtu bytů, čemuž přizpůsobilo další úvahy o rozvoji. Nicméně fakticky pak vznikl sice předpokládaný počet rodinných domů, avšak s násobkem bytů. To městu znemožňuje racionálně plánovat zvýšení kapacit ve vztahu k občanské vybavenosti a zajištění školní i předškolní docházky atd. Za těchto okolností tedy je přistoupeno k regulaci, kterou lze považovat za přiměřenou, neboť umožní realizaci rodinných domů o maximálně dvou bytech v předmětné ploše.

Není tedy pravdou, že by zde docházelo k neodůvodněné a neopodstatněné regulaci. Jde o reakci na v praxi se vyskytující jev rodinného domu o třech bytech, v němž bydlí nezřídka kdy tři rozdílné rodiny. Dle platné úpravy je rodinný dům definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Nicméně toto stavební úřad při umístění a povolení stavby rodinného domu může stěží předem posoudit, zda bude užíván skutečně pro trvalé rodinné bydlení jedné rodiny. Změna č. 7 ÚP na toto reaguje a stanoví jednoznačně maximální počet bytů (bytových jednotek) v jednom rodinném domu. Tato změna je tedy naopak opodstatněná a relevantní.

Závěrem již na tomto místě pořizovatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022 č.j. 55 A 35/2022-91, kterým byla obdobná regulace v případě územního plánu s prvky regulačního plánu připsána. Jedná se o rozsudek, který byl dokonce přijat do Sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (4413/2023). Územní plán města Říčany a Změna č. 7 ÚP obsahuje prvky regulačního plánu, tudíž požadavek citovaného rozsudku je splněn.

Námítky tedy v této části nejsou důvodné.

#### **Ad Nezákonnost – předdefinování RD a jeho kapacity**

V této části podatel námitek tvrdí, že Změna č. 7 ÚP představuje nezákonné předdefinování rodinného domu a odporuje jak stávající regulaci obsažené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., resp. ustanovení § 169 odst. 1 stavebního zákona, tak i platnému tzv. novému stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb.

V této souvislosti je nutné poukázat na již zmíněný rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 55 A 35/2022-91, kde obdobná regulace byla shledána jako přípustná. V případě tohoto rozsudku došlo sice ke zrušení této regulace, avšak z toho důvodu, že v daném případě soud shledal, že jde o podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu (bez prvků regulačního plánu), nýbrž regulačnímu plánu. Tím, že Změna č. 4 územního plánu města Klecany, která je předmětem rozsudku Krajského soudu, nebyla pořizována jako změna územního plánu s prvky regulačního plánu, nebylo možné takovou regulaci přijmout.

V případě řešené Změny č. 7 ÚP jde ovšem o územní plán s prvky regulačního plánu. Obecně je tedy nutné považovat tuto regulaci za přípustnou.

Ve vztahu k regulaci obsažené v ustanovení § 169 odst. 1 stavebního zákona i vyhlášce č. 501/2006 Sb. je tedy nutné uvést, že tato regulace nevylučuje právo územního samosprávného celku stanovit, že rodinný dům pro účely jejich územního plánu má v určité ploše s rozdílným způsobem využití (či na území celého územního samosprávného celku) pouze 1 či 2 byty. Ve vztahu k regulaci obsažené v zákoně č. 283/2021 Sb. je nutné uvést, že ani tato zákonná definice rodinného domu nevylučuje, aby byl stanoven počet bytů v jednom rodinném domě na úrovni územního plánu. Nejedná se totiž o snahu v územním plánu redefinovat rodinný dům, nýbrž stanovit podmínky prostorového uspořádání a regulační prvky na úrovni územního plánu, obdobně jako např. stanovení maximální výšky či maximální počet 1 nadzemní podlaží, ačkoliv definice obsažené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. a v zákona č. 283/2021 Sb. výšku stavby nijak neomezují a umožňují, aby rodinný dům měl 2 nadzemní podlaží a podkroví či ustoupené podlaží.

Ani stávající právní úprava ani nová právní úprava nepochybně nemá za cíl znemožnit územním samosprávným celkům regulovat své území. Jednotlivé stavby mohou být regulovány nejen třeba výškou či

podlažností, ale též počtem bytů. Nežřídky kdy půjde sice o podrobnost, která náleží regulačnímu plánu, nikoliv třeba územnímu plánu, avšak v případě územního plánu města Říčany a Změny č. 7 ÚP se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu.

Námítky v této části tedy nejsou důvodné.

#### **Ad diskriminace a diskriminační zásah**

V této poslední části poukazuje podatel námitek na to, že podatel nepřistupuje ke všem plochám s rozdílným způsobem využití jednotně (viz shora), kdy v plochách s rozdílným způsobem využití BH i SM jsou umožněny stavby rodinných domů o 3 bytech, naopak v ploše s rozdílným způsobem využití BV jsou umožněny „pouze“ rodinné domy o 2 bytech a v případě plochy s rozdílným způsobem využití SR jsou umožněny pouze rodinné domy o 1 bytu.

Předně je vhodné zdůraznit, že předmětná regulace, vůči které směřují námítky podatele, je shodná pro funkční plochy s rozdílným způsobem využití BI, BV a SV, kde je stanoven limit 2 bytů. Shodná regulace je pak pro plochy s rozdílným způsobem využití BH, SC a SM, kde je stanoven limit 3 bytů. Konečně pak je odchylná regulace pro plochu s rozdílným způsobem využití SR, kde je stanoven limit 1 bytu.

V případě plochy s rozdílným způsobem využití SR – plochy smíšené obytné – rekreační je nutné si uvědomit, že jde o velmi specifické plochy, u nichž není hlavním způsobem využití výstavba staveb pro bydlení – rodinných domů. Jedná se o pouze přípustné využití, nikoliv o hlavní využití této plochy. Zde je celkový rozvoj bydlení z pohledu koncepce územního plánu spíše nežádoucí, protože je regulace přísnější. Jak je uvedeno i v odůvodnění, jde o plochy s typově menšími objekty na menších pozemcích, typicky „chaty“. Zde umožňovat výstavbu rodinných domů bez omezení počtu bytů – s ohledem na obecný přístup v jiných plochách – by bylo naprosto nekonceptní.

V případě plochy s rozdílným způsobem využití BV, tj. plochy podatele, jde stejně jako v případě ploch s rozdílným způsobem využití BV a SV o plochy se stavbami „běžných“ rodinných domů, které mají zpravidla 1 byt, případně 2 byty (spíše ve formě „výminku“).

To, co podatel označuje za „diskriminační“, je naopak rovné a racionální. Je nutné totiž vnímat podstatný rozdíl mezi plochami s rozdílným způsobem využití BI, BV a SV ve srovnání s plochami s rozdílným způsobem využití BH, SC a SM. V případě ploch s rozdílným způsobem využití BI, BV a SV platí, že mají zpravidla sloužit pro umístění rodinných domů. Naopak v případě ploch s rozdílným způsobem využití BH, SC a SM se předpokládá umístění bytových domů. Jelikož jsou v těchto plochách přípustné bytové domy, nedávalo by žádný smysl omezovat počet bytů v rodinných domech, když je připuštěn z povahy věci zpravidla větší počet bytů v bytových domech.

Navržená regulace tedy opravdu nepřipustně diskriminační není a námítky v této části důvodné nejsou.

#### **Ad porušení zásady vhodnosti a potřebnosti zamýšlených záměrů, subsidiarity zásahu, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, přiměřenosti, zákazu libovůle a zákazu diskriminace**

V odůvodnění Změny č. 7 ÚP a v odůvodnění rozhodnutí o námítkách podatele shora bylo vyjasněno, proč jde o vhodnou regulaci a má svůj legitimní důvod. Při posouzení otázky subsidiarity zásahu a proporcionality bylo pečlivě zvažováno, jaká regulace bude ve kterých plochách s rozdílným způsobem využití užitá a byl nalezen racionální klíč takové regulace, který byl vysvětlen v odůvodnění Změny č. 7 ÚP i v tomto odůvodnění.

Co se týče ochrany práv nabytých je nutné si uvědomit, že územní plánování je dynamický proces, který reaguje na vývoj v území. Nelze tedy předpokládat, že nemůže dojít ke změně územního plánu. V daném případě je Změna č. 7 ÚP odůvodněna adekvátním způsobem.

Konečně nejde o porušení zákazu libovůle či zákazu diskriminace, neboť v daném případě nedochází k diskriminaci bez legitimního důvodu a rozhodně nejde o libovůli pořizovatele, zpracovatele či samotného územního samosprávného celku. V daném případě jde o racionální regulaci, prostřednictvím které se město snaží dosáhnout legitimního cíle – udržitelného rozvoje svého území.

#### **Ad zásah do práva na spravedlivý proces, práva vlastnického a práva svobodně podnikat**

V této části podatel poukazuje – bez bližšího odůvodnění – na to, že by mělo dojít k zásahu do jeho práva na spravedlivý proces, práva vlastnického práva a svobodně podnikat, přičemž mají být zasaženy regulací všechny nemovité věci ve vlastnictví podatele.

Prostřednictvím územního plánování dochází k regulaci ploch. Skutečnost, že má podatel nemovité věci práve v regulované ploše, nebyla důvodem pro přijetí předmětné regulace. Odpovídá tomu i to, že jde o regulaci všech ploch s rozdílným způsobem využití s určitým záměrem a smyslem (viz shora).

Co se týče zásahu do práva na spravedlivý proces, není známo, jakým způsobem je toto právo Změnou č. 7 ÚP dotčeno. Podatel měl – v souladu s platnou právní úpravou – právo podat proti řádně zveřejněnému návrhu Změny č. 7 ÚP své námitky, přičemž tohoto práva využil. Stěžlí lze hovořit o porušení tohoto práva.

Co se týče narušení práva vlastnického, každá změna územního plánu svým způsobem zasahuje do vlastnického práva. V daném případě nepochybně o takový zásah jde, avšak jde o zásah přípustný, neboť je realizován zákonem stanoveným způsobem s legitimními a legálními důvody, přičemž je sledován zcela legitimní cíl. Zásah do vlastnického práva je tedy nepochybně přípustný.

Co se týče zásahu do práva svobodně podnikat, podatel toto blíže nerozvádí. Sleduje-li tento zásah v tom, že mu bude znemožněno vystavět rodinné domy o 3 bytech, lze odkázat již na shora uvedené a považovat takový zásah za legální a legitimní.

#### **Ad poukaz na způsobenou škodu a její vymáhání**

Závěrem pak podatel poukazuje na to, že mu má být Změnou č. 7 ÚP, resp. jejím případným vydáním, způsobena škoda, kterou spatřuje ve znehodnocení nemovitostí a zástavby, nemožnosti dostat již přijatým závazkům apod. K tomuto lze uvést, že s tímto názorem se nelze ztotožnit. V daném případě řádným procesem došlo ke stanovení regulativů Změnou č. 7 ÚP, přičemž tyto regulativy mají zákonný podklad a svůj zákonný smysl a účel. Má-li podatel za to, že mu vznikne škoda mající zákonnou oporu, lze jej odkázat na platnou právní úpravu.

## **2. Námitky pana Petra Bartoška a Pana Marka Andrew Wrighta (zastoupení Frank Bold Advokáti, s.r.o.)**

### **Rozhodnutí o námitkách – námitky se ve všech bodech zamítají.**

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka předmětných pozemků dotčených návrhem řešení Změny č. 7 územního plánu Říčany (dále jen „Změna č. 7 ÚP“). Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 55b ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Podané námitky směřující vůči novému regulativu prostorového uspořádání pro plochy smíšené obytné – městské (SM) ve znění: „Max. počet bytových jednotek v BD bude odpovídat max. množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m<sup>3</sup>/rok/budova. Pro účely tohoto regulativu je počítána produkce na 1 bytovou jednotku 144 m<sup>3</sup>/rok.“

### **Ad 1 Nezákonnost regulace**

#### **Ad 1.1. Vybočení z přípustného obsahu regulace územního plánu**

V této části podatelé uvádí, že považují regulaci obsaženou ve Změně č. 7 ÚP za matoucí a netransparentní a není jim zřejmé, proč nedošlo ke stanovení počtu bytů (bytových jednotek) v bytovém domě nominálně tak, jak je tomu v případě rodinných domů. Dále pak uvádí, že považují tuto regulaci za omezení nad rámec právní úpravy s tím, že tato regulace nemůže být vůbec obsažena v územním plánu.

Obecně k právu územního samosprávného celku regulovat počet bytů v rodinných domech se vyjádřil Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 5. 9. 2022 č.j. 55 A 35/2022-91, kterým byla obdobná regulace v případě územního plánu s prvky regulačního plánu připsána. Jedná se o rozsudek, který byl dokonce přijat do Sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (4413/2023).

V případě řešeného územního plánu a Změny č. 7 ÚP se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu, a tudíž regulace počtu bytů ve vazbě na maximální množství vypouštěných splaškových vod je obecně přípustná.

Podatelé namítají, že navržená regulace v případě bytových domů, která je vázána na množství vypouštěných splaškových vod 864 m<sup>3</sup>/rok/budova, není transparentní a že mělo být uvedeno, že jde o 6 bytových jednotek, což dovozují výpočtem  $864/144 = 6$  jednotek.

Obecně je nutné uvést, že v případě územního plánu s prvky regulačního plánu je nepochybně možné omezit počet bytů (bytových jednotek) v bytových domech obdobně jako v případě rodinných domů.

Jak je uvedeno i v odůvodnění Změny č. 7 ÚP, navržená regulace je výsledkem hledání nejrozumnějšího řešení v případě bytových domů. V případě rodinných domů byla situace jednodušší, neboť s ohledem na legální definici rodinného domu se vlastně ani jiná varianta než omezení počtu na 1 nebo 2 byty (bytové jednotky) nenabízí. Výslovné uvedení 3 bytů (bytových jednotek) v případě některých ploch s rozdílným způsobem využití je pouze deklaratorní. Neexistence žádného bytu v rodinném domě by znamenala to, že nejde o rodinný dům.

V případě bytových domů je situace složitější, neboť „horní limity“ vyhláška č. 501/2006 Sb. ani zákon nestanoví. To ovšem možnost regulace nevylučuje. Na základě tohoto pak bylo dospěno k tomu, že je problematické stanovit počet bytů nominálně, neboť z praxe vyplývá, že v případě bytových domů vznikají menší bytové domy o 4 větších bytech, případně bytové domy o více menších bytech či v kombinaci. Byla tedy snaha nalézt racionální a legitimní řešení, které by nebylo diskriminační. Z tohoto důvodu byla zvolena maximální kapacita vypouštěných splaškových vod, a to mj. s ohledem na smysl a účel regulace. Takové řešení lze označit za rozumnější vzhledem k tomu, jaký cíl – udržitelný rozvoj – je jím sledován. Prokáže-li tedy stavebník, že jeho stavební záměr bytového domu o 8 menších bytech (bytových jednotkách) splňuje limit vypouštěných splaškových vod v hodnotě do 864 m<sup>3</sup>/rok/budova, pak je možné jej umístit. Naopak, rozhodne-li se stavebník realizovat 4 velké byty a vyčerpá-li se tím stanovená kapacita, bude možné realizovat bytový dům pouze o 4 bytech. Vždy bude tedy na úvaze stavebníka, zda bude realizovat více menších bytů, nebo méně větších. Naznačená produkce 144 m<sup>3</sup>/rok na jednu bytovou jednotku je východiskem, avšak stavebník může samozřejmě prokázat při navržení stavebního záměru, že je tomu v konkrétním případě jinak. Z tohoto důvodu pro vyloučení pochybností došlo k vypuštění věty druhé – „Pro účely tohoto regulativu je počítána produkce na 1 bytovou jednotku 144 m<sup>3</sup>/rok“ – tak, aby nedošlo k dezinterpretaci tohoto regulativu.

Závěrem lze dodat, že při uvažování o regulaci byly zohledněny i závěry Ústavního soudu uvedené v jeho nálezu ze dne 14. 5. 2019 sp.zn. III. ÚS 3817/17, na které lze v tomto odkázat.

#### Ad 1.2. Nepřípustná podrobnost územního plánu

Jak již bylo uvedeno shora a i ve vypořádání dalších podaných námitek, jedná se o podrobnost, která je v případě územního plánu s prvky regulačního plánu, což Změna č. 7 ÚP splňuje, přípustná. Nelze tedy souhlasit s názorem podatelů, že by došlo k překročení pravomoci územního samosprávného celku, reguluje-li počet bytů (bytových jednotek) v jednotlivých stavbách pro bydlení.

Nelze souhlasit s tím, že by snad docházelo ke stanovení podmínky napojení objektů na síť veřejné infrastruktury, které jsou řešeny v územním řízení v rámci splnění požadavků dle stavebního zákona a prováděcích právních předpisů či zákona o vodovodech a kanalizacích. Kvantita vypouštěných splaškových vod je pouhým způsobem pro určení maximální počtu bytů (bytových jednotek) v konkrétním bytovém domě. Jak již bylo vysvětleno shora, toto řešení bylo shledáno jako racionálnější a korektnější než např. řešení, že by byl „natvrdo“ stanoven maximální počet bytů (bytových jednotek) v bytovém domě bez ohledu na strukturu bytů a jejich dopady na veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost apod.

V daném případě je tedy otázka množství produkováných splaškových vod relevantní pouze pro posouzení toho, zda je navržen počet bytů dle požadavků územního plánu. Rozhodně se touto regulací nijak nezasahuje do požadavků dle stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů či zákona o vodovodech a kanalizacích. Tyto povinnosti budou stavebníci muset splnit dle těchto právních předpisů.

V této části námítka patrně pramení z nepochopení navržené regulace, která nechtěla být nepřiměřenou, tudíž volbu struktury bytů a možnost různých kombinací bytů v jednotlivých bytových domech nechala na stavebníky.

#### Ad 1.3. Závěr

Zde podatelé shrnují svoji argumentaci, přičemž je nutno odkázat na citovanou judikaturu s tím, že pořizovatel je toho názoru, že se jedná skutečně o přípustnou regulaci v případě územního plánu v prvky regulačního plánu (viz citovaný rozsudek Krajského soudu v Praze).

V daném případě nejde o regulaci maximálního množství vypouštěných splaškových vod, ale jde pouze o nástroj, jak racionálně a legitimně určit maximální počet bytů (bytových jednotek) v navrhovaných stavbách – bytových domech. Bylo hledáno řešení, které má rozumný základ, přičemž nebyla snaha regulovat strukturu bytů v jednotlivých bytových domech. Stanovení počtu maxima 6 bytů (bytových) jednotek nebylo žádoucí, neboť by to neodráželo potřeby města a jeho představy o trvale udržitelném rozvoji.

K příkladům, které jsou ze strany podatelů uváděny, kdy by podle názoru podatelů mohl být v praxi realizován bytový dům s čtyřmi bytovými jednotkami, z nichž každá bude produkovat 250 m<sup>3</sup> splaškových vod za rok, je nutné uvést následující. V takovém případě by šlo o to, že takový bytový dům by měl produkci splaškových vod 1.000 m<sup>3</sup> ročně, což by překračovalo 864 m<sup>3</sup>/rok/budova, tudíž by takový bytový dům nebylo možné realizovat. Naopak, navrhnou-li podatelé bytový dům o 8 bytech, kdy každý byt bude produkovat 105 m<sup>3</sup> splaškových vod ročně, pak jej bude možné při splnění dalších požadavků povolit. Jak již bylo uvedeno shora, věta druhá – „Pro účely tohoto regulativu je počítána produkce na 1 bytovou jednotku 144 m<sup>3</sup>/rok“ – byla vypuštěna tak, aby nemohla nikoho zmást.

Tento přístup lze považovat za racionální a umožňující stavebníkovi pečlivě zvážit, jakou strukturu bytů v bytovém domě bude realizovat. Jde přitom o podrobnost, kterou je možné v případě územního plánu s prvky regulačního plánu aplikovat.

## **Ad 2. Zásada subsidiarity a minimalizace zásahů**

V této části podatelé poukazují na judikaturu Nejvyššího správního soudu ve vztahu k zásadě subsidiarity a minimalizace zásahů, kde akcentují ty pasáže, které zdůrazňují, že zvolená varianta řešení určitého území musí být odůvodněna a musí sledovat legitimní cíl. Je nutné taktéž hledat šetrné a nezbytné řešení.

Je nutné uvést, že i z této judikatury bylo při formulaci předmětného regulativu vycházeno, neboť bylo hledáno právě ono racionální řešení. Cílem bylo – jak uvádí i odůvodnění – přibrzdit rozvoj města s tím, že byla snaha najít legitimní a racionální řešení, které nebude diskriminační a nebude stavebníkům „nařizovat více než je nezbytně nutné“. Z toho důvodu je maximální počet bytů (bytových jednotek) dán na úvaze stavebníků s tím, že konkrétní číslo bude určeno dle množství produkováných splaškových vod, což je podstatně racionálnější regulace než stanovení maximálního počtu bytů nominálně. Bude na stavebníkovi, zda zvolí více menších bytů, nebo méně větších bytů. Naopak jde o dosažení racionálního a jednoznačně formulovaného cíle.

K tvrzení, že nedochází k naplnění cílů a úkolů územního plánování, je nutné uvést, že cíle a úkoly územního plánování je nutné číst ve všech souvislostech a vzájemných vazbách. Předložená interpretace a útržkovité vnímání cílů a úkolů územního plánování, které si podatelé vybírají, není správným postupem. Navržená regulace představuje rozumný kompromis mezi veřejnými zájmy a soukromými zájmy podatelů.

Předmětem územního plánování přitom není řešení vizí či budoucích záměrů podatelů, přičemž podatelé a jejich právní předchůdci měli možnost využívat své pozemky v souladu s regulací územního plánu. Jak již bylo uvedeno shora, nejde o omezení na 6 bytů (bytových jednotek) na bytový dům, nýbrž o omezení stanoveným způsobem vázaným na množství produkováných splaškových vod za rok.

## **Ad 3. Náhrada za změnu využití území**

K poslední části námitek, kde podatelé poukazují na ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, je vhodné uvést, že navržené řešení je souladné s citovanou judikaturou, představuje rozumné kompromisní řešení a balanc mezi veřejnými a soukromými zájmy. Bylo zvoleno řešení, které je maximálně šetrné k dotčeným právům a toto řešení sleduje legitimní cíl územního samosprávného celku při regulaci jeho území v souladu s právem na místní samosprávu. Zákonné podmínky pro případnou náhradu za změnu využití území nejsou dány.

## **3. Safety Real, fond SICAV, a.s.**

### **Rozhodnutí o námitkách – námitky se ve všech bodech zamítají.**

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka předmětných pozemků dotčených návrhem řešení Změny č. 7 územního plánu Říčán (dále jen „Změna č. 7 ÚP“). Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 55b ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona.

K podání podatele lze předně poznamenat, že samotné námitky jsou formulovány až v části VI., předtím podatel prezentuje svůj pohled na probíhající územní řízení, jehož předmětem je záměr na dotčených pozemcích.

Primárně jde podateli o znovuzavedení regulativů, které byly obsaženy již ve Změně č. 5 územního plánu Říčán (dále jen „Změna č. 5 ÚP“), která byla ze strany Krajského soudu v Praze rozsudkem ze dne 25. 9. 2023, č.j. 51 A 32/2023-73 ve vztahu k pozemkům podatele zrušena, a to:

- nepřípustné využití: stavby pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, komerční vybavení) ve vzdálenosti větší než 30 m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká
- výšková regulace: .....9 a současně povinné ustupující podlaží nebo podkroví – ve vzdálenosti větší než 30 m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká; bez možnosti navýšení v případě umístění podzemních garáží“.

#### **Ad A. Libovůle a diskriminace pořizovatele při návrhu nové regulace Pozemků**

V této části námitek podatel uvádí, že považuje regulaci, která zahrnuje jeho pozemky do plochy Reg11, za diskriminační a má za to, že vůči němu je postupováno excesivně.

Podatel opětovně tvrdí, že jde o regulativy, které měly být údajně od počátku zavedeny pouze za účelem vyloučení výstavby jeho záměru. Poukazuje na to, že záměr podatele je jediným záměrem, který byl ode dne podání jeho žádosti o vydání územního rozhodnutí s obdobnými parametry v dané ploše umisťován. Dále tvrdí, že tímto má být „blokována“ výstavba pouze na pozemcích podatele, považuje za diskriminační to, že je obdobná regulace obsažena pouze ve vztahu k ulici Černokostelecká. Má za to, že tato regulace má odporovat stabilitě územně plánovací dokumentace dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013 č.j. 8 Ao 1/2011-257. Podatel poukazuje na časovou posloupnost od začátku procesu povolování záměru a přijímání Změny č. 5 ÚP a Změny č. 7 ÚP a konečně pak odkazuje na Zápis z jednání Zastupitelstva města Říčany, které se konalo v září 2021. Dále v grafické části se snaží prokázat, že se regulace dotýká pouze jeho. Konečně pak odkazuje na závěr usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č.j. 1 Ao 1/2009-120.

Předmětné regulativy byly doplněny do územního plánu Změnou č. 5 ÚP jednotně pro plochu s rozdílným způsobem využití SM plochy smíšené obytné – městské. Jednalo se o regulaci, která se dotýkala a nadále dotýká všech vlastníků pozemků v dotčené ploše podél ulice Černokostelecká. V současné době tyto regulativy neplatí pouze pro podatele. Předně je vhodné připomenout, že rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 32/2023-73 je založen na procesním nedostatku, který spočívá v tom, že tento regulativ nebyl dostatečně ve Změně č. 5 ÚP odůvodněn, došlo tedy ke zrušení pro tzv. nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů.

Ve Změně č. 7 ÚP zcela logicky je reagováno na rozsudek Krajského soudu v Praze, jenž vedl k tomu, že v současné době jsou pozemky podatele jediné při ulici Černokostelecká, pro které tyto regulativy neplatí. Z tohoto důvodu, jak je i uvedeno v odůvodnění Změny č. 7 ÚP, je přistoupeno k obnovení této jednotné regulace pro předmětnou funkční plochu s rozdílným způsobem využití, a to pro plochu celistvou bez nelogicky vybraných částí bez předmětného regulativu.

Územní plán představuje východisko a stanovuje limity při umisťování staveb na území města Říčany. V daném případě bylo hledáno rozumné řešení, kterým budou vyváženy jednak zájmy soukromé, jednak zájmy veřejné. Územní plánování je z povahy věci konfliktní, neboť regulace územně plánovací dokumentace nemusí vždy vyhovovat všem zamýšleným záměrům v předmětném území. Ačkoliv podatel tvrdí, že je jediný, jehož se předmětná regulace dotýká, není tomu tak.

Předmětný výřez grafické části, který neobsahuje řadu dalších pozemků, na které regulativy dopadají, nelze považovat za dostatečně vypovídající – zde je nutno odkázat na grafickou část územního plánu – nicméně i tento zúžený výřez sám obsahuje řadu dalších pozemků, jichž se předmětná regulace i dle znázornění podatele dotýká taktéž. Pro tyto pozemky tato regulace platí od Změny č. 5 ÚP a nebyla ze strany dotčených vlastníků soudně napadena. Tzn. tyto regulativy omezují již dnes řadu dalších vlastníků pozemků v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití, nejde tedy o to, že tato regulace měla dopad pouze na podatele a jeho záměr. Sama o sobě skutečnost, že podateli není znám jiný stavební záměr, který by byl těmito regulativy omezen, neznamena, že jde o libovůli nebo diskriminaci. Toto lze vysvětlit poměrně snadno, ostatní žadatelé a stavebníci své záměry přirozeně přizpůsobují této regulaci.

Je nutné poukázat na to, že ulice Černokostelecká je páteřní komunikací ve městě, na což poukazuje i odůvodnění Změny č. 7 ÚP, přičemž dochází zde k průjezdu desítek tisíc aut denně, tudíž je snaha obslužnou sféru koncentrovat do určité maximální vzdálenosti, která je v dané lokalitě stávající a je obsažena v konkrétním regulativu a po rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 32/2023-73 neplatí pouze pro pozemky podatele. Snaha je, aby negativně nebyly dotčeny pozemky ve větší vzdálenosti, tudíž bylo zvoleno řešení spočívající v omezení těchto staveb pro obslužnou sféru do 30 m jednotně pro plochu s rozdílným způsobem využití SM při ulici Černokostelecká.

Co se týče narušení stability územně plánovací dokumentace, je vhodné poznamenat, že naopak dochází k její stabilizaci poté, co koncepční řešení pro celou funkční plochu SM, které bylo přijato Změnou č. 5 ÚP, bylo „narušeno“ rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 32/2023-73, který tyto regulativy pro pozemky podatele zrušil. Koncepční řešení pro celou plochu SM odpovídá smyslu a účelu předmětné regulace a cílům a úkolům územního plánování, a to mj. se zohledněním toho, že Krajský soud v Praze regulaci zrušil pro nedostatek odůvodnění, nikoliv pro to, že by ji nutně považoval za diskriminační apod.

Celkově tedy je nutné podatelem napadanou regulaci naopak považovat za projev rovnosti a principu zákazu libovůle při územním plánování, neboť dochází ke sjednocení koncepčního řešení a vyvážení veřejných a soukromých zájmů při ulici Černokostelecká, kdy v současné době je bez legitimních důvodů regulace na pozemcích podatele odlišná než v případě všech ostatních vlastníků v dané lokalitě.

#### **Ad B. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

V této části hovoří podatel o „zásadách pro tvorbu územních plánů“, které mají vyplývat z jím citované judikatury, přičemž má za to, že je Změna č. 7 ÚP nerespektuje. Podatel zde zmiňuje princip proporcionality, nutnost vyvážení zájmů, princip minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv (zejména práva vlastnického), nezbytnost zásahu, vyloučení libovůle a diskriminace atd.

Principem územního plánování je regulace dotčeného území, tudíž k zásahům do vlastnického práva dochází. Změna č. 7 ÚP není rozhodně projevem libovůle (viz shora) či diskriminace, naopak Změna č. 7 ÚP přináší sjednocení regulace pozemků podatele se zbývajícími pozemky podél ulice Černokostelecká, které jsou již regulovány Změnou č. 5 ÚP.

Co se týče minimalizace a subsidiarity zásahu, při zvažování regulace bylo uvažováno o nezbytnosti přijatého řešení, na základě čehož bylo zvoleno toto koncepční řešení dopravně značně vytížené ulice Černokostelecké a systematického umisťování staveb pro obslužnou sféru. Přijatá regulace tato kritéria splní. Ostatně podatel neuvádí bližší důvody, proč by přijatá regulace měla představovat nepřiměřený zásah.

Při formulaci předmětného regulativu bylo snahou vyvážit dotčené zájmy. Na jedné straně se jednalo o zájmy podatele (zájem na hospodárném využití pozemků) a zájmy dalších vlastníků sousedních ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby – jak uvádí i odůvodnění – nedocházelo k nadměrnému negativnímu vlivu z dopravního zatížení na okolí.

Lze tedy uzavřít, že Změna č. 7 ÚP splňuje zmíněné požadavky judikatury správních soudů.

#### **Ad C. Předvídatelnost a stabilita nové územně plánovací dokumentace**

Podatel v této části má za to, že regulace obsažená ve Změně č. 7 ÚP je nepředvídatelná, přičemž toto spojuje se Změnou č. 5 ÚP. Následně pak uvádí, že dotčené pozemky podatel nabyl na konci roku 2015 s tím, že ihned podle svého tvrzení začal připravovat podklady k tomu, aby mohl realizovat svůj záměr. Následně v září 2019 požádal o vydání územního rozhodnutí. Poukazuje na to, že Změna č. 5 ÚP výrazně změnila využití plochy s rozdílným způsobem využití SM. Podatel dále uvádí, že má za to, že v kontextu českého stavebního prostředí měl připravit dokumentaci bez zbytečných průtahů. Poukazuje na to, že regulace na dotčených pozemcích se má měnit každé 2 či 3 roky, což považuje za nepředvídatelné a odporující stabilitě územně plánovací dokumentace. Postup města Říčany považuje za rozporný s čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

K této části námitek podatele je nutné uvést, že nejde o nepředvídatelnou regulaci. S ohledem na závěry rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 32/2023-73, který zrušil regulaci na dotčených pozemcích zavedenou Změnou č. 5 ÚP, bylo naopak očekávatelné, že dojde k „obnovení“ regulace Změnou č. 7 ÚP.

Co se týče rychlosti přípravy projektové dokumentace ze strany podatele, je otázkou, zda lze 4 roky považovat za přiměřenou dobu pro přípravu projektové dokumentace. V této souvislosti je vhodné poznamenat – jak vyplývá i z odůvodnění nepravomocného územního rozhodnutí MÚ Říčany ze dne 30. 9. 2021 č.j. 363422/2021-MURI/OSÚ/00023 – podatel ještě dalších cca 8 měsíců odstraňoval vady žádosti. Dobu 5 let pro zajištění relevantních podkladů pro to, aby bylo možné vést územní řízení, lze považovat spíše za vskutku dlouhou.

Ve vztahu k frekvenci změn přijímané regulace je vhodné poznamenat, že zmiňované změny územního plánu byly vždy řádně odůvodněny. Pouze v případě Změny č. 5 ÚP došlo k tomu, že regulace nebyla dostatečně odůvodněna, jak konstatoval Krajský soud v Praze ve svém rozsudku č.j. 51 A 32/2023-73. Nicméně tentýž soud naznačil, že důvody uvedené městem Říčany v soudním řízení by bylo možné obecně

považovat za legitimní a relevantní. Změny jsou vyvolány mj. tím, že město Říčany je velmi atraktivní pro řadu osob, přičemž z praxe vyplývá řada poznatků z území, na které je třeba reagovat mj. právě změnami územního plánu. Je na dotčených vlastnících, zda budou rychlí a efektivní při využívání svých pozemků dle platného územního plánu, nebo budou vyčkávat třeba 5 a více let, čímž se vystavují riziku, že dojde ke změně předmětné regulace.

#### **Ad D. Rozpor navržené Změny č. 7 ÚP se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů**

- k omezení výstavby staveb pro obslužnou sféru v ploše SM ve vzdálenosti větší než 30 m od hranice dotčených pozemků s ulicí Černokostecká

Podatel v této části tvrdí, že neví, jakým způsobem má navržený regulativ naplnit sledovaný cíl (tj. snížení konfliktu mezi bydlením a dopravní obslužností). Taktéž má za to, že podmínka územního plánu (požadující minimalizaci konfliktů s bydlením) je sama o sobě dostatečná. Podatel má pak též za to, že bytový dům, ve kterém bude 70 % bytů a 30 % komerčních jednotek, bude mít stejný dopad jako stavba pro obslužnou sféru (např. pro administrativu) co se týče dopravní či jiné zátěže. Poukazuje na to, že není podateli zřejmé, jak tento regulativ může snížit dopravní zátěž místa, když zátěž je generována tranzitní dopravou a dojíždějícími do Prahy, což má vyřešit dostavba obchvatu města Říčany. Podatel uvádí, že neví, proč došlo k určení hranice 30 metrů od hranice s ulicí Černokostecká a z jakého důvodu nebudou mít stavby pro obslužnou sféru ve vzdálenosti menší než 30 m od ulice Černokostecká vliv na míru ovlivnění okolních pozemků v ploše s rozdílným způsobem využití BI dopravou. Konečně podatel zmiňuje, proč obdobná regulace nebyla přijata podél ulice Široké. Závěrem pak uvádí, že se část plochy s rozdílným způsobem využití SM má měnit fakticky na plochu s rozdílným způsobem využití BH.

K tomuto je předně vhodné poznamenat, že bytový dům – jako stavba určená primárně k bydlení – má odlišný režim fungování, včetně počtu jízd než domy pro obslužnou sféru, přičemž samozřejmě čím větší podíl obslužné sféry stavba bude mít, tím rozdílnější bude vliv na bydlení. Ve vztahu k obchvatu je nutné uvést, že ten stále není ve fázi realizace, natožpak aby bylo možné v dohledné době počítat s jeho kolaudací. Za těchto okolností s ním nelze kalkulovat v současné fázi územního plánování a ponechat problematický stav bez regulace. Ve vztahu k 30 m hranici je předně vhodné uvést, že ve vztahu k podateli je důvod zřejmý, jedná se o doplnění stávající regulace přijaté Změnou č. 5 ÚP, která – kromě pozemků podatele – platí v dané ploše s rozdílným způsobem využití SM podél celé ulice Černokostecká v současné době již nyní po Změně č. 5 ÚP. Obecně pak při vytyčení této hranice byl hledán vyvážený poměr mezi soukromými zájmy (vlastníků pozemků v dotčené ploše tak, aby mohly využít své pozemky) a zájmy územního samosprávného celku, který se snaží vybalancovat fungování mezi plochami s domy pro obslužnou sféru a plochami pro rezidentní bydlení tak, jak je uvedeno v odůvodnění. Vzdálenost 30 m se jevila jako rozumný kompromis, který umožní realizovat domy pro obslužnou sféru při ulici Černokostecká a přitom nedojde k nepřiměřenému zásahu do kvality prostředí v sousední ploše bydlení. Hranice 30 m má také souvislost s případným rozsahem objemu staveb pro obslužnou sféru a zajištění např. parkovacích ploch pro ně při ulici Černokostecká apod.

Co se týče toho, proč obdobná regulace nebyla přijata při ulici Široká, je nutné si uvědomit právě odlišnosti. Ulice Černokostecká je podstatně více dopravně vytiženou komunikací. Taktéž je vhodné zdůraznit, že podél ulice Široká není rozsáhlý „pás“ ploch s rozdílným způsobem využití SM (v této souvislosti lze odkázat na grafickou část územního plánu, zejména hlavní výkres). Při této kombinaci odlišností se nejevilo jako racionální obdobný regulativ při ulici Široká zavést.

Co se týče toho, že plocha s rozdílným způsobem využití SM se má v důsledku tohoto regulativu měnit na plochu s rozdílným způsobem využití BH, je nutné poznamenat, že tomu tak vskutku není. Při letmé komparaci je zřejmé, že v ploše s rozdílným způsobem využití BH opravdu nelze umístit domy pro obslužnou sféru, což naopak plocha s rozdílným způsobem využití SM umožňuje. Závěr podatele tedy v této části není správný.

- k omezení maximální výšky v ploše SM na 9 m ve vzdálenosti větší než 30 m

Podatel v této části zpochybňuje důvodnost omezení maximální výšky staveb ve vzdálenosti větší než 30 m, přičemž má za to, že tato regulace nemůže plnit svůj účel, nerozumí tomu, proč zrovna vyšší stavby by měly působit větší konflikt s plochami rezidentního bydlení (půjde-li třeba o bytové domy) apod. Za situace, kdy se tento regulativ vztahuje i na bytové domy, podatel nerozumí, jak může plnit svůj účel. Podatel dále uvádí, že nechápe, jak tímto snížením dojde k naplnění účelu regulace a proč by nepostačovala stavebně technická řešení při výstavbě. Dále poukazuje na konkrétní stavby, u nichž se dotazuje, proč ke konfliktu nedochází.

Předně je vhodné připomenout, že územně plánovací dokumentace – územní plán – reguluje území do budoucna, nikoliv zpětně. Regulace se tedy vztahuje na nové stavby a změny stávajících staveb, které územní plán ze své podstaty omezuje. Výšková regulace – přijatá Změnou č. 5 ÚP a doplňovaná aktuálně pro pozemky podatele Změnou č. 7 ÚP – je jednotným prvkem v ploše s rozdílným způsobem využití SM, tudíž zde dochází primárně ke sjednocení. Při formulaci tohoto regulativu bylo vycházeno z toho, že nižší výstavba zpravidla má menší dopad na rezidentní bydlení, jelikož z povahy věci nižší stavby zásadně způsobují menší imise – např. imise pohledem (z nižší stavby je menší rozhled do okolí a v takovém případě i nižší ploty mohou pro minimalizaci této imise fungovat) nebo imise zastíněním (z povahy věci nižší stavby způsobují méně rozsáhlý stín). Mj. i tyto aspekty pro ochranu rezidentního bydlení byly zohledněny při formulaci této regulace.

Ve vztahu ke zmiňovaným stavebně-technickým řešením je vhodné poznamenat, že územní plán má představovat konkrétní limity a regulaci dotčeného území, v jejichž mezích se mají umísťovat a povolovat stavby. Ponechání této regulace ovšem až do fáze povolování by nedošlo k naplnění účelu, na který regulace odkazuje, tj. nedošlo k preventivní ochraně rezidentního bydlení před nepřiměřeným obtěžováním z ploch s rozdílným způsobem využití SM, a to bez ohledu na to, o jakou stavbu se bude jednat. Regulace je společná pro bytové domy i domy s obslužnou sférou.

Odkaz na stávající zástavbu nelze považovat za relevantní argument, jelikož územní plán – jak již bylo uvedeno – reguluje území do budoucna a nemůže reagovat již na stávající stav v území.

#### - Ke stanovení regulativu maximálního počtu bytových jednotek na budovu

V této části podatel brojí proti koncepčnímu řešení počtu bytů (bytových jednotek) v jednotlivých stavbách pro bydlení, které předpokládá Změna č. 7 ÚP. Podatel chápe regulaci tak, že omezuje maximální počet bytů v bytových domech na 6. Toto nepovažuje za souladné se zásadou subsidiarity a odkazuje na ust. § 88 stavebního zákona, který má dle názoru podatele představovat dostatečné řešení naznačeného problému s omezenou kapacitou ČOV. Taktéž se domáhá toho, aby byla regulace upravena tak, aby umožňovala zajištění samostatného čištění jiným způsobem (např. domovní ČOV) apod. Podatel se také pozastavuje nad tím, proč je tato regulace pouze pro plochy s rozdílným způsobem využití SR, BI, BV, SC, BH, SC a SM a nikoliv další zastavitelné plochy. Konečně pak podatel odkazuje na skutečnost, že v minulosti došlo k intenzifikaci a rozšíření ČOV, tudíž nerozumí přijetí této regulace. Závěrem tedy podatel poukazuje na to, že tento regulativ omezuje výstavbu různých staveb v dotčených plochách.

V daném případě je možné primárně odkázat na odůvodnění Změny č. 7 ÚP ve vztahu k regulaci počtu bytových jednotek (bytů) v části odůvodnění označované jako DZ5. Jedná se o komplexní regulaci, která dopadá na různé plochy s rozdílným způsobem využití, a to:

v případě plochy SR: 1 b.j.

v případě ploch BI, BV, SV: 2 b.j.

v případě ploch BH, SC, SM: 3 b.j. v případě rodinných domů; v případě bytových domů je stanoveno maximální množství vypouštěných splaškových vod v hodnotě 864 m<sup>3</sup>/rok, které představuje limit pro posouzení maximálního počtu jednotek v bytových domech;

Stanovení maximálního počtu bytů v rodinném domě je jednotným regulativem pro celou plochu s rozdílným způsobem využití SM – plochy smíšené obytné – městské. Změna č. 7 ÚP tuto regulaci přináší komplexně s cílem přibrzdit rozvoj města (staveb pro bydlení), kdy výrazná rychlost nárůstu obyvatel neodpovídá rychlosti budování nejen veřejné infrastruktury, a to jak technické a dopravní infrastruktury, tak občanského vybavení. Je nutné uvést, že i z e zmíněné judikatury bylo při formulaci předmětného regulativu vycházeno, neboť bylo hledáno právě ono racionální řešení. Cílem bylo – jak uvádí i odůvodnění – přibrzdit rozvoj města s tím, že byla snaha najít legitimní a racionální řešení, které nebude diskriminační a nebude stavebníkům „nařizovat více než je nezbytně nutné“. Z toho důvodu je maximální počet bytů (bytových jednotek) dán na úvaze stavebníků s tím, že jejich konkrétní přípustný počet bude určen dle množství produkovaných splaškových vod, což je podstatně racionálnější regulace než stanovení maximálního počtu bytů nominálně.

Takové řešení lze označit za rozumnější vzhledem k tomu, jaký cíl – udržitelný rozvoj – je jím sledován. Prokáže-li tedy stavebník, že jeho stavební záměr bytového domu o 8 menších bytech (bytových jednotkách) splňuje limit vypouštěných splaškových vod v hodnotě do 864 m<sup>3</sup>/rok/budova, pak je možné jej umístit. Naopak, rozhodne-li se stavebník realizovat 4 velké byty a vyčerpá-li se tím stanovená kapacita, bude možné realizovat bytový dům pouze o 4 bytech. Vždy bude tedy na úvaze stavebníka, zda bude realizovat více menších bytů, nebo méně větších. Naznačená produkce 144 m<sup>3</sup>/rok na jednu bytovou

jednotku je východiskem, avšak stavebník může samozřejmě prokázat při navržení stavebního záměru, že je tomu v konkrétním případě jinak. Z tohoto důvodu pro vyloučení pochybností došlo k vypuštění věty druhé – „Pro účely tohoto regulativu je počítána produkce na 1 bytovou jednotku 144 m<sup>3</sup>/rok“ – tak, aby nedošlo k dezinterpretaci tohoto regulativu.

Skutečnost, že je tento regulativ zaveden právě pro plochy s rozdílným způsobem využití SR, BI, BV, SC, BH, SC a SM, je daná tím, že cílem je regulovat dosud neregulovaný rozvoj ploch, v nichž je možné umístit stavby pro bydlení. Proto je zde dána tato regulace, v rámci které byl hledán kompromis mezi rozvojem bydlení a udržitelným rozvojem území města Říčany. Tento kompromis se pak promítá do přijetí regulativu, který omezuje počet bytů v jednotlivých stavbách pro bydlení (jak v rodinných domech, tak i bytových domech).

Ve vztahu k nepřípustnosti domovních ČOV apod. lze nutno uvést, že umísťování domovních ČOV apod. město nepovažuje za koncepční ani moderní, čemuž odpovídá i textace vodního zákona (primárně odvádět splaškové vody kanalizací tomu určenou) či stávající požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb. Naopak zájmem města Říčany s ohledem na existenci městské čistírny odpadních vod je svádět odpadní vody v maximální možné míře do městské kanalizace a městské ČOV, přičemž dnešním standardem moderních sídel je právě i to, že jsou odpadní vody odváděny do městské ČOV. Z tohoto důvodu je počet bytů navázán na produkci odpadních vod, u nichž město předpokládá, že budou odváděny do městské ČOV.

To, že stávající ČOV byla intenzifikována na vyšší počet EO, neznamená, že by město Říčany nemělo zájem na tom, aby její kapacita byla využívána rozumně, postupně a racionálně. Zároveň město Říčany chce stanovit všem – pokud možno – rovné podmínky pro využití kapacity ČOV. Z tohoto důvodu hodlá regulovat veškeré plochy s rozdílným způsobem využití, v nichž je možné realizovat stavby pro bydlení tak, aby došlo ke spravedlivému vyvážení využití všech těchto ploch. Pakliže by byla přijata regulace odlišná pro stabilizované plochy, stěželo by byla tato regulace a její koncepce odůvodnitelná. Naopak s ohledem na existenci stávající městské čistírny odpadních vod je zájmem města jednotný přístup ke všem plochám s rozdílným způsobem využití lze považovat za rozumný.

Závěrem lze dodat, že tento regulativ umožňuje různorodou výstavbu. Bude pouze na stavebníkovi, aby sám zvážil, zda bude realizovat větší počet menších bytů, nebo menší počet větších bytů. Tudíž ani v tomto nelze dát podatelům námitek za pravdu.

#### **Ad E. Legitimní očekávání vlastníka**

V této části – opětovně – podatel poukazuje na to, že snad má být dáno jeho legitimní očekávání, že dojde k umístění jeho záměru.

K tomuto je nutné upozornit na to, že probíhající územní a další řízení podle stavebního zákona nejsou překážkou pro změnu územně plánovací dokumentace. V daném případě je navíc nutné si uvědomit, že podatel tento záměr umísťuje neúspěšně již mnoho let, přičemž v rámci koncepčních řešení v územním plánu, je nutné nastavit regulativy nediskriminačně a rovně. Mj. z tohoto důvodu tedy dochází k přijetí Změny č. 7 ÚP tak, aby na dotčených pozemcích podatele nebyla bez legitimního důvodu regulace odlišná oproti ostatním pozemkům v totožné ploše s rozdílným způsobem využití při ulici Černokostecká.

I v případě regulace počtu bytů v bytových domech je nutné upozornit na to, že jde o koncepční řešení regulující stavby pro bydlení na území města Říčany. Ani v tomto případě nelze nalézt legitimní důvody pro to, aby tato regulace nebyla koncepčně uplatněna napříč územím města, tedy i ve vztahu k pozemkům podatele.

Závěrem je vhodné dodat, že pokud by samo o sobě probíhající řízení podle stavebního zákona mělo zakládat legitimní očekávání žadatele, v důsledku čehož by nebylo možné jakkoliv měnit regulativy v územním plánu, znamenalo by to, že územní plánování se vždy bude podřizovat probíhajícím řízením. To jde ovšem proti cílům a úkolům územního plánování, které jsou na probíhajících řízeních z podstaty nezávislé, byť by měly být respektovány pravomocně umístěné stavby.

#### **4. Námitka p. Milan Hlavatý. – 10. 1. 2024**

**Rozhodnutí o námitkách – námitka se zamítá.**

Námitka

Na vyřazení pozemků 23, 492/5, 508, 509 k.ú. Voděrádky z územního plánu, které byly schváleny radou města Říčany.

Tyto pozemky nikdy nebyli ani nesloužili jako veřejná zeleň což může potvrdit osadní výbor Voděrádky.

Na těchto pozemcích dříve stávalo stavení, které bylo za socialistické éry vyvlastněno, zbouráno a přes něj byla vybudovaná cesta k velkokapacitnímu kravínu. Tato cesta již neexistuje. Do kravína byla vybudovaná jinde což mohou potvrdit žijící starousedlíci.

Na pozemku jsou také veškeré inženýrské sítě včetně kanalizační přípojky vybudované městem Říčany ke stavbě, která zde dříve stavěla. Co se týče přístupu k veřejné zeleni jsem připraven s panem architektem toto projednat a najít společnou cestu.

Požizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka předmětných pozemků dotčených návrhem řešení Změny č. 7 územního plánu Říčan (dále jen „Změna č. 7 ÚP“). Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 55b ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Požizovatel v souladu s ustanovením § 37 odst. 1 správního řádu posoudil podané námítky, přičemž tyto námítky směřují proti nezařazení předmětných pozemků do takové plochy s rozdílným způsobem využití, která by umožnila výstavbu RD, nesouhlasí s využitím jako veřejná zeleň.

Požadavek pana Hlavatého byl zařazen do schváleného obsahu změny č. 7. V rámci prověřování tohoto požadavku dospěl projektant k závěru, že navrhovaná změna není vhodná. V odvodnění změny č. 7 je uvedeno: „Celkový rozsah prověřovaných pozemků je 1626 m<sup>2</sup>, minimální rozsah pozemku dle platných podmínek územního plánu je 900 m<sup>2</sup> (pro plochy BV). Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území v ploše určené pro veřejnou zeleň. Z hlediska umístění se jedná o předpokládaný nástup do koncepcí vymezeného parku/veřejné zeleně, vymezením zastavitelné plochy by se potřebný nástup omezil. Tvar pozemku neumožňuje "rozumné" umístění zastavitelné plochy při zachování důstojného vstupu do zeleně a zároveň umístění plochy pro bydlení (při respektování podmínky min. velikosti parcely). Plocha se dále nachází ve vymezeném biokoridoru Pitkovický potok (součást ÚSESu), čímž by došlo k dalšímu prodloužení úseku místního zúžení pod skladebnou šíří. Realizováním oplocení (na hraně pozemku) by též bylo dotčeno manipulační pásmo potoka. Z těchto důvodů nebyla prověřovaná plocha zařazena do návrhu změny.“

## 17 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Žádné připomínky nebyly uplatněny.

## 18 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1 – svázáno s odůvodněním (v digitální verzi samostatný soubor). Vzhledem k malému rozsahu změny jsou zobrazeny pouze stránky dotčené změnou (pro zachování kontextu i s neměněnými stránkami, pokud souvisejí se stránkou, která je měněna). Vzhledem k tomu, že v průběhu projednání Z7 byla vydána a nabyla účinnosti změna č.6, jsou dotčené stránky aktualizovány s ohledem na platné znění.

## 19 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z7 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

**Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje 26 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 18) s vyznačením změn vyvolaných změnou č.7 ÚP – formou revizí.

**Grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 1 výkres:

| číslo výkresu | název              | měřítko |
|---------------|--------------------|---------|
| 1             | Koordinační výkres | 1:5 000 |