

Příloha č.3 OOP

ZMĚNA Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍČAN



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

kap. 16, kap. 17

Objednatel : Město Říčany
Pořizovatel : Městský úřad Říčany
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : červen 2022

**Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 5 ÚP Říčany
Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 5 ÚP Říčany
na základě veřejného projednání ze dne 7. 06. 2021**

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

č.j.	Námitku podal	Námitka/Připomínka	Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění
207680	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na společných jednáních ŘSD ČR a KŘP Středočeského kraje bylo dohodnuto umístění pruhu veřejné zeleně ZV o šířce 30 m rovnoměrně mezi oba sousedící pozemky, tj. 15 m na pozemku ve vlastnictví ŘSD a 15 m na pozemku ve vlastnictví KŘP Stř. kraje. Pro toto umístění byla zpracována studie areálu SSÚD a KŘP. Záměr umístění plochy veřejné zeleně ZV rovnoměrně mezi oba sousedící areály vč. budoucího převedení zeleného pásu na Město Říčany byl představen i během společného jednání se zástupci Města Říčan dne 7.1.2019 a 19.5.2021. Navrhované umístění pruhu veřejné zeleně ZV ve Změně č. 5 je v rozporu s dohodou ŘSD a KŘP Středočeského kraje a znevýhodňuje ŘSD ČR při návrhu budoucího areálu SSÚD. Požadujeme úpravu vymezení plochy ZV v rámci změny č. 5 ÚP tak, aby byl pruh veřejné zeleně umístěn rovnoměrně mezi pozemky ve vlastnictví ŘSD ČR i KŘP Středočeského kraje.	Námitce se vyhovuje. V souladu s uplatněnou námitkou k veřejnému projednání došlo k úpravě navrhované plochy ZV (veřejné zeleně) tak, aby byla rovnoměrně rozdělena mezi pozemky 1766/1 a 1766/12 v k.ú. Říčany u Prahy.
210717	T. Bok	Oprava chyby, drobné korekce, nesrovnalosti grafického znázornění v plánu N9_etapizace. Pozemek p.č. 3/27 k.ú. Říčany – Radošovice, velikosti 187 m ² , šíře 6 metrů, uvnitř oplocené zahrady u rodinného domu, bez veřejného přístupu, je zobrazován chybně v grafické části plánu N9_etapizace v etapě II. Žádný rodinný dům v Říčanech není takto zobrazován. Zcela rozdílně od ostatních našich pozemků p.č. 6/9, 6/15, st. 481, 482, 1187, vč. stavby rodinného domu (808m ²), které jsou v zobrazovány etapě I. Žádáme o korekci, opravu a jednotné zobrazení všech pozemkových parcel pod společným oplocením u rodinného domu ve stabilizovaném a zastavěném území aspoň pod jednotnou etapou I. Žádám o rovný přístup a rovné zacházení tak, jako v případě změny rozvojové plochy PS-55, kdy z etapizace II ve změně č. 5Z ÚP Říčany byla přeřazena do etapizace I.	Námitce se vyhovuje. Na základě uplatněné námitky k veřejnému projednání došlo k úpravě etapizace na pozemku 3/27 v k.ú. Říčany – Radošovice. Došlo k přeřazení z II. etapy do I. etapy. Toto přeřazení nemá vliv na celkovou koncepci etapizace, jedná se o zpřesnění vymezení etap.

**Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 5 ÚP Říčany
Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 5 ÚP Říčany
na základě opakovaného veřejného projednání ze dne 29. 11. 2021**

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

č.j.	Námitku podal	Námitka/Připomínka	Rozhodnutí o námitce / Odůvodnění
532437	Safety Real, fond SICAV, a.s.	Společnost Safety Real, fond SICAV, a.s., IČ 24799751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 18600 Praha 8 („vlastník“), jako vlastník parc.č. st. p. 311, st. p. 312, parc. č. 73/10 v katastrálním území Říčany-Radošovice (souhrnně jako „Pozemek“), na kterém se nachází stavba č.p. 243 a jsou umístěny územním rozhodnutím ze dne 30.9.2021 pod č.j. 363422/2021-MURI/OSÚ/00023 stavby nazvané „Polyfunkční domy Říčany, Říčany, Radošovice“ uplatňuje následující námitky k veřejnému projednání upravené změny č. 5 územního plánu Říčan (projektant AGORA STUDIO, Ing. arch. Ivan Kaplan, říjen 2021): Pozemek vlastníka se nachází ve funkční ploše SM plochy smíšené obytné městské s hlavním využitím pro „<i>pozemky domů pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, občanské vybavení) s důrazem na minimalizaci konfliktů s bydlením včetně neúměrného zatěžování dopravní obslužností.</i>“ Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny následovně: „<i>Zastavěná plocha pozemku 30% z výměry pozemku v plochách zastavitelných, 40% z výměry pozemku v plochách zastavěných, zast. plocha jednotlivého objektu zároveň nesmí přesáhnout limit 350 m² zastavěné plochy.</i>“ Na Pozemku jsou umístěny územním rozhodnutím ze dne 30.9.2021 pod č.j. 363422/2021-MURI/OSÚ/00023 stavby nazvané „Polyfunkční domy Říčany, Říčany, Radošovice“ („Územní rozhodnutí“), které jsou v rozporu s projednávaným návrhem změny ÚPD. Návrh opatření obecné povahy obsahuje následující změnu: V kapitole 6.2 v kartě podmínek využití ploch SM v části Nepřípustné využití se doplňuje bod: „<i>stavby pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, komerční vybavení) ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostecká,</i>“	Námitka je bezpředmětná. Podání námitky bylo učiněno k opakovanému veřejnému projednání, v rámci kterého byly projednány pouze podstatné úpravy návrhu změny územního plánu oproti veřejnému projednání. Podmínky pro plochu SM nebyly po veřejném projednání měněny, nebyla uplatněna žádná námitka či připomínka.

		v části Parkování se doplňuje na konec bod: "Parkování pro komerční nebytové využití: . nad 100m² podlahové plochy : min. 1 park, stání (na vlastním pozemku) . nad 250m² podlahové plochy: min. 2 park, stání (na vlastním pozemku)" a v části regulace výšek se doplňuje před text "RD všude 9m" text: " 9 odstavec s textem, "a současně povinné ustupující podlaží nebo podkroví - ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká; bez možnosti navýšení v případě umístění podzemních garáží". Návrh OOP tedy zakazuje stavby pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa, komerční vybavení) ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul.Černokostelecká). Na str. 9 návrhu odůvodnění změny ÚPD č. 5 se změna regulace plochy SM odůvodňuje stroze takto: „ V plochách určených pro bydlení (BH) a plochách smíšených obytných (SC, SM, SV a SR), kde mohou podle regulací vznikat nebytová (komerční) využití byla stanovena podmínka pro zajištění parkovacích stání (na vlastním pozemku) - byla stanovena min. velikost 100m² podlahové plochy (výměra byla určena tak, aby nebylo nutné zajišťovat stání i v případě malých nebytových prostor (např. trafika, malé prodejní místo apod.) pro zajištění min. 1 parkovacího stání a min. 2 stání při výměře nad 250m². “ Oproti platné ÚPD navržená změna podstatným způsobem mění způsob funkčního využití Pozemku a zejména stanovuje pro Pozemek extrémně restriktivní regulativy, které fakticky znemožňují výstavbu na Pozemku, kdy jsou v rozporu s vydaným Územním rozhodnutím. Regulativy stanovené návrhem OOP ve vztahu k Pozemku tak zásadním způsobem omezují vlastnické právo vlastníka k Pozemku i jeho právo na podnikání.	
--	--	--	--

Z odůvodnění nevyplývá, proč byl zvolen regulativ zákazu komerčních staveb ve vzdálenosti větší než 30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká, co tím pořizovatel sleduje, jaké veřejné zájmy. Oprávnění zastupitelstva k vydání územního plánu nelze vykládat způsobem, že zastupitelstvo má ničím neomezenou možnost libovůle určovat využití pozemků k různým funkčním plochám, protože proces vydání územního plánu je procesem vydávání opatření obecné povahy podle ust. § 171 a násl. správního řádu, **kdy musí být zvolené řešení řádně a přesvědčivě odůvodněno.**

Není zřejmé, podle jakého klíče se měří vzdálenost „**30m od hranice plochy SM vymezené podél ul. Černokostelecká**“, územně plánovací dokumentace neposkytuje jistotu o způsobu, jak je dotčené území z pohledu územního plánování řešeno, a nemůže tedy z hlediska zákona obstát coby závazný podklad pro další rozvoj území. Územní plán tedy musí, a to již ve výrokové části, která tvoří jeho esenciální část, postihnout celé území obce, tedy všechny pozemky území obce tvořící, a to srozumitelným, odlišné výklady nepřipouštějícím způsobem. Již z textové části územního plánu (tedy z výroku a odůvodnění, případně z rozhodnutí o námitkách a vypořádání se s připomínkami příslušných subjektů) by tedy mělo být jeho adresátům zřejmé, jaké je funkční zařazení každého pozemku spadajícího do území obce a z jakého důvodu byly pozemky do té které funkční plochy zařazeny.

Řešení navržené pořizovatelem znemožňuje využít Pozemek vlastníka podle Územního rozhodnutí, takové řešení je s ohledem na existující Územní rozhodnutí na Pozemku nekonceptní, nelogické a nedotváří trvale udržitelný rozvoj území. Přestože vlastník dosud neuplatnil v průběhu pořizování změny územního plánu věcné námitky, jedná se o případ, kdy zásah do jeho vlastnického práva musel být pořizovateli zcela zjevný již v době přípravy změny územního plánu a jedná se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se vy vlastnění dotčeného Pozemku, protože je zmařeno jeho funkční využití jak podle platné ÚPD, tak rovněž Územního rozhodnutí (viz rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, čj. 10 As 183/2016 - 35, a v něm citovanou judikaturu).

Intenzitu přijaté regulace má proto vlastník za nešetrnou a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazuje na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Navržená změna územního plánu ve vztahu k Pozemku tyto cíle podle názoru vlastníka nenaplnila.

	Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 AOs 3/2012 - 59, uvedl, že: „<i>Nejvyšší správní soud při přezkumu různých forem územně plánovací dokumentace (zejména územních plánů) akcentoval také nutnost přistupovat k hodnocení přiměřenosti v nich obsažené regulace s nejvyšší opatrností a zdrženlivostí. Je totiž třeba ji posuzovat v kontextu práva obce (či kraje) na samosprávu, které inherentně zahrnuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (rozsudky NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88, a ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 - 42, bod [32]). V případě územního plánování jde totiž vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nespočetně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Správní soud tedy není oprávněn posuzovat vhodnost funkčního využití té které lokality (rozsudek ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 3/2007 - 73). “</i> To však neznamená, že by oprávnění obce uspořádat si své územní poměry bylo bezbřehé, protože je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.) - viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88. Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), které je přípustné pouze při splnění podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120). V rozsudku ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88, Nejvyšší správní soud konstatoval, že jakkoli nejsou správní soudy vedeny zdržlivým přezkumem územních plánů oprávněny posuzovat vhodnost funkčního využití té které lokality, nic jim nebrání posoudit „<i>zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu). “</i> Omezení založená návrhem změny územního plánu představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod má být zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení nebylo zdůvodněno. Pozemky vlastníka se nenachází	
--	---	--

	mimo zástavbu, ale naopak uvnitř zástavby v zastavěném území. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění dotčeného návrhu změny opatření obecné povahy však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvolených podmínek zastavitelnosti plochy SM. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán zásah do práv vlastníka navrženou změnou regulativu plochy SM neumožňují. Návrh opatření obecné povahy tak vlastníka omezuje nad únosnou míru, a to bezdůvodně, resp. pořizovatel žádný přezkoumatelný a hodnověrný důvod nepředložil. Vlastník připomíná, že i za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že jde o zásah nepřiměřený. Na základě výše uvedeného má vlastník za to, že navržená změna regulativů Pozemku není podložena veřejným zájmem. Návrhem změny územního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv. Vlastník odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18.4. 2019 č. j. 9 As 65/2019, který judikoval, že „Pořizovatel nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria naplněna ve vyšší míře, případně rozhodnout o ponechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů. Volba konkrétní podoby využití určitého území je vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu; výsledky této volby však musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality. “ Pokud se město pokouší znemožnit legitimní využití Pozemku vlastníka podle jím vydaného územního plánu, město se jako veřejnoprávní korporace s úzce vymezenými pravomocemi	
--	---	--

	zákonem dopouští bezdůvodného, svévolného nezákonného zásahu do práv vlastníka a svou pravomoc uplatňuje nad rámec svých pravomocí, resp. v rozporu s nimi. Vlastník je dále přesvědčen, že město jedná v rozporu s veřejnými zájmy na rozvoj města prostřednictvím účelného a ekonomického využívání zastavěného území, a jeho motivy pro navrženou změnu regulativu plochy SM obsažené v předloženém návrhu OOP jsou netransparentní a nehodnověmé. Ústavní soud se ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „...jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž CR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možná pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné. “ Vlastník právě v takové důvěře v legitimní očekávání předpokládal, že Město Říčany splní své zákonné povinnosti umožnit to, co je podle jeho vlastního územního plánu zákonem dovoleno a v zákonných mezích. Postup města spočívající ve snaze blokování výstavby podle jeho vlastního územního plánu je v rozporu s elementárními principy právní jistoty. Upozorňujeme, že město je vázáno obecně vymezeným ústavním limitem činnosti, jímž je v principu především postulát, dle něhož může a současně je povinno činit pouze to, co stanoví zákon (čl. 2 odst. 2 Listiny, čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky). Zatímco čl. 2 odst. 3 Listiny stanoví, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá, stojí v kontrapozici vůči němu dikce odstavce 2 téhož článku adresovaného státní moci a samosprávě, ze kterého plyne nejen možnost orgánů veřejné moci tuto moc uplatňovat jen v případech, mezích a způsobem, který stanoví zákon, nýbrž je v něm pojmově obsažen i ústavní imperativ v podobě povinnosti orgánů veřejné moci (zcela a bez výhrad) činit, co jim zákon ukládá. Nesprávným úředním postupem je legitimní podnikatelský záměr vlastníka s vydaným Územním rozhodnutím znehodnocován a dochází ke způsobení přímých škod (úroky financujícím institucím, penále a smluvní pokuty) a dalších škod (ušlý zisk, náhrada škod třetím osobám). Pokud by jednání města směřovalo ke zmaření celého projektu, dosáhne celková výše způsobené škody mnoha	
--	---	--

	milionů korun. Výše škody je dána celkovou velikostí projektu a investovaných prostředků. Podle ust. § 19 zákona č. 82/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy nesprávným úředním postupem a nezákonným rozhodnutím. Nezákonným postupem města vznikly vlastníkově významné škody, které se v čase zvyšují a prohlubují. Zastupitelé Města Říčany by s ohledem na jejich zákonné povinnosti stanovené v zákoně č. 128/2000 Sb. měli s ohledem na předcházení škody městu usilovat, aby vedení Města Říčany upustilo od svého zjevně nezákonného postupu proti vlastníkově a nebránilo účelově ve výstavbě na jeho Pozemku v souladu s platným územním plánem, který byl samotným městem vydán a schválen. Věříme, že není v zájmu města čelit nárokům uplatněným podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci, popř. nárokům podle obecné odpovědnosti za škodu stanovené zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, popř. dle ust. § 102 stavebního zákona. Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Využívání pozemků podle platné ÚPD, kterou samo město přijalo, je veřejným zájmem. Pokud mělo město za to, že podobné stavby nejsou v území vhodné a sníží kvalitu bydlení, mělo výstavbu omezit v platné ÚPD, což včasné neučinilo. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 -	
--	--	--

	45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územněplánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), má územní plánování řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Z návrhu změny územního plánu plyne, že se město patrně staví do role neomezeného pána nad územím obce, ve které libovolně určuje způsob využití jednotlivých ploch, aniž by bralo v úvahu legitimní zájmy vlastníků jednotlivých pozemků (tedy soukromé zájmy). Vztah mezi veřejným a soukromým zájmem není v oblasti územního plánování nastaven tak, že by soukromý zájem byl ve vleku zájmu veřejného. Z § 18 odst. 2 stavebního zákona naopak plyne, že má být dosaženo jejich vyvážení. V daném případě je třeba zdůraznit, že zájem na minimalizaci zástavby podél páteřní komunikace Černokostelecká není silným veřejným zájmem (jako např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, popř. provedení opatření na ochranu před povodněmi), ale jde o nekoncepční bránění ekonomického využívání zastavěného území, tedy bránění v rozvoji lokality jako celku a harmonickém rozvoji území podél klíčové komunikace, což je obecný cíl územního plánování. Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu, zejm. pak takové na základě vydaných rozhodnutí v územních řízeních, jako je v této věci záměr vlastníka povolený Územním rozhodnutím. Městu nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadilo vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Město patrně vychází z domněnky, že je pánem území obce a suverénně o něm rozhoduje. Opomíjí však, že toto území obce, které tvoří teritoriální substát územní samosprávy, samosprávě nepatří, a nemůže k němu přistupovat jako	
--	--	--

	pán-suverén, jenž autoritativně vlastníkům pozemků určuje, jak je mohou využít. Úkolem města v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) <u>skutečně veřejné zájmy vyskytující se na území obce</u>. Město musí nést odpovědnost za svá předchozí rozhodnutí v oblasti územního plánování, přičemž jeho snaha zablokovat konkrétní záměr na svém území nemůže ospravedlnit odepření ochrany legitimního očekávání vlastníka konzumovat vydané Územní rozhodnutí a umožnit městu zcela revidovat jím přijaté předchozí řešení využití pozemků. Postup města lze vyhodnotit jako projev svévole, v jehož důsledku byl porušen princip kontinuity územního plánování, stejně jako princip právní jistoty a legitimního očekávání. Návrh změny územního plánu č. 5 je ve vztahu k subjektivním právům vlastníka bezprecedentním zásahem do jeho vlastnického práva ve smyslu vymahatelnosti práv z vydaného Územního rozhodnutí. Je třeba konstatovat, že v případě, kdy by byla navržená změna OOP přijata v této podobě, odporovala by právnímu řádu České republiky a byla by protizákonná. Podmínkou zákonnosti územního plánuje, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Pouze za předpokladu dodržení těchto podmínek může územním plánem dojít k omezením práv vlastníka k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Jak vyplývá z výše uvedených skutečností, návrh změny ÚPD výše uvedené podmínky zákonnosti nesplňuje. Rozhodně nelze omezení, která by změna v tomto navrženém znění znamenala pro vlastníka, považovat za omezení učiněná v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším z možných způsobů. Přijetí změny v navrhovaném znění by představovalo znehodnocení dotčených pozemků, nepřiměřený, neodůvodněný a tudíž i nezákonný zásah do vlastnického práva vlastníka. Vzhledem k hrozícímu porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy, a všem výše uvedeným skutečnostem navrhuje <u>vypustit nově navrženou regulaci funkční plochy SM plochy smíšené obytné městské z obsahu návrhu změny č. 5 ÚPD a</u>	
--	---	--

		<u>ponechat ji ve stávajícím znění územního plánu.</u> Nebude-li naší námitce vyhověno, žádáme ve smyslu ust. § 53 stavebního zákona, aby byla doručena dotčeným orgánům k vyjádření, resp. uplatnění stanoviska.	
--	--	--	--

532493	Titan Real Invest a.s.	Nemovitosti Titanu dotčené navrhovanou změnou č.5 ÚP jsou: veškeré nemovitosti zapsané na LV 3784 vedeném pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany – viz i příložený výpis z KN LV 3784 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany. Z důvodů uvedených níže je dle spol. Titan návrh změny č.5 ÚP nezákonný a podává tak proti tomuto návrhu tyto námitky: 1. etapizace Titan nesouhlasí s nově navrženými podmínkami etapizace. Nově navržené podmínky etapizace porušují zásady vhodnosti a potřeby zamýšlených záměrů, subsidiarity zásahu, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, přiměřenosti, zákazu libovůle a zákazu diskriminace. Návrh změny č.5 ÚP je zásahem do práv Titanu (která jsou takovýmto zásahem porušena) a to zejména do práva na spravedlivý proces, práva vlastnického a práva svobodně podnikat. Uvedeným návrhem změny č.5 ÚP jsou dotčeny všechny nemovitosti Titanu. S ohledem na vše shora uvedené považuje Titan návrh změny č.5 ÚP za nezákonný. Žádáme tak, aby byly navrhované změny napadané těmito námitkami vyřazeny z návrhu změny č.5 ÚP. Opětovně upozorňujeme, že přijetí navrhované změny č.5 ÚP by naší společnosti Titan způsobilo škody (mj. znehodnocení nemovitostí a zástavy, nemožnost dostát již přijatým závazkům atd.), které by po městu Říčany vymáhala. Dále odkazujeme i na příložené přílohy.	Námitka je bezpředmětná. Podání námítky bylo učiněno k opakovanému veřejnému projednání, v rámci kterého byly projednány pouze podstatné úpravy návrhu změny územního plánu oproti veřejnému projednání. Podmínky etapizace byly zpřesněny pouze pro pozemky parc. č. 890/95, 890/92, 890/112, 916/4, 916/7, 916/3 a 916/6 v katastrálním území Říčany u Prahy. Jednalo se pouze o upřesnění, aby bylo zřejmé, že podmínky platí i pro předmětné pozemky. Podatel neuvedl čím se ho tato úprava (po veřejném projednání) dotýká.
--------	------------------------	---	--

532490	Commexim Group a.s.	Nemovitosti Commeximu dotčené navrhovanou změnou č.5 ÚP jsou: pozemky parc.č. 582/2, parc.č. 582/3 a parc.č. 582/18 zapsané na LV 6225 vedeném pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany – viz i příložený výpis z KN LV 6225 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany. Z důvodů uvedených níže je dle spol. Commexim návrh změny č.5 ÚP nezákonný a podává tak proti tomuto návrhu tyto námitky: 1. etapizace Commexim nesouhlasí s nově navrženými podmínkami etapizace. Nově navržené podmínky etapizace porušují zásady vhodnosti a potřeby zamýšlených záměrů, subsidiarity zásahu, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, přiměřenosti, zákazu libovůle a zákazu diskriminace. Návrh změny č.5 ÚP je zásahem do práv Commeximu (která jsou takovýmto zásahem porušena) a to zejména do práva na spravedlivý proces, práva vlastnického a práva svobodně podnikat. Uvedeným návrhem změny č.5 ÚP jsou dotčeny všechny nemovitosti Commeximu. S ohledem na vše shora uvedené považuje Commexim návrh změny č.5 ÚP za nezákonný. Žádáme tak, aby byly navrhované změny napadané těmito námitkami vyřazeny z návrhu změny č.5 ÚP. Opětovně upozorňujeme, že přijetí navrhované změny č.5 ÚP by naší společnosti Commexim způsobilo škody (mj. znehodnocení nemovitostí a zástavy, nemožnost dostat již přijatým závazkům atd.), které by po městu Říčany vymáhala. Dále odkazujeme i na příložené přílohy.	Námitka je bezpředmětná. Podání námítky bylo učiněno k opakovanému veřejnému projednání, v rámci kterého byly projednány pouze podstatné úpravy návrhu změny územního plánu oproti veřejnému projednání. Podmínky etapizace byly zpřesněny pouze pro pozemky parc. č. 890/95, 890/92, 890/112, 916/4, 916/7, 916/3 a 916/6 v katastrálním území Říčany u Prahy. Jednalo se pouze o upřesnění, aby bylo zřejmé, že podmínky platí i pro předmětné pozemky. Podatel neuvedl čím se ho tato úprava (po veřejném projednání) dotýká.
--------	------------------------	--	--

532725	RESMONT spol. s.r.o.	V Odůvodnění návrhu – Tabulka etapizace s odůvodněním je dotčená plocha ŘZ 20, Předmět námitky: Odstranit z Tabulky etapizace větu v závorce <i>(tato podmínka se doplňuje také pro pozemky parc. č. 890/95, 890/92, 890/112, 916/4, 916/7, 916/3 a 916/6 v katastrálním území Říčany u Prahy)</i> Podmiňovat zástavbu výše uvedených zprovozněním dopravních staveb 511 SOKP a komunikace MUK Lipanská-silnice 101 je opatření diskriminační: i i. Záměr stavby TECHNOLOGICKÉHO A DIAGNOSTICKÉHO CENTRA ERENTA ŘÍČANY je na ploše 7164m², což je plocha cca 10% z celé funkční VP/ŘZ20. Stavebník takto malého záměru nijak nemůže ovlivnit výstavbu dálnice resp. silnice. Stavby uvedených komunikací jsou v takovém stavu přípravy a plánování, že nelze rozumně předpokládat ani jejich zahájení, natož dokončení a zprovoznění. Územní plán Říčan platný od května 2014, umožnil vlastníkům pozemků plánovat výstavbu na dotčených pozemcích ploch ŘZ20. Navržené časově neurčené pozastavení výstavby časově neurčenou podmínkou zprovoznění dopravních staveb dálničního okruhu a silnice MUK Lipanská-silnice 101 zásadně mění práva stavebníků, nabytá v dobré víře. V této souvislosti lze připomenout nálezy Ústavního soudu zn. I. ÚS 544/06 ze dne 3. 12. 2007, kde se mj. uvádí: „<i>Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní je jedním ze základních atributů právního státu. Snaha o nastolení stavu, kdy jednotlivec může důvěřovat v akty státu a v jejich věcnou správnost, je základním předpokladem fungování materiálního právního státu. Jinak řečeno, podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR) je princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva...</i>“ ii ii. Dopravní kapacity záměru TECHNOLOGICKÉHO A DIAGNOSTICKÉHO CENTRA ERENTA ŘÍČANY jsou 5 nákladních aut a 20 osobních aut denně a jsou vedeny částečně po komunikaci Kolovratská směrem do Prahy (Kolovrat) a částečně po silnici 101 severním nebo jižním směrem. Toto množství je na uvedených silnicích natolik bagatelní, že je pod hranici přesnosti sčítání dopravy na komunikacích Kolovratská a silnice 101 a nelze z takto malého množství aut dovozovat snížení kvality života obyvatel Říčan	Námitce se nevyhovuje. Navržené podmínky reagují na rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 41 /2019. Na tento rozsudek město Říčany odkazuje. V rámci tohoto rozsudku došlo ke zrušení části změny č. 2 ÚP Říčan týkající se předmětných pozemků. Soud ve svém rozsudku konstatoval oprávněnost města Říčan regulovat rychlost a intenzitu výstavby formou etapizace, nicméně zrušil podmínku „kolaudace Pražského okruhu (SKOP 511) a komunikace MUK Lipanská – silnice 101“ týkající se pozemků RESMONT spol. s.r.o. Soud ve svém rozsudku konstatoval, že kolaudace uvedený dopravních staveb je nepřiměřenou podmínkou, nicméně v rozsudku uvedl, sledovaného cíle lze dosáhnout dostupnějším prostředkem, již zprovozněním těchto dvou staveb (nikoli až jejich kolaudací). Společnost RESMONT spol. s.r.o. popisuje zátěž předmětné lokality TECHNOLOGICKÝM A DIAGNOSTICKÝM CENTREM ERENTA ŘÍČANY. Územní plán však neposuzuje pouze konkrétní záměry, ale dívá se na území optikou toho, co je v území možné dle ÚP a nelze předjímat, že uvedený záměr bude skutečně realizován
--------	-------------------------	--	---

		iii. Projektové práce na záměru TECHNOLOGICKÉHO A DIAGNOSTICKÉHO CENTRA ERENTA ŘÍČANY byly zahájeny v roce 2015. Orgány státní správy – odbor dopravy a odbor životního prostředí MÚ Říčany, odbor životního prostředí KÚSK a Krajská hygienická stanice se vyjádřily k dokumentaci pro územní řízení záměru v roce 2017 a vydaly souhlasná stanoviska k záměru. iv. Krajská hygienická stanice posuzovala Hlukovou studii zhotovenou v roce 2017 pro daný záměr s referenčními body. V závěru studie je konstatováno: Automobilová doprava vyvolaná provozem záměru nezpůsobí podél příjezdové komunikace II/101 změny v ekvivalentní hladině akustického tlaku A – vypočtené změny hodnot LAeq,T jsou nulové.	(doposud není pravomocné územní rozhodnutí). Stanovení etapizace i pro předmětné pozemky odráží nediskriminační přístup mezi jednotlivými vlastníky pozemků. Stanoviska státní správy se vyjadřovaly pouze k jednomu záměru, nicméně ÚP Říčan umožňuje také i jiné využití předmětných pozemků než pouze pro diagnostické centrum.
535646	Anzhela Moskal , Mykhaylo Moskal	Návrh změny č. 5 ÚP proti platnému ÚP neumožňuje ani stavební úpravy (které by vyžadovaly posouzení souladu s ÚP) ve stávající kapacitě objektu při zachování funkčního využití, protože by nebyly v souladu s navrhovanou změnou. Stávající objekt je využíván a zkolaudován jako ubytovací zařízení, je ve větší vzdálenosti od Černokostelecké ulice než navrhovaných 30 m a stávající výška je 14,1 m. Stávající zastavěná plocha je 1118 m². Navržená změna podstatným způsobem mění způsob funkčního využití a prostorového uspořádání Pozemku oproti současnému stavu a oproti platnému ÚP. Navržené regulativy výrazným způsobem omezují vlastnické právo a právo na podnikání. Na základě výše uvedeného navrhuje vypustit nově navrženou regulaci funkční plochy SM z obsahu návrhu změny územního plánu č. 5 a ponechat ji ve stávajícím znění	Námítka je bezpředmětná. Podání námítky bylo učiněno k opakovanému veřejnému projednání, v rámci kterého byly projednány pouze podstatné úpravy návrhu změny územního plánu oproti veřejnému projednání. Podmínky pro plochu SM nebyly po veřejném projednání měněny, nebyla uplatněna žádná námitka či připomínka.