

V Průhonicích dne 7.září 2017

**K č.j.:** 43334/2017-MURI/OSÚ/00029

Městský úřad Říčany  
Stavební úřad  
Melantrichova 2000  
251 01 Říčany

Datovou schránkou: skjbfwd

**Věc:** Námitka k oznámení zahájení územního řízení o změně územního rozhodnutí spis. zn.: 34000/2017/Ma, č.j.: 43334/2017-MURI/OSÚ/00029  
Žádost o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby: komerční obchodní centrum CP Čestlice podané dne 26.6.2017

Podáváme námitku k oznámení **zahájení územního řízení o změně územního rozhodnutí** vydaného ve věci umístění stavby komerční obchodní centrum CP Čestlice Městským úřadem Říčany dne 16.2.2015 pod č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029, spis. zn. 46631/2015/Ma, a to z následujících důvodů:

1. Dosud nebylo předloženo vyhodnocení vlivů na životní prostředí záměru Komerční zóna Čestlice jih, jehož je projekt CP Čestlice součástí<sup>1</sup>, dle závěrů zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., číslo STC1095<sup>2</sup>, a proto nyní **nepřipadá vydání územního rozhodnutí k výstavbě v této zóně v úvahu**.
  - a. Upozorňujeme na nezákonnost salámitace citovaného projektu na menší části bez jeho celkového vyhodnocení dle zákona 100, jak je požadováno v citovaném zjišťovacím řízení. Tento postup není ospravedlnitelný, protože **jednotlivé stavby v zóně nejsou schopné samostatné existence a samostatného provozu**: obchodní domy nemohou fungovat bez komunikací a bez infrastruktury a tato naopak postrádá smyslu bez prodejen.
  - b. Na základě výše citovaného zjišťovacího řízení STC1095 dospěl příslušný úřad k závěru (88208/2009/KUSK/OŽP-Bla), že záměr „Komerční zóna Čestlice jih (lokalizována na území obce Čestlice ležícím jižně od dálnice D1 mezi 6 – 8 km a ohraničena dálnicí D1 mezi exity E6 a E8 a okrajem Průhonic)“ **bude dále posuzován podle citovaného zákona**.
  - c. V důsledku rozdělení projektu zóny se pak investorovi u prvních tří částí celkového záměru („Vybudování infrastruktury v k.ú. Čestlice“, „Kostka Čestlice“ a „CP Čestlice“) v rámci samostatně konaných zjišťovacích řízení (173133/2012/KUSK, 017966/2013/KUSK, 115425/2014/KUSK)<sup>3</sup> skutečně podařilo dosáhnout verdiktu „nebude dále posuzován podle citovaného zákona“.

---

1 Viz Oznámení záměru CP Čestlice na str. 4 – [https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_STC1800](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1800) .

2 [http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_STC1095](http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1095)

3 [http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100\\_cr](http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr)

- d. Dílčí vyhodnocování staveb v uvedené obchodní zóně považujeme za irelevantní a zavádějící, protože souběžně probíhá několik povolenacích a změnových řízení, čehož si je nadepsaný úřad vědom. Vzhledem k tomu tedy, že se developer účelovým postupem vyhnul vyhodnocení vlivů svého záměru „Komerční zóna Čestlice jih“, jehož je předmětná stavba součástí, na životní prostředí EIA podle zákona č. 100/2001 Sb., **není s ohledem na množství samostatně projednávaných záměrů ani možné dovést všechny důsledky požadované změny a tudíž ani její povolení.**
- e. Za do určité míry relevantní považujeme pouze tzv. *Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí* (Příloha 1), které zatím jako jediné poskytuje určitá agregovaná data k této zóně. Např. Oznámení záměru CP Čestlice kalkuluje na str. 10 s „2255 obousměrných pojezdů za den“, kdežto citované vyhodnocení počítá (str. 40) s 9.500 vozidly v jednom směru, tzn. 8,5 násobkem. **Samotná CP Čestlice představuje tedy asi jen 12 % provozu v zóně a i pokud by její negativní vliv na ŽP byl shledán přijatelným nebo zanedbatelným, nemůže to bez vyhodnocení kumulativních a synergických efektů v celku komerční zóny vést k povolení záměru.** Požadavek na ucelené hodnocení záměrů je jednak logický a evidentní a jednak plyne i z mnoha judikátů, o kterých je nadepsaný úřad informován a jejichž závaznosti pro své rozhodování si je vědom.
2. **Nadepsanému úřadu je z jiných řízení známá situace překročených hygienických limitů stanovených pro hluk v lokalitě a tento skutkový stav neumožňuje legální jednání směřující k povolování dalších staveb.**
- a. V tzv. *Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí* (Příloha 1) se píše na str. 20 doslova: „Dle provedených výpočtů lze konstatovat, že na fasádách chráněných objektů obce Průhonice (nejbližší obytná zástavba ke komerční zóně Čestlice JIH) situovaných v blízkosti dálnice D1 a nechráněných stávajícím zemním valem jsou v současné době ekvivalentní hladiny akustického tlaku A z automobilové dopravy překračovány, ...“ a na str. 21 : „V souvislosti s existencí komerčních objektů v Čestlicích však je generována doprava, která působí jako zdroj hluku i mimo území Čestlic. Jako nejvíce problematické se jeví komunikace III/0039 v Průhonících<sup>4</sup> a III/00311 v Dobřejovicích a jedná se zejména o osobní dopravu.“
- b. Dle závěru zjišťovacího řízení k oznámení záměru ČJ 115425/2014/KUSK STC1800<sup>5</sup> „navržené objekty (CP Čestlice a Kostka Čestlice) mají nahradit protihlukovou stěnu umístěnou přímo u dálnice D1.“
- i. Vzhledem k tomu, že dle namítaného oznámení „Změna územního rozhodnutí spočívá v rozdělení objektu na čtyři“ a „Objekt CP-A bude posunut směrem k zemnímu valu, objekty CP-B a CP-C jsou posunuty směrem k primární komunikaci.“ dojde evidentně k rozmělnění a oslabení očekávaného protihlukového efektu, který je největší v případy umístění jednolitých objektů co nejbližší dálnici. Jak rozdělení, tak i posunutí jejich umístění jde proti původně slíbenému protihlukovému efektu.
- ii. Přestože v mezidobí bylo zahájeno budování protihlukových stěn v blízkosti D1, tyto jsou významně nižší než původně uvažovaná výška objektu 12 m a tedy evidentně méně účinné.

4 Ulice Říčanská – pozn. aut.

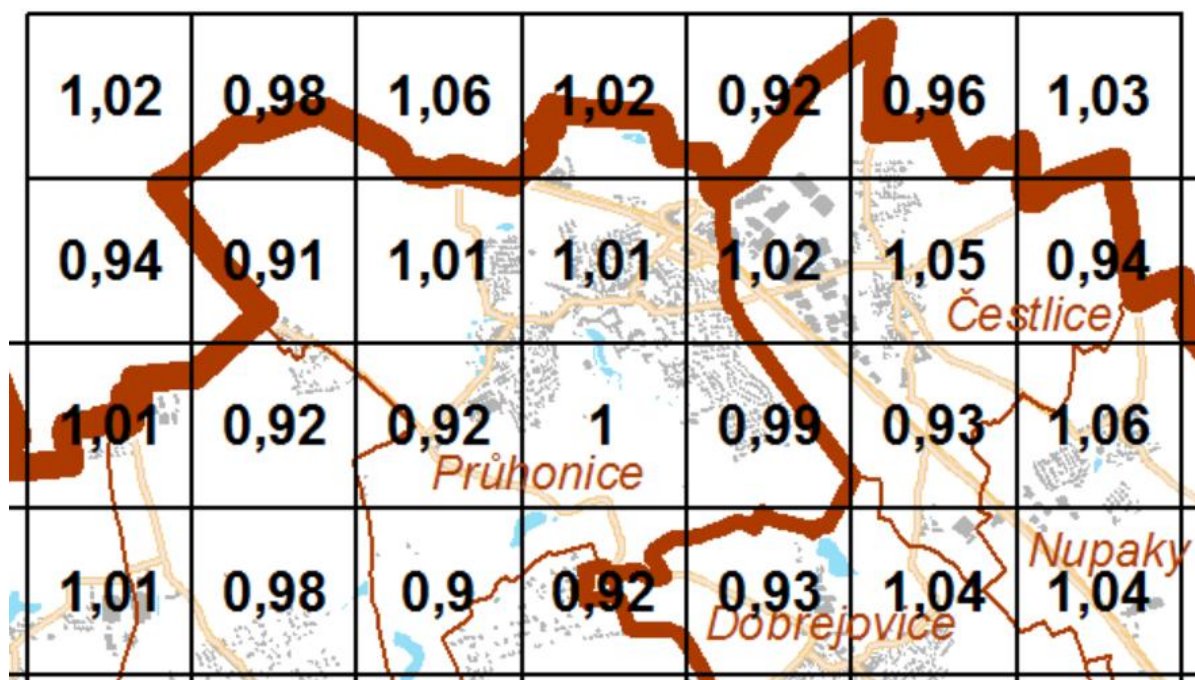
5 [https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_STC1800](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1800)

iii. Vzhledem k tomu, že nebyl vyhodnocen vliv výše uvedených změn, které jsou z hlediska šíření hluku do bezprostředně sousedících čtvrtí obce Průhonice negativní, požadujeme nové měření hluku a zpracování nové hlukové studie před zahájením projednávání.

3. V inkriminované oblasti jsou překročeny imisní limity již dnes i bez provozu tohoto obchodního domu a potažmo celé komerční zóny a proto není možné povolit jeho výstavbu.

a. Přímo v Oznámení záměru CP Čestlice<sup>6</sup> je na str. 30 uvedeno, že „Na základě dostupných informací můžeme konstatovat, že v zájmové lokalitě je epizodicky, v období se zhoršenými rozptylovými podmínkami, překračován krátkodobý imisní limit pro částice PM10, ostatní imisní limity jsou plněny.“ Jedná se o průměry z let 2008-2012, přičemž o tři roky později již tvrzení „ostatní imisní limity jsou plněny“ neplatilo – viz dále.

b. Hodnota pětiletého průměru z let 2011-2015 pro benzo(a)pyren dle údajů poskytovaných ČHMÚ<sup>7</sup> překračuje v inkriminovaném prostoru imisní limity podle zákona o ochraně ovzduší 201/2012 Sb. (1,0 ng/m<sup>3</sup>)<sup>8</sup> a tento limit je překračován i na většině rezidenčních částí obcí Průhonice, Čestlice, Nupaky a Dobřejovice – viz obr.:



4. Předložené důvody trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF jsou v rozporu se zákonem o ochraně ZPF i s reálným stavem věcí a požadované vynětí je tedy neoprávněné a neodůvodněné.

<sup>6</sup> [https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_STC1800](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1800)

<sup>7</sup> [http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/ozko/15petileti/png/stredocesky\\_CZ.html](http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/ozko/15petileti/png/stredocesky_CZ.html)

<sup>8</sup> [http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/info/limity\\_CZ.html](http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/info/limity_CZ.html)

- a. V souhlasném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje ČJ 092246/2016/KUSK (viz příloha 2) „**k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF za účelem stavby nákupního centra CP Čestlice**“ je v odůvodnění uvedeno, že většina odnímaných pozemků je zařazena do II. třídy ochrany a část do I. třídy ochrany.
- i. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. stanoví, že „**zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.**“
  - ii. Pouhou konfrontací nadpisu citovaného stanoviska ve znění „**za účelem stavby nákupního centra CP Čestlice**“ s citovaným paragrafem, který pro odnětí půdy těchto tříd ze ZPF požaduje „**jiný veřejný zájem**“, nemůžeme dospět k jinému závěru, než že je toto požadované vynětí nezákonné a další diskuse o něm je tedy bezpředmětná.
- b. Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ČJ 092246/2016/KUSK je postaveno na tvrzeních, která nemají oporu v realitě. V citovaném dokumentu (viz příloha 2) se píše, že „*na výstavbu v lokalitě jsou navázány další investice a nejsou bez ní realizovatelné – posílení a modernizace ČOV Průhonice, ..., prodloužení stávajícího protihlukového valu a výstavba protihlukových stěn, ..., výkup pozemků a založení ochranné zeleně včetně úseku lokálního biokoridoru. Vynětí pozemků ze ZPF umožní realizaci chystaného systému vodohospodářských staveb, který vyřeší pravidelně se opakující povodňové stavy při přívalových deštích, ... , ohrožuje zástavbu obce Průhonice (část Michovka) a vytváří neřízené záplavy na Černém potoce. ...*“
- c. Máme za to, že uvedená textace je převzata z jiného dokumentu investora bez bližšího posouzení nebo poměrování pravdivosti a relevantnosti poskytnutých informací:
- i. **Posílení a modernizace ČOV v Průhonicích je zcela jistě realizovatelná i bez výstavby předmětného obchodního centra** a je otázkou, zda by byla vůbec potřeba, kdyby zde nebyl tlak na připojení inkriminované obchodní zóny. ČOV Průhonice je lokalizována v Průhonicích a není nám zřejmé, proč orgán ochrany ZPF tuto stavbu vůbec zmiňuje, protože souvislosti s vyměním půdy ze ZPF v této lokalitě naprosto neexistují.
  - ii. Protihlukový val nebude dle našeho názoru prodlužován vůbec, protože už dnes na něj bezprostředně navazuje protihluková stěna, která by se v případě dostavby valu musela bourat – viz foto. A i kdyby prodlužován byl, dělo by se tak až za tzv. primární komunikací, tzn. mimo řešenou oblast.





- iii. Zmíněné protihlukové stěny byly vybudovány zcela mimo zde řešené území opět až za tzv. primární komunikací (viz foto výše) a byly povoleny v rámci jiného řízení. Rozhodně není nutný zábor ZPF v rámci tohoto řízení.
- iv. Založení biokoridoru by bylo nutné pouze tehdy, pokud by byl původní přirozený biokoridor zničen kvůli výstavbě komerčního centra. **Stávající pole je biokoridorem samo o sobě a je absurdní tvrdit, že je nutný zábor ZPF a potažmo stavba obchodního centra pro jeho založení.**
- v. Co se týče „*chystaného systému vodohospodářských staveb*“, podstatnou stavbou je retenční nádrž v ploše Z12b blíže ulici Říčanská, která je opět již povolená v jiném řízení a je před dokončením (viz následující foto). Její realizací je nutné považovat zmíněné „*povodňové stavy*“ za vyřešené. Naopak, vynětím další plochy ze ZPF a výstavbou komerčního centra s množstvím zpevněných ploch dle požadavku investora dojde ke zrychlení odtoku povrchových vod na cca 12ti násobek<sup>9</sup> a tudíž k opětovnému zhoršení povodňové situace, čili dle úřadu situaci nežádoucí. Opět tedy není nutný ba ani žádoucí zábor ZPF v rámci tohoto řízení.

---

<sup>9</sup> Informace o rapidním zrychlení odtoku povrchových vod v případě nahrazení orné půdy zpevněnou plochou je vč. vstupních údajů a mechanismu výpočtu uvedena a zdůvodněna v citovaném vyhodnocení vlivů na ŽP na několika místech (str. 46 a 47) a zcela explicitně a bez možnosti alternativního výkladu na str. 55: „*Na ploše Z12c dojde oproti současnému stavu ke 12ti násobnému zvýšení odtoku povrchových vod.*“



- d. Tvzení, že povodně na Černém potoce mají původ právě v ploše, kde má být vystavěno toto komerční centrum je absurdní a zcela mimo realitu. Černý potok má charakter trvalého vodního toku, zatímco předmětná plocha je většinou zcela suchá a (v širším kontextu nikoli sama o sobě) problematická pouze v obdobích déletrvajících intenzivních dešťů. Černý potok je napájen mj. dvěma retenčními nádržemi u akvaparku Čestlice, kam je mj. odváděna voda z různých zpevněných ploch (tzn. jiných komerčních zón). **Povodňové stavy na Černém potoce hrozí zejména z důvodu nedostatečné kapacity retenčních nádrží ve vztahu k aktuálnímu rozsahu zpevněných ploch a tato situace se dalším rozšiřováním zpevněných ploch v jeho povodí bude dále zhoršovat.**
- i. Při pohledu na mapu je dále evidentní, že předmětné území s ornou půdou oddělené jinou obchodní zónou, vícero komunikacemi, několika čerpacími stanicemi a dálnicí včetně sjezdů a nájezdů a nyní i retenční nádrží nemůže za normálních okolností napájet potok vzdálený asi půl druhého kilometru (označen zeleným špendlíkem na mapě).





- ii. Připouštíme nicméně, že z titulu nesprávně/nehodně provedených meliorací v plochách, které jsou odvodněny opět do retenčních nádrží u akvaparku, může v případě silného dlouhotrvajícího deště dojít k podmáčení a tato voda pak může potrubím doputovat až do zmíněného potoka. Tento příspěvek bude ovšem vždy marginální vůči ostatním zmíněným zdrojům.
- iii. V důsledku realizované salámizace povoloovacího procesu tzv. Komerční zóny Čestlice jih, která vyústila mj. v momentálně dokončovanou výstavbu retenční nádrže v ploše Z12b<sup>10</sup> (viz následující obr.), však **považujeme problém záplav na Černém potoce v intencích logiky developera za vyřešený a uzavřený<sup>11</sup>**. Ani zde tedy není zábor ZPF nutný, naopak by působil proti efektu již realizovaných vodohospodářských opatření.



- e. **Celkově vzato tedy považujeme úřadem poskytnuté odůvodnění uděleného souhlasu s vynětím půdy ze ZPF za čistě účelové a v rozporu s evidentní realitou i zákonem na ochranu ZPF. Potažmo tedy tvrdíme, že na základě konfrontace poskytnutého odůvodnění se skutečným stavem věcí není možné povolit a realizovat vynětí orné půdy ze ZPF.**

<sup>10</sup> Uznáváme v tomto ohledu pozitivní roli sporného přístupu k rozdělení záměru.

<sup>11</sup> Ve skutečnosti však vyřešený není, protože vliv inkriminované plochy je minimální a je zde především problém disproporce mezi rozsahem zpevněných ploch ve stávajících komerčních centrech v Čestlicích a objemem retenčních nádrží.

**S ohledem na absenci agregovaného vyhodnocení vlivů tzv. Komerční zóny Čestlice jih na životní prostředí, nevyhodnoceným důsledkům požadovaných změn, překročeným hlukovým a imisním limitům v předmětné lokalitě a neexistenci důvodů pro vynětí zemědělské půdy ze ZPF požadujeme, aby stavební úřad žádost investora zamítl a řízení zastavil.**



Ing. Samuel Burian

Předseda spolku Krajina pro život  
(IČO: 27020886)  
Růžová 388  
252 43 Průhonice

**Příloha 1** – Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí

**Příloha 2** – Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ČJ 092246/2016/KUSK