



V Průhonicích dne 3.2.2017

Krajský soud v Praze

náměstí Kinských 234/5

Spisová značka: 50 A 2/2017 – 27

150 75 Praha

Datovou schránkou

Věc: Uplatnění práva osoby zúčastněné na řízení a vyjádření k věci

Spolek Krajina pro život tímto uplatňuje u Krajského soudu v Praze práva osoby zúčastněné na řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – územního plánu ze dne 27. 9. 2016, č. j. OOP-1/2016 a podává následující vyjádření. Cíle spolku zahrnují mj. ochranu přírody a krajiny, životního prostředí a veřejného zdraví, zejm. v urbanizovaných oblastech (viz Příloha 1).

1. Ve vynětí území Z12c ze ZPF, jež je navrženo napadenou změnou ÚP a jehož právoplatnost zde vyvracíme, spatřujeme cestu k dalšímu významnému zhoršení životního prostředí v sousedních obcích Průhonice a Dobřejovice a koneckonců i v samotné obci Čestlice. Celkově vzato považujeme katastr obce Čestlice za přetížený z hlediska přítomnosti plošně rozsáhlých obchodních center a potažmo z hlediska jimi generované automobilové dopravy s doprovodnými nežádoucími efekty. Tyto negativní vlivy se bohužel neomezuje na samotnou obec Čestlice, ale přelévají se i do obcí okolních. To je případ i předmětného území Z12c, které bezprostředně sousedí s obytnou zónou obce Průhonice, jež se již z hlediska dopravního zatížení nachází za stanovenými limity.
 - a. V tzv. *Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí* (Viz Příloha 4) 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, ...*“
 - b. 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 Průhonicích a III/00311 v Dobřejovicích a jedná se zejména o osobní dopravu.*“
 - c. V dnešní situaci překročených hygienických limitů si nelze představit jednání směřující k dalšímu zvyšování dopravní intenzity na komunikacích v obcích Průhonice a Dobřejovice.
2. Na území Z12c, jehož vynětí ze ZPF zde napadáme, se nachází zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (viz Příloha 2) o celkové ploše cca 19 ha.
3. Zákonodárce dospěl k závěru, že **zemědělská půda je zdrojem vyžadujícím výslovnou ochranu** a uvedl v platnost Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

- a. § 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.*
 - b. Pokud bychom chtěli vyhovět zákonu, museli bychom klasifikovat snůšku argumentů pro výstavbu obchodního centra, jak jsou uvedeny v textové části tzv. *Změny č. 1 územního plánu Čestlic jako „jiný veřejný zájem“*, což při nejlepší vůli nelze.
 - c. Celkově vzato zde jsme konfrontováni téměř výhradně se soukromým zájmem investora, který je jistě legitimní, ovšem nelze jej považovat za veřejný ani převažující ve vztahu k požadavku na vyjmutí pozemků ze ZPF.
 - d. Dále vyvrátíme jednotlivé argumenty obhajující v textové části tzv. *Změny č. 1 územního plánu Čestlic VYDANÁ DOKUMENTACE* ze dne 27. 9. 2016 (viz Příloha 3) vyjmutí plochy Z12c ze ZPF. Citáty pocházejí z tohoto dokumentu, není-li uvedeno jinak.
4. Na str. 28 citovaného dokumentu je uvedeno doslova: *„Hlavními argumenty pro udělení souhlasu s nezemědělským využitím jsou již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury a posílení technické infrastruktury ...“*.
- a. Jedná se o záměr „komunikace a infrastruktura“, který získal svoje povolení díky účelovému postupu investora, jenž se vyhnul rozpracování a posouzení záměru Komerční zóna Čestlice jih dle zákona č. 100/2001 Sb. v souladu se závěrem zjišťovacího řízení k oznámení záměru STC1095. Nezákonost postupu spatřujeme v tom, že si developer nechává schválit svoje záměry v té podobě a rozsahu, ve kterém předpokládá nejmenší odpor a v druhém kroku buď požaduje změny směrem ke skutečně zamýšlenému stavu, nebo další navazující kroky. **Tento postup není ani částečně 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.
 - i. Jak je patrné z Informačního systému EIA¹, na základě zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., dospěl příslušný úřad k závěru (88208/2009/KUSK/OŽP-Bl), 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.
 - ii. Vzhledem k evidentnímu riziku plynoucímu z posuzování gigantické obchodní zóny v jednom celku se investor rozhodl tuto hrozbu eliminovat změnou postupu z původního *en bloc* na *per partes*, čili lidově řečeno postupem „salámová metoda“.
 - iii. V důsledku toho 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) skutečně podařilo dosáhnout kýženého verdiktu „nebude dále posuzován podle citovaného zákona“.

1 http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1095

- b. **Máme za to, že uvedená komunikace vůbec neměla dostat povolení umožňující samostatnou realizaci bez náležitého projednání celé obchodní zóny, protože sama o sobě nemá žádný smysl.**
 - c. Vydávat „již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury“ za důvod vyjmutí další půdy ze ZPF považujeme za vyloženou drzost, protože investor neměl při správném postupu požadovat separátní schválení komunikace a úřady mu na tento postup neměly přistoupit.
 - d. **Obecně vzato se představa, že obcházení zákona přinese následně výhodu u soudního sporu, nachází zcela mimo rámec morální přijatelnosti i mimo obraz právního státu.**
5. Za klíčový důvod vyjmutí půdy ze ZPF je na str. 28 uvedena doslova „*potřeba dalších opatření, kterými bude v souvislosti s navrhovanou zástavbou a na základě expertních posouzení vyřešena současná nevyhovující situace pravidelně se opakujících povodňových stavů na Černém potoce. Významným důvodem k odnětí pozemků ze ZPF je tak dle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu jiný veřejný zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní.*“
- a. V tzv. *Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí (viz Příloha č. 4)* je uvedeno na str. 21, že „*řešené území se nenachází v záplavovém území*“, což odpovídá realitě.
 - b. Z celkového sklonu území vyplývá, že riziko podmáčení spíše než povodní, vzniká na plochách Z12a, Z12b, nikoli na od nich výše položené ploše Z12c. Zde opět poukazujeme na problém absence EIA na celý záměr Komerční zóna Čestlice jih na plochách Z12a, Z12b a Z12c.
 - c. Zajímavější je zmínka o Černém potoce na str. 28: „*Povodně tedy mají původ na současných zemědělských pozemcích a souvisejí se špatnou propustností půd v celém povodí Černého potoka.*“ Při pohledu na mapu se však nelze vyhnout otázce, **jak může území oddělené jinou obchodní zónou, vícero komunikacemi, několika čerpacími stanicemi a dálnicí včetně sjezdů a nájezdů napájet potok vzdálený několik set metrů.** Povodňové stavy na tomto potoce totiž hrozí z titulu nesprávně/nevhodně provedených meliorací a potažmo i nedostatečné kapacity retenční nádrže u akvaparku, kam je voda z meliorací odváděna.
 - i. Riziko povodní tedy vzniklo nevhodnou činností člověka a nelze jej eliminovat požadovaným zabetonováním další orné půdy. Problém by šlo řešit například zvětšením kapacity stávajících retenčních nádrží.
 - ii. **Je zcela absurdní tvrdit, že povodním bude předcházeno vybetonováním orné půdy**, byť by vykazovala známky nízké propustnosti. Není naopak známo, že by se nedostatečná retence vody povrchem dala řešit nahrazením údajně málo propustné půdy betonem, plechem, dlažbou a zpevněnými plochami obecně. V citovaném vyhodnocení se koneckonců uvádí na str. 10 doslova: „*realizací výstavby na ploše Z12c dojde k zastavění velké rozlohy orné půdy – dojde k urychlení odtoku srážkových vod.*“
 - d. Vodohospodářské argumenty obhájců zastavění jsou na hlavu postaveny v citovaném vyhodnocení na str. 47, kde se píše doslova: „*Pro nově zastavitelnou*

*plochu Z12c byl stanoven součinitel povrchového odtoku, který udává podíl spadlých srážkových vod, které z území odtečou po povrchu, vůči celkovému množství spadlých srážkových vod. Podle odtokových koeficientů ... je pro volné nezpevněné plochy bez zástavby, pokryté vegetací (zelené pásy, louky) uvažován koeficient 0,05. ... Pro budoucí využití plochy - OK (obč. vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) byl stanoven koeficient odtoku 0,585 ... “. **Jinými slovy se tedy množství odtékající vody v důsledku zastavění více než zdesetinásobí.***

- e. S tvrzením pořizovatele, že „významným důvodem k odnětí pozemků ze ZPF je... jiný veřejný zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní,“ by šlo do jisté míry souhlasit, ovšem výhradně pokud by se jednalo o **vynětí pozemků ze ZPF pouze a jedině v rozsahu nezbytném za účelem budování prvků s efektem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území, tzn. např. retenčních nádrží.**
 - i. Stavba komerčního zařízení plošně rozsáhlého může tyto poměry pouze dále zhoršit a přinést potřebu další extrémní kapacity retenčních nádrží.
 - ii. Pokud obci leží za srdci zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů, může tyto poměry řešit v územích Z12a, Z12b, což i dává větší smysl, protože tato území jsou položena níže oproti území Z12c.
 - f. **Odůvodnění zabrání ZPF kvůli zlepšení hydrologických a odtokových poměrů je čistě účelové a obhajuje komerční soukromý záměr a soukromé záměry členů zastupitelstva Čestlic – viz dále.**
6. **Zastupitelstvo obce Čestlice nebo jeho část má soukromý ekonomický zájem na budování obchodní zóny na plochách Z12c, jinými slovy je v konfliktu zájmů. Dáváme zde šanci členům zastupitelstva obce Čestlice, aby si zachovali si čest a k tomuto konfliktu zájmů se přihlásili. V opačném případě lze naše tvrzení snadno doložit informacemi z veřejných zdrojů.**
7. Plánovací smlouvy jsou obhajovány na str. 29 : „*Zmíněné plánovací smlouvy obsahují závazek investora realizovat veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu včetně protipovodňových opatření, ... , rozšíření retenční nádrže dešťových vod VH1 jako součást protipovodňových opatření, protihluková opatření vůči hluku zejména z dálnice D1, založení lokálního biokoridoru a systému ochranné zeleně.*“
- a. V první řadě je nutné zdůraznit, že **plánovací smlouvy s obcemi Čestlice a Průhonice vznikly z popudu a v zájmu investora.** Pokud by investor nevyžadoval stavbu obchodního centra, nevznikly by ani tyto plánovací smlouvy. Vydávat je nyní za důvod k vyjmutí půdy ze ZPF znamená zaměřovat příčinu a následkem.
 - b. Zmíněné rozšíření retenční nádrže dešťových vod VH1 by mohlo mít pozitivní vliv na eliminaci negativních důsledků stávajících nevhodných meliorací. Výstavba obřího obchodního centra ovšem tento efekt do značné míry znehodnotí nebo dokonce úplně zvrátí.
 - c. **Dnešní pole na ploše Z12c je biokoridorem samo o sobě a není potřeba budovat další.**
8. Nedostatek rozvojových ploch pro obchod v katastru obce Čestlice.
- a. Obec Čestlice je na první pohled z hlediska obchodu vybavena nadprůměrně a její

obyvatelé v tomto ohledu nestrádají. Nelze přijmout implicitní premisu uvedeného argumentu, že dokud chodí zájemci o výstavbu nových obchodních center, budeme k tomu uvolňovat ornou půdu až do vyčerpání celého katastru. Rozloha obce je prostě konečná a vyčerpá se dříve nebo později.

- b. Např. budova tzv. Gigasportu byla několik let prázdná, přesto se na katastru obce dál stavěla obchodní centra, např. Hornbach. Při průjezdu ulicí Obchodní člověk nabývá dojmu, že některé původně obchodní objekty jsou momentálně nevyužité.
- c. Dovedeno *ad absurdum*, zastupitelstvo obce přece nepošle obecní policii zabírat pozemky sousedních obcí, až bude životní prostor pro jejich obchodní centra v katastru Čestlic zcela vyčerpán.

Celkově vzato lze shrnout, že je nám k ospravedlnění vynětí orné půdy v nejvyšších třídách ochrany ze ZPF předkládán soubor opatření a záměrů prezentovaných tak, že jsou realizovatelné pouze a výhradně jako součást gigantického obchodního centra. Pokud ovšem chce obec Čestlice řešit zájem prezentovaný v odůvodnění změny č. 1 UP jako veřejný, může tak činit mnohem účinněji a šetrněji bez výstavby obchodních hal a parkovišť. Evidentním faktem tak je, že zcela dominujícím důvodem pro požadované vynětí orné půdy ze ZPF a potažmo změnu územního plánu v ploše Z12c je soukromý záměr investora, tzn. nikoli záměr jiný veřejný výrazně převažující, jak požaduje zákon.

Vzhledem k absenci zákonných důvodů pro vyjmutí orné půdy v dané třídě ochrany ze ZPF, požadujeme, aby Krajský soud v Praze vydal tento rozsudek:

Opatření obecné povahy č. j. OOP-1/2016, Změna č. 1 Územního plánu Čestlic, vydané Zastupitelstvem obce Čestlice dne 27. 9. 2016, se dnem vyhlášení tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části vymežující plochu Z12c.

Další informace můžeme doplnit na výzvu soudu.



Ing. Samuel Burian
předseda spolku

Přílohy:

Příloha 1: Stanovy spolku

Příloha 2: Výkres ZPF s třídami ochrany http://www.cestlice-obec.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah424_5.pdf&original=4-vykres-ZPF-zm-1-DEF.pdf

Příloha 3: Změny č. 1 územního plánu Čestlic VYDANÁ DOKUMENTACE http://www.cestlice-obec.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah424_6.pdf&original=Zm1-UP-Cestlic-DEF.pdf

Příloha 4: Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí http://www.upkindl.cz/admin/files/54-cestlice_vvuru_a_sea_tisk.pdf