

Navrhovatel:

Obec Dobřejovice, se sídlem Na Návsi 26, 251 01 Dobřejovice, IČ: 00240141

Právně zastoupen:

Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem zapsaným v seznamu ČAK pod ev. č. 16406, Frank Bold advokáti, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, ID DS: c856xp8

Odpůrce:

Obec Čestlice, se sídlem Pitkovická 290, 251 01 Čestlice, IČ: 00240125

**Návrh na zrušení části Opatření obecné povahy č. j. OOP-
1/2016 - Změna č. 1 Územního plánu Čestlic - vydaného
Zastupitelstvem obce Čestlic dne 27. 9. 2016**

Soudní poplatek ve výši 5.000 Kč bude uhrazen na základě výzvy soudu

- Plná moc pro právního zástupce navrhovatele

- Další přílohy dle textu

I. Preambule

Tento návrh směřuje proti opatření obecné povahy, Změně č. 1 Územního plánu Čestlic (dále také jen „**Změna č. 1**“), a to proti části vymezující novou zastavitelnou plochu **Z12c**, neboť tato podstatným způsobem mění stávající charakter území, neboť zde pro komerční výstavbu soukromého charakteru vymezuje další plochy **v rozsahu 19,14 ha na zemědělských půdách nejvyšší bonity**. Negativní vlivy zastavění této plochy nepostihne obec Čestlice, která je od ní oddělena dálnicí, ale její sousedy, zejména území navrhovatele.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu může k záboru kvalitní zemědělské půdy dojít pouze tehdy, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel Změny č. 1 prohlašuje za tento veřejný zájem především zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní vzhledem k tomu, že v území má docházet k pravidelným povodňovým stavům.

Navrhovatel Změně č. 1 primárně vytýká, že se zdůvodnění potřeby vymezení nové zastavitelné plochy a jejího odnětí ze zemědělského půdního fondu s odkazem na řešení povodňových stavů nezakládá na pravdě, je v rozporu se stavem věci, a proto je nutno ho považovat za zcela účelově uvedené. Předmětné zemědělské plochy jsou naopak vysoce bonitní a mají vysokou retenční schopnost. Naopak zastavěním této lokality stavbami záměrů obchodů a služeb, souvisejícími komunikacemi a parkovacími plochami se riziko povodní výrazně zvýší, v důsledku čehož bude třeba realizovat protipovodňová a retenční opatření. Zábor zemědělského půdního fondu není možné odůvodnit touto absurdní situací, kdy je následek zaměňován za příčinu.

Dle názoru navrhovatele je tak hlavní důvod, kterým pořizovatel prokazuje jiný veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, zcela vadný, což dále navrhovatel ve svém návrhu dokládá. Změna č. 1 tak nesplňuje požadavky stavebního zákona, neboť je v rozporu s ochranou nezastavěného území, v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Zvolené řešení také nebylo řešeno variantně a navíc nebylo relevantně odůvodněno.

Žalobce Změně č. 1 také vytýká závažné vady posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Negativní vlivy plochy Z12c budou primárně dopadat především na sousedy, nikoliv na samu obec Čestlice, přičemž vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů a vlivů na okolní obce zcela absentuje. Navrhovatel, coby sousední obec a vlastník nemovitostí změnou dotčených, tuto Změnu č. 1 považuje také za neproporcionální, jelikož se obec svévolně rozhodla upřednostnit své zájmy a soukromé zájmy developerských společností před zájmem veřejným, jímž ochrana zemědělského půdního je, a před zájmy jiných skupin dotčených osob a vlastníků.

Ze všech těchto důvodů považuje navrhovatel Změnu č. 1 za nezákonnou a navrhuje její zrušení, a to v níže vymezených částech.

II. Skutkový stav

Územní plán obce Čestlice byl vydán opatřením obecné povahy dne 23. 6. 2010 usnesením zastupitelstva obce Čestlice č. 45/2010/6 a nabyl účinnosti dne 8. 7. 2010. Územní plán obce Čestlic z roku 2010 Změnou č. 1 nově vymezenou zastavitelnou plochu označené jako Z12c původně vymezoval jako plochu územní rezervy R3 (pro využití v typu OK).

Navrhovatel, coby sousední obec a vlastník dotčených nemovitostí (viz dále), které sousedí s řešeným územím, jehož se Změna č. 1 ÚP Čestlic přímo dotýká, se záměrem převedení územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c od počátku nesouhlasil a opakovaně upozorňoval na závažná negativa spojená s touto změnou.

Dne 27. 9. 2016 byla schválena Změna č. 1 ÚP Čestlic formou opatření obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 22. 10. 2016, která vymezila na zemědělské půdě zastavitelné plochy označené jako Z12c.

Navržené důkazy:

- *opatření obecné povahy č. 1/2016 (přílohou)*
- *spis k napadenému opatření obecné povahy*

III.

Přípustnost návrhu a aktivní legitimace navrhovatele

Přezkum opatření obecné povahy dle ust. § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**s. ř. s.**“) je podmíněn mj. zachováním lhůty a zkrácením práv navrhovatele. Podatel je přesvědčen o tom, že jsou v případě jeho návrhu **podmínky přípustnosti splněny**.

Změna č. 1 ÚP Čestlic byla vydána formou opatření obecné povahy ve smyslu ustanovení § 101a a násl. s. ř. s. Napadené opatření obecné povahy bylo vydáno dne 27. 9. 2016 a nabylo účinnosti dne 22. 10. 2016. V souladu s § 101b s. ř. s. tedy navrhovatel podává návrh na zrušení části napadeného opatření obecné povahy v zákonem stanovené tříleté lhůtě.

Návrh může uplatnit ten, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, **zkrácen na svých právech. V souladu s tím je v tomto návrhu na zrušení části opatření obecné povahy navrhovatelem výslovně tvrzeno, jakým způsobem napadené opatření obecné povahy zasáhlo do jeho veřejných subjektivních práv.**

Navrhovatel konstatuje, že převedení územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c umožní v předmětné lokalitě umístit a realizovat výstavbu, která bude v budoucnu zcela nepochybně mít podstatný vliv na život obce Dobřejovice a jejích občanů. Změnou č. 1. je tedy navrhovatel krácen na svých veřejných subjektivních právech, a to konkrétně ve svém **ústavně zaručeném právu na samosprávu** zakotvenou v čl. 99 a násl. Ústavy České republiky. Jak vyplývá z díkce § 2 zákona č. 128/2000 Sb., (dále jen „zákon o obcích“), je obec veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek a vystupuje v právních vztazích svým jménem. **Zároveň je však obci svěřeno také zajišťování určitých veřejných úkolů.** Obec má povinnost zejména pečovat o **všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.** Změnou č. 1 bude zásah do vlastnického práva obce a práv občanů obce nepochybně způsoben.

V tomto směru navrhovatel podotýká, že napadená změna územního plánu obce Čestlice směřuje pouze k realizaci komerční zóny Čestlice – jih, kde již v současnosti jsou k zastavění připravovány plochy rozsáhlé plochy označované jako Z12a a Z12b. Další navýšení rozlohy obchodní zóny a tedy i jejího provozu povede nepochybně k navýšení dopravy i skrze území navrhovatele. Takovéto zintenzivnění dopravy povede ke ztrátě pohody bydlení a omezení užívání nemovitostí obyvatel navrhovatele v důsledku zvýšeného dopravy a s tím souvisejícího hluku, imisí apod. Z tohoto titulu navrhovateli, veřejnoprávní korporaci, vyplývají konkrétní práva a povinnosti a napadení Změny č. 1 Územního plánu Čestlic, jež přináší výše uvedené negativní důsledky, je zcela v souladu s úkoly orgánů obce coby vykonavatelů veřejné správy.

Navrhovatel v této souvislosti podpůrně odkazuje také na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 23. 3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 – 42, z nějž vyplývá závěr, že podmínka „zásahu do veřejných subjektivních práv“ konkrétní osoby v důsledku vydání správního aktu, resp. obecněji postupu správního orgánu, nesmí být vykládána restriktivně, k jejímu naplnění postačí, pokud se úkon správního orgánu, podle tvrzení navrhovatele, negativně projevil v jeho právní sféře.

Při plnění svých úkolů v rámci péči o potřeby občanů však má obec zároveň povinnost **chránit veřejný zájem**. Jedním z důvodů, jimiž je Změna č. 1 dle tvrzení pořizovatele mimo jiné opodstatněna, je také **zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území**. Na předmětném území má docházet k pravidelným povodňovým stavům a proto je třeba realizovat protipovodňová opatření, přičemž tento jiný veřejný zájem dle pořizovatele **převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu**.

Navrhovatel předně v tomto směru upozorňuje, že i přes svou blízkost s dotčenou plochou si není těchto povodňových stavů jakkoliv vědom, přičemž tyto stavy nejsou zdokumentovány a ani nevyplývají z dostupných dokumentů. **Naopak dotčené zemědělské plochy disponují vysokou retenční schopností, jež povodňové stavy eliminuje**. Dle názoru navrhovatele je tak hlavní důvod, kterým pořizovatel prokazuje jiný veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu vadný a Změna č. 1 tudíž nespĺňuje požadavky stavebního zákona, neboť je v rozporu s ochranou nezastavěného území a zemědělského půdního fondu.

Jak uvádí Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 30. 5. 2014, sp. zn. I. ÚS 59/14, věcná legitimace navrhovatele ke zrušení OOP se **zakládá na podmínce oprávněnosti tvrzení, že byl na svých právech vydaným OOP správním orgánem zkrácen**. Předmětný náleze se primárně zabývá aktivní legitimací spolků, zásadně však konstatuje, že práva komunity mohou být dotčena také šířeji. **Vady územního plánu jsou v negativním smyslu způsobilé dotknout se oprávněných zájmů občanů žijících na příslušném území** a mohou významně ztížit naplnění koncepce územním plánem zamýšlené, a ohrozit tak jeho společenskou funkci. Proto ve svém nálezu vyjádřil Ústavní soud také myšlenku, že je žádoucí, aby prostor k soudní ochraně dostali nejen jednotlivci samotní, ale za určitých okolností (tedy vztahu k danému území aj.) též další právní subjekty, jimž je bezpochyby také obec sousedící.

K podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dle § 101 a a násl. s. ř. s. mohou být dle rozsudku NSS ze dne 20. 12. 2012, sp. zn. 8 Ao 9/2011-64, aktivně legitimováni také vlastníci pozemků (nemovitostí) či jiné osoby oprávněné z věcných práv k nemovitostem, jež sousedí s územím regulovaným napadeným opatřením obecné povahy (územním plánem), pokud tvrdí, že jejich vlastnické nebo jiné věcné právo by bylo přímo dotčeno aktivitou, jejíž provozování na regulovaném území tento plán připouští. Otázku, „kam až“ možné dotčení sahá, přitom nelze zodpovědět paušálně, ale záleží na konkrétních okolnostech individuálního případu. Typicky je nutno uvážit velikost sídelní aglomerace, krajinný ráz, zalidněnost (zastavěnost), charakter území (zemědělské či průmyslové) atd.

Navrhovatel je přitom vlastníkem dotčených nemovitostí, které jsou uvedeny na LV č. 10001, v k.ú. Dobřejovice, tj. například parcely č. st. 94, jejíž součástí je stavba obecního úřadu č.p. 26 (stavba občanského vybavení), či parcely č. 1074, nacházející se v okolí parcely č. st. 94, a také **pozemku parc. č. 1045, který je ostatní komunikací a který bezprostředně sousedí s řešeným územím** (plochou Z12c) v rámci Změny č. 1. Přijatá Změna č.1 ÚP Čestlic spočívají ve změně zastavitelnosti předmětného území je nepochybně zásadní změnou, která v důsledku plánované realizace komerční zóny nepochybně zasáhne a negativně ovlivní přímo také nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele.

Ke své aktivní legitimaci pak navrhovatel konečně poukazuje i na ustanovení § 23 odst. 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, jež zakládá aktivní legitimaci v navazujících

řízení obcím záměrem dotčeným, jímž navrhovatel nepochybně je, a také na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29. 3. 2016, č. j. 4 As 217/2015 – 182, kde NSS s ohledem na zásadu rovnosti a na Aarhuskou úmluvu vykládá aktivní legitimaci extenzivně a přiznává ji také zástupci veřejnosti.

Z výše uvedených důvodů je proto navrhovatel přesvědčen, že splňuje podmínky aktivní legitimace k podání návrhu na zrušení části napadeného opatření obecné povahy - Změny č. 1 ÚP Čestlic.

Navržené důkazy:

- *grafické znázornění nemovitostí ve vlastnictví navrhovatele (přílohou)*

IV. Jednotlivé důvody návrhu

1. Rozpor s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu

Navrhovatel konstatuje, že plocha Z12c byla Změnou č. 1 zařazena do ploch s využitím „**OK/X – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z12a, Z12b a Z12c**“. Podle Změny č. 1 je hlavní a přípustné využití těchto ploch následující (viz str. 11 textové části Změny č. 1):

1) *Hlavní využití:*

- *obchod, služby;*
- *administrativa;*
- *společenská a zábavní centra;*
- *výstavní plochy;*
- *přístupové komunikace a parkoviště;*
- *zeleň veřejná.*

2) *Přípustné využití:*

- *nezbytná technická vybavenost;*
- *manipulační plochy;*
- *provozy údržby;*
- *prodejní sklady;*
- *samostatně stojící reklamní zařízení do výšky 12m a reklamní sloupy (pylony) do výšky 14m za podmínek dále uvedených.*

Z uvedeného zjevně plyne, že plocha Z12c byla vymezena **pro rozsáhlou lokalitu komerčního občanského vybavení**, tedy pro soukromé účely. Souhlasné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje ke Změně č. 1 územního plánu Čestlice ze dne 5. 9. 2016 č.j. 120756/2016/KUSK deklaruje, že změna je „*částečně pořizována z podnětu developera řešeného území komerční zóny Čestlice – Jih,*“ přičemž z veřejně dostupných zdrojů plyne, že o této lokalitě ještě před schválením Změny č. 1 dlouhodobě uvažuje nábytkářský řetězec IKEA, pro jehož záměr společnost Stavební geologie - Geosan prováděla v lokalitě průzkumné vrty (viz např. článek E15 ze dne 31. 5. 2016: Ikea po 13 letech otevře v Česku nový obchodní dům, bude v Čestlicích u D1).

1.1. Rozpor s ochranou zemědělského půdního fondu

Navrhovatel v první řadě namítá nezákonnost Změny č. 1 pro rozpor s ochranou zemědělského půdního fondu (dále jen „**ZPF**“). Ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského

půdního fondu, které stanoví zásady ochrany zemědělského půdního fondu, umožňuje odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu jen v **nezbytných případech**.

Na proces pořizování Změny č. 1 ÚP Čestlic se přitom plně vztahuje také ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., které stanovuje, že pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace jsou při územně plánovací činnosti povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, a **navrhnout a zdůvodnit takové řešení**, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů **nejvýhodnější**. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve **srovnání s jiným možným řešením, přičemž v tomto ohledu absentuje vyhodnocení samotné nulové varianty, kterou navrhovatel považuje za nejvýhodnější**.

V této souvislosti navrhovatel dále poukazuje i na společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ze srpna 2013 (Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu), ve kterém se uvádí, že: „*v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, je nezbytné, aby v textové části odůvodnění byly uvedeny případné varianty, jejich srovnání s výsledným řešením a náležité zdůvodnění navrženého řešení.*“

Toto potřebné **odůvodnění k variantám však Změna č. 1 ÚP Čestlic vůbec neobsahuje**. Odůvodnění textové části obsahuje kapitolu 14. „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.“ V této části odůvodnění se ve vztahu k záborům ZPF uvádí pouze: „*Pro níže uvedené vyhodnocení jsou použity podklady o BPEJ dle územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Říčany, aktualizace 2014 a aktuální údaje o BPEJ dle katastru nemovitostí.*“

Nezastavěné území obce Čestlice je charakteristické značným stupněm zornění, přičemž naprosto převažující jsou půdy I. a II. třídy ochrany (tvoří 91,5 % výměry zemědělské půdy). Změna č. 1 územního plánu vyvolává nároky na nový zábor zemědělského půdního fondu pouze v případě jedné lokality (Z12c), která znamená převedení územní rezervy R3 do zastavitelných ploch typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá).

Celková výměra této lokality je 19,06 ha. Z této výměry leží 94,5% v II. třídě ochrany dle BPEJ, zbývajících 5,5% v I. třídě ochrany. Navrhovaný zábor ZPF je graficky vyznačen v příloze D3. – Výkres záborů půdního fondu (únor 2016), která je součástí Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čestlic.“

V následující tabulce přehledu navržených lokalit z hlediska ochrany ZPF se pak stroze uvádí, že plocha Z12c si vyžádá zábor o velikosti **1,05 ha I. třídy ochrany a 18,01 ha II. třídy ochrany**, což činí 100% podíl zemědělské půdy celkových záborů ZPF Změny č. 1.

Výše citovaný odstavec v žádném případě nelze považovat za řádné odůvodnění záboru zemědělských pozemků podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. V odůvodnění Změny č. 1 žádné skutečnosti ani argumentaci, která by podporovala závěr o nejvhodnějším řešení nebo o nenarušení organizace ZPF, nelze dohledat, jedná se tedy o pouhé nepodložené tvrzení odpůrce. **Odůvodnění neuvádí, proč je zvolené řešení nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ani neuvádí, jaké jiné varianty byly případně zvažovány, pakliže zvažovány byly**. Tato absence řádného a věcného odůvodnění takto rozsáhlého odnětí značné výměry kvalitní zemědělské půdy je o to více zarážející, když vezmeme v potaz fakt, že samotná Změna č. 1 se dotýká pouze této jednotlivé lokality, tedy plochy Z12c.

1.2. Nesprávnost a nezákonnost provedeného Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic vzhledem k ochraně zemědělského půdního

Stejně tak vyhodnocení vlivů na zemědělský půdní fond v rámci Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí (dále jen „**Vyhodnocení vlivů na ŽP**“) na straně č. 32 k posouzení ZPF uvádí, že „V posuzovaném území bylo v roce 2013 evidováno cca 340 ha zemědělské půdy, což představuje necelých 77 % výměry území obce. Do zemědělské půdy se počítá orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a TTP. Zahrady a sady lze mimo jiné obecně chápat jako indikátor „obytného charakteru“ území. V daném území tvoří zahrady a ovocné sady pouze cca 4,3 % zemědělské půdy. Zbýlá část zemědělské půdy (až na 3,3 ha TTP) je tvořena ornou půdou.“

V kapitole č. 4., která se zabývá charakteristikami životního prostředí, které by uplatněním územně plánovací dokumentace mohly být ovlivněny, pak na straně č. 36 stroze uvádí, že: „Změnou ÚP č. 1 dojde k záboru ZPF o celkové ploše cca 19 ha (převedením územní rezervy R3 na plochu zastavitelnou - Z12c). Pro hodnocení kvality zemědělské půdy se používají třídy ochrany zemědělské půdy odvozené od bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Třídy ochrany podle BPEJ stanovuje vyhláška MZP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Jednotlivé třídy ochrany charakterizuje Metodický pokyn Odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR (č. j. OOLP/1067/96 ze dne 1. 10. 1996) k odnímaní půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Realizací změny ÚP č. 1 bude dotčen ZPF převážně ve III. a v menší míře i v I. třídě ochrany.“ Dále pak takto kapitola Vyhodnocení vlivů na ŽP obsahuje pouze charakteristiky I. a III. třídy ochrany dle BPEJ.

Již samotné tvrzení zpracovatele Vyhodnocení vlivů na ŽP, že „Realizací změny ÚP č. 1 bude dotčen ZPF převážně ve III. a v menší míře i v I. třídě ochrany.“ je zcela nesprávné, neboť **Změnou č. 1 bude dotčen ZPF pouze v I. a II. třídě ochrany, tedy ta nejkvalitnější vysoce bonitní půda.**

Co se pak týče samotného zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant územně plánovací dokumentace, na str. 56 se k vlivům na půdy opětovně uvádí strohé konstatování, že: „V posuzovaném území bylo v roce 2013 evidováno cca 340 ha zemědělské půdy, což představuje necelých 77 % výměry území obce. Největší část ZPF tvoří orná půda (321,7 ha, tj. necelých 73% celkové rozlohy obce). Změnou ÚP č. 1 dojde k záboru ZPF o celkové ploše 19,14 ha (převedením územní rezervy R3 na plochu zastavitelnou - Z12c). ... Realizací změny ÚP č. 1 dojde k významnému záboru ZPF (dojde ke snížení rozlohy ZPF na území obce o 5,6 %). Realizací komerční zóny Čestlice – JIH **dojde k zastavení poslední volné plochy** mezi obcí Čestlice a Průhonice. Zdůvodnění zastavitelnosti plochy Z12c bylo popsáno na začátku této kapitoly.“

V úvodu kapitoly se však přitom **k údajným důvodům zastavitelnosti plochy uvádí** pouze, že plocha Z12c **je součástí nově vznikající komerční zóny Čestlice – JIH**, na které se již v současné době připravují záměry a že využití dosavadní plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je urbanisticky a dopravně logické vzhledem k tomu, že se jedná o plochu mezi dálnicí D1 a navrženou obslužnou komunikací k již připravované zástavbě. V tomto směru navrhovatel poukazuje na ten fakt, že předemtná obslužná komunikace přes zónu zabírá pouze nepatrný zlomek plochy Z12c ve srovnání s její celkovou plochou přes 19 ha, přičemž je navíc plánována pouze na okraji plánované zóny. Navrhovatel k tomu dále uvádí, že umístění této komunikace v ploše Z12c (dříve v ploše R3) v územním řízení k záměru „komunikace a inženýrské sítě Čestlice“ napadal mj. jako nesouladné s územním plánem. Městský úřad Říčany, stavební úřad, vydal dne 26.1.2015 rozhodnutí č.j. 1879/2015-MURI/OSÚ/00029, kterým rozhodl o umístění tohoto záměru, přičemž jeho námitkám nevyhověl. Následně pak Krajský úřad Středočeského kraje o odvolání navrhovatele rozhodl pod č.j. 064283/2015/KUSK dne 23.4.2015 tak, že odvolání jako nepřipustné zamítnul a navrhovatele vyloučil z řízení. Proti tomuto rozhodnutí podal navrhovatel v červnu 2015 správní žalobu, o níž dosud nebylo rozhodnuto.

Ve Vyhodnocení vlivů na ŽP také zcela absentuje posouzení kumulativní a synergických jevů, kdy kapitola 6. V úvodu sice proklamuje, že „Z pohledu možnosti zásadního ovlivnění složek životního prostředí jsou kromě převodu územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c další navrhované změny málo významné, proto budou dále komentovány jen okrajově **a pozornost je soustředěna na plochu Z12c.** Vzhledem k rozsahu komerční zóny a dostupným podkladům vyhodnocení poněkud překračuje rámec SEA,“ ovšem dále se nijak **blíže nezabývá reálnými dopady této změny**, čímž fakticky **popírá samotný institut posuzování vlivů na životní prostředí**, jakožto klíčový a průřezový nástroj ochrany životního prostředí. **Dopady jsou navíc vztaženy pouze na území obce Čestlice, paradoxně však negativní vlivy realizace zóny Z12a, Z12b a projednávané Z12c budou primárně dopadat především na sousedy, nikoliv na samu obec Čestlice.**

Takto pojaté vyhodnocení vlivů v rámci Vyhodnocení vlivů na ŽP proto považuje navrhovatel jako naprosto **nedostatečné a nepřezkoumatelné** neboť neobsahuje vlastní vyhodnocení jednotlivých vlivů, zejména vlivů synergických a kumulativních a navíc ani neuvádí adekvátní kompenzační opatření.

K tomuto navrhovatel poznamenává, že v tomto duchu **absentuje v odůvodnění Změny č. 1 posouzení kumulativní a synergických jevů**, coby povinné náležitost dle bodu č. 6 Přílohy k zákonu č. 183/2006 Sb. Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území) „6. **Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, lidské zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení.**“

Závěry stanoviska k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí ze dne 5. 9. 2016, č. j. 120756/2016/KUSK, vycházejícího z Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí, v nichž se konstatuje že: „... (v)yhodnoceny byly jak jednotlivé požadavky na změnu zastavitelného území a další funkce v území, tak i na to jakým způsobem mohou změny v území ovlivnit jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatel (např. zábor zemědělské půdy, vliv na akustickou situaci apod.). **Jako nejvýznamnější vliv byl vyhodnocen zábor zemědělské půdy v souvislosti s převodem územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c.** Jedná se o vysoce kvalitní půdu zařazenou ve II. třídě ochrany v rozsahu 19,06 ha. **Po doložení důkladného vyhodnocení navrhovaného záboru a jeho účelnosti, příslušný orgán ochrany ZPF udělil souhlas se zástavbou plochy Z12c v požadovaném rozsahu,**“ pak nelze přijmout vzhledem k výše uvedeným nedostatkům Vyhodnocení vlivů na ŽP a zároveň obsahuje nesprávné tvrzení o **dotčení ZPF, neboť vedle II. třídy ochrany bude v nemalém rozsahu zasažena také I. třída ochrany ZPF, tedy ta vůbec nejkvalitnější půda.**

Navrhovatel proto současně tímto návrhem **napadá také Souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí** Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 120756/2016/KUSK, ze dne 5. 9. 2016 a **stejně tak** napadá také **souhlas Krajského úřadu Středočeského kraje s odnětím půdy ze ZPF** (k tomu viz rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 2 As 40/2013 – 32) jako závazné podkladové správní akty, které nelze samostatně přezkoumat a lze tak učinit až s napadením výsledného opatření obecné povahy.

Úroveň posouzení vlivů na životní prostředí má zásadní vliv na zákonnost rozhodnutí či opatření obecné povahy vydaných v řízeních podle stavebního zákona. Podle navrhovatele je zřejmé, že napadené vyhodnocení vlivů na životní prostředí je naprosto nedostatečné a nevyhovující, když se vůbec nezabývá návrhem jiných variant, které by byly z hlediska ochrany ZPF méně invazivní.

Navrhovatel si je vědom toho, že území obce Čestlice tvoří z velké části zemědělská půda, nicméně variantní posouzení návrhu mělo reflektovat a zabývat se také vyhodnocením nulové varianty, tedy že by záměr nebyl nerealizován a poměry v okolí by zůstaly zachovány. Navíc ani výběr jediné navržené a zvolené varianty není řádně a zákonně zdůvodněn ve smyslu požadavku § 4 zákona č. 334/1992 Sb. Podle navrhovatele tak došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření obecné povahy jako celku a soud by měl přistoupit ke zrušení takového územně plánovacího opatření (viz např. opět rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644(2106/2010 Sb. NSS).

1.3. Nepravdivé vypořádání námítky navrhovatele k ochraně zemědělského půdního fondu

K odůvodnění ochrany ZPF se pořizovatel blíže vyjadřuje pouze v odůvodnění námítky č. 1 navrhovatele, kde konstatuje, že se řídil zásadami ochrany zemědělského půdního fondu s tím, že navrhl a v odůvodnění námítky zdůvodnil takové řešení, které je dle jeho přesvědčení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější: *„Tento vliv byl v průběhu pořizování změny ÚP Čestlic vždy považován za negativum navrhované změny, proto byl podrobně vyhodnocen a poměřen se všemi pozitivními důsledky pro splnění podmínky, že k takovému záboru může dojít pouze se zřetelem k významnému jinému veřejnému zájmu.“*

Zde je nutno opětovně poznamenat, že podrobné vyhodnocení není součástí předmětné kapitoly č. 14 a pouze dílčí úvahy pořizovatele jsou součástí odůvodnění v rámci vypořádání námítky navrhovatele.

V úvodu vypořádání námítky navrhovatele pořizovatel konstatuje, že *„námítka v ničem nenapadá vydané kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF, Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 096366/2015/KUSK z 17. 8. 2015, které uděluje souhlas s nezemědělským využitím lokality Z12c v rozsahu 19,14 ha.“*

S tímto tvrzením navrhovatel nemůže souhlasit, neboť podstatou a obsahem své námítky naopak proti nezemědělskému využití lokality Z12c brojil (viz námítka obce Dobřejovice ze dne 20. 1. 2016), přičemž skutečnost, že v době podání námítek již byl vydán souhlas s nezemědělským využitím lokality Z12c na uvedeném nic nemění. Ostatně, tento souhlas nelze přezkoumat samostatně, ale až s vydaným opatřením obecné povahy. Navrhovatel v tomto ohledu opakuje, že současně tímto návrhem napadá také souhlas Krajského úřadu Středočeského kraje s vynětím půdy ze ZPF (k tomu viz rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 2 As 40/2013 – 32).

Dále pořizovatel k vypořádání námítky navrhovatele uvádí, že: *„Podle novely zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu účinné od 1. 4. 2015, půdy zaražené do I. a II. třídy ochrany lze odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel akcentoval právě takový jiný veřejný zájem, který rozvádí níže.“*

Hlavními argumenty pro udělení souhlasu s nezemědělským využitím jsou již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury a posílení technické infrastruktury včetně uzavřených plánovacích smluv mezi investorem a dotčenými obcemi Čestlice a Průhonice a zejména 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.“

Pořizovatel Změny č. 1 uvádí v odůvodnění zamítnutí námítky navrhovatele, že *„Tyto povodně vznikají na plochách orné pudy mezi obcemi Dobřejovice a Průhonice a projevují se zaplavováním obytných území Průhonic, Čestlic a Újezdu (hl. m. Praha), včetně areálu Dendrologické zahrady.“* Původ povodní má být na současných zemědělských pozemcích, které souvisí se špatnou propustností půd v celém

povodí Černého potoka. Dále pořizovatel uvádí, že dotčené půdy jsou postiženy vodní erozí, což podstatně snižuje jejich produkční schopnost.

Navrhovatel se proti tomuto tvrzení opakovaného výskytu povodňových stavů musí **důrazně ohradit**. Navrhovatel je sousední obcí, a tudíž jsou mu poměry v okolí velmi dobře známy, přičemž **v Dobřejovicích nikdy k povodňovým stavům nedošlo** a existence povodňových stavů v jejím okolí (Průhonice, Čestlice a Újezd) si není vůbec vědom, přičemž ta nijak neplyne z dostupných podkladů.

Co se týče rizika povodní, pak Územní plán obce Čestlice, jež nabyl účinnosti dne 8. 7. 2010 v oddílu Ae5. Ochrana před povodněmi výslovně uvádí, že **řešení území se nenachází v záplavovém území**. Vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj taktéž uvádí, že **řešené území není územím záplavovým, aktivní zónou záplavového území či územím určeným k rozlivu povodí**. Stejně posouzení situace, tedy že **„z hlediska povodňového není zájmová oblast nijak ohrožena,**“ konstatuje také dokumentace k obchodnímu záměru CP Čestlice, který je v současnosti realizovaná na sousední ploše Z12a a Z12b.

Vyhodnocení vlivů ŽP na straně 21 v kapitole „Voda a hydrogeologie, vodní hospodářství“ uvádí, že na území obce nejsou významné vodní toky, území obce nespadá do chráněné oblasti přirozené akumulace a ani zde není vymezeno ochranné pásmo vodního zdroje, přičemž **řešené území se nenachází v záplavovém území Q100**. Naopak dokonce samotné Vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí konstatuje, že plánovanou **změnou v území na ploše Z12c dojde oproti současnému stavu k 12ti násobnému zvýšení odtoku povrchových vod**. Z dostupných dokumentů tak vyplývá, že riziko povodní a záplav zde není nikterak významné a převedení na plochu zastavitelnou opřené o tento důvod je proto zcela neopodstatněné.

Zmíněné skutečnosti navrhovatel také prokazuje **pedologickým průzkumem pozemků v k.ú. Čestlice** (dodatek k posudku č.j. 783/2016/2200) ze dne 11. 11. 2016, vypracovaným Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy na základě objednávky navrhovatele. Zpracovatel posudku se zabýval otázkou, zdali na předmětném území může docházet k vodní erozi, přičemž dospěl k závěru, že na části řešeného území může docházet k vyšším ztrátám půdy, než je přípustná míra, zároveň však dodává, že se nejedná a zásadní omezení, kdy tyto ztráty lze navíc vhodným způsobem hospodaření dostatečně regulovat minimalizovat. Současně se zpracovatel posudku zabýval možným rizikem povodní, přičemž také dospěl k závěru, že **posuzované půdy jsou z hlediska zemědělského i hydrologického velmi kvalitní, samotná půda má dobrou retenční schopnost a tím účinně omezují riziko povodní v lokalitě**. Zároveň pak zpracovatel posudku uvádí, že zamýšleným zastavěním území se retenční schopnost půdy zcela omezí a riziko povodní se takto navýší.

Navrhovatel v tomto směru považuje za důležité poukázat na fakt, že pakliže by v území bylo skutečně třeba **řešit problémy s opakujícími se povodňovými stavy**, pak by pořizovatel územního plánu měl vymežit tyto plochy pro realizaci veřejně prospěšných staveb protipovodňových opatření, které by ve výsledku mohlo ospravedlnit vyjmutí plochy ze ZFP, avšak místo toho navrhuje zastavěním území rozsáhlou obchodní komerční zónou, přičemž paradoxně až v důsledku její realizace vznikne potřeba realizace hydrologických (údajně protipovodňových) opatření.

Navrhovatel tak konstatuje, že samotné uzavření plánovacích smluv odpůrce s developerem obchodní zóny (Domo Development a.s.) ohledně stavby infrastruktury, jejíž součástí mají být také hydrologická opatření (dešťová kanalizace, mj. včetně retenčních nádrží), nejsou v tomto ohledu nijak relevantní. Podobně je nutno odmítnout odkaz odpůrce uvedený odůvodnění napadeného opatření obecné povahy na Studii „Retence povrchových vod Michovka“, jejíž závěry údajně dokládají, že **„plánované investiční akce včetně protipovodňových opatření nezhorší, ale naopak zlepší stávající vodohospodářské poměry**“. Takto prezentovaná nutnost realizace dalších hydrologických opatření v území není a nemůže být objektivním důvodem pro odejmutí půdy ze ZFP, neboť samotná **potřeba realizace**

hydrologických opatření vznikne až v důsledku zastavění plochy. Teprve vybudováním komerční zóny a staveb obchodních řetězců v ní vznikne potřeba odvodnění této plochy včetně vybudování retenčních nádrží. Zábor ZPF není možné odůvodnit touto absurdní situací, kdy je **následek zaměřován za příčinu.**

Zde navrhovatel poukazuje na rozsudek NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, ve kterém se NSS zabýval důvody pro zrušení napadeného opatření obecné povahy z pohledu ochrany ZPF. Soud dovozuje, že „zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba. K ochraně tohoto zásadního veřejného zájmu jsou zákonem povolány správní orgány, které mj. uplatňují svá stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 zákona. Jestliže orgán ochrany zemědělského půdního fondu při posuzování územně plánovací dokumentace v rozporu s principy vyplývajícími z § 1 odst. 1 a § 4 odst. 1 citovaného zákona jakož i v rozporu s povinnostmi kladenými na něj metodickým pokynem v této ochraně selže, jedná se o zásadní porušení norem, které má podstatný vliv na obsah opatření obecné povahy.“

Co se týče dalších argumentů pořizovatele údajně svědčících pro udělení souhlasu s nezemědělským využitím plochy Z12c – tedy již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury a posílení technické infrastruktury včetně uzavřených plánovacích smluv mezi investorem a dotčenými obcemi Čestlice a Průhonice - navrhovatel k nim uvádí, že ani jeden z těchto důvodů nemůže po podrobnější analýze obstát. Pakliže byla zmíněná odkazovaná územní rozhodnutí vydána v souladu se zákonem, pak zcela bezvýhradně musela korespondovat s podmínkami platného územního plánu Čestlic (což navrhovatel zpochybnil v rámci svých námitek a odvolání proti umístění stavby komunikace a inženýrské sítě Čestlice“ vydaného Městským úřadem Říčany dne 26. 1. 2015, č. j. 1879/2015-MURI/OSÚ/00029) a změna územního plánu formou Změny č. 1 na jejich platnost nemůže mít vliv. Skutečnost, že byla na ploše Z12a, Z12b přes plochu Z12c (v době rozhodnutí šlo stále o plochu rezervy R3) již pravomocně umístěna komunikace nezakládá žádný zákonný důvod pro souhlas s nezemědělským využitím plochy Z12c, resp. zemědělské využití této plochy je nadále možné a žádoucí.

Taktéž uzavření plánovacích smluv mezi investorem a dotčenými obcemi nezakládá a zakládat žádný veřejný zájem nemůže, neboť tyto smlouvy obsahují pouze podmínky případné realizace jejich záměrů za předpokladu, že bude územní plán změněn tak, že bude umožňovat výstavbu v dané lokalitě.

Ze všech dostupných dokumentů tedy naopak vyplývá, že k povodňovým stavům v předmětném území nedochází a naopak zastavení pozemků v napadené ploše Z12c by toto riziko mohlo značně znásobit. Argumentace pořizovatele, kdy tvrdí, že „významným důvodem k odnětí pozemků ze ZPF je... jiný veřejný zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní,“ se pak jeví jako naprosto zavádějící a účelová, svědčící o **nezjištění skutečného stavu věci, což znamená, že je v rozporu s úkoly a cíli územního plánování.**

Navržené důkazy:

- *plánovací smlouva obce Čestlice a Domo Development a.s. ze dne 29. 8. 2013 (přílohou)*

1.4. Souhrn rozporů s požadavky na ochranu zemědělského půdního

Navrhovatel uzavírá, že vliv napadené Změny č. 1 nebyl vůbec podrobně vyhodnocen a poměřen tak jak uvádí stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí ze dne 5. 9. 2016, č. j. 120756/2016/KUSK neboť jak ten, tak Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic nehodnotí zákonným způsobem dopady odnětí předmětné plochy zemědělské půdy. Navrhovatel v tomto směru zejména upozorňuje na fakt, že v dostupných podkladech není zlepšení hydrologických a odtokových poměrům uvažováno coby zásadní a relevantní důvod pro odnětí půdy ze ZFP a naopak argumentace k odůvodnění zamítnutí námítky č. I navrhovatele týkající se ochrany ZFP se pořizovatel z hlediska jiného významného veřejného zájmu na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní je zcela nemístná a lživá. Dle navrhovatele je tedy napadené opatření obecné povahy nezákonné, neboť ve vztahu k záborům zemědělského půdního fondu v souvislosti s plochami Z12c nesplňuje výše uvedené zákonné požadavky, a proto je i v rozporu s principem ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené důkazy:

- *Napadené opatření obecné povahy*
- *Vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj (přílohou)*
- *Opatření obecné povahy Územní plán obce Čestlice z roku 2010 (přílohou)*
- *Pedologický průzkum pozemků v k.ú. Čestlice (dodatek k posudku č.j. 783/2016/2200) ze dne 11. 11. 2016, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy (přílohou)*
- *Článek E15 ze dne 31. 5. 2016: Ikea po 13 letech otevře v Česku nový obchodní dům, bude v Čestlicích u D1 (přílohou)*

2. Nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy pro nedostatek důvodů a rozpor s ochranou nezastavěného území

Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona platí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě **prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy v obci a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**. Pořizovatel tedy musí v odůvodnění opatření obecné povahy prokázat splnění **dvou kumulativních podmínek**, tedy že:

- 1) existuje potřeba vymežit nové zastavitelné plochy, a současně
- 2) na území obce nelze z objektivních důvodů využít plochy, které byly v ÚP Čestlice vymezeny jako zastavitelné.

Na odůvodnění řešení spočívajícího v zastavění zemědělských pozemků je přitom potřeba klást **zvýšené požadavky**, neboť „vymezení zastavitelných ploch je jedním z nejzávažnějších zásahů v územním plánu, tím spíše, dochází-li přitom ke kolizi se zájmem na ochraně životního prostředí (typicky vymezení zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území na okraji obce na přechodu do volné krajiny). Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí, nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013 - 85).

Podle navrhovatele není z textové části Změny č. 1 zřejmé, že by byly uvedené podmínky splněny. Kapitola č. 10 na str. 68 a 69 textové části Změny č. 1 s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ mj. uvádí: „Tato změna územního plánu směřuje k reálnému a hospodárnému využití zastavěného území. ... Realizace celé zóny Čestlice – jih je dále odůvodněna potřebou efektivní výstavby a efektivního provozu související dopravní a technické infrastruktury a potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené

lokality. ... Zastavění dnes připravovaných ploch Z12a a Z12b lze očekávat do 2 let (2016), přičemž v této době již bude probíhat příprava v ploše Z12c. Tuto zbývající část zóny Čestlice – jih je reálné zastavět do r. 2019, tedy v relativně blízkém časovém horizontu územního plánu.“

Z tohoto odůvodnění tedy vyplývá, že jediným důvodem pro vymezení nových rozsáhlých ploch na zemědělských pozemcích nejvyšší bonity jsou probíhající řízení týkající se zejména záměrů komerčních obchodních center **Kostka Čestlice a CP Čestlice**. K nim navrhovatel uvádí, že s jejich umístěním na vysoce kvalitní zemědělské půdě nesouhlasí, z toho důvodu se účastnil správních řízení týkající se umístění staveb, přičemž **dosáhl u Ministerstva životního prostředí zrušení vydaných souhlasů s odnětím půdy ze ZPF pro tyto záměry**. Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany ZPF však obratem vydal souhlasy nové, přičemž Ministerstvo životního prostředí podnětům obce nevyhovělo s odkazem na to, že již není třeba zkoumat veřejný zájem na odnětí, když jsou tyto záměry umístěny v souladu s ÚP Čestlice. Záměry Kostka Čestlice a CP Čestlice dosud nedisponují stavebními povoleními, tedy i plochy Z12a a Z12b (v rámci komerční zóny Čestlice – jih) dosud nejsou zastavěné.

Podle přesvědčení navrhovatele je tak základní premisa, o kterou pořizovatel opřel odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch, vadná. Plánované znehodnocení vysoce kvalitní zemědělské půdy v ploše Z12c v rozsahu 19,14 ha opírat o probíhající řízení, mající za následek **znehodnocení jiné** vysoce kvalitní zemědělské půdy v sousední ploše sice má jistou logiku, nicméně navrhovatel ji považuje za zvrácenou a nesouladnou se zákonem.

Převedení plochy Z12c na zastavitelnou je zdůvodněno mj. „*praktickým vyčerpáním zastavitelných ploch pro tento typ využití na území obce Čestlice*“, přičemž je opomíjena velikost současného skutečného rozsahu již „vyčerpáných“ ploch Z12a a Z12b a dalších ploch OK pro občanské vybavení – komerční zařízení v poměru k velikosti a potřebám obce Čestlice i jejího okolí. Jak lze zjistit již při pouhém letmém nahlédnutí do územního plánu, tyto plochy se nacházejí na značné části rozlohy obce Čestlice, aktuálně jsou komerční zástavbou zastavěné ty na západě obce (na pravé straně dálnice směrem na Prahu), přičemž podle názoru navrhovatele samotná existence dalších rozsáhlých ploch Z12a a Z12b (na levé straně dálnice) předpokládá o to **menší potřebu pro vymezení dalších zastavitelné plochy Z12c pro stejné využití**, jako jsou tyto plochy již realizované na území obce. Skutečnost, že plocha Z12c logicky navazuje na zastavěné území a plochy Z12a a Z12b nemůže být sama o sobě důvodem k zastavění předmětného území. Ostatně, to, že se plochy Z12a až Z12c nacházejí na levé straně dálnice, od níž je tak „srdce“ obce Čestlice odděleno, je důvodem, že negativní vlivy negativní vlivy zastavění těchto ploch budou dopadat pouze na sousedy, mj. na navrhovatele, nikoliv na samu obec Čestlice. Žalobce k tomu tvrdí, že podle jeho přesvědčení již vymezení plochy Z12a a Z12b neproběhlo v souladu s požadavky právních předpisů.

Další podstatnou náležitostí opatření obecné povahy je podle § 173 odst. 1 správního řádu jeho **odůvodnění**, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost správního aktu uvedeným v § 68 odst. 3 správního řádu. Jak vyplývá z rozsudku NSS soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu **§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu. Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy.**

Podle rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010 – 130, je nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí pro nesrozumitelnost, stejně jako nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů, důvodem pro jeho zrušení soudem i bez nutnosti nařídít ve věci jednání. V souladu se závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu je **soud povinen k takové nepřezkoumatelnosti přihlížet z úřední povinnosti** (usnesení ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006 - 73).

Navrhovatel si je vědom toho, že poměrně přísné požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy zformulované judikaturou NSS byly posléze modifikovány Ústavním soudem, který ve svém nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11 zdůraznil vydání územního plánu jakožto aktu spadajícího do ústavně zaručeného práva na samosprávu obcí. Uvedený nálezk Ústavního soudu však nic nemění na tom, že odůvodnění opatření obecné povahy musí i nadále splňovat parametry požadované v ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu.

Jestliže Změnou č. 1 ÚP Čestlic došlo k zásadní záměně funkčního využití dotčených pozemků, musela být tato změna podložena relevantními důvody, které měly být srozumitelně a řádně popsány v odůvodnění opatření obecné povahy. Odůvodnění změny funkčního využití pozemků na ploše Z12c mělo být o to pečlivější, že se jednalo o změnu územního plánu, nikoliv o zcela nový územní plán, jak akcentoval NSS ve svém rozsudku ze dne 18. 11. 2009, č. j. 9 Ao 2/2009-54, a navíc **na nedostatečné vymezení důvodů změny poukázal navrhovatel ve svých námitkách.**

V této souvislosti lze poukázat na rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 AOs 3/2013 – 33, jehož závěry se týkají požadavků na odůvodnění opatření obecné povahy v situaci, kdy v novém územním plánu dochází k odlišnému účelovému určení pozemků oproti stávajícímu územnímu plánu: „*Na základě podané námítky či připomínky by samozřejmě byl pořizovatel územního plánu povinen zařazení určitého pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit.*“

Změna č. 1 navazuje na ÚP Čestlic z roku 2010, který ponechával na dotčených pozemcích zemědělskou půdu v územní rezervě, přičemž nikterak nezmiňoval možné povodňové stavy. Z tohoto lze tedy jednoznačně dovodit, že proklamované povodňové stavy nebyly považovány za rizikové. Změna č. 1 se však od této koncepce významně odchyluje, když nové zastavitelné plochy vymezuje právě z důvodů povodňových stavů. Pořizovatel se jistě od koncepce vyjádřené v ÚP Čestlic mohl do jisté míry odchýlit, nicméně taková změna musela být ve smyslu výše uvedených požadavků opřena o relevantní důvody a řádně odůvodněna. Odůvodnění Změny č. 1 však jako „hlavní důvody“ změny uvádí pouze v rámci námítky navrhovatele a nikoliv jako skutečný důvod v rámci celého rozhodnutí. Takové odůvodnění však podle navrhovatele samo o sobě nepostačuje, jelikož cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území podle § 18 odst. 2 stavebního zákona (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17).

Pokud tedy v odůvodnění napadené Změny č. 1 zcela absentuje bližší popis relevantních důvodů takto zásadní změny funkčního využití ploch územní rezervy R3 (pro využití v typu OK) na zastavitelnou plochu označenou jako Z12c v rámci jiného veřejného zájmu, pak napadené opatření obecné povahy trpí závažným nedostatkem důvodů ve smyslu ustanovení § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu, když je jeho odůvodnění nepřezkoumatelné.

Navržené důkazy:

- MŽP: zrušení souhlasu s odnětím půdy ze ZPF pro záměr Kostka Čestlice (přílohou)
- MŽP: zrušení souhlasu s odnětím půdy ze ZPF pro záměr CP Čestlice (přílohou)

3. Vady odůvodnění souladu s úkoly a cíli územního plánování

Povinnou náležitostí odůvodnění územního plánu nebo jeho změny je vždy i odůvodnění jeho **souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.** Tento požadavek vyplývá jednak z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, jednak byl opakovaně potvrzen judikaturou správních soudů. Navrhovatel zde odkazuje na rozsudky NSS ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008 - 136, ze dne 13. 8. 2009, čj. 9 Ao 1/2009 - 36 a ze dne 20. 1. 2010, čj. 1 Ao 2/2009 – 86 a tvrdí, že **odůvodnění opatření obecné povahy postrádá způsobilé rozhodovací důvody, a je proto**

nepřezkoumatelné. Navrhovatel dále s odkazem na rozsudek NSS ze dne 18. 1. 2011, čj. 1 Ao 2/2010 – 185 tvrdí, že cíle územního plánování je třeba považovat za základní principy celé právní úpravy územního plánování, které mají podobu obecných i konkrétních požadavků na vytváření územně plánovací dokumentace. Jejich porušení může znamenat zásadní ohrožení veřejných zájmů, jejichž ochranu prezentují. **Povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není proto pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení.** Dále soud uvedl, že ačkoli změna územního plánu nemusí plnit všechny úkoly územního plánování, má se odůvodnění opatření obecné povahy alespoň stručně vyjádřit k tomu, které z úkolů územního plánování změna územního plánu řeší a jak a které z úkolů naopak neřeší a z jakých důvodů (srov. bod 108 citovaného rozsudku).

Navrhovatel v této souvislosti konstatuje, že Změna č. 1 ÚP Čestlic v kapitole 5.2 uvádí, že „*první změna územního plánu mění a aktualizuje územní plán Čestlic vydaný v roce 2010... vzhledem k dosaženému zastavění a stavu přípravy v dosud nezastavěných plochách typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) mění poslední plochu územní rezervy pro tento typ využití (R3) na plochu zastavitelnou, přičemž její realizovatelnost podmiňuje nejen vysokým procentem zastavění předchozích ploch stejného typu, ale též zachováním biologické prostupnosti v dotčené krajině, konkrétně založením biokoridoru mezi plochami Z12a a Z12c. Využití dosavadní plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je urbanisticky a dopravně logické vzhledem k tomu, že se jedná o plochu mezi dálnicí D1, obslužnou komunikací k již připravované zástavbě na plochách Z12a a Z12b a mimoúrovňovou křižovatkou Exit 8, pomocí které je napojena celá komerční zóna Čestlice – jih. Podmínečností předchozí zástavby na plochách Z12a a Z12b v úrovni pravomocných územních rozhodnutí pro využití plochy Z12c je mimo jiné naplněn požadavek na ochranu nezastaveného území. Realizace celé zóny Čestlice – jih je dále odůvodněna potřebou efektivní výstavby a efektivního provozu související dopravní a technické infrastruktury a potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené lokality.*“

Podle **§ 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona** je však úkolem územního plánování zejména „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.“ Změna č. 1. aktualizaci územního plánu opírá se o „dosaženému zastavění a stavu přípravy v dosud nezastavěných plochách typu OK“, kdy využití plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je dle názoru pořizovatele urbanisticky a dopravně logické vzhledem ke své poloze, potřeby efektivní výstavby, efektivního provozu a související dopravní a technické infrastruktury spolu s potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené lokality.

Naopak pro ostatní předměty řešené změnou č. 1 ÚP Čestlic, tedy pro plochy rozvojové obytné zástavby, dochází ke zpřísnění podmínek, za kterých může být tato zástavba realizována, neboť ji podmiňuje zpracováním regulačního plánu a územních studií. Na poli ochrany nezastavěného území tak dochází ke značnému nesouladu s úkoly a cíli územního plánování.

Nezbývá tak než konstatovat, že odpůrce zjevně vyšel z nedostatečně zjištěného skutkového stavu jak je zřejmé ze samotného odůvodnění, kdy Změna č. 1 je mj. zásadně opřena – v části souladu s ochranou zemědělského půdního fondu - o nebezpečí existenci povodní a odpůrce tak nemohl vyhovět požadavku **§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona**, podle kterého je úkolem územního plánování „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“.

Navržené důkazy:

- Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Čestlice

4. Nedostatečné posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, neposouzení jiných variant záměru a neproporcionalita napadeného opatření obecné povahy

Jak již bylo podrobněji rozebráno v předešlých částech tohoto návrhu, Změna č. 1 vymezila na zemědělských půdách zastavitelné plochy se široce nastavenými regulativy, v nichž mohou být realizovány záměry, které budou svým užíváním a provozem zasahovat také do vlastnického práva navrhovatele, přičemž z hlediska zeměpisné polohy navrhovatele a s ohledem na konkrétní záměry je potřeba považovat zásah do jeho vlastnického práva za závažný.

Konkrétně Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na straně 14 uvádí, že: „*Území obce Čestlice je relativně silně postiženo akustickým znečištěním. Jako dominantní zdroj hluku se zde uplatňuje silniční automobilová doprava. Významné průmyslové zdroje hluku se zde nevyskytují. Drobné bodové zdroje hluku jsou většinou součástí jednotlivých objektů v komerčních a výrobních zónách.*“ Kapitola je pak na straně 21 uzavřena konstatováním, že: „*Hluk z areálu komerčních a výrobních zón (parkoviště, objekty) není přímou příčinou překračování hygienických limitů v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb v Čestlicích. 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.*“ Vzhledem k dalšímu navýšenému hluku jsou pak plánována kompenzační opatření pro obec Čestlice (protihlukové stěny), nicméně dalším hodnocením dopadů zvýšené dopravy a hluku na sousední obec se již Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic vůbec nezabývá a tyto dopady přehlíží, ne-li přímo ignoruje.

Taktéž vyhodnocení pouze jedné jediné varianty, aniž by byla vzata v potaz a vyhodnocena alespoň varianta nulová varianta, tedy nezastavení území, je naprosto nevhodným postupem. Vezmeme-li v potaz, že v zásadě jediným cílem, který sledovala Změna č. 1, je vyhovění požadavku developerů na změnu funkčního využití zemědělských pozemků tak, aby mohla být realizována další rozsáhlá etapa komerční zóny - přičemž jak již navrhovatel uvedl výše, tento důvod nemůže být dostačujícím pro změnu územně plánovací dokumentace, jelikož se jedná o vysoce kvalitní zemědělskou půdu, která je zákonem přísně chráněna a může být tudíž odňata pouze ze závažných důvodů přesahujících veřejný zájem, **nelze bez dalšího omezit právo druhého vlastníka - sousední obce, navrhovatele.** I pokud by navrhovatel připustil, že uspokojení požadavku na realizaci komerční zóny je legitimním cílem, proč lze omezit právo druhého vlastníka, nelze bez takto bez dalšího zcela upřednostnit zájmy jedné skupiny před vlastnickým právem jiných vlastníků, ale **je potřeba jejich práva vzájemně vyvažovat tak, aby byl dodržen požadavek na minimalizaci zásahů.** Toto se v tomto případě evidentně nestalo, jelikož dopady na další vlastníky nebyly v důsledku celého procesu vůbec uvažovány, přestože se o nich vědělo. Negativní vlivy realizace plochy Z12c budou primárně dopadat především na sousedy, tedy obec Dobřejovice, nikoliv na samu obec Čestlice. O Obci Dobřejovice však je pouze zcela okrajová zmínka a vlivy na Dobřejovice nejsou nijak hodnoceny, když nebyl posouzen jakýkoliv dopad na dopravu, hluk, imise atd. na území obce Dobřejovice. Je tedy zjevné, že vlivy návrhu nebyly **dostatečně posouzeny a nebyly posouzeny kumulativní a synergické vlivy.**

Dodržení požadavku **vzájemného vyvažování práv vlastníků** přitom znamená povinnost pořizovatele územního plánu **vybrat takové řešení, které ještě rozumně vede k zamýšlenému cíli, avšak je ve vztahu k právům dotčených osob nejvíce šetrné.** Navrhovatel je přitom přesvědčen, že Změna č. 1 uvedený požadavek nespĺňuje, neboť pořizovatel zcela upřednostnil požadavky stavebníka,

se kterým má uzavřeny plánovací smlouvy tak, aby mu umožnil využití plochy Z12c pro komerční záměry, což však vedlo **k závažnému a nepřiměřenému zásahu do práv navrhovatele a jeho obyvatel**. Námitky navrhovatele přitom byly zamítnuty často s nepřezkoumatelným odůvodněním.

Opatření obecné povahy musí splňovat také požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů (např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 - 150) **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**.

Navrhovatel je přesvědčen, že v jeho případě napadená část Změny č. 1 ÚP Čestlic výše uvedené požadavky nespĺňuje. Je tomu tak především proto, že **změna vymezuje nové zastavitelné plochy, aniž by stanovila relevantní limity využití těchto ploch**, zatímco současně pro ostatní plochy zástavby zpřísňuje podmínky, za kterých může být zástavba realizována. V souvislosti s plánovaným zastavěním plochy Z12c nepochybně zintenzivnění dopravy, přitom povede ke ztrátě pohody bydlení a omezení užívání nemovitostí obyvatel navrhovatele v důsledku zvýšeného hluku, imisí apod.

Navrhovatel je proto přesvědčen, že napadené opatření obecné povahy nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím a podmínkám „testu proporcionality“. Zásah do práv navrhovatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. **V důsledku toho, že pořizovatel adekvátně nevyvažoval práva jednotlivých vlastníků a dotčených osob, je Změna č. 1 neproporcionální, a proto je potřeba opatření obecné povahy v napadené části zrušit**.

Navržené důkazy:

- *Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Čestlice*
- *Vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj*

V. Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhovatel žádá, aby Krajský soud v Brně vydal tento

rozsudek:

- I. Opatření obecné povahy č. j. OOP-1/2016, Změna č. 1 Územního plánu Čestlic, vydané Zastupitelstvem obce Čestlic dne 27. 9. 2016, se dnem vyhlášení tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části vymezující plochu Z12c.**
- II. Odpůrce je povinen nahradit navrhovateli náklady řízení k rukám jeho právního zástupce, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

V Brně dne 11. ledna 2017

Obec Dobřejovice