

Magistrát města Plzně
Odbor stavebně-správní
Škroupova 246/4,
301 00 Plzeň-Jižní Předměstí

V Plzni dne 30.11.2013

RE: Replika k vyjádření žadatele k námitkám v územním řízení

I.

Tvrzení, že stavební úřad může námitky pouze odmítnout nebo je vtělit do podmínek vydaného územního rozhodnutí je nepravdivé, stavební úřad zkoumá ex officio všechny skutečnosti, které se v řízení dozví. Zdrojem informací jsou i námitky účastníků, jejichž obsahem je poukázání na nedostatky nebo nezákonnosti ať už samotné žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo v řízení, které vydání územního rozhodnutí předcházely (např. posouzení vlivů záměru na životní prostředí).

Jedním z argumentů, které žadatel používá týkajícího se rozsudku NSS 1 As 135/2011, je že tento nemůže být vykládán tak, že v centrech měst, kde jsou překračovány imisní limity, není možno povolit jakoukoliv výstavbu. Ani Kontrolní skupina.cz nevykládá předmětný rozsudek tímto způsobem. Nemůže však být vyložen v obdobných řízeních jinak než, že není možno povolit výstavbu, která zcela zjevně směřuje ke zvýšení zátěže uvedeného území, kde jsou imisní limity překračovány. Uvedený rozsudek tedy nepochybně umožňuje umístování nových staveb do území, kde jsou imisní limity překračovány, nicméně pouze takových staveb, která z hlediska svého využití jen nahrazují stávající zařízení, nebo jsou s ohledem na jejich funkční využití z hlediska nových imisí zcela nevýznamné. U v tomto řízení posuzovaného projektu, však tato podmínka nepochybně není splněna. Navrhované zařízení svou kapacitou několikanásobě převyšuje zařízení, které bylo na místě zbořeno. Stačí jen porovnat podlahové plochy KD Inwest a OC Aréna/CORSO Plzeň. Stačí jen porovnat funkční využití zbořeného objektu převážně určeného kultuře plánovaného zařízení převážně určeného obchodu. Na tomto prostém, jen „selským rozumem“ provedeném porovnání nezmění nic ani manipulace žadatele s koeficientem obrátkovosti parkovacích stání, která jsou součástí navrhovaného objektu.

Závěr tedy nemůže být jiný, než že navrhované zařízení zvýší zátěž dotčeného území negativními vlivy z vyvolané automobilové dopravy, a tedy je tento záměr nepřipustný, neboť v území jsou překračovány imisní limity vyvolané právě dopravou. Nic na tom nezmění ani žadatelem navrhovaný ekologický monitoring. Jeho závěry budou prostě takové, že v daném území je překračován a dlouhodobě bude překračován limit pro polutant benzo(a)pyren.

II.

Co se týče zákonnosti procesu EIA, který předcházel tomuto územnímu řízení, jen upozorňujeme, že stavební úřad se musí vyrovnat i s touto otázkou, když dle §23 odst. 10 z. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, jsou námitky uplatněné k posudku před vydáním Stanoviska uplatnitelné v řízení o zrušení rozhodnutí v navazujícím řízení. Tedy stavební úřad je povinen zkoumat, zda Stanovisko KÚPK bylo vydáno po právu, a tedy je použitelné v navazujícím – územním – řízení, jinak se vystavuje nebezpečí, že jeho územní rozhodnutí bude k žalobě některého z účastníků obou řízení zrušeno.

K otázce vlivu stavby na krajinný ráz, jen upozorňujeme, že §3 písm f) z. 114/1992 Sb. ZOPK nepřipouští posuzování, zda významný krajinný prvek je či není v zastaveném území. Koryta řek jsou vždy ze zákona významným krajinným prvkem, kogentní ustanovení ZOPK zde nepřipouští jiného výkladu. Navíc upozorňujeme na fakt, že žadatel uvedenou otázku zužuje pouze na posouzení zásahu záměru pouze do koryta řeky Radbuzy, přestože námitka o.s. Kontrolní skupina.cz je širší a zabývá se výkladem pojmu krajina a jeho aplikovatelnosti jako celku.

K výkladu §149 odst. 3 SprŘ uvádíme, že zde metodu *a contrario* zde nelze použít. Naopak jazykový výklad daného ustanovení nepřipouští jiný závěr, než že stavební orgán nemůže překonat negativní závazné stanovisko a naopak má povinnost dle §2 SprŘ postupovat výhradně v souladu se zákonem, tedy nemůže než v řízení vycházet z podkladů, které byly žadatelem pořízeny v rozporu se zákonem a dále je dle §3 SprŘ povinen zjistit stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti, a tedy je povinen zkoumat zákonnost žadatelem předložených podkladů. Koneckonců ke zjištění skutečného stavu věci slouží i institut námitek ve stavebním řízení ve smyslu § 89 odst. 2 StavZ.

III.

Snaha žadatele prezentovat průchod z podstaty uzavřeným prostorem nákupního centra, které je notabene omezeno otevírací dobou jako plnohodnotnou pěší trasu, kterou požadují regulační podmínky schválené pro území záměru, působí až úsměvně. Tento typ argumentace jen dokládá metodu, jakou žadatel k regulačním podmínkám přistupuje a dokládá i jeho snahu jim vyhovět. Záměr žadatele byl ve své architektonické koncepci postaven zhruba rok před schválením regulačních podmínek a od té doby se ve své podstatě nijak nezměnil. Veškeré úpravy projektu jsou slovy Jaroslava Haška jen mírným pokrokem v mezích zákona. Žadatel od počátku plánuje zastavět pozemek ve svém vlastnictví téměř ve 100% jeho rozlohy jedním monolitickým objektem a urbanistické dopady tohoto záměru na strukturu města v nejcennějším městském území nejsou otázkou hodnou jeho pozornosti.

IV.

V ostatku nepovažujeme za nutné jakkoliv reagovat na vyjádření žadatele k našim námitkám, předpokládáme jen, že stavební úřad se bude důsledně držet zákona a tedy mu nezbude než žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítnout, nebo řízení zastavit, když žádost je zjevně nezákonná.

Mgr. Petr Pelcl
o.s. Kontrolní skupina.cz
jednatel