

Pankrácká společnost, z.s.
se sídlem Hudečkova 12/1097, Praha 4
IČO: 26666154
DS ID: gi8zrwf

Úřadu MČ Praha 4

Odbor stavební

Ke sp. zn. P4/558130/22/OST/FATU

Č.j. P4/202466/24/OST/FATU

Praha, 6. 6. 2024

Věc: Námitky do řízení o vydání společného územního a stavebního povolení pro stavební záměr

stavebníka

CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s., IČO 24318205, se sídlem Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle,

kterou zastupuje CENTRAL GROUP a.s., IČO 24227757, se sídlem Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle

a Nová Krč a.s., IČO 07254997, se sídlem V podzámčí č.p. 1/6, 140 00 Praha 4-Krč, který podal dne 21.12.2022 žádost o vydání společného povolení na stavbu nazvanou:

„**Krč- Zálesí**“

na pozemcích parc. č. 2347, 2356, 2358/1, 2358/2, 2358/3, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/8, 2358/9, 2358/10, 2581/1, 2581/4, 2581/22, 2581/50, 2581/71, 2581/72, 2581/73, 2581/74, 2581/75, 2581/84, 2581/85, 2581/93, 3267/4, 3270/1, 3270/4, 3270/5, 3270/6, 3271, 3315/1, 3315/10 a 3337/1 v katastrálním území Krč a parc. č. 2020/1 v katastrálním území Lhotka v Praze 4, včetně dočasných staveb zařízení staveniště s lhůtou trvání těchto dočasných staveb do 31.8.2027.

Součástí záměru je kácení dřevin rostoucích mimo les a náhradní výsadba, jak je odsouhlaseno v závazném stanovisku:

OŽPAD ÚMČP4 ze dne 9.12.2022 pod zn. P4/474632/22/OŽPAD/STAN/St

Náhradní výsadba je navržena na pozemcích parc.č. 2358/1, 2581/1, 2358/10, 2358/2, 2581/93, 2581/72, 2581/22, 2581/4, 2347 a 2356 v katastrálním území Krč v Praze 4.

Úvodem

Dne 7. 5. 2024 bylo na úřední desce ÚMČP4 vyvěšeno oznámení o zahájení řízení – společné územní a stavební povolení pro stavbu „**Krč- Zálesí**“

na pozemcích parc. č. 2347, 2356, 2358/1, 2358/2, 2358/3, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/8, 2358/9, 2358/10, 2581/1, 2581/4, 2581/22, 2581/50, 2581/71, 2581/72, 2581/73, 2581/74, 2581/75, 2581/84, 2581/85, 2581/93, 3267/4, 3270/1, 3270/4, 3270/5, 3270/6, 3271, 3315/1, 3315/10 a 3337/1 v katastrálním území Krč a parc. č. 2020/1 v katastrálním území Lhotka v Praze 4, včetně dočasných staveb zařízení staveniště s lhůtou trvání těchto dočasných staveb do 31.8.2027.

Stavební úřad Prahy 4 chronicky od roku 2018 až do roku 2023 vč. popíral právo účasti environmentálních spolků v řízeních vedených stavebním úřadem, a to přestože v těchto řízeních

bylo rozhodováno na základě závazného stanoviska OOP ke kácení dřevin rostoucích mimo les. Tímto nezákonným postupem zásadně zasáhl do práv spolku, jemuž bylo znemožněno po řadu let naplňovat účel, k němuž byl zřízen.

Spolek nesouhlasí se závěrem zjišťovacího řízení EIA o neposuzování vlivů záměru na životní prostředí, proti tomuto závěru se odvolal a napadá ho jako nesprávný, nedůvodně stranící soukromým ekonomickým zájmům stavebníka, rozporný s veřejným zájmem i v návazném řízení o umístění a povolení stavby tzv. obytného souboru Krč – Zálesí.

Spolek se přihlásil do řízení z opatrnosti již dne 24. 5. 2024 do řízení, když vyvěšené oznámení o zahájeném řízení neobsahovalo jakýkoli projev vůle k doručování spolkům, vč. poučení o možnosti přihlášení do řízení podle zvláštního zákona.

Spolek konstatoval, že vyšel z textu oznámení a není povinen si domýšlet to, co správní orgán v oznámení (ať již úmyslně či omylem) neuvedl. Současně se žádostí o vydání usnesení o účastenství v řízení požádal o stanovení přiměřené lhůty pro podání námitek do řízení.

Stavební úřad se s argumentací v přihlášce nevypořádal (resp. vypořádal zcela mimoběžně tvrzením o neprokázání vlastnického práva k dotčeným pozemkům resp. tvrzením o propadnutí osmidenní lhůty pro přihlášku do řízení ode dne zveřejnění oznámení na úřední desce) a autorativně rozhodl usnesením č.j. P4/257910/24/OST/FATU ze dne 28. 5. 2024, že spolek není účastníkem řízení.

Současně stavební úřad odmítl umožnit spolku nahlédnutí do spisu navzdory tvrzenému a prokázanému zájmu.

Spolek tak byl cíleně připraven o možnost seznámení se spisovou dokumentací na stavebním úřadě, což zásadně limituje rozsah a kvalitu dále vznesených námitek.

Spolek vznáší námitky proti procesnímu postupu stavebního úřadu, proti neposouzení vlivů záměru na životní prostředí a proti závaznému stanovisku ÚMČP4, odboru životního prostředí, ve věci souhlasu s kácením dřevin rostoucích mimo les č.j. .

- 1) Nedůvodné upuštění od ohledání a ústního jednání
- 2) Vadné posouzení vlivu záměru na životní prostředí – vadný závěr o absenci významných vlivů na životní prostředí
- 3) Vadné závazné stanovisko ÚMČP4, odboru životního prostředí a dopravy, č.j./sp. zn. P4/474632/22/OŽPAD/STAN/St ze dne 9. 12. 2022

Stavební úřad upustil od ohledání a ústního jednání s tvrzením, že jsou mu dobře známy poměry staveniště z úřední činnosti. Jde o nepřezkoumatelné důkazně nepodložené tvrzení o znalosti poměrů v území (bez odkazu na úřední záznamy či protokoly), kde dochází v současnosti k souběhu řady aktivit, v bezprostředním sousedství probíhá výstavba metra D, v bezprostředním sousedství došlo k opakovanému nepovolenému kácení dřevin, v území, kde má proběhnout další rozsáhlé – plošné - kácení, k němuž bylo vydáno závazné stanovisko OOP bez řízení a tedy bez možnosti účasti na ohledání pro všechny účastníky stavebního řízení. Již jen z tohoto důvodu je nekonání ohledání v rozporu s principem rovnosti účastníků řízení a v rozporu se zásadou materiální pravdy.

Spolek po odepření nahlédnutí do spisu vyvinul maximální myslitelné úsilí, využil veškerých právních prostředků, aby se mohl seznámit alespoň „náhradním způsobem“ se závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody k záměrem vyvolanému kácení dřevin rostoucích mimo les. V souladu se z. č. 123/1998 Sb. požádal o umožnění nahlédnutí do spisové dokumentace postupu k vydání závazného stanoviska na odboru životního prostředí a dopravy ÚMČP4 a získal tak kopii závazného stanoviska a dokumentů, které jsou součástí spisu k žádosti o vydání závazného stanoviska.

Závazné stanovisko č.j./sp. zn. P4/474632/22/OŽPAD/STAN/St ze dne 9. 12. 2022 Je nezákonné a nesprávné, a proto spolek žádá jeho přezkum.

Úvodem spolek konstatuje, že v souladu s metodikou MŽP má být spolkům, které o to požádaly (což je případ tzv. generální žádosti spolku Pankrácká společnost, z.s.) oznamováno, že BUDE vydáno závazné stanovisko, tj. oznámení má následovat bezprostředně po přijetí žádosti o vydání závazného stanoviska ke kácení dřevin rostoucích mimo les.

OŽPAD ÚMČP4 – přestože byl mnohokrát spolkem na nesprávný úřední postup upozorněn – informuje spolky o tom, že „BUDE vydávat ZS“, až ve chvíli, kdy již BYLO závazné stanovisko vydáno, aniž však současně alespoň závazné stanovisko zašle (přestože je tak v tzv. generální žádosti žádáno). Tak tomu bylo i v daném případě, kdy oznámení o tom, že bude vydáno závazné stanovisko, bylo vydáno dne 9. 12. 2022, tj. v den, kdy již bylo závazné stanovisko vydáno. Tímto postupem OOP znemožnil spolku se včas seznámit s podanou žádostí vč. jejích příloh, což vedlo k následné nemožnosti podávání jakýchkoli návrhů, zejm. dendrologických průzkumů, posudků, výhrad vůči předložené projektové dokumentaci ve smyslu průkaznosti a důvodnosti tvrzených / předpokládaných kolizí budoucí stavby se stávajícími dřevinami, ve smyslu adekvátnosti, proveditelnosti a perspektivy náhradní výsadby podle návrhu žadatele. Rovněž se v důsledku cíleně opožděného informování orgánem ochrany přírody nemohl spolek seznámit s protokolem o ohledání a vznést k němu výhrady atd.

Vadná správní úvaha porovnávající veřejný zájem na zachování dřevin s důvodem stavebního záměru

Tvrzený dvojitý zájem konkurující zájmu na zachování dřevin

V pasáži Vyhodnocení závažnosti důvodů pro vydání souhlasného závazného stanoviska ke kácení dřevin, uvádí OOP, že shledal jiný zájem konkurující zájmu na zachování dřevin ve dvou bodech, a to ve 1. stavebním záměru, 2. ve vyloučení ohrožení zdraví osob pohybujících se v okolí předmětných dřevin.

Byl-li důvodem žádosti resp. byl-li orgánem ochrany přírody posuzován i jiný důvod než výlučně důvod stavební, mělo být vedeno řízení o povolení kácení podle § 8 odst. 1 z. č. 114/1992

Sb. Došlo-li k souběhu více důvodů, pak v souladu s metodikou MŽP měl ÚMČP4, OŽPAD zahájit správní řízení o povolení kácení, o němž měl informovat environmentální spolky a umožnit jim účast v tomto řízení.

Žádost o vydání závazného stanoviska je však odůvodněna pouze stavebním záměrem a obavami z nevyhnutelných kolizí při realizaci stavby. Orgán ochrany přírody není oprávněn si rozšiřovat, iniciativně doplňovat důvody, aby pohodlněji obhájil svůj souhlas se závazným zásahem do zájmů ochrany přírody a krajiny. **Dospěl-li pak k závěru o převažujícím veřejném zájmu na vyloučení ohrožení zdraví osob vykácením zeleně, vybočil z mezí správního uvážení.**

Nepřijatelná je však i zcela povrchní paušální úvaha spočívající v nedůvodném tvrzení o nadřazenosti zájmu na výstavbě bytových domů nad zájmem ochrany dřevin. Pokud by tato nadřazenost zájmů výstavby bytových objektů měla obecně platit, byla by jistě v z.č. 114/1992 Sb. zakotvena.

Odkud bere zjevně pro výstavbu rozsáhlého komerčního komplexu zaujatý správní orgán jistotu o budoucím „kvalitním ubytování v hlavním městě Praze“, nelze z odůvodnění ZS zjistit.

Závazné stanovisko je vadné rovněž z řady dalších důvodů, které spolek stručně shrnuje.

Nezjištění skutkového stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti – nepodloženost tvrzených kolizí výkresovou dokumentací

Závazné stanovisko tvrdí, že kolize vyplynuly ze situačního výkresu kácených dřevin. Ten je pak přílohou č. 1 (jedinou přílohou) závazného stanoviska, přičemž tato příloha neobsahuje ani zákresem (situační výkres je bez legendy) ani slovním popisem jakékoli vymezení kolizí budoucí stavby, inženýrských sítí atd. s jednotlivými dřevinami. Ostatně, situační zákres je proveden v tak malém měřítku, že lze stěží se zvětšovací sklem identifikovat čísla dřevin.

Neprovedené ohledání – absence protokolu o ohledání – opisování údajů z dendrologického průzkumu předloženého žadatelem nenahrazuje ohledání

Ve spise závazného stanoviska se nachází pouze fotodokumentace, protokol o vlastním ohledání s popisnými zjištěními a vymezenými kolizemi se ve spise nenachází. Jak je pak na první pohled zřejmé srovnáním dendrologického průzkumu firmy Green Art s.r.o.(5/2022), předloženého žadatelem, s textem závazného stanoviska, závazné stanovisko nejenže do písmene převzalo/opsalo veškeré dendrometrické údaje o dřevinách z průzkumu předloženého žadatelem (je na první pohled nedůvěryhodné, když se údaje o obvodu kmene u tak rozsáhlého souboru dřevin neliší ani o jediný centimetr ani u jediné dřeviny!), ale opsalo i zpracovatelem dendro-průzkumu uváděné kolize. Přitom autor dendrologického průzkumu – jak v něm konstatováno – vycházel toliko z návrhu stavebníka, nikoli z detailní projektové dokumentace.

Nezjištění skutkového stavu perspektivy mladých výsadeb resp. ignorování notoriety neprosperity mladých výsadeb

Závazné stanovisko je zastaralé, neaktuální, když nereflektuje reálný stav v území

Závazné stanovisko ÚMČP4 bylo vydáno v prosinci 2022, při popisu místa záměru a při úvaze o kompenzovatelnosti funkcí kácené zeleně nereflektuje – nemůže reflektovat zásadní úbytky stromové a keřové zeleně v blízkém okolí záměru, ke kterým následně došlo v letech 2023-2024 v první řadě vlivem pokácení stovek vzrostlých, plně funkčních stromů dlouhodobých taxonů pro umístění dočasných zařízení stavení metra D a vlastní výstavby stanic nové linky D. Na Praze 4 – v blízkém či dokonce bezprostředním sousedství záměru OS Krč –

Zálesí bylo vykáceno více než 5 hektarů vysoce kvalitní sídlištní zeleně s dlouhodobou perspektivou – přičemž k náhradě této zeleně by mělo docházet až po dokončení výstavby, tj. nejdříve za 10 let, a to při chronické neprosperitě mladých výsadeb, při výsadbě do zpevněných ploch namísto původní podoby zeleně na roslém terénu.

Současně při ulici Štúrova došlo v letech 2022 – 2023 k několika haváriím dálkových vedení – v první řadě horkovodu, což vedlo k dalšímu masivnímu kácení izolační zeleně bytových domů při ulici Štúrova.

V důsledku probíhající výstavby metra D došlo současně k podstatnému zhoršení plynulosti dopravy (uzavření ulice Na Strži) za současného nárůstu automobilové dopravy vč. dopravy nákladní. Tato situace není přechodnou záležitostí několika měsíců, nýbrž záležitostí minimálně jedné dekády.

Nezávažné alternativních řešení, která by nevyžadovala plošné smýcení de facto veškeré zeleně v záměrem dotčeném území

Již v samotné žádosti o vydání závazného stanoviska vyjadřuje žadatel pochybnosti o tom, zda lze dřeviny zachovat či nikoli. Tím spíše měl orgán ochrany přírody věnovat prokázání skutečné

nevyhnutelnosti fatální kolize u každé jednotlivé dřeviny náležitou pozornost, nikoli pohodlně a alibisticky - zcela paušálně za celý rozsáhlý soubor dřevin - se omezit na konstatování o existenci kolizí a nadřazenosti zájmu na realizaci stavebního záměru nad veřejným zájmem ochrany dřevin.

Nekonkrétní, nedostatečné vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin

Závazné stanovisko se omezuje na obvyklé zcela obecné encyklopedické odstavce o funkcích zeleně, jež OŽPAD bez obměny kopíruje do všech stanovisek a rozhodnutí. O konkrétních ekologických, ekosystémových, hygienických, mikroklimatických, retenčních, půdoochranných funkcích stejně jako funkcích estetických, krajinnotvorných, urbanistických konkrétního hodnoceného souboru sídlištní zeleně se v závazném stanovisku nedočteme jediné slovo.

Nezjištění ekologické hodnoty kácených dřevin, nevyčíslení ekosystémových funkcí dřevin, nepřezkoumatelná úvaha o kompenzovatelnosti společenských funkcí kácených dřevin náhradní výsadbou

V závazném stanovisku absentuje vyčíslení ekologické hodnoty kácených dřevin, a to jakoukoli metodou, ať již oceňovací kalkulačkou AOPK ČR, nebo vyčíslení ekosystémových funkcí (záchyt prachových částic, produkce kyslíku atd.). Není-li jakkoli kvantifikována hodnota kácených dřevin, není možno ani tvrdit adekvátnost náhradní výsadby.

Úlohou správního orgánu není opisovat, co uvádí žadatel, a tvrdit, co tvrdí žadatel. Je skutečností, že za celou dobu své polistopadové existence ÚMČP4, odbor životního prostředí, nenašel byt v jediném případě stavebního záměru odvahu hájit veřejný zájem, k jehož hájení je zákonem povolán. Tzn. že povolil vždy vše, o čem bylo žádáno, souhlasil vždy se vším, co bylo stavebníkem tvrzeno, bezvýhradně vycházel a nadále vychází vstřícně ekonomickým exploatačním zájmům investorů – developerů – stavebníků. Legalizoval tak 30 let probíhající postupné avšak trvalé zhoršování kvality životního prostředí rezidentů. Na této skutečnosti nic nemění fakt, že mu v tomto chronickém upřednostňování privátních zájmů vždy bezvýhradně „kryl záda“ Magistrát hl. m. Prahy.

Podkladová dokumentace – absence protokolu o ohledání, založena pouze fotodokumentace, avšak i ta postrádá identifikační údaje, když žádná z fotografií není jakkoli popsána, a to zejm. číslem dřeviny, jež má být fotografií zobrazována. Taková fotodokumentace tak neplní účel, pro nějž měla být pořízena.

Nedůvodné nerespektování obecné zásady povolování kácení pouze v době mimovegetační – nedůvodné upřednostňování zájmů developera nad veřejným zájmem, alibistické nekontrolovatelné a nevymahatelné podmínky „kontroly“ výskytu hnízd volně žijících ptáků či zastavení kácení „při neočekávaném výskytu netopýrů“. Orgán ochrany přírody měl řádně ověřit skutkový stav. Již z dokumentace zjišťovacího řízení se podává, že se v území vyskytují zvláště chráněné druhy. Výskyt netopýrů tak nemůže být „neočekávaný“ a řešený „ve vlastní režii“ stavebníka (tj. s max. pravděpodobností usmrcením), nýbrž ochranu každého jedince stejně jako biotopu ZCHD je povinen jednoznačnými rozhodnutími zajistit orgán ochrany přírody.

Spisový přehled závazného stanoviska je nejednoznačný, nekonkrétní, nelze z něj zjistit, jaké přílohy měly/mají mít jednotlivé dokumenty, absentuje konstatování existenci/neexistenci příloh, identifikaci případných příloh, počtu listů atd.

Ing. Marie Jelínková,
předsedkyně spolku Pankrácká společnost, z.s.