

## HROZÍ ZABLOKOVÁNÍ ROZVOJE MĚST A OBCÍ, VARUJE ASOCIACE DEVELOPERŮ

Praha, 20. února 2020 **Aktuální rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České republiky může zásadním způsobem ovlivnit budoucí výstavbu v českých obcích a městech mimo brownfieldy. Přináší velké riziko nejen pro developery, ale může mít negativní dopady také na obce, města, stát i další investory, potažmo celou ekonomiku.**

### O CO V CELÉM PŘÍPADU JDE?

Stručně řečeno – sousední obec Dobřejovice nechtěla dovolit výstavbu v sousední obci Čestlice, a protože neuspěla s argumenty zásahu do svých práv a ochrany veřejného zájmu na svém území (dopad nárůstu dopravy, který nebyla schopna doložit), zvolila „obstrukční“ metodu v podobě napadení změny územního plánu sousední obce s argumentem znehodnocení cenné zemědělské půdy. Nejvyšší správní soud České republiky rozhodl v její prospěch s argumentem uplatnění veřejného zájmu. /rozhodnutí NSS najdete [ZDE](#)/

*„Zamítnutí kasační stížnosti týkající se výstavby obchodní zóny v Čestlicích přináší zásadní riziko pro všechny účastníky územního rozvoje, nejen developery, ale také institucionální stavitele, včetně samotných měst a obcí,“* varuje ředitel Asociace developerů České republiky, Ing. Tomáš Kadeřábek. Do značné míry může totiž omezit možnost jejich samosprávního rozhodování o území. Rozhodování soudů bude navíc individuální v každém takovém případě a nelze jej tedy předjímat a předpokládat při úvaze o projektu.

*„Rozsudek Nejvyššího správního soudu dává možnost paralyzovat rozvoj obcí přes Zemědělské půdní rezervy s vyšší bonitou půdy. Tím dochází k degradaci zákona o územním plánování. Pro investory, kterým jsou začasť obce i města vznikne neřešitelný problém, jak je modernizovat nebo rozvíjet,“* popisuje současnou situaci ředitel Asociace developerů, Tomáš Kadeřábek.

Kdekoliv v České republice tak může docházet ke stejným situacím jako v případě Česlic a Dobřejovic. Obce se budou moci vzájemně blokovat kdykoliv by mělo dojít k výstavbě na pozemcích z územních rezerv, které spadají do bonity půdy I. či II. Řada obcí má přitom územní rezervy ve svých územních plánech. Jedná se o území, kde obce zamýšlejí budoucí výstavbu po splnění určitých podmínek, tedy například po vybudování potřebné infrastruktury. Na ní si přitom obce mohly vzít část z dotací EU nebo ji financovat společně se strategickým investorem obce. Bude tedy třeba vyřešit, kdo zaplatí náklady na tuto infrastrukturu.

### ZASTARALÉ MAPY A INFORMACE MOHOU ZMÁST NEJEN INVESTORY, ALE I ÚŘEDNÍKY, VEDOU PŘITOM K VELKÝM ŠKODÁM

Jak Kadeřábek dodává, není problémem jen samotné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, ale také informace, které investoři mohou v rámci své aktivity od státu získávat, a které je v takovém případě mohou uvést v omyl. Obce a spolu s nimi investoři (ať již privátní, nebo samosprávní či státní) se tak dostali do područí nekoncepčnosti českých zákonů a jejich novel hned dvakrát. *„Stát nejdříve změnil bonitu půdy bez analýzy současného stavu a dopadů na obce. A následně fakticky odebral obcím možnost rozhodovat o územních rezervách samostatně, byť jsou již v územně plánovací dokumentaci posouzeny,“* vysvětluje Kadeřábek. Poukazuje přitom také na to, že to může být problém pro stát ve snaze budovat zásadní páteřní infrastrukturu, například silnice či dálnice.

Problematické je, že půdní mapy nejen v tomto případě, ale v rámci celé České republiky, vůbec nemusí reflektovat skutečnou situaci. Například půda v oblasti zmiňovaného záměru spadala historicky do II. a III. třídy ochrany, avšak po formálním úřednickém přeznání, které bylo motivováno vyšším daňovým odvodem za vynětí ze Zemědělského půdního fondu, se z pozemků stala třída I. a II. Půdní mapy navíc vznikaly v 60.

letech 20. století a jejich aktualizace probíhá velmi pomalým tempem, kdy je ročně zpracováno jen zhruba 1 % pozemků v České republice. „Často se tak stává, že úředníci na základě zastaralých map rozhodují o půdě, která už zde mnohdy ani není. Na místě, které je označeno nejkvalitnější půdou tak už dávno může stát silnice, na které samozřejmě nic pěstovat nelze. I v tomto případě mapa například nereflektuje, že zde již stojí dálnice D1 nebo celá rozvojová oblast obcí Průhonice a Dobřejovice včetně výstavby nových domů,“ popisuje paradox situace ředitel Asociace developerů, Tomáš Kadeřábek. Dalším problémem je, že je půda často splavována do nižších lokalit a toků, kde již ochrana půdy být nemusí a může být bez obav znehodnocena. Ve svazích, kde byly rozorány meze a jsou pozemky svažitě uváděná bonita také často neodpovídá realitě.

Je nyní na státu, aby se k rozhodnutí Nejvyššího správního soudu postavil a učinil taková opatření, pravděpodobně legislativní, která by riziko blokace rozvoje měst a obcí České republiky minimalizovala. Je to v zájmu nejen developerů, či obecně investorů, ale také měst, obcí a také státu samotného.