

Kolik je procent pravdy na příběhu o 40 % zeleně?

Dne 15.08.2018 ve 14:48 hodin byla na webových stránkách obce Zdiby zveřejněna vysvětlující zpráva Ing. Žáčka, místostarosty obce Zdiby, který zodpovídá za proces pořizování změny č. 1 územního plánu (ÚP) obce Zdiby. Ve své tiskové zprávě zdůvodňuje veřejností negativně přijímané rozhodnutí obce odmítnout návrh projektanta na min. 40% zeleně na ostře sledované ploše Z19 (místo, kde hrozí výstavba logistických hal Goodman) jako nesmyslný a požadovat snížení, ve výsledku na pouhých 20%, a to i přes názor dotčených orgánů státní správy (pozn. památkářů a ochrany ovzduší), která plně podporují vyšší uvedenou hodnotu a dokonce 40% zeleně podmiňují i svá souhlasná stanoviska.

Místostarosta Žáček uvádí, že nejen v době pořizování změny č. 1 ÚP obce Zdiby, ale dokonce ani v době veřejného projednání, které se velice nestandardním způsobem odehrálo dne 9.8.2018, on, jakožto odpovědný zastupitel pro změnu ÚP, potažmo vedení obce jako celek neměli ještě k dispozici oficiální znění 2. aktualizace Zásad územního rozvoje SK (ZÚR). Toto znění obec dle jeho zprávy obdržela dne 14.8.2018, tj. pouhých 5 dní od veřejného projednávání, kde jak místostarosta Žáček uvádí v bodu 191 písm. u) je stanoveno, že je třeba **„Při výstavbě logistických center a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40% s přihlédnutím ke specifickým umístění a velikosti areálu.** Místostarosta Žáček uvádí, že odsouhlasením této 2. aktualizace ZÚR se mění obvyklý koeficient zeleně, který byl v ČR brán ve výši 20%, a tedy až nyní lze oprávněně na této ploše požadovat dané vyšší procento zeleně bez rizika náhrad pro obec.

Jeho tvrzení se ovšem jeví jako účelová a v mnohém se nezakládají na pravdě. Účelovost a snahu o maximální urychlení přijetí změny ÚP lze usuzovat jednoznačně z následujících faktů:

- 1) Uvedená podmínka Zásad územního rozvoje Středočeského kraje **„Při výstavbě logistických center a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40% s přihlédnutím ke specifickým umístění a velikosti areálu.... a dále pak text... „Při umístění zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně“** byla výslovně obsažena v textové části platného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, účinných **již od 22. 2. 2012**. Z toho plyne, že výše uveden text je již více než 6 let pro obec Zdiby a její vedení závazný a nelze argumentovat „nesmyslností“ požadovaného procenta a už vůbec ne tím, že tento závazek z nadřazené územně plánovací dokumentace „neexistoval v době konání veřejného zasedání.“ Pokud lze parafrázovat laické vyjádření p. místostarosty, tak pro průmyslové a logistické areály je již od roku 2012 „obvyklý koeficient zeleně“, ve výši 40 % a nikoliv 20%.
- 2) Bod 1) tedy naznačuje nedostatečnou znalost výše uvedených Zásad územního rozvoje SK ze strany obce, kterou dále umocňuje fakt, že ani v oficiálním novém znění se dané problematiky netýká bod 191 písm. u), jak místostarosta Žáček mylně uvádí, ale jedná se o bod 191 písm. i).

Stejně zavádějícím, pozornost odvádějícím a účelově daným způsobem působí i další výrok místostarosty Žáčka: *„Veškeré konfliktní situace probíhající změny č. 1 ÚP obce Zdiby jsou tak odstraněny a lze bezodkladně změnu územního plánu vydat.... Čím dřív, tím líp, protože současné platné znění ÚP Zdib žádné omezení nestanovuje.“* Nepatřičnost jeho výroku lze vysledovat z těchto důvodů:

- 1) Pokud bude stanoveno procento zeleně bez vlastní jasné a striktní definice pojmu „zeleně“, lze takto definovanou podmínku velice snadno obejít a zneužít, a to zahrnutím zeleně popínavé, zeleně na střeše staveb nebo zatravněných dlaždic (pozn. dlaždice jsou ve změně ÚP uvedeny) do daného výčtu stanoveného procenta. Proto je nezbytně nutné tuto problematiku dále jasně definovat vyloučením započtení takové neúčelné zeleně do 40 % požadavku na zeleně.
- 2) Rizika naznačená bodem 1) jsou podpořena dále faktem, že stávající znění změny ÚP dostatečným způsobem nestanoví přiměřený hmotový rozsah (zjednodušeně řečeno velikost staveb) a harmonické měřítko staveb v okolí místní komunikace Pražská – i zde je tedy stále co zlepšovat.
- 3) Stejně tak vágní je výrok týkající se dopravy, kde se hovoří o tom, že „bude napojena na dopravní kostru obce“. Opět bez jasné definice je tento výrok sporný a neposkytuje žádnou specifickou ochranu. Přitom právě problematika dopravy je pro Zdiby a danou lokalitu zásadní.

Z výše uvedených rizik v bodu 1) a 2) lze snadno vymodelovat extrémní podobu obejití takovýchto vágně stanovených podmínek. Ani nová změna tedy nepřináší žádnou striktní a nezneužitelnou ochranu plochy Z19.

Dále nelze souhlasit s částí výroku místostarosty Žáčka, kde říká, že plocha Z19 je vlastně jediná „konfliktní situace“.

Nová hrozba plyne z nedostatečné ochrany plochy Z67, s oblibou nazývanou jako „plocha pro sběrný dvůr“. Jedná se o neuvěřitelných 16.500 m², což jednoznačně neodpovídá potřebám obce a jeví se jako výrazně předdimenzované. Hlavním a do očí bijícím rizikem je v takto objemné ploše nastavení, které připouští **„stavby a zařízení pro nakládání s odpady“**. Této definici pak odpovídá jakékoliv sběrné místo, kde dochází ke sběru, shromažďování a třídění odpadu (např. skládka), ale i využívání odpadu (např. spalovna), přičemž využívání odpadu lze zahrnout pod pojem „nakládání s odpady“. Sběrný dvůr obec opravdu potřebuje a stávající sběrné místo v bezprostřední blízkosti školy je nevyhovující. Nicméně nové místo by mělo být vybráno a ošetřeno tak, aby nemohlo být nikterak zneužito, zvláště když obec je v blízkosti, a tedy i pod vlivem skládky v Ďáblicích.

Po konzultaci s advokátní kanceláří Frank Bold i dotazem na výklad pojmů na MPO ČR nám z této plochy tak opravdu hrozí riziko takových zařízení, jak je v předchozím odstavci uvedeno, tedy třeba zrovna spalovny. To je dále umocněno faktem, že plocha Z67 navíc není ve vlastnictví obce Zdiby. To znamená, že pro vlastníka bude určující „územní plán“ a obec nebude mít možnost dalšího využití ovlivnit. V neposlední řadě i v tomto případě je velikost „stavby“ zcela benevolentní, neboť zde neexistuje jakékoliv jednoznačné výškové i plošné omezení, které by minimalizovalo možnost obejití daných pravidel.

Závěr místostarosty Žáčka, že **„Čím dřív, tím líp..“** je velice diskutabilní a ve světle výše uvedených informací se nabízí otázka, proč je na přijetí nové změny takový spěch... Není důležitějšího instrumentu pro ochranu území obce, než je územní plán, a to je třeba si uvědomit!