

# Je nebo není záměr Goodman v rozporu s platným územním plánem obce Zdiby?

## Podle nás jednoznačně ANO.

**Byli jsme osloveni jednou obyvatelkou Zdib s dotazem, jak že to vlastně je? Je tedy ten záměr Goodman v souladu s územním plánem nebo není? Tak zkusíme odpovědět....**

Společnost Goodman Czech Republic s.r.o. se neustále v médiích ohání tím, že jejich záměr je v plném souladu s platným územním plánem obce Zdiby. Je pravdou, že územní plán obce Zdiby (ÚP) vymezuje pozemek, kde by Goodman rád stavěl jako Z 19 s funkčním využitím plochy jako OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ.

**ALE....**

**Platný územní plán není pouze o „funkčním využití“ plochy**, zjednodušeně řečeno nejde pouze o to, jak je plocha označena a jaké stavby připouští. Ve skutečnosti každý územní plán obsahuje regulativa, zásady na kterých je postaven a další obsahové části, které prostě nelze ignorovat. **O tom ale už společnost Goodman mlčí a dělá jako že nic...**

**Stavební úřad v Klecanech naopak mění svá stanoviska jako na běžícím pásu. V roce 2016** podal prostřednictvím Ing. Bartákové vyjádření, že „záměr Goodman je v souladu s platným územním plánem obce Zdiby“. O rok později **v r. 2017** již tento úřad své vyjádření k téže věci modifikoval s tím, že „záměr Goodman je v souladu s platným územním plánem za předpokladu, že nebude mít negativní vliv na okolní obytná území“. Změna názoru úřadu není nijak odůvodněna. Prostě se úředník jinak vyspal. V nedávné době reagoval stavební úřad na podnět jednoho místního spolku k nesouladu územního plánu tím, že to vlastně musí posoudit někdo jiný....

Asi se vám právě ulevilo... řeknete si, že **když se stavební úřad v r. 2017 takto vyjádřil**, že záměr je v souladu s platným územním plánem jen za předpokladu, že stavba nebude mít negativní vliv na okolní obytná území, **tak je vše vyřešené!!!**

**Asi si říkáte, že neexistuje svéprávný člověk, který by řekl, že záměr Goodman nebude mít negativní vliv na okolní obytná území.** Vždyť to má být kolos o výměře 37 fotbalových hřišť, s provozem možné výroby, vykládkou a nakládkou zboží, s 1600 jízdami vozidel za den (z toho 400 kamionů, s hlukem z klimatizací na střeších hal, s obtěžováním světelnými zdroji, zvýšenými imisemi, to vše 20 m od prvního rodinného domu. Přesto jedeme dál ve hře na slepého nebo na hloupého nebo na ignorujícího.... Nebo na co si to tu vlastně hraje???!  
☹

## **TEDY FAKTA:**

Záměr Goodman ve skutečnosti nenaplňuje územní plán obce Zdiby, v několika ohledech je s ním v přímém rozporu. Uvádíme následující:

### **1) Rozpor se základními a zvláštními podmínkami prostorového uspořádání funkční plochy OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ dle územního plánu obce Zdiby (ÚP):**

→ ***Nesmí mít negativní účinky na okolní obytná území (str. 20 ÚP).***

**Záměr Goodman nesplňuje tuto podmínku ÚP** - vlivem záměru GOODMAN dojde zcela jistě ke zvýšení prašnosti, zvýšení již nyní nadlimitní imisní zátěže, zvýšení hluku z dopravy a provozu v areálu, ke světelnému znečištění okolí a možnému navýšení elektrosmogu.

→ ***Maximální výška stavby nad rostlým terénem u této rozvojové plochy do 13 m není dodržena (str. 21 ÚP).***

**Záměr Goodman nesplňuje tuto podmínku ÚP** – v současné zastavovací situaci záměru Goodman je v Dokumentaci shodně s minulou dokumentací vyznačena úroveň podlahy v halách na kótě 304,50 m n. m. Vzhledem k tomu, že jak uvádí společnost Goodman Czech Republic, s.r.o. se haly musejí zapustit do terénu o 1,5 m, aby byla splněna podmínka maximální povolené výšky 13 m od rostlého terénu (haly jsou výšky 14,5 m), tak by rostlý terén musel být v úrovni 306,00 m n. m. Po přepočtu výškopisu záměru Goodman za pomoci kót obsažených v Dokumentaci je zřejmé, že hala B má jeden roh (vrt J14 v příloze H. 16) na kótě 300,5 m n. m. rostlého terénu, což pak neodpovídá kótě 306,00 m n. m. (výškový limit překročen o 5,5 m). Hala A má pak minimální úroveň rostlého terénu cca 303,80 m n. m. a ani tady tak nesplňuje podmínku maximálně povolené výšky objektů a překračuje ji o přibližně 2,2 m.

→ ***Maximální % zastavěných ploch vzhledem k celkové ploše pozemku: 50 % není s velkou pravděpodobností dodrženo, a to ani při výkladu dle kterého se zpevněné plochy nezapočítávají do zastavěných ploch (str. 21 ÚP).***

**Záměr Goodman nesplňuje ani tuto podmínku ÚP** – v současné době neexistuje jednoznačný právní výklad k pojmu zastavěná plocha. Výklady i přístupy jednotlivých stavebních úřadů se liší. Pokud bychom vycházeli z výkladu, že zpevněné plochy jsou součástí zastavěných ploch, pak záměr Goodman překračuje maximální % zastavěných ploch v daném území o 35,9 %. Pokud bychom vycházeli z pojetí, že zpevněné plochy nejsou součástí zastavěných ploch, pak musíme konstatovat, že společnosti Goodman Czech Republic s.r.o. uvádí, že navržené stavby záměru Goodman představují 49,9 % akceptovatelné zastavěnosti. K překročení tohoto přípustného % chybí v záměru Goodman pouhých 152,5 m<sup>2</sup>.

**Dokumentace však nikde neuvádí přesné výměry hal**, pouze říká, že se bude jednat o „2 halové objekty velikosti cca 34 000 m<sup>2</sup> (hala A) a 41 500 m<sup>2</sup> (hala B). U takto velkých ploch je 152, 5 m<sup>2</sup> zcela zanedbatelná plocha, která může být velmi snadno při uváděné „odhadované“ velikosti hal překročena. Současně výčet staveb, které jsou zahrnuty v Dokumentaci do celkové výměry zastavěných ploch záměru Goodman je odlišný na str. 61 Dokumentace a odlišný na str. 71 Dokumentace, která navíc uvádí stavební objekt – Technické prostory. U tohoto objektu však chybí uvedení přesných výměr. Současně **není započítána ani akustická stěna**, která má být dle Dokumentace vybudována na jižní straně záměru Goodman směrem k obytné zástavbě. V předložené Dokumentaci tak v souhrnu chybí: jasně uvedený výměr obou hal, všech pomocných staveb, a to včetně zmiňované akustické zdi. Velmi důležité je ještě zdůraznit, že maximální % zastavěných ploch neznamena samo o sobě právo na maximální využití území při výstavbě. Zohledňovány musejí být vždy i další podmínky a požadavky územního plánu!

→ **Dešťové vody z pozemků staveb musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích (str. 28 ÚP).**

**Záměr Goodman nesplňuje tuto podmínku ÚP** – nebyl proveden velkoobjemový zasakovací pokus, tedy dlouhodobá zasakovací zkouška, simulující skutečný provoz, a to především v nasyceném prostředí. Tuto skutečnost považujeme vzhledem k plánovaným 83,5% zastavěných a zpevněných ploch za zásadní nedostatek, který může mít výrazný negativní vliv na obec Zdiby, jenž se rozkládá výškově přímo pod záměrem Goodman.

## **2) Rozpor se zvláštními požadavky stanovenými územním plánem obce Zdiby (ÚP) pro všechny plochy:**

→ **Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek (str. 28 ÚP – Zvláštní požadavky pro celé území obce).**

**Záměr Goodman porušuje tento požadavek ÚP** - Národní památkový ústav eviduje v blízkosti záměru Goodman výše uvedené nemovité kulturní památky:

- Zámek ve Zdibech - č. rejstříku ÚSKP ČR 11451/2-2204, který je zapsanou nemovitou kulturní památkou a je památkově chráněn od 3.5.1958;
- Kostel Povýšení svatého Kříže - č. rejstříku ÚSKP ČR 47232/2-2203, který je zapsanou nemovitou kulturní památkou a je památkově chráněn od 3.5.1958.

Záměr Goodman má být situován na horizont obce Zdiby, tedy do pozice vyvýšené ve vztahu k těmto chráněným nemovitým kulturním památkám, které jsou vzdálené jen necelých 200 m od záměru Goodman. Zmíněné nemovité kulturní památky jsou hojně užívány k bezpočtu duchovních a kulturních akcí v obci Zdiby a staly se kulturním centrem veškerého dění v této

obci.

Jen pro porovnání - pozemek, na kterém je Kostel Povýšení svatého Kříže postaven, má výměru 779 m<sup>2</sup> a není plně vlastní budovou kostela zastaven. Plocha hal bez dalších zpevněných ploch má činit cca 76 245 m<sup>2</sup>. Jedná se tedy o měřítko téměř 98 násobku velikosti pozemku kostela. Vlastní způsob provedení hal není zcela pochopitelně žádným pozitivním architektonickým počinem, naopak se svým způsobem provedení a svým umístěním do architektonicky nejstarší části obce zcela vymyká typologii okolní zástavby.

### **3) Rozpor s celkovou koncepcí územního plánu obce Zdiby (ÚP), jakož i s koncepcí ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území, a to:**

**Záměr Goodman porušuje koncepci ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot území** – a to z důvodu, že záměr Goodman je v přímém rozporu s dále uvedenými a závaznými podmínkami ochrany v území:

- *Rozvíjení pozice stávajících historických center, kde „Věž kostela a Zdibský zámek tvoří přirozenou dominantu celého území“ (str. 38 ÚP).*
- *Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek (str. 59 ÚP- Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území).*
- *Základním předpokladem dalšího vývoje obce je zachování přiměřené rovnováhy a harmonie v území tak, aby nedošlo k ohrožení výše uvedených hodnot (str. 59 ÚP – hodnotami je myšlený výčet v ÚP uvedených nemovitých kulturních památek).*
- *Z pohledu kulturních hodnot je nutno dbát především o objekty požívající zákonnou ochranu památkové péče. Mimo vlastní ochranu objektů je nutné dbát i na pohledově širší, panoramatické vyznění případných změn (str. 59 ÚP).*

**Zdroj:** <http://www.obeczdiby.cz/uzemni-plan-obce/>

**Tak co vy na to?**