

Krajský úřad Středočeského kraje  
Odbor životního prostředí a zemědělství  
Zborovská 11  
150 21 Praha 5

Ve Zdíbech dne 8.1 2018

Sp.zn.: SZ\_032728/2017/KUSK/111  
Č.j.: 147449/2017/KUSK

Vyjádření k doplněné a přepracované dokumentaci EIA „GOODMAN ZDIBY LOGISTICS CENTRE“, kód záměru STC 1980

V souladu s ustanovením § 8 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, vyjadřuji následující

**připomínky**

k doplněné a přepracované dokumentaci vlivů záměru „GOODMAN ZDIBY LOGISTICS CENTRE“ na životní prostředí, předložené investorem Goodman Czech Republic s.r.o., Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1:

**Charakteristika záměru:**

- Záměr Goodman = 2 haly o ploše cca 3,3 ha a 4,1 ha; areál se táhne od horizontu u dálnice D8 až těsně k obytným plochám, rodinným domům obývaným rodiny s dětmi a v přímé blízkosti historického centra obce; zapsané kulturní památky: barokní kostel ze 13. stol., hřbitov a zámek a jeho areál včetně zahrady ze 17. stol. Celková zastavěná (nepropustná) plocha činí celkem až 12,3 ha.
- Výstavba logistických hal, skladových objektů, je plánovaná v historickém centru obce Zdiby v těsném sousedství zapsaných kulturních památek a přímo vedle rodinných domů. Takové umístění stavby logistického centra nemá ve Středočeském kraji obdoby. Stavba by se stala nechvalně známou raritou nejen v ČR, ale i v evropském kontextu.
- Haly vybudované na horizontu v tak velké hmotě, jak je navrženo, nelze sadovými úpravami a popínavou zelení harmonicky včlenit do sousedství rodinných domů a kulturních památek. Vnímání historických dominant lokality (barokní kostel a zámek) bude nevratně zničeno.
- Haly by svým měřítkem narušily rovnováhu v území – jedna z hal by svou rozlohou pojala všechny stávající skladové objekty v katastru obce Zdiby, druhá hala by pojala blízký kostel, hřbitov i zámecký areál s parkem (celkem 4 ha).
- Navrhovaná kompenzační opatření sadovými úpravami a výsadbou biokoridoru jsou nerealistická a nedostatečná. Navíc nejsou navržena především v místech, kde se nachází obytná území tj. směrem do ul. Pražská a dále směrem k ul. J. Kámena, která ačkoliv je

v bezprostřední blízkosti záměru, s ochranou zelení se zde nepočítá (viz str. 249 doplněné dokumentace). Při výpočtu nedošlo k započítání ztráty zeleně v celé ploše areálu a odhady výsadby neodpovídají prostorovým možnostem (výsadba v areálu zasahuje do retenčních nádrží a obslužných komunikací, vně areálu je ochranné pásmo plynovodu, chybí souhlasy některých vlastníků s výsadbou).

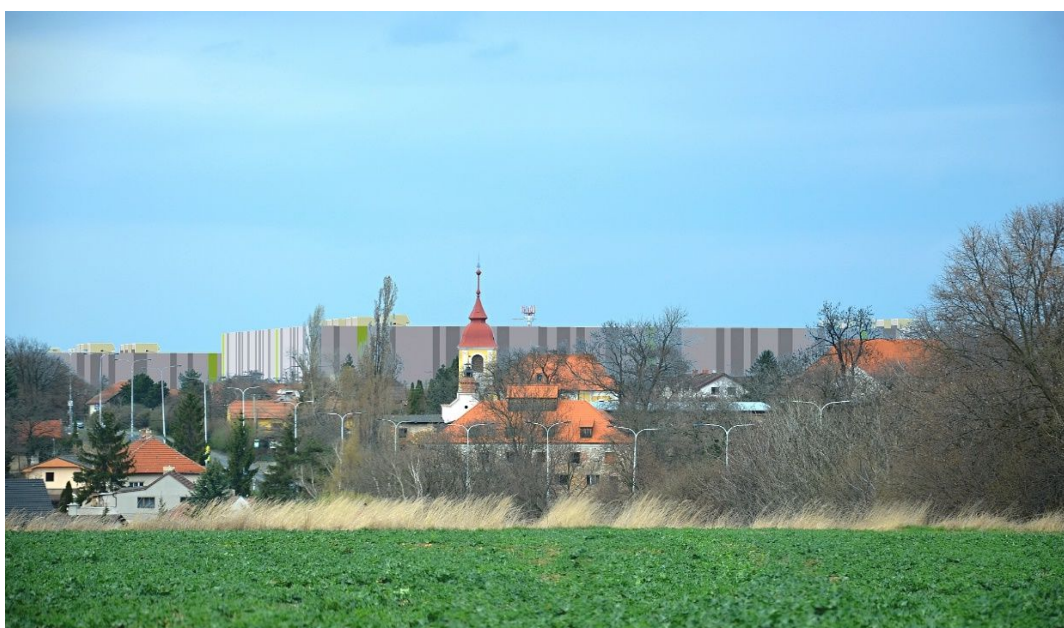
- Záměr je spekulativní - není znám charakter skladovaného zboží ani výroby, proto nelze objektivně hodnotit dopady na životní prostředí. Protože investor neuvádí, co má být skladováno a co a jak vyráběno, nelze vůbec posoudit režim dopravy (provoz na silnicích, příjem a expedice v rámci areálu) a zpracovat vypovídající posudek na dopravní, hlukové a emisní zatížení prostředí.
- Nutnost dalších logistických skladů v oblasti není investorem řádně odůvodněna. V sousedním katastrálním území Klecany jsou již dlouhodobě k pronájmu nevyužité volné skladové prostory, např. sousedící firma P3 Logistics Parks aktuálně nabízí k pronájmu skladovací plochy o celkové rozloze 24.527m<sup>2</sup>. Severně od Zdib při dálnici D8 se nachází několik logistických areálů či jejich částí, nabízených k pronájmu.

### **Kapacita a technické řešení:**

- Investor maximalizuje podlahovou plochu určenou na skladování na úkor okolí, funkční infrastruktury a zelených ploch, jichž je minimum.
- Pro zajištění dostatečných odstavných ploch by investor měl vybudovat záchytné parkoviště, kde bude vyhrazeno nejméně 1 parkovací místo pro kamion na 1.000m<sup>2</sup> skladovací plochy, tj. v tomto případě min. 70 parkovacích míst pro kamiony a nákladní vozidla. Deklarováno je jen 19 parkovacích míst uvnitř areálu a záchytné parkoviště pro 3 nákladní vozidla a kamiony za areálem, což je nedostatečné a způsobí zahlcení odstavných ploch a krajnic kamiony v okolí.
- Haly mají být vybudovány v těsné blízkosti dálnice D8 a silnice II/608, přičemž úroveň areálu se má v některých místech dostat až 4,8m pod úroveň dálnice a 1,8m pod úroveň silnice II/608. Domnívám se, že objektivně hrozí propad těchto komunikací, zejména dálnice, kde v daném místě propad už byl v minulosti při výstavbě zaznamenán. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje se zatím k možnosti propadu nevyjadřovala, nicméně k stavbě vydala negativní stanovisko pro nevhodné připojení areálu ze silnice II/608 a pro celkovou přetíženost dopravy.
- Z popisu projektu vyplývá, že areálové plochy nemohou být v jedné úrovni díky rozdílným výškám podlah v halách. Taková realizace stavby je pro obsluhu kamionů logistického centra těžko představitelná a vyvolává pochybnosti o smyslu projektu vůbec.
- Případný sklon vnitroareálových komunikací bude mít vliv na provoz logistického centra, jelikož může zásadně ovlivnit výsledky akustické a rozptylové studie. Je proto nutno požadovat předložení detailního řešení prostoru.
- Objem skrývky zeminy neodpovídá nově navrhovanému řešení osazení hal do terénu, ke kterému investor přistoupil po upozornění na zmanipulovaný výškopis. Novým osazením se zvýší objem skrývky půdy na téměř dvojnásobek, což bude jednak hrubý zásah do krajiny a také dojde k daleko větší zátěži území stavební činností (hluk, prach, doprava). Investor se nicméně se zvýšením objemu skrývky ani se zvýšenou zátěží území v dokumentaci nevyřadil.

### Soulad s územním plánem:

- Podle vyjádření Městského úřadu v Klecanech, stavebního úřadu a podle vyjádření obce Zdiby záměr Goodman **není** v souladu s platným územním plánem, zejména:
  - Není naplněn požadavek územního plánu obce Zdiby věnovat „zvláštní zřetel 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;“
  - Negativní vliv areálu svým neúměrným hmotovým rozsahem na prostředí kulturních památek a na jeho harmonické uspořádání lze posoudit již z předložených vizualizací:



#### Vizualizace 1 záměru Goodman zadaná občany

(zakresleno dle zkreslených kót uvedených investorem v původní verzi dokumentace před jejím přepracováním, haly by měly výšku až 18 m)



**Vizualizace záměru Goodman předložená investorem**

(zdánlivě „neviditelné haly“ - vizualizace pochází z přepracované dokumentace z posudku vlivu záměru Goodman na krajinný ráz obce)



**Vizualizace 2 záměru Goodman zadaná občany**

(zakresleno dle regulativu územního plánu – 13 m od rostlého terénu)





### Situační zakres záměru Goodman do mapy KN

(doplňný o červené zvýraznění již existujících staveb, které jsou oproti navrženým, červeně šrafovaným, halám záměru Goodman miniaturní – jednoznačně prokazují výrazně disharmonické měřítko)

### Propagační materiály investora

(haly dominují celému území s jednoznačně výrazně disharmonickým měřítkem)

- Územní plán obce Zdiby rovněž stanoví, že „stavby nesmí mít negativní účinky na okolní obytná území.“ Z dokumentace vypracované v rámci procesu EIA vyplývá, že výstavba záměru bude mít jednoznačný výrazný negativní vliv na okolí, byť investor míru vlivu zcela bagatelizuje.

### Doprava:

- Investor nabízí výměnou za kolaudaci hal financování přeměny přilehlého kruhového objezdu na průsečnou křižovatku se světelnou signalizací, tento slib ale není nijak konkretizován. Dokumentace nespecifikuje, kdo by zajistil k této stavbě potřebnou dokumentaci, vyjádření a povolení a kdo by stavbu zrealizoval. Přesto, přebudování kruhového objezdu na světelnou křižovatku není v daném místě řešením již dnes přetížené dopravy. Dopravní studie a mikrosimulace neřeší dopad na centrální část obce Zdiby a neberou v úvahu ani zúžení silnice II/608 v Dolních Chabrech, kde hrozí zhoršení stávajícího neúnosného stavu.
- Investor počítá se stavební úpravou příjezdové silnice II/608 pro odbočování kamionů do/z areálu. Toto dopravní řešení koliduje s dopravní studií tramvaje do Zdib. Nelze vyloučit, že by úpravy komunikace záměr tramvaje znemožnily, přitom ta má ekologicky a kapacitně vyřešit přetíženou hromadnou dopravu do a z Prahy a celkově pozitivně přispět ke zklidnění ul. Pražská a Ústecká.
- Nelze žádným způsobem zajistit, aby investorem uváděných 1600 plánovaných jízd denně (400 jízd kamiony a 400 jízd nákladními a 800 jízd osobními vozidly) neprojíždělo přímo historickým centrem obce. Je zde reálné nebezpečí ohrožení života a zdraví místních občanů, jelikož v přímém sousedství hal žijí rodiny s dětmi, které budou nuceny cestou do školy, do práce na PID a do obce denně přecházet nebezpečnou silnicí plnou kamionů. Tvrzení zpracovatele dokumentace o směřování převážné části dopravy mimo obec Zdiby je v přímém rozporu s případnou ZÚR variantou pražského okruhu, který by vedl mezi MČ Praha – Dolní Chabry a obcí Zdiby. Po realizaci této dopravní stavby by veškerý provoz ze záměru Goodman (vyjma provozu směřujícího po dálnici D8 na sever) směřoval právě na tuto část pražského okruhu a trvale a definitivně by zatížil obec Zdiby. Z toho je zřejmé, že naplnění podmínky směřování dopravy z areálu Goodman mimo obec Zdiby bude do budoucna nesplnitelná. Záměr Goodman je proto v místě nejen dopravně nepřijatelný, ale i z důvodu existujících nadlimitních zátěží nepřipustný.
- Eliminaci dopravní zátěže lze zajistit jen napojením areálu přímo na dálnici D8, vybudováním mimoúrovňové křižovatky, vybudováním podchodu pro chodce na silnici II/608 a vybudováním tramvajové tratě do Zdib. Všechny tyto 3 dopravní a související stavby by měly být podmínkou realizace záměru!!

### Připomínky k dokumentaci:

- K dokumentaci byly předloženy desítky negativních vyjádření ze strany obce Zdiby, občanů a spolků obce Zdiby, z okolních obcí, měst a MČ Prahy. Připomínky směřovaly ke všem aspektům vlivu záměru na životní prostředí – hluk, emise, na dopravní přetížení a poukazovaly na vady dokumentace.
- Zpracovatel dokumentace připomínky v dokumentaci citoval, ale vůbec je nevypořádal. Ze srovnání původní a současné „přepracované a doplněné“ dokumentace předložené investorem je zřejmé, že faktické zásahy do předkládané dokumentace (s výjimkou rozptylové studie) jsou buď minimální, nebo nedostatečné, konkrétně jen:

- došlo ke změně usazení hal, jejich zahloubení do země, aby mohl být dodržen výškový regulativ územního plánu, nedošlo ale k úpravám ohledně objemu skrývky a jejímu uložení. Uvedenému zahloubení neodpovídá ani hydrogeologické posouzení, které pracuje zcela nesprávně stále s původním výškovým uložením v podloží, které však má být při zahloubení hal odtěženo;
- nově jsou navrhována kompenzační opatření, jejichž propočet není řádně vysvětlen a odůvodněn: není započten úbytek zeleně na orné půdě a vymýcení rozsáhlých keřových pásů; výsadba zeleně v areálu je minimální, není vysvětlen přepočet emisních faktorů topenišť pro navrhované výměny kotlů na tuhá paliva (k jejichž výměně vlastníci nedali souhlas, výsadba celistvého biokoridoru je nereálná pro chybějící souhlas vlastníků v místě výsadby atd.).

### **Komentář k závěru investora uvedenému v dokumentaci:**

- Závěr uvedený v dokumentaci, že realizací stavby nebude přírodní prostředí ani zdraví obyvatel výrazně negativně ovlivněno a že stavba bude z ekologického hlediska přijatelná a lze ji doporučit k realizaci **nelze akceptovat**, protože:
  - není jasný charakter provozu, technické řešení areálu, výškové uspořádání terénu a výškové vztahy v území a tedy není možné hodnotit příspěvek emisí ani hluku;
  - v území jsou již nyní překračovány imisní limity pro karcinogenní benzo(a)pyren, jakékoliv další zvyšování koncentrace této látky v důsledku provozu záměru je v dokumentaci hodnoceno jako celospolečensky neakceptovatelné;
  - realizace navrhovaných kompenzačních opatření je problematická a nevede ke kompenzaci negativního vlivu záměru na rodinné domy v sousedství;
  - hluková studie tendenčně podhodnocuje stávající hluk v obytné oblasti Zdib až o 10dB, tedy desetinásobně, což lze jednoznačně prokázat přímou konfrontací s jinými akustickými studiemi dané oblasti a se Strategickými hlukovými mapami MZ ČR z roku 2012;
  - podhodnocením výchozích hladin akustického tlaku je uměle vytvářen prostor pro další účelovou argumentaci dokladující jakýsi stínící efekt hal od hluku z dálnice, přitom hlavním zdrojem hluku v územní zůstává ulice Pražská, na níž vlivem záměru dojde k výraznému nárůstu dopravy;
  - plocha stěn nebude fungovat primárně jako hluková bariéra od dálnice, jak uvádí investor, ale jako odrazivá plocha (akustické zrcadlo), která nasměruje hluk z ulice Pražská zpět do obydlené oblasti Zdib;
  - synergie a kumulativní vlivy záměru s ostatními zdroji hluku, především pak s leteckým provozem Letiště Václava Havla a s plánovaným rozšířením letiště Vodochody jsou v dokumentaci vypořádány nedostatečným způsobem;
  - denní i noční limity jsou v oblasti překračovány už dnes a realizací záměru nedojde ke zlepšení situace;
  - záměr stále nesplňuje v řadě aspektů požadavky územního plánu obce Zdiby.

### **Závěr:**

Goodman je obří záměr, který je umístěn přímo do historického centra obce, cca 25 m od prvního rodinného domu, kde žijí rodiny s dětmi a do blízkosti historického centra obce:

kostela, hřbitova a přilehlého zámeckého areálu. Kostel i přilehlý zámecký areál jsou rovněž kulturním centrem Zdib, místem pravidelných sousedských setkávání při kulturních akcích.

Kulturně historická dominanta kostela je viditelná z mnoha míst obce a v rovinaté krajině je cenným prvkem, který je potřeba chránit. Masiv hal Goodman zničí „genius loci“ tohoto místa, zastíní Zdiby ze severu a ze všech pohledů zmaří lidskému oku libý pohled na obec, která si dosud uchovala svůj vesnický charakter.

Výstavba hal v těsném sousedství rodinných domů bude rodiny s dětmi přímo ohrožovat emisemi, hlukem a nebezpečím požárů nebo jiných nehod. Při navýšení dopravy kamiony ze záměru děti bydlící v této části obce nebudou moci bezpečně přecházet silnici cestou do školy, občané se nedostanou bezpečně na zastávky PID nebo pěšky do obce. Záměr je také v rozporu s plánem vybudovat tramvajovou trať z Prahy, která má významně odlehčit dopravnímu zatížení okolních obcí a Prahy.

Haly Goodman jsou příkladem toho, jak by bylo možné při formalistickém výkladu územního plánu a bagatelizaci dopadů záměru na životní prostředí neuváženě vpustit do nitra každé obce výstavbu, která je v takovém místě celospolečensky neakceptovatelná.

Stavba logistického centra v historickém centru obce nemá ve Středočeském kraji obdoby, byla by navždy mementem jako „urbanistický zločin“, který navíc může velmi negativně ovlivnit další budoucí vývoj této části Středočeského kraje s nedostatkem kapacit pro využití těchto nezřízeně hromadně stavěných logistických hal, které zabírají hektary nejcenější orné půdy a mění vodní režim a klima v území.

Odpor lidí proti výstavbě je mimořádný. Za celou dobu projednávání bylo nasbíráno zhruba 7500 nesouhlasných podpisů (počet obyvatel obce Zdiby málo přes 3000), lidé poslali dary na financování aktivit vedoucích k zastavení záměru. Proti záměru byly v řízení EIA podány desítky a desítky negativních vyjádření veřejnosti, spolků, obce Zdiby, okolních obcí, měst a městských částí hl. m. Prahy k dokumentaci. Po oznámení záměru bylo podáno hromadné vyjádření cca 1500 občanů s žádostí na Středočeský kraj (StřK), aby záměr Goodman byl posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA). Výbor pro životní prostředí a zemědělství StřK se vyjádřil k tomuto záměru v květnu 2017 jednomyslně nesouhlasně, nesouhlasné vyjádření vydala následně i Rada StřK. Nesouhlasné vyjádření s přepracovanou dokumentací byl jednomyslně vysloven v prosinci 2016 opět Výborem pro životní prostředí a zemědělství StřK a v lednu 2018 Radou StřK.

**Z výše uvedeného vyplývá, že doplněná dokumentace, předložená oznamovatelem, zůstala nedostatečně přepracovaná, v mnoha ohledech nevedla k faktickému vypořádání vznesených zásadních připomínek a požadavků dotčených územních samosprávných celků ani dotčené veřejnosti a neodstranila různá zásadní rozporuplná vstupní data, která jsou pro řádné posouzení vlivů záměru Goodman na životní prostředí zcela zásadní.**

**Požaduji proto, aby:**

- **Záměr Goodman** byl Krajským úřadem Středočeského kraje posouzen jako nevhodný pro realizaci, nepřijatelně zatěžující přírodní podmínky a veřejné zdraví a tudíž **byl zamítnut vydáním nesouhlasného stanoviska;**

pro případ, že by

- dokumentace byla investorovi Krajským úřadem Středočeského kraje opětovně vrácena k dalšímu přepracování, požaduji, aby byly zohledněny všechny zde uplatněné



připomínky a podmínky – tj. zejména, aby záměr výstavby byl přizpůsoben harmonickému měřítku svého bezprostředního okolí (max. výstavba o výměře do 3900 m<sup>2</sup>/ 1 objekt), objekty byly sníženy, situovány do vzdálenější části pozemku směrem od kulturních památek v obci, prostorově rozčleněny a výrazně uvnitř areálu doplněny vzrostlou zelení (min. 44 % plochy pozemku). Dále, aby byla stanovena podmínka realizace 3 dopravních a souvisejících staveb, uvedených na str. 6 tohoto vyjádření před povolením takové výstavby a současně, aby byla zapracována účinná opatření k zajištění zdravého životního prostředí a kompenzovány veškeré související škody, které mohou místním obyvatelům v přímé souvislosti s takovým záměrem vzniknout.