

OTEVŘENÝ DOPIS URČENÝ MÍSTOSTAROSTOVI OBCE ZDIBY
A URČENÉMU ZASTUPITELI PRO POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU,
ING. JIŘÍMU ŽÁČKOVI

OPEČNÍ ÚŘAD ZDIBY okres Praha - východ	
Došlo dne:	20-08-2018
Č.j.:	2605/18 Přílohy:

Ve Zdibech, 20.8.2018

Vážený pane místostarosto,

dne 15.8.2018 jste na webu obce zveřejnil oznámení, ze kterého vyplývá, že obec Zdiby obdržela dne 14.8.2018 usnesení o změně Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které **údajně** mění regulativy pro koeficienty zeleně pro průmyslové a logistické areály.

Právě proto prý můžeme v naší Změně č.1 Územního plánu Zdib (dále jen „ÚP“) nastavit koeficient zeleně u plochy Z19¹ na 40%. Vysvětlujete, že před veřejným projednáním Změny č. 1 ÚP nebylo takové nastavení možné, protože podle právního rozboru, který si obec nechala zpracovat, by v takovém případě „*hrozila obecnímu úřadu reálná žaloba pro úmyslné poškození vlastníka pozemku.*“ Rovněž uvádíte: „Nyní tuto právní odpovědnost přebírá Středočeský kraj“

V souvislosti s tímto oznámením se na Vás obracíme s prosbou o vysvětlení celé situace.

V termínu komunálních voleb bude probíhat referendum, jehož výsledek bude pro obec závazný. Pokud se občané v referendu vysloví proti stavbám logistických center na ploše Z19, což lze očekávat, je pravděpodobné, že ani pouhé nastavení % zeleně nebude postačovat k naplnění výsledku referenda.

Vzhledem k tomu, že územní plán je nejefektivnější nástroj pro ochranu území, je velmi důležité, aby byla veřejnost o stávající situaci objektivně informována. Proto prosíme o odpovědi na následující otázky ohledně výroků ve Vámi publikovaném oznámení na webu obce:

- 1. Kdy a jak se podle Vás změnil „obvyklý koeficient zeleně, který byl v ČR brán ve výši 20%“, jak jste se zmínil ve Vašem oznámení?**

Ustanovení, které ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v oznámení citujete je totiž platné již **od roku 2012, tj. platí již celých 6 let.**

Konkrétně, podle tohoto ustanovení platí: „*ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA následující společná projektová opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury při výstavbě logistických a průmyslových areálů **dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu.***“

¹ Plocha označovaná v ÚP jako rozvojová plocha Z19– OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ má základní funkční využití jako plocha, která slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, výrobních a skladových ploch (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.), s možným minimalizovaným vlivem na okolí; nesmí mít negativní účinky na sousední obytná území. K uvedené ploše, doposud ve vlastnictví AUTO PALACE Praha, k.s., se váže územní rozhodnutí na výstavbu „Areál Mazda – Zdiby“, ale byl zde ohlášen záměr vybudování **logistického areálu** „GOODMAN ZDIBY LOGISTICS CENTRE“ (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC1980).

Při umístování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně“²

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů obcí. Pořizovatel má tedy povinnost, v souladu s ustanovením § 36 odst. 5 stavebního zákona, brát na toto ustanovení v návrhu Změny č.1 ÚP ohled. Ve Středočeském kraji tudíž již od r. 2012 nelze stanovit při výstavbě logistických center nižší než minimálně požadovaný koeficient 40% zeleně, na bonitních půdách (na Z19 je půda nejvyšší třídy bonity) dokonce vyšší.

Paradoxní je, že zpracovatel Změny č. 1 ÚP na základě původního zadání obce také na toto ustanovení ohled bral, v původním návrhu Změny č. 1 ÚP pro společné jednání v lednu 2018, byl obsažen regulativ 40% zeleně pro plochu Z19. K tomuto návrhu se rovněž pozitivně vyjádřily všechny dotčené orgány státní správy, které se v tomto ohledu ke Změně č. 1 ÚP v souladu se stavebním zákonem vyjadřovaly.

2. **Proč jste považoval zpracovatelem navržených 40% zeleně na ploše Z19 za nesmyslné? Proč jste nepožadoval řádné zdůvodnění prověření a nastavení % zeleně, tak jak Vás k tomu zmocňovalo usnesení zastupitelstva obce, ale rovnou bez zmocnění zastupitelstvem jeho snížení?**

Ke snížení regulativu na 20% došlo až potom, co jste Vy, jako zastupitel určený pro pořizování územního plánu, k tomuto návrhu dal následující připomínku: *„Navržených min. 40 % zeleně pro plochu OK19 považujeme za nesmyslné. Požadujeme upravit % na rozsah běžný pro obdobné areály.“*³

Podle pokynu obce schváleného zastupitelstvem obce dne 21.12.2016, usnesení č. 2/12/16, písm. b), měla být Změna č. 1 ÚP zpracována tak, aby: *„bylo určeno jasné nastavení % zastavěnosti, % zeleně s vymezením zastavěné plochy tak, že její součástí je plocha zpevněná, jakož i výslovným stanovením požadavku přiměřeného hmotového rozsahu objektu vůči okolní zástavbě“* Tohoto pokynu jste se ale při svém vyjádření k návrhu Změny č. 1 ÚP předložené zpracovatelem zjevně nedržel.

Navíc, na ploše Z19 je půda nejvyšší, I. třídy bonity, byla vyňata ze Zemědělského půdního fondu jen za účelem územního rozhodnutí z r. 2006 pro Areál Mazda, na jehož základě by mělo být na této ploše postaveno reprezentativní sídlo firmy, 40% pozemku by podle projektu měla tvořit skutečná okrasná zeleň. Proto nestačí, pokud bude pro plochu Z19 stanoven regulativ 40% zeleně bez dalšího, je také potřeba definovat o jakou zeleň se má jednat (vzrostlá, dřeviny atd.) **a vyloučit tak možnost, aby se jakýkoliv investor pokoušel naplnit tuto podmínku tím, že bude tvrdit, že vysadí trávu na střeše.**

2 Ustanovení lze najít v textové části platného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, účinných od 22. 2.2012 v kapitole 4.3. *Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí, konkrétně v bodě 191 pod písmenem i).* Toto ustanovení se 1. aktualizací, stejně jako 2. aktualizací nijak nezměnilo.

3 Přesná citace – viz str. 4 „Pokyny pro úpravu návrhu změny č.1.územního plánu Zdib“ zveřejněno na webu obce v záložce „Územní plán obce“ jako dokument „14 Zdiby Z1 ÚP návrh Pokyny pro úpravu po SJ“.

3. Existují nebo existovala mezi obcí Zdiby a vlastníkem pozemků na ploše Z19 (Auto Palace Praha, k.s) nějaká smluvní ujednání, které by zavadávala příčinu k tomu, aby Vámi zmiňovaný právní rozbor došel k závěru, že by „*hrozila obecnímu úřadu reálná žaloba pro úmyslné poškození vlastníka pozemku*“?

Spolek VIZE 21, z.s. předal v rámci připomínkového řízení ke Změně č.1 ÚP Zdib k této věci právní stanovisko od renomované advokátní kanceláře Frank Bold, které je již v obci obecně známé a které uvádíme v příloze. Toto stanovisko uvádí, že **riziko náhrady škod je velmi nízké**. V tomto smyslu se vyjádřil také zpracovatel Změny č. 1 ÚP ve svém komentáři při vypořádání závěru společného jednání.

Snad jen pokud existují nějaká smluvní ujednání mezi obcí a vlastníkem pozemku Z19, může se Vámi zmíněný právní rozbor lišit od výše uvedeného stanoviska. Žádáme proto o zveřejnění Vámi zmiňovaného právního rozboru. Pokud byl tento rozbor pořízen obcí Zdiby z rozpočtu obce Zdiby, měl by být obyvatelům a daňovým poplatníkům volně přístupný.

4. **Jak zní celé Vámi zmíněné stanovisko Kraje doručené obci dne 14. 8. 2018 a jak může toto stanovisko změnit právní odpovědnost obce vůči vlastníkovu pozemků?**

Vaše informace o tom, že Středočeský kraj na základě stanoviska ohledně údajné změny v Zásadách územního rozvoje, přebírá za obec právní odpovědnost je pro nás nepochopitelná a proto žádáme o zveřejnění tohoto stanoviska a vysvětlení.

5. **Jaký bude další procesní postup a harmonogram schvalování Změny č. 1. ÚP? Dojde ke skutečnému veřejnému projednání?**

Věříme, že se všechny nejasnosti ohledně nastavování regulativů na ploše Z19 ve Změně č.1 ÚP Zdib podaří touto cestou rychle vysvětlit občanům, kterým na ochraně území záleží. Chceme, aby bylo zajištěno objektivní informování občanů ve všech těchto otázkách, proto bychom byli rádi, kdyby jste informoval občany o dalším předpokládaném harmonogramu při schvalování Změny č. 1 ÚP, přičemž věříme, že skutečné veřejné projednání Změny č. 1 ÚP ještě proběhne

Žádáme, abyste Vaše odpověď byla uveřejněna na webových stránkách obce www.obeczdiby.cz do 3 dnů od obdržení tohoto dopisu.

Pro rekapitulaci, jak je uvedeno v dopisu výše, ve stejné lhůtě žádáme rovněž, aby na webových stránkách obce www.obeczdiby.cz v části „Aktuality“ byly zveřejněny následující dokumenty:

- (i) celý text stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, které mělo být podle Vašeho oznámení doručeno obci dne 14.8.2018;
- (ii) celý text právního rozboru obce, kterým odůvodňuje existenci rizik vyplývajících ze změn v územním plánu;
- (iii) právní stanovisko advokátní kanceláře Frank Bold uvedené v příloze;
- (iv) zveřejnění tohoto otevřeného dopisu (podobně jako byl zveřejněn „OTEVŘENÝ DOPIS ZASTUPITELŮM“ pana Martina Bartáka).

S pozdravem,

Za přípravný výbor referenda

Beata Sabolová



Za spolek VIZE 21, z.s.

Jitka Janáčková

