



ASORKD

## ASOCIACE SDRUŽENÍ PRO OCHRANU A ROZVOJ KULTURNÍHO DĚDICTVÍ ČR

The Association for the Conservation and Development of the Cultural Heritage in the Czech Republic

Karolíny Světlé 5, 110 00 Praha 1, Tel.: +420 371 595 624; GSM: +420 777 183 077, +420 737 939 104, +420 736 181 289  
[prezidium@asorkd.cz](mailto:prezidium@asorkd.cz); [www.asorkd.cz](http://www.asorkd.cz); [www.zachrante-lazne-kyselka.cz/](http://www.zachrante-lazne-kyselka.cz/)

### VÝSTAVBA LOGISTICKÝCH HAL GOODMAN ZDIBY LOGISTIC CENTRE V OBCI ZDIBY U PRAHY

#### Vyjádření z hlediska vlivu na urbanistické hodnoty zástavby obce a vlivu na prostorové vztahy přilehlé krajiny.

Při zpracování tohoto vyjádření jsem vyšla z průzkumů dotčené lokality na místě, především z posouzení dopadu na charakter zástavby obce.

Oba posudky krajinného rázu předložené investorem v dokumentaci EIA k záměru stavby – Posudek vlivu na krajinný ráz předložený investorem (Mgr. Lukáš Klouda) a vyjádření Národního památkového ústavu – jsou zpracovány v rámci dikcí příslušných zákonů, přiznávají negativní dopady, ale závěrečné hodnocení, které připouští jejich přijatelnost, nemůže být (přes zevrubný metodický postup popsany v Posouzení vlivu na krajinný ráz, str. 5, 1. odst.) jiné než subjektivní.

#### Důkaz poskytují samotné texty obou dokumentů:

V Posudku vlivu na krajinný ráz (Mgr. Lukáš Klouda) na str. 21 čteme: „V nedávném období došlo v okolí zájmové lokality plánované výstavby logistického areálu ke zřetelné modifikaci prostorových vztahů – narušením především harmonického měřítka i vztahů v krajině. Tuto změnu vyvolala výstavba dálničního tahu ... a zejména (výstavba) velkokapacitních stavebních objektů – hal využívaných ke skladování a lehké výrobě v její bezprostřední blízkost.....Početné halové objekty tento efekt posílily, lokálně upravily vertikální měřítka a pozměnily barevnou kompozici prostoru.“ Zde se vstírá otázka – je možný v této souvislosti návrh další výstavby obdobných předimenzovaných objektů, které by navíc byly postaveny doslova v obci, dokonce v historickém centru, hodnotit jako přijatelný? Pokud by se jednalo o ospravedlnění ve smyslu argumentace „stejně je vše pokazeno, dalším rozšířením nepříznivých zásahů již moc nepokazíme“, je nutné je odmítnout.

Národní památkový ústav po prvním odsouzení výstavby hal v těsné blízkosti kulturní památky kostela Povýšení kříže, areálu historického statku a v neposlední řadě obytné zástavby, jež je celkem drobného měřítka (individuální rodinné domy) překvapivě přijal návrh úprav provedených investorem, které očividně nemohou překročit bezvýznamnou kosmetickou úroveň. V žádném případě nemohou zastřít obrovskou hmotu hal a poškození dominanty obce i krajiny – kostela Povýšení sv. Kříže. Nemohou eliminovat znehodnocení urbanistických hodnot obce, vznik tvrdé konfrontace různých měřítek, chaosu. Rezignace na ochranu dominantního postavení kostela v obci i krajině je u orgánu památkové ochrany překvapivá. Haly se nepochybně nacházejí v ochranném pásmu kostela.

Nezbývá než připomenout text **Benátské charty**, přijaté již v r. 1964, na které naše republika dokonce spolupracovala a je jejím signatářem:

**Čl. 6.:** „Konzervace památky v sobě zahrnuje uchování jejího prostředí v odpovídajícím měřítku. Pokud tradiční prostředí existuje, je nutné ho udržet. Každou novostavbu, demolici či úpravu, která by změnila vztahy objemů a barev, je třeba zamítnout.“

V obdobném smyslu ochranu krajinného rázu definuje i platný zákon o ochraně přírody a krajiny:

**§ 12 odst. 1:** „Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.“

Stavební úřad Městského úřadu v Klecanech, se při posouzení souladu záměru stavby s územním plánem obce Zdiby vyjádřil, že shledává objem a výšku zástavby jako přijatelnou, protože se pohybuje v limitu daném ÚP obce Zdiby – 13 m výšky. Otázkou je, jakým způsobem byl tento limit v ÚP stanoven. Výškovou regulaci zástavby lze zodpovědně navrhnout pouze podle odborné analýzy urbanistických a architektonických hodnot dotčené lokality. Tuto analýzu požaduje MMR ve svém dokumentu z r. 2014 – Politika architektury a stavební kultury ČR zpracovat do konce roce 2017. Dosud nebyl tento požadavek naplněn, natož aby se analýza urbanistických hodnot stala běžnou součástí územně plánovacích podkladů. Dosavadní praxe bývá taková, že výšková regulace je stanovena nekvalifikovaným odhadem ovlivněným ekonomickými zájmy. V naprosté většině případů dochází k předimenzování možných rozměrů budoucí zástavby ve snaze vytěžit z území co největší finanční zisk. **Bohužel neodečítáme z tohoto zisku ztráty kulturních hodnot, jejichž ekonomický dosah se projeví sice později, ale za to je trvalý, bez možnosti nápravy.** Doložené vizualizace dokazují, že limit výšky hal nebral na souvislost s měřítkem zástavby obce přiměřené ohledy. Ani odstranění případných drobných nesrovnalostí ve vizualizaci nemohou viditelně pochybení výškové regulace ÚP popřít.

Ve stanovisku stavebního úřadu MÚ Klecany, chybí zřetel na znehodnocení pozemků určených k další zástavbě, na kterou je zde jistě vzhledem k blízkosti hlavního města značný tlak. Nezanedbatelné je i znehodnocení rekreačního potenciálu obce na hranici Prahy.

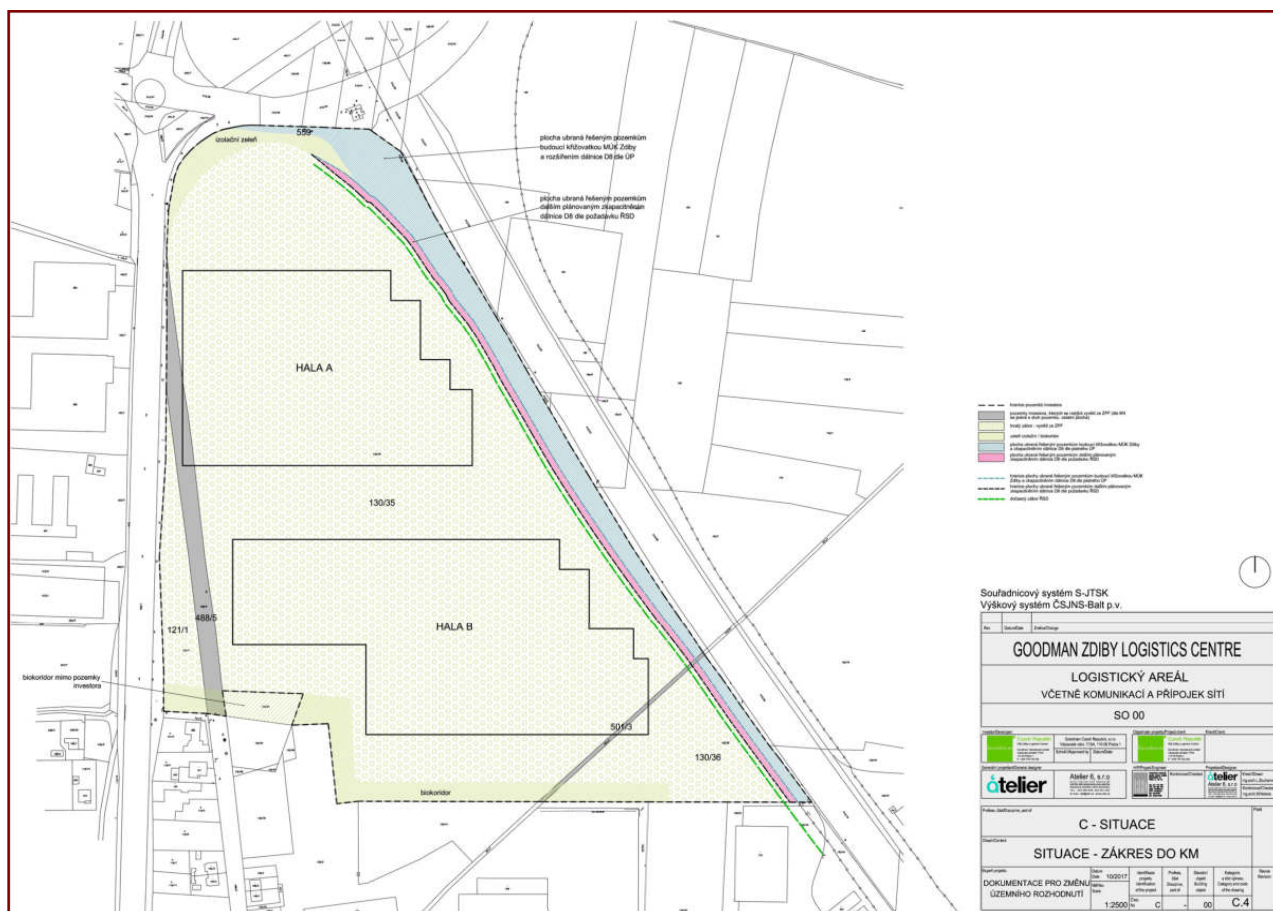
Ve všech výše uvedených hodnoceních dopadů záměru Goodman Zdiby Logistic Centre na krajinu a kulturní památky považujeme za zásadní **absenci posouzení vlivu hal na zástavbu obce v přímém sousedství logistických hal**, která je jako celek životním prostředím jejích obyvatel. Její měřítko, prostorové vztahy, architektura mají trvalý vliv na každého, kdo v obci žije – i na ty, kteří si tento vliv neuvědomují nebo ho dokonce popírají.



Vizualizace dle původního zfalšovaného výškopisu v dokumentaci

V Posudku vlivu na krajinný ráz (Mgr. Lukáš Klouda) překvapí v kapitole Shrnutí, že: „... **hlavní negativní jev představuje lokální negativní ovlivnění (již narušených) harmonických vztahů – posílení industriálního výrazu území v důsledku rozšíření ploch s účelovými stavbami velkého měřítka. Tento dopad však reálně nastane pouze v pohledech z blízkých, lokálně i ze středních vzdáleností (cca 1 – 1,5km).**“ **Vždyť ale právě pohledy z blízkých vzdáleností jsou pohledy obyvatel obce, jsou to jejich každodenní zážitky, a proto zejména na ty by měl být brán zřetel!**

Předimenzované haly vstupují **brutálně** přímo do obce, dokonce **do historického centra**, mění harmonický vztah drobné zástavby ovládané dominantou kostela v chaos. Nesoulad měřítek porušuje vrozený vizuální způsob vnímání prostředí, znejišťuje automatický odhad vzdáleností a velikostí, mizí ukotvení člověka prožitkem bezpečné orientace, vědomí „tady jsem“. Jde o podprahový, ale tím důležitější prožitek – nelze ho vrátit účelovým „vysvětlováním“, že tomu snad až tak není. Výsledkem je trvalé rozladění, stres, odcizení se svému prostředí. Naopak harmonické prostory a vztahy v zástavbě i krajině mají pro naši psychiku doslova léčebný vliv.



Tyto veskrze humánní hodnoty bohužel naše příslušné zákony zatím výslovně nezahrnují. Přesto by se jimi měli zodpovědní zastupitelé obcí i instituce ochrany zabývat a respektovat požadavky občanské společnosti na jejich ochranu. **Jde o veřejné vlastnictví, které nemůže být privatizováno pro soukromý zisk.** Důsledky nedostatečné ochrany kulturních hodnot v naší legislativě jsou dnes již natolik patrné v realitě kolem nás, že je nelze ignorovat alibistickým zneužíváním nedostatků v díky našich zákonů. Devastace krajiny především skladovými halami dostává u nás doslova katastrofální rozměry.

V Praze: 03. 01. 2018

Za ASORKD:  
Ing. arch. Marie Švábová  
[www.asorkd.cz](http://www.asorkd.cz)