

## Vyjádření zastupitelstva obce Květnice k „Petici za zachování hodnotných budov Lichtenštejnského dvora v Květnici“

V Květnici dne 8. 6. 2022

Vážení občané,

někteří z Vás pravděpodobně obdrželi do svých schránek tiskovinu vyzývající k záchraně Lichtenštejnského dvora v centru obce (dále jen „Petice“). Považujeme za nezbytné na něj reagovat a některé skutečnosti uvést na pravou míru, upřesnit a vysvětlit.

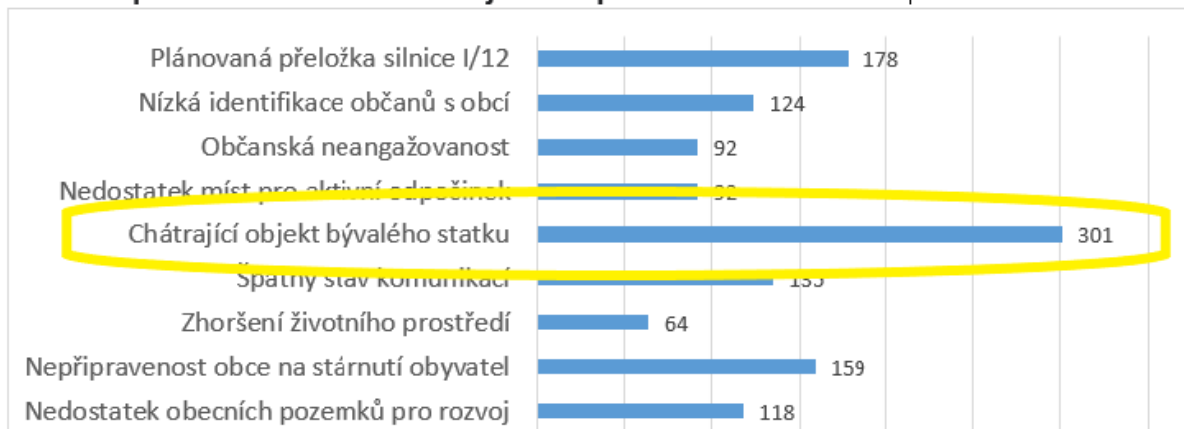
Předem se omlouváme za trochu delší čtení, ale považujeme za nutné reagovat na celkovou šíři dané problematiky, a zejména na nepřesnosti v Petici uvedené.

Po celou dobu výkonu našeho mandátu se snažíme ze všech našich sil hájit zájmy Vás občanů a usilovat o udržitelný rozvoj obce. Při svém konání vycházíme z klíčových strategických rozvojových dokumentů, které zpracovalo ještě předchozí zastupitelstvo, jehož členy byly autoři a iniciátoři této výzvy. My jsme na jejich činnost navázali a v průběhu let tyto dokumenty pouze aktualizovali bez významných strategických změn a samozřejmě zcela transparentně. Vždy nás zajímal názor Vás, veřejnosti. Snažíme se pravidelně zveřejňovat veškeré kroky, které činíme. Při aktualizaci strategického plánu jsme vycházeli z dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 469 respondentů. Při projednávání územního plánu a jeho změn je účast veřejnosti dána zákonem a kdokoliv se může účastnit veřejného projednání a vznášet k návrhu připomínky.

Faktem sice je, že Petice sice vyjadřuje vůli určitého okruhu občanů (počet zatím neznáme), ale zastupitelstvo musí hájit zájmy občanů všech, nejen hlasité menšiny. Jak je patrné z předchozího odstavce, tak při pořizování územního plánu (dále jen „ÚP“), ani při pořizování strategického plánu v minulém roce nebyla vyjádřena většinová vůle občanů, která by korespondovala se zněním Petice. Ani při zveřejnění koncepčního návrhu studie projektu na obecních stránkách a facebookovém profilu jsme nezaznamenali žádný odpor veřejnosti, ale naopak spíše pozitivní reakce.

V rámci ankety ke strategickému plánu se občané jasnou většinou vyjádřili, že chátrající objekt bývalého statku považují za jeden z největších problémů Květnice, a my k němu takto přistupujeme.

### Co bude podle Vás v budoucnu největším problémem Květnice? |



Areál v centru obce je od samého počátku dle ÚP zařazen do ploch SK – smíšené komerční. Tento závazný dokument jasně stanovuje možnosti využití těchto ploch. Jako hlavní využití povoluje stavby pro bydlení a občanskou vybavenost, jako přípustné pak stavby související s dopravní a technickou infrastrukturou, veřejných prostranství vč. sídelní zeleně. Za nepřipustné využití jsou považovány stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, např. výroba, skladování a rušivé provozy. Zároveň ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, kdy povoluje max. 3 nadzemní podlaží a míru využití území minimálním indexem zeleně 0,3. Dále ÚP stanovuje podmínku zpracování Regulačního plánu, který nahrazuje územní rozhodnutí o umístění stavby. Zadání tohoto regulačního plánu upřesňuje mimo jiné podmínky pro využití těchto konkrétních ploch, kdy požaduje umístění rodinných domů a výjimečně bytových domů o max. 3 nadzemních podlažích, tzv. viladomy. Dále definuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území, kdy je požadováno zachování historické stopy areálu statku, vybudování veřejného prostoru, odstranění kolizních míst na silnici III/01212, zajištění provázanosti areálu s přilehlými obslužnými komunikacemi a zachování vzrostlé zeleně na východní polovině pozemku parc. č. 574/2 k. ú. Květnice.

V současné době je zveřejněna Změna č. 4 ÚP Květnice, kterou chceme podmínky pro využití tohoto území ještě více zpřesnit. Veřejné projednání této změny ÚP proběhne dne 23. 6. 2022.

Zastupitelstvo si je vědomo skutečnosti, že v roce 2009 se konalo místní referendum, které mimo jiné zavazovalo zastupitelstvo podniknout veškeré kroky vedoucí k zamezení výstavby vyšší než 2 podlaží. Přesto zastupitelstvo, jehož členy byli 4 z autorů iniciativy do územního plánu uvedlo možnost výstavby 3 podlažních budov. Obec má tuto chvíli k dispozici právní rozbor advokátní kanceláře Becker a Poliakov, s.r.o., ze kterého vyplývá, že výsledek referenda se vztahoval ke konkrétním stavebním záměrům, jejichž realizace se v obci Květnice připravovala v roce 2009. Takto vykládal výsledek místního referenda i Nejvyšší správní soud České republiky. Vydáním nového ÚP v roce 2017 nelze obci Květnice vytknout jako nerespektování podmínek místního referenda, neboť je právě potvrzením výše uvedených závěrů, že místní referendum se vztahovalo ke konkrétním stavebním záměrům - Rezidence Flores a Zahrady Květnice. V rámci procesu přijímání nového územního plánu byla otázka podlažnosti případných záměrů umístěných na Pozemcích důkladně rozebrána a odůvodněna (a to i v reakci na námítky bývalého vlastníka), jak vyplývá ze samotného odůvodnění územního plánu. Územní plán z roku 2017 byl v souladu s postupem dle Stavebního zákona veřejně projednán, a to dokonce opakovaně (na základě námitek a připomínek se konalo opakované veřejné projednání). Přesto tato část územního plánu nebyla nikdy soudně přezkoumávána, ale ani žádným subjektem zpochybněna – jak by tomu pravděpodobně bylo v případě, pokud by byla v rozporu s výsledky místního referenda. Jakkoliv tedy jsou závěry místního referenda stále platné, jsou vztaheny ke konkrétnímu záměru předchozího vlastníka Pozemků a jím plánovaného záměru Rezidence Flores. Aplikace závěrů místního referenda z roku 2009 na v současnosti připravovaný projekt spol. Alcala Partners s.r.o. by byla nesprávná, zavádějící a nebyla by podle našeho názoru v souladu se zákonem.

Obec ve snaze o zvýšení právní jistoty, v rámci plnění vůle občanů a v respektování povinnosti péče řádného hospodáře oslovila další dvě renomované právní kanceláře se žádostí o zpracování oponentních právních posudků. Tyto posudky zatím obec neobdržela.

Žádný z objektů bývalého statku nepožívá zvláštní právní ochrany a není památkově chráněn. Zastupitelstvo na základě žádosti pana Hoška a spolku Květnice vzkvétající z. s. prohlásilo tento areál

kulturním dědictvím venkova, ale tento status nezakládá žádnou formu ochrany z pohledu památkové péče. Na objekty areálu bylo v roce 2009 vydáno rozhodnutí o odstranění stavby. Toto rozhodnutí bylo následně potvrzeno odvolacím orgánem ORR KÚ Středočeského kraje, které se stalo vykonatelným dne 16. 10. 2009. V roce 2011 tehdejší vlastník areálu požádal o změnu tohoto rozhodnutí spočívající v prodloužení termínu pro odstranění stavby. V rámci tohoto řízení uplatnila jak obec, tak občanské sdružení Za Mlýnem své námitky. Vyjádření zaslal i odbor územního rozvoje a památkové péče MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. V rámci tohoto řízení bylo konstatováno, že předmětem řízení je rozhodnutí o prodloužení lhůty k odstranění stavby a neřeší se již odstranění stavby jako takové, neboť pro ni již existuje pravomocné povolení. Své rozhodnutí odůvodnil stavební úřad mimo jiné stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, které ve svém pokynu uvádí, že skutečnost, že stavebník nestihne stavbu ve stanovené lhůtě odstranit nebo s odstraňováním nezačne nemá vliv na platnost rozhodnutí o povolení odstranění stavby. Od té doby byla tomuto rozhodnutí opakovaně prodlužována lhůta pro odstranění stavby. Vždy se stejným výsledkem a s odvoláním na stejná tvrzení. Mezi tím objekt dále chátrá a je nejen estetickým hendikepem v nejkrásnější části obce, ale také obrovským rizikovým faktorem. Opakovaně se zde zdržují osoby bez domova, drogově závislí a jiné podezřelé živly. V březnu letošního roku vypukl v jednom z objektů rozsáhlý požár a tento objekt výrazně poškodil.

Obec na základě požadavků pana Hoška zprostředkovala jednání mezi ním a zástupcem projekční kanceláře zastupující vlastníka, kde pan Hošek vznesl své požadavky na zachování některých objektů. Tento kvalifikovaný zástupce vlastníka argumentaci pana Hoška vyslechl, sdělil, že jeho argumentaci přeneše na vlastníka objektu, vysvětlil panu Hoškovi ekonomické zákonitosti developerského záměru, dal mu hypotetickou otázku, k zachování kterého z objektů se přiklání, zda vily, nebo bývalého chlěva, na což pan Hošek nedovedl odpovědět. Postoj k záměru demolice zdůvodnil nejen posudky dokládající špatný technický stav budov, ale i ekonomickými kalkulacemi a možnostmi pro další využití areálu.

Současný vlastník areálu společnost Alcalá Patners s.r.o. tento areál zakoupila v roce 2021 za podmínek platného demoličního výměru na všechny objekty a jasně stanovených podmínek pro budoucí využití daných platným a závazným územním plánem. Od té doby pracují na studii budoucího využití areálu. Tyto své vize předložili obci, která jim v rámci jednání vydala své stanovisko a jasně deklarovala povinnost striktně dodržet podmínky dané územním plánem. Tato jednání o možném využití území stále probíhají a do dnešního dne není jasné, jak tento areál bude nebo nebude vypadat. Obec opakovaně žádala společnost Alcalá Partners s.r.o. o možnost zveřejnění aktuální podoby jejich záměru. Ti se zveřejněním nesouhlasili s tím, že se jedná o pracovní verze a celý záměr zveřejní ve chvíli, kdy bude dopracován do podoby, která umožňuje jeho představení veřejnosti. Přesto se podařilo zastupitelstvu se s vlastníky dohodnout na zveřejnění alespoň základních bodů tohoto developerského záměru, který byl na webových stránkách obce a facebookovém profilu zveřejněn dne 29. 3. 2022.

Předchozí zastupitelstva nepřijala žádná opatření, která by jasně definovala práva a povinnosti obce i jednotlivých developerů, kteří chtějí své záměry realizovat na území obce, a to včetně finančních požadavků obce. Současné zastupitelstvo považuje zakotvení těchto principů za klíčové pro další směřování vývoje obce. Proto již na začátku letošního roku zahájilo práce na takových strategických dokumentech, kterými budou zásady pro developery, včetně vzorových smluv a definice výpočtu kontribučního poplatku, kterým se bude každý developer podílet na nákladech vzniklých obci v souvislosti s jeho záměrem. O tomto jsme informovali v rámci veřejného zasedání již 23.3.2022 takto: „Současně také připravujeme po vzoru Úval nebo Brandýsa „Zásady pro výstavbu“, které budou jasně vymezovat práva a povinnosti obou stran a budou rovněž jasně a konkrétně definovat

náklady vzniklé plánovanou výstavbou obci, které obec bude spravedlivě po stavebnících vyžadovat, a to bez rozdílu“.

Není tedy pravdou, že v této věci nekonáme! Navíc, pokud to autorům petice tolik vadí, proč zásady nepořídili v době svého mandátu? Ve svých prvních pokusech jsme vycházeli ze zásad, které má přijaté město Úvaly a také město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jedná se o poměrně komplikovaný krok, který vyžaduje velmi důkladné a precizní zpracování. V opačném případě hrozí neplatnost tohoto dokumentu, soudní žaloby a nemožnost podmínky vymáhat. Vzhledem k tomu, že ani právní zástupce obce ve věci územního plánování nebyl ochotný garantovat kvalitu tohoto dokumentu, oslovila obec renomovanou právní kancelář Frank Bold, která má se zpracováním těchto dokumentů bohaté zkušenosti. V současné době probíhá připomínkování pracovní verze. Po vyjasnění několika sporných bodů a dopracování vzorových smluv bude dokument zveřejněn a následně schvalován v zastupitelstvu.

Cílem záměru společnosti Alcalá Partners s.r.o. je na základě požadavků vyplývajících z ÚP vybudovat na tomto unikátním místě kvalitní centrum obce, které v Květnici zcela chybí. A to včetně svou rozlohou důstojného náměstí a dalších veřejných prostranství, občanské vybavenosti, obchodů a provozoven služeb. V neposlední řadě projekt počítá (alespoň zatím) s vybudováním nákladného podzemního parkování. Nárůst počtu vozidel upravuje Změna č. 4 ÚP, která striktně stanovuje podmínku vybudovat dvě parkovací místa ke každé bytové jednotce. Nedojde tak ke zhoršení již teď nevyhovující situace, kdy například u řadových RD v ulici Čtyřlístková nebo Vřesová je parkování velkým problémem. Obec bohužel nemůže ovlivnit kvalitu a propustnost komunikací v okolí a zamezit tak vzniku dopravních kolon. Tento problém by mohla v budoucnu vyřešit až přeložka silnice I/12 a její napojení na pražský obchvat. Realizace tohoto záměru se ale bohužel stále odkládá.

Závěrem lze konstatovat, že si velice vážíme jakékoliv iniciativy a aktivity, která směřuje k rozvoji naší obce. Developerský projekt v centru obce vnímáme nejen jako další potenciální zátěž pro obec, ale také jako obrovskou příležitost. Realizací kvalitního záměru dojde k odstranění potenciálního bezpečnostního rizika a k vybudování tolik potřebného vyhovujícího veřejného prostoru, který naváže na unikátní oblast Mlýnského rybníka a parku Proutnice, ale také k realizaci tolik potřebné občanské vybavenosti. Zastupitelstvo obce je ve svých rozhodnutích striktně vázáno platnou legislativou a dalšími závažnými dokumenty jako je územní plán. Obec ale nemá žádná zákonná práva, jak přimět vlastníka nemovitosti k vybudování záměru, se kterým on nesouhlasí a není pro něj ekonomicky rentabilní. V případě, že by obec jednostranně změnila základní podmínky pro využití území, vystavuje se riziku náhrady škod spojených se zmařením tohoto projektu.

V případě záměru v centru obce hovoříme o škodách v řádech stovek milionů korun. Naším společným cílem je najít s developerem takové řešení, které bude akceptovatelné jak pro obec a Vás její obyvatele, tak pro tento podnikatelský subjekt, a vybudováním nezbytné občanské vybavenosti a veřejného prostoru přispěje ke zvýšení kvality života v obci. Jakmile bude návrh budoucího využití ze strany developera připraven, bude s ním veřejnost seznámena, a to i nad rámec zákonných povinností, ještě před zahájením řízení o vydání regulačního plánu, u kterého je veřejnost ze zákona účastníkem řízení a má právo se účastnit veřejného projednání a vznášet námítky.

Na závěr uvádíme své stanovisko k jednotlivým požadavkům uvedeným v petici:

- 1) **Žádáme Vás, abyste v jednáních s developerem prosazovali a trvali na závazné podmínce zachování západní budovy s barokním krovem a modernistické vily z 30. let 20. století** a podnikli veškeré možné kroky a úsilí k naplnění tohoto cíle (zejména nikoliv však výlučně

prostřednictvím zásad pro výstavbu, regulačního plánu a plánovací smlouvy).

Vyjádření zastupitelstva:

Při jednání s developerem jsme již tento požadavek opakovaně vznesli, ale opakovaně nám byl ze strany developera zamítnut z důvodu nemožnosti ekonomické rentability a stále se zhoršujícímu technickému stavu budovy. Jak je detailně popsáno výše, developer má platný demoliční výměr a obec tak nemá žádné právní páky k tomu, aby jej donutila stavby nebourat. Svou vyjednávací pozici v rámci schvalování regulačního plánu se snažíme využít v co největší míře pro dosažení kvalitního veřejného prostoru v centru obce, avšak v žádném případě nemůžeme developera donutit k jakýmkoliv změnám, pokud je jeho návrh v souladu s platným územním plánem.

Pokud bychom trvali na takových nesouladných podmínkách, pravděpodobně by to skončilo soudním sporem, který bychom nemohli vyhrát a v centru obce by nám zůstaly ruiny dalších deset let a obec by byla vystavena riziku hradit developerovi zmařené investice a ušlý zisk. Obec tedy nemůže bez dalšího prosadit své podmínky kdykoliv před vznikem smluvních ujednání daných stavební zákonem, jak mylně uvádí doprovodný text k Petici!

- 2) **Žádáme Vás, abyste v jednáních s developerem trvali na závazné podmínce zachování stávající dispozice hlavního dvora pro budoucí náměstí a nové centrum obce** (zejména nikoliv však výlučně prostřednictvím zásad pro výstavbu, regulačního plánu a plánovací smlouvy).

Vyjádření zastupitelstva:

Zachování historické stopy areálu statku a vybudování veřejného prostoru je dáno požadavky územního plánu a developer s tímto v současném návrhu počítá, jak je patrné ze zveřejněného konceptu z března tohoto roku.

- 3) **Žádáme Vás, abyste respektovali a naplňovali územní plán obce Květnice, který zavazuje k ochraně urbanistických a architektonických hodnot území sídla.**

Vyjádření zastupitelstva:

Z územního plánu samozřejmě vycházíme, jedná se o základní dokument, kterým se při vyjednávání řídíme. Pro plochy statku je územní plán zcela konkrétní, když konkrétně popisuje podmínky zpracování regulačního plánu. Samotný proces pořízení regulačního plánu pak ještě ani nebyl zahájen a bude probíhat standardně a transparentně dle zákona za účasti veřejnosti a také se k němu budou vyjadřovat všechny dotčené orgány vč. odboru územního plánování v Brandýse nad Labem, který je právě tím odborným orgánem, který je oprávněn posuzovat soulad s ÚP.

- 4) **Žádáme Vás, abyste při všech jednáních s developerem byli součástí jednání i zástupci tohoto petičního výboru** jakožto zástupci veřejnosti.

Vyjádření zastupitelstva:

Zastupitelstvo obce Květnice v tuto chvíli neuvažuje o přizvání veřejnosti na každé jednání, protože zatím jde o jednání pracovní a neoficiální. V minulosti jsme umožnili schůzku s developerem p. Hoškovi. V rámci pořizování regulačního plánu bude mít veřejnost dostatek možností na své vyjádření.

- 5) **Žádáme Vás, abyste respektovali výsledky místního referenda z 16.5.2022.**

Vyjádření zastupitelstva:

Zastupitelstvo obce Květnice respektuje výsledky místního referenda, jak je detailně popsáno výše.

**V Květnici dne 8. 6. 2022**

Stanislav Plocek, starosta

Lenka Houžvičková, místostarostka

Matěj Král, zastupitel

Jiří Foltýn, zastupitel

Romana Baborová, zastupitelka

Karla Mellerová, zastupitelka

Jiří Prouza, zastupitel