

Vážení spoluobčané,

dovolujeme si reagovat na aktuální situaci, kdy zastupitelstvo obce Květnice (dále jen "ZOK") i developer Alcalá Partner obratem vydali svá stanoviska jako odezvu na zveřejnění petice za zachování hodnotných budov Lichtenštejnského dvora v obci Květnice (dále jen "Petice").

Pro pochopení problému je třeba vnímat problém v širších souvislostech, a to zejména ve vztahu k chystané 4. změně územního plánu obce Květnice (dále jen "ZM4 UP"), kterou se ZOK chystá projednat tento měsíc. Záměrně ponecháváme stranou osobní rovinu, která se ve stanoviscích obce a developera objevuje, protože vést debatu touto cestou nepovažujeme za šťastné a účelné.

Územní plán obce Květnice z r. 2017 (UP) pro přestavbu areálu Lichtenštejnského dvora stanovuje zpracování tzv. **regulačního plánu**, který **musí zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot** ve vztahu k objektům bývalého statku i urbanisticky hodnotnému prostoru v těžišti sídla. Regulační plán přitom **musí ctít urbanistickou dispozici**, která potvrzuje jedinečnost tohoto prostoru a zachovat historickou stopu areálu. (viz UP str.42, odst I) a c)).

To znamená, že požadavky Petice jsou zcela v souladu s platným UP. Kulturní, historické a architektonické hodnoty budov i dvora jako celku dokládají odborná stanoviska zveřejněná v doprovodném bulletinu a též na stránkách <https://lichtenstejnkydvur.cz/dokumenty>. V souvislosti s projektem zástavby Lichtenštejnského dvora, přilehlé louky a současným návrhem ZM4 UP je třeba položit zásadní otázku: **Hájí obec zájmy developera nebo občanů?**

Obec ve svém stanovisku uvádí: "Tyto své vize předložili obci (*pozn. studii využití areálu společnosti Alcalá Partners*), která jim v rámci jednání vydala své stanovisko a jasně deklarovala povinnost **striktně dodržet podmínky dané územním plánem.**" Přesto je předložena již **4. změna nového územního plánu obce Květnice.**

Nový UP vznikl dlouho a jeho finální podoba je výsledkem důkladné veřejné i odborné diskuze. Jeho zadání skutečně připravovalo již předchozí zastupitelstvo (2010-14), jak se uvádí ve stanovisku obce, důvodem bylo především zpřesnit podmínky a regulativy pro další výstavbu v obci, zajistit její udržitelný rozvoj a zachovat její venkovský ráz.

Jak je možné, že od r. 2017, kdy byl nový ÚP vydán, chystá obec už 4. změnu? Kdo ji iniciuje, co je důvodem této změny?

Obec při realizaci projektu přestavby Lichtenštejnského dvora postupuje poněkud zvláště. Namísto, aby občanům nejprve představila záměr developera, chystá další změnu územního plánu, který je zjevně formulovaný tak, aby vyhověl potřebám budoucí výstavby developera.

Zveřejněný návrh ZM4 UP ve svém bodě f) 14) a 15) na str. 12 mění pravidla zástavby v lokalitě Lichtenštejnského dvora tak, že pro tento typ využití **umožňuje výstavbu až tří plnohodnotných nadzemních podlaží, a to tím, že nově připouští v této zástavbě plochou střechu!** To je v rozporu s platným UP, který ve snaze o zachování urbanistických hodnot a venkovského charakteru obce ploché střechy nepřipouští. (Maximální přípustná varianta umožňuje třetí podlaží pouze formou obytného podkroví s povolenými typy střech - sedlovou, valbovou a polovalbovou).

Ačkoliv ZM4 UP ve svém odůvodnění uvádí: „že respektuje priority týkající se ochrany přírody, ochrany životního prostředí a historických hodnot“, jsme přesvědčeni, že **návrhy změn zde obsažené tomuto požadavku neodpovídají.**

Nelze rovněž vyloučit, že tato změna legalizuje také problematickou výstavbu projektu Nová Květnice (oblast Ke Slušticům), kde již dle informací zveřejněných na webu projektu dochází k výstavbě objektů s plochou střechou, aniž by bylo zřejmé, jak je odůvodněn tento rozpor vůči platnému ÚP. Přitom tento „historický“ projekt měl vydáno stavební povolení na dokumentaci, která zahrnovala výstavbu sedlových, valbových či polovalbových střech.

Zatím nikdo z občanů nemá k dispozici návrh studie zástavby developera Alcala Partners, ale z výše uvedených skutečností se dá předjímat, že ZM4 ÚP se přizpůsobuje projektu developera/developerů, a že výsledkem bude výstavba domů, která bude **cizí charakteru území** a v rozporu s požadavkem ochrany architektonických a urbanistických hodnot naší obce daný ÚP a nadřazenou územně plánovací dokumentací (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje). Je třeba si uvědomit, že rozloha zástavby **centra obce** (areál Lichtenštejnského dvora) je **1,8 ha** a jižně navazující **louky** podél ulice Koniklecová **1,3 ha**.

Z dopisu společnosti Alcala Partners, který byl zveřejněn v reakci na naši petici se uvádí: „Jeho podobu (pozn. *developerského projektu*) se zástupci obce **již několik měsíců intenzivně diskutujeme** a věříme, že se nyní nacházíme bezprostředně před nalezením shody“. Jak je vidět, mezi obcí a developerem probíhají čilá jednání už několik měsíců. Jak je možné, že se tak děje bez toho, aniž by občané měli z těchto jednání nějaké výstupy? Ve vztahu k informovanosti občanů je to přesně naopak. Autoři Petice, stejně jako ostatní občané, mají jen velmi málo informací o chystaném projektu. V takové situaci je nefér, aby ZOK nebo developer vyčítali autorům petice některé nepřesnosti, když dosud nebyli ochotni poskytnout veřejnosti jakékoliv podstatné informace o projektu. Při formulování petice a doprovodného textu (např. počet bytových nebo parkovacích jednotek) jsme vycházeli z údajů, které nám sdělil přímo starosta Stanislav Plocek, a domnívali jsme se, že jsou stále platné.

ZM4 ÚP se bude veřejně projednávat **23.6.2022** na Obecním úřadu v Květnici. **Námítky a připomínky veřejnosti** je možné **uplatnit nejpozději** ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. **do 30.6. 2022**.

Z důvodů zde uvedených **apelujeme** na to, **aby ZM4 ÚP nebyla schválena** a **aby studie i projektová dokumentace k zástavbě Lichtenštejnského dvora a přilehlé louky respektovala platný územní plán obce**.

Stručně k některým bodům diskutovaným aktuálně ZOK v souvislosti s naší peticí:

Demoliční výměr

Není pravda, že demoliční výměr schválilo předchozí zastupitelstvo. První souhlas s demolicí areálu vydalo zastupitelstvo (2006-2010) vedené starostou Rathouským. Následné zastupitelstvo (2010-14), jehož členy byli někteří iniciátoři Petice, se naopak demoliční verdikt pokusilo zvrátit podáním na SU Úvaly, které však bylo zamítnuto. Podstatné je, že **současné zastupitelstvo se nepokusilo situaci změnit** ani poté, co byl **objekt prohlášen zastupitelstvem** v r. 2020 za **kulturní dědictví venkova** a zastupitelstvo mělo tedy silný argument pro zformulování nového postoje vůči objektům hospodářského dvora.

Platnost referenda

Obec argumentuje omezenou platností referenda z 28.6.2009 pouze ve vztahu k tehdejšímu projektu výstavby „Rezidence Flores“, není ale zřejmé, v jakém právním vztahu k obci je firma Becker a Poliakoff, s.r.o., jejíž stanovisko uvádí ve svém vyjádření. Objednala/zaplatila jej? Jedná se tedy o nezávislé odborné posouzení? Obdobně argumentuje blíže nespecifikovaným vyjádřením Nejvyššího soudu. Nechť jej zveřejní.

Pokud vám není situace lhostejná, podepište petici a podpořte aktivitu na záchranu důležitých hodnot v naší obci. Můžete se také zúčastnit veřejného zasedání **15.6. v 18:30 na OÚ Květnice**, na programu je mimo jiné projednání naší iniciativy a informace k chystané 4. změně ÚP.

Děkujeme za podporu,

MgA. Kryštof Hošek, Ing. Milan Polívka, Ph.D., Bc. Gabriel Izsák, Ing. František Daniel, Tomáš Hordějčuk, MgA. Veronika Slámová, Ing. Petr Vítek