OBEC
KVĚTNICE
Obecní úřad Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Sibřina * tel.: 281 982 108

Vyjádření obce Květnice k předloženému konceptu regulačního plánu společnosti Alcala Partners s.r.o.

Vážený pane Cesidio, vážený pane Šajtare,
dne 29.7.2022 jsme obdrželi návrh regulačního plánu (dále jen "RP"), k němuž uplatňujeme připomínky popsané dále v tomto dokumentu. Podotýkáme, že ačkoli jsme předložený RP podrobili důkladné analýze za účasti přizvaných odborníků, tak nikdo z nás není osobou oprávněnou pro posuzování souladu dokumentace s územním plánem (dále jen "ÚP").
V rámci procesu pořizování RP (až bude tento proces zahájen) tak může dojít k dalšímu upřesnění, nebo se objeví připomínky další.
Dozvěděli jsme se také z jiných zdrojů, že je RP z vaší strany již projednáván na dalších úrovních státní správy. Dokonce jsme získali stanovisko odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úseku památkové péče Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 17.3.2022. Z něj je patrné, že o tomto návrhu regulačního plánu jednáte, aniž byste zohlednili naše podstatné připomínky. Toto stanovisko mimo jiné podmiňuje souhlas s RP zachováním vily, jež je součástí bývalého hospodářského dvora. Aniž jste nás o této skutečnosti informovali, sdělili jste nám dne 25.7.2022, že vilu zachováte pouze pokud nedojde ke zdržení schválení Regulačního plánu. Takové jednání nepovažujeme za korektní.
Za obec Květnice můžeme pouze opakovat, že budeme trvat na úplném dodržení podmínek ÚP ve všech jeho částech.
Jsme si vědomi, Vašich vstřícných kroků, kterými jste již v minulosti projekt upravili nad rámec podmínek ÚP, když jste například akceptovali minimální počet parkovacích míst (2) a minimální plochu pozemků pro rodinný dům (450 m2), za což děkujeme.
Předložený RP ale bohužel nepovažujeme za souladný s ÚP, a to hned z mnoha důvodů, které jsou popsány níže a na které jsme upozorňovali již při předchozích osobních jednáních.
Dále sdělujeme, že jsme zajistili dvě oponentní právní stanoviska, která jasně stanoví, že referendum z roku 2009 je i nadále platné a zastupitelstvo obce Květnice se jím musí řídit. V tomto kontextu si vás dovolujeme informovat, že jsme vypsali nové referendum, které umožní občanům vyjádřit svůj aktuální názor v této věci a kterým se bude nové zastupitelstvo řídit. V tomto referendu bude položena otázka směřující jak ke třem nadzemní podlažím, tak k plochým střechám. Vezměte prosím tuto skutečnost na vědomí. Referendum se uskuteční společně s komunálními volbami, tedy v termínu 23. a 24. září 2022.

Připomínky k textové části

1. Na straně 2 je jako výkonný pořizovatel uvedena Ing. Renáta Perglerová. **Výkonný pořizovatel za obec** Květnice není v současné době znám a do dnešního dne nebyl zahájen jeho výběr.

2. Na str. 2 je uvedeno v části Vydal: Zastupitelstvo města Květnice. Prosíme opravit na Zastupitelstvo obce Květnice.

3. Na straně 9 je uvedeno, že "je přípustné zachování stávající stavební hmoty (historická vila), její změny stavby a stavební úpravy při dodržení ostatních platných regulativů". Pakliže má být hmota původní vily zachována, žádáme o odstranění slova přípustné a přesnější definici toho, jakým způsobem má být vila zachována. Tento náš požadavek bude ještě upřesněn v závislosti na výsledcích referenda konaného ve dnech 23. - 24. září 2022.

4. Na straně 9 v podmínkách využití stavebního bloku G je uvedeno, jak bude řešeno parkování objektu H - asi má být řešeno parkování objektu G.

5. Na straně 10 žádáme o změnu regulativu spočívajícího ve stanovení maximálního počtu podlaží bloku G na 2 nadzemní podlaží.

6. Na straně 11 žádáme upravit definici oplocení tak, aby povinná průhlednost (50 %) nebyla pouze pro ploty z kombinace průhledných a neprůhledných částí, ale aby se jednalo o podmínku obecnou.

7. Stavební **blok H19 - H21**
   Výška stavby stanovena jako maximální: 2 nadzemní podlaží, v případě objektů občanské vybavenosti **3 nadzemní podlaží**. Ve výkresové části (I03 A1) je plocha uvedena jako "Pozemky staveb rodinných domů". Objekt zásadně nerespektuje okolní zástavbu, když ani jeho poslední podlaží není žádným způsobem ustoupeno.

8. Na straně 6 a 13 (a ve výkresu I/01) je uvedeno vymezení dotčeného území, které **neobsahuje Koniklecovou ulici** s ohledem na předchozí jednání s obcí, kdy obec předpokládala realizaci tohoto stavební objektu v rámci dotačního titulu, o který měla požádáno. Obec v této žádosti bohužel nebyla úspěšná a není jasné, kdy bude oprava předmětné komunikace realizována. V tuto chvíli by tedy bylo vhodnější komunikaci do území řešeného RP zařadit.

9. Žádáme o doplnění alespoň dvou venkovních veřejných parkovacích stání s možností napojení na dostatečný zdroj energie pro **dobíjení elektrovozidel**.

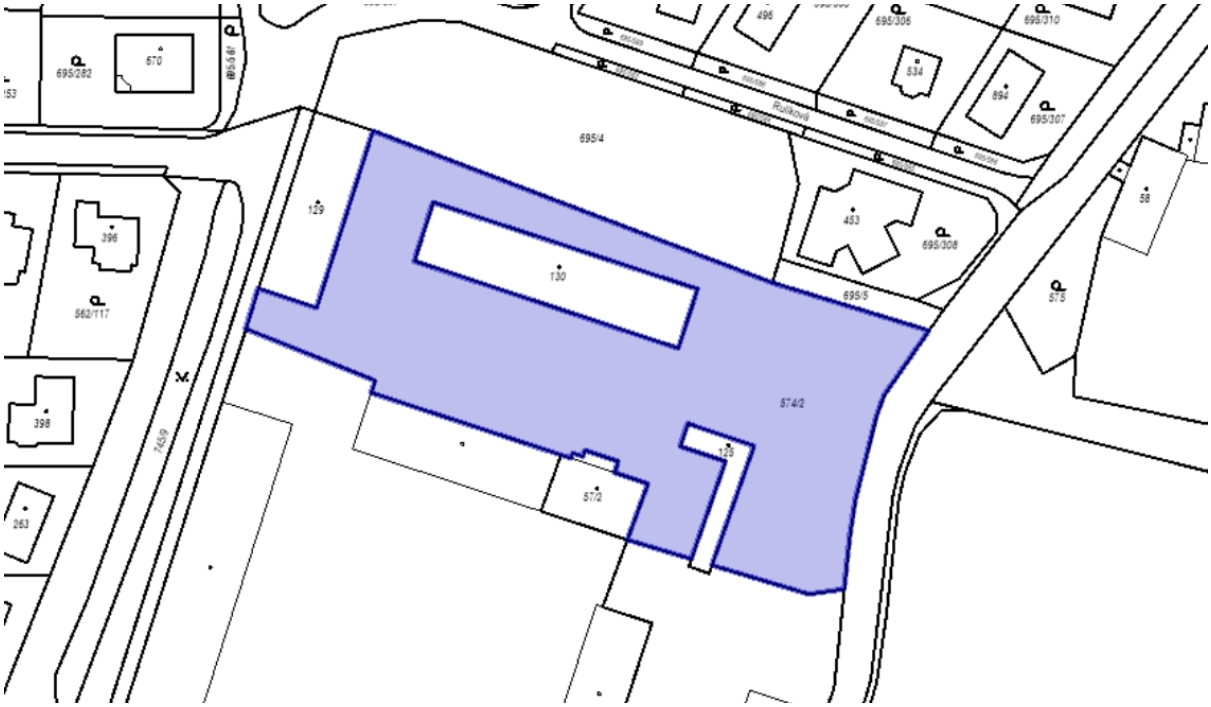
10. Na str. 14 je pro potřeby mateřské školy uvažováno s 5 parkovacími stáními. **5 parkovacích stání pro potřeby MŠ považujeme za zcela nedostatečné** a není ani v souladu s příslušnými normami.

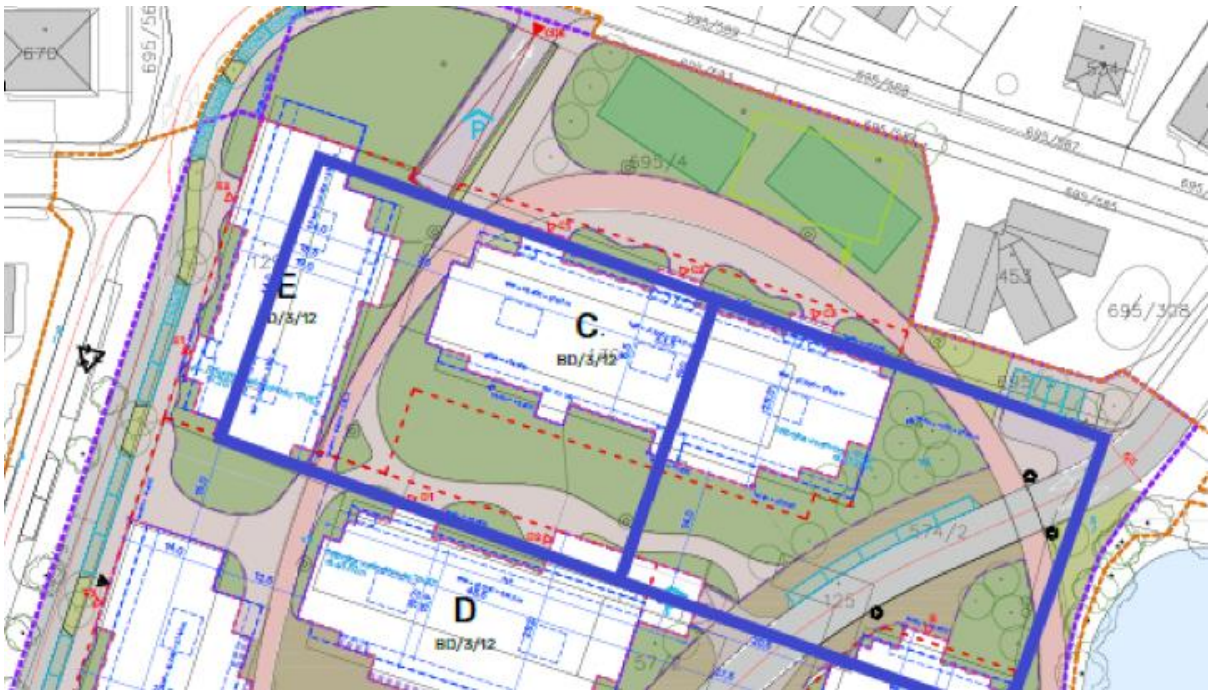
11. **Kanalizace splašková, vodovod, plynovod, silnoproud**
V *textové* části postrádáme výpočet bilancí návrhového stavu a posouzení připojovacích kapacit. Pouhé konstatování výsledného stavu nepovažujeme za dostatečné.

12. **KANALIZACE DEŠŤOVÁ (c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**
V RP je uvedeno, že dešťové vody z veřejných zpevněných ploch *budou* likvidovány převážně pomocí modrozelené infrastruktury v pásech zeleně se stromy. Navrženým řešením za využití modrozelené infrastruktury na veřejných pozemcích a retenční nádrže na dešťové stoce dojde k výraznému snížení odtoku dešťových vod z území.
    - Požadujeme tvrzení doložit posudkem s výpočtem. Tak aby se předešlo budoucím možným problémům se srážkovou vodou při přívalovém dešti.
    - U objektů A a B je přebytečná voda při přívalových srážkách navržena k odvádění do Mlýnského rybníka. Tento postup jsme při předchozích jednáních označili jako nemožný.
    - Požadujeme upřesnit vedení odtokové stoky z retenční nádrže po hrázi Mlýnského rybníka a jeho zaústění do potoku Výmola. Dále požadujeme výpočty doložit, že tento vodní tok má dostatečnou kapacitu pro odvod potřebného množství dešťových vod z retenční nádrže přes soukromé, obydlené pozemky.

13. Na straně 17 je **nedokončená věta** v předposledním odstavci “Výška objektů je…!

14. Na straně 18 je v odstavci “Významné krajinné prvky” uvedeno, že “V západní části pozemku parc. č. 574/2 je v souladu se zadáním regulačního plánu ponechána vegetační plocha pro rozvoj vzrostlé zeleně”. Zadání regulačního plánu ale hovoří o polovině východní: “**Na východní polovině pozemku parc. č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.**”
Tato podmínka zadání RP není splněna, když na geometrické polovině předmětného pozemku je umístěna část jedné z budov!





15. **Zeleň (kácení a nová výsadba)**

Regulační plán bude nahrazovat několik územních rozhodnutí, která jinak řeší problematiku kácení a výsadby stromů. Obec požaduje doplnit do textové části tak, aby byl zřejmý rozsah kácení a z toho plynoucí náhradní výsadba a případné odvody. Nový (návrhový stav) by měl být jasně popsán a odpovídat výkresové části.

16. **Etapizace projektu**

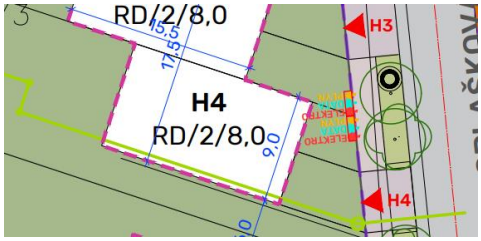
V kapitole h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci) je etapizace navržena tak, že umožňuje libovolné pořadí výstavby. Realizace etap II., III. a IV. není

podmíněna dokončením etapy I. Je nutno stanovit podmínku kolaudace etapy I. před dokončením a kolaudací dalších etap. A dále v rámci etapy I. musí být stanovena podmínka zkolaudování komunikací a veřejného prostranství před stavbou nebo kolaudací budov této etapy I.

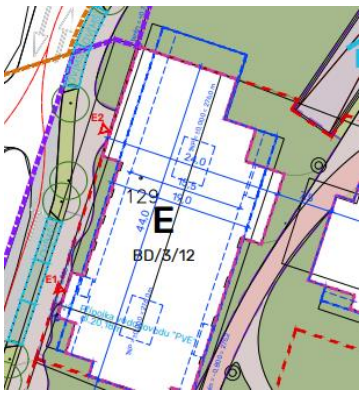
Připomínky k výkresové části

I/01 HLAVNÍ VÝKRES

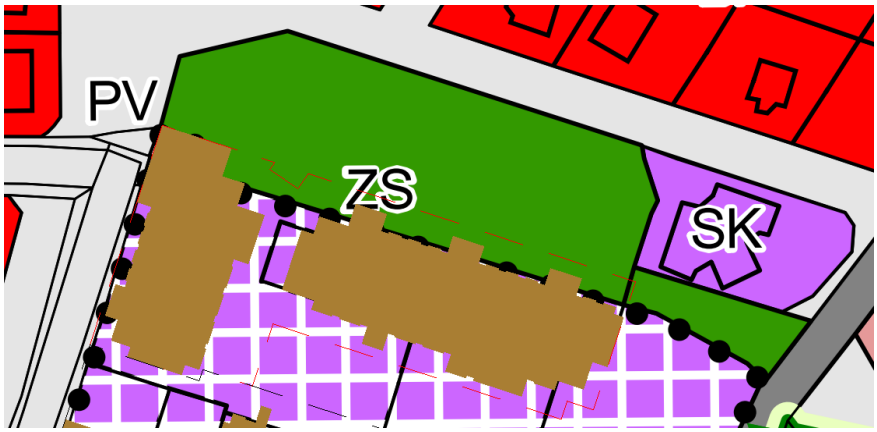
17. Pokud má RP nahrazovat ÚR – pro přípojky, měl by obsahovat přípojky a veškeré sítě technické infrastruktury tak, aby šlo rozeznat stávající, nově navrhované nebo rušené, či překládané. Předložený výkres obsahuje náznaky vedení sítí, avšak bez kontextu napojení na stávající řady, neúplné a někdy špatně vedené (např. dešťová kanalizace pod domem H4

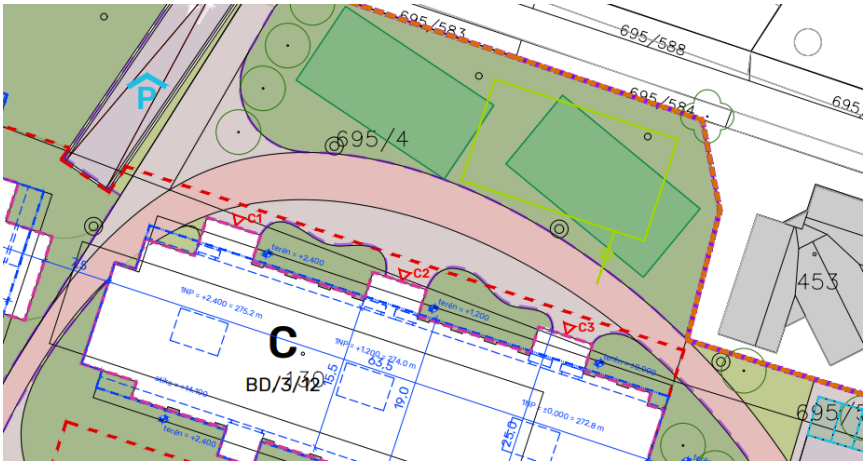


18. Objekt E svým přesahem v severní části pravděpodobně zasahuje do plochy zeleně definované v územním plánu - ZS.



19. Objekt C možná zasahuje svými vstupy do plochy ZS, požadujeme doložit soutiskem s ÚP, že tomu tak není. Rozhodně ale do plochy ZS zasahuje podzemní podnož objektu. A to je, na rozdíl od rampy, v rozporu s ÚP.

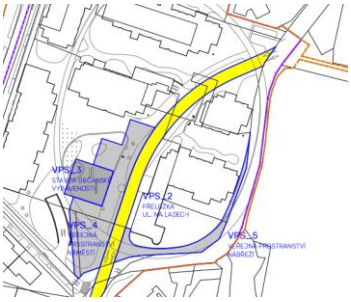




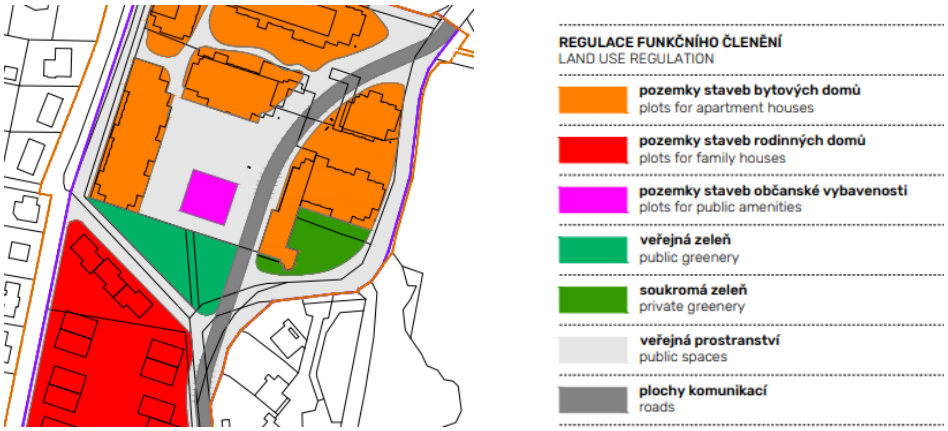
20. O-01 KOORDINAČNÍ VÝKRES – by měl obsahovat plošnou a prostorovou koordinaci veškerých fenoménů v území (zejména hodnoty a limity využití území). Nyní je to jakýsi výkres prostorové regulace nadzemních hmot objektů bytových domů a RD.

21. Zadání RP - Výkres prostorové regulace v měřítku 1:1000- formálně v odevzdávce chybí (ale asi je požadavek obsahově splněn v jiných výkresech).

22. I-02 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ – RP může dle platné legislativy využívat institutu VPS a VPO pro vyvlastnění nebo předkupní právo. Všechny zájmy obce budou řešeny plánovací smlouvou, která bude řešit i majetkoprávní převody. Proto, aby stavebník sám realizoval na svých pozemcích stavby komunikací a veřejných prostranství, není potřeba, aby byla u těchto pozemků regulačním plánem stanovena možnost vyvlastnění pro tyto stavby. Obec nemá potřebu zatěžovat některé pozemky předkupním právem, což se propisuje do KN a současně si nedovede představit proces vyvlastňování, když majetkoprávní převody budou řešeny v plánovací smlouvě. Pro VPS 2 - přeložka komunikace III/01212 je nutno doložit závaznou dohodu se Středočeským krajem jako vlastníkem komunikace a KSÚS Středočeského kraje jako jejím provozovatelem. Ani zde není potřeba stanovení možnosti vyvlastnění, neboť pro přestavbu stávající komunikace III. třídy (ve vlastnictví kraje) nebude vyvlastňováno pro developera a pro nově budovanou přeložku této komunikace nemusí developer sám sebe vyvlastňovat, aby postavil tuto komunikaci a následně ji předal Středočeskému kraji. K úpravě předávání komunikací a veřejných prostranství je nezbytné uzavřít plánovací smlouvu jak s obcí, tak s krajem.

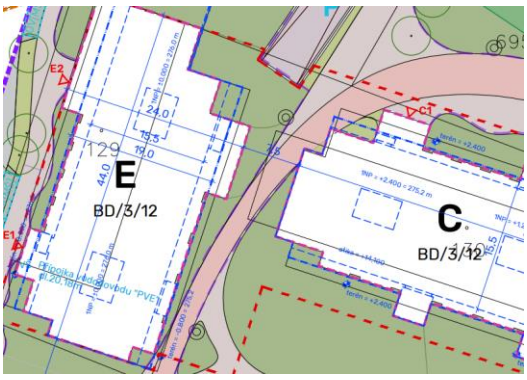


23. I-03 VÝKRES PODROBNÉHO FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ Objekty H19, 20, 21 jsou uvedeny v ploše pozemků staveb rodinných domů, ale v textové části jsou vedeny jako stavby občanské vybavenosti.



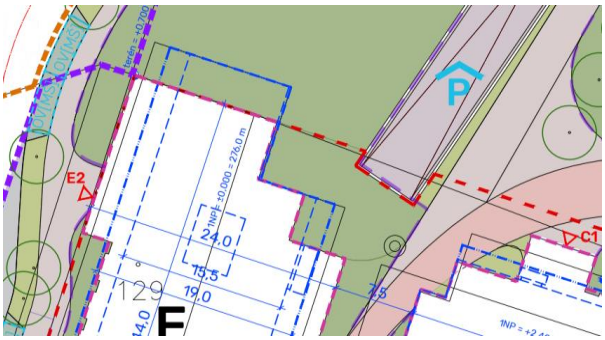
24. **Odstupy staveb RD - 6m** - jedná se o odstupy mezi objekty H15-H14 a H4-H5,
Vyhláška 501/2006 § 25 - Vzájemné odstupy staveb:
(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
Výstavba na "zelené louce" nesplňuje "zvláště stísněné územní podmínky", a tedy je nutné dodržet odstupy ve vzdálenosti 7 m.

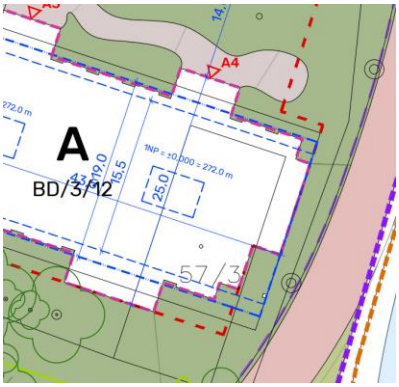
25. **Odstupy objektů E a C** - nesplňují parametry vyhlášky
Vyhláška *501/2006 § 25 - Vzájemné odstupy staveb*
(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umisťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.



Vzdálenost mezi budovami C a E tak je v rozporu s vyhláškou.

26. Ve štítových stěnách je špatně zakreslena stopa nadzemních podlaží a atiky, která neodpovídá předloženým vizualizacím.





Vyjádření k souladu s územním plánem, resp. se zadáním regulačního plánu

27. Vymezení řešeného území (strana 42, odst. 1.) - viz připomínka výše k ulici Koniklecová
28. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití (strana 42, odst. 2.) - bez připomínek.
29. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb (strana 42, odst 3.)

> *"Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a* ***výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy****. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro funkce BI a SM. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací."*

Dominantní budovou v současné chvíli je původní vila jak svojí výškou, tak svým architektonickým vzhledem. Ostatní budovy jsou původně zemědělského charakteru s výrazně nižší výškou.

ÚP stanovuje možnost max. výšky zástavby 3 NP, avšak zadání RP1 v bodě 3 upřesňuje takto: „Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a **výjimečně** bodové bytové domy **o maximálně 3 nadzemních podlaží** tzv. viladomy.“.

Podle našeho názoru tedy není rozsah navržených objektů A – F a H19 – H21, jež mají všechny 3 NP, splněny podmínky zadání RP1, neboť se jedná o zástavbu 3 NP všech objektů a nikoli pouze stanovené **výjimečné** možnosti bodových bytových domů. Otázkou výkladu tak zůstává naplnění slova „výjimečně“, nicméně se jím rozhodně nerozumí nadpoloviční většina, jak je předložena v návrhu RP. ***Stávající návrh obsahuje 13 372 m2 plochy bydlení v bytových domech a 4 230 m2 v rodinných domech. Bytové domy jsou jasně převažujícím typem bydlení, tedy není splněno zadání ÚP, které hovoří o “výjimečně bodové bytové domy”***

Dle našeho názoru nejsou podmínky ÚP splněny, už jen z toho důvodu, že 3 nadzemní podlaží jsou navrhována na všech stavbách na ploše P02.
Této naší připomínce svědčí rovněž další ustanovení ÚP, a to že „urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku“, protože statek je kromě solitérní vily převážně dvoupodlažní a navrhované výškové uspořádání všech budov v ploše P02 je tak podle našeho názoru rovněž rozporné s ÚP.

Domníváme se, že bodový bytový dům (viladům), je dům o jednom schodišťovém jádru (sekci), přičemž jeho dalším typickým znakem je půdorysná stopa objektu s poměrem stran blízkým čtverci.

Některé města v ČR mají v územním plánu definovaný pojem viladomu, například Praha v Metodice návodu a výkladu k platnému územnímu plánu je její znění následující:

“Viladomy (činžovní vily) jsou v územním plánu chápány jako obytné stavby typově na přechodu mezi zástavbou rodinných domů (do 3 bytových jednotek) a domů bytových (více bytových jednotek), s menší kapacitou bytů ve prospěch většího komfortu bydlení. Za viladům lze obecně považovat stavbu o kapacitě cca 4-8, výjimečně max. 12 bytových jednotek, nepřevyšující 4 nadzemní podlaží, stojící na vymezeném pozemku zpravidla oploceném. Obvyklá výška stavby je 10-20 m, nejčastější 12-17m od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy)”

Stávající návrh obsahuje v objektu C max. 17, v objektu A max. 13 bytových jednotek.

Například Ústav územního rozvoje definuje bodový bytový dům takto:

Principy a pravidla územního plánování Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení

Bodový bytový dům

Je zvláštním druhem schodišťového domu s větším počtem bytů. Výška těchto domů se navrhuje ve 3, 4, 6 a 8 nadzemních podlažích. Je obvykle řešen jako volně stojící objekt. Proto bývá také označován jako „villadům". Jsou vhodné pro byty středních a větších velikostních kategorií. Schodiště se v půdoryse bodových domů umísťuje buď u průčelí, nebo uvnitř dispozice.

Přednosti: jednotlivé byty mají zpravidla rohovou dispozici a tím je orientace ke světovým stranám univerzální. Dům se tak otvírá do okolního prostředí.

C.3 – 73

Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 658 34 Brno
Tel.: +420 542 423 111, www.uur.cz, e-mail: sekretariat@uur.cz

Nevýhody: bodový bytový dům je ze všech stran vystaven povětrnostním vlivům, jednotlivé byty jsou prochlazovány (větší náklady na vytápění). V zástavbě bodových (izolovaných) bytových domů je vyšší plošný požadavek na pozemek než u řadové zástavby, to se zpravidla řeší vystřídanou zástavbou.

Z hlediska urbanistického rozeznáváme zástavbu:
- izolovanou v řádce, rovnoběžnou s uliční čarou anebo kolmou na uliční čáru,
- šachovnicovou,
- volnou ve skupinkách.

Odstupy bytových domů, v jejichž sousedících průčelích jsou umístěna okna, se doporučují minimálně:
- 20 m, jsou-li okna obytných místností alespoň na jedné sousedící straně,
- 10 m, nejsou-li na sousedících stranách okna obytných místností.

Schodiště je umístěno buď centrálně v dispozici osvětlené jen horním osvětlením, nebo je umístěno k obvodu domu a dokonale osvětleno.

30. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (strana 42, odst. 4.)

"Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- *stavební objekty bývalého statku;*
- *urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;*
- *plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;*
- *Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;*
- *cenná kulturní krajina;*
- *silnice III/01212.*

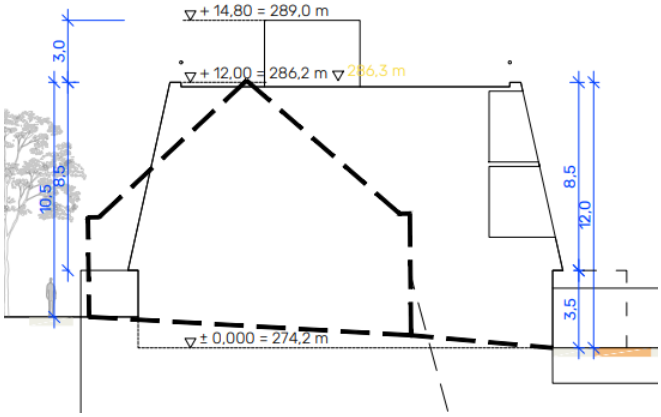
Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka."

Regulační plán musí ve výše uvedených bodech vyhovět znění územního plánu, přičemž zpracovatel ÚP Ing. Václav Jetel se k jednotlivým bodům na naši žádost vyjádřil takto:

- *stavební objekty bývalého statku;*
  - *Cílem tohoto ustanovení je respektovat současný objem staveb statku i za předpokladu, že budou kompletně zbourány, což je asi nejekonomičtější. Toto se dohodlo ZO v roce 2013.*

Toto ustanovení jasně deklaruje, že smyslem zadání RP bylo v místě statku realizovat převážně polyfunkční objekty, protože je absurdní a nereálné v objemu staveb statku realizovat RD nebo bodový bytový dům.

- *Je nám jasné, že nemůžeme zkopírovat původní architekturu, ale považujeme za nezbytné zohlednit současný urbanistický koncept a respektovat především objemy a polohu staveb.*



- *urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;*
  - *Obdobně jako u staveb bylo účelem ÚP zajistit veřejné prostranství co nejblíže stopě volného prostoru mezi budovami zemědělského statku, tj. vytvořit centrální veřejné prostranství s vazbou na Mlýnský rybník a na jižní lokalitu směrem k zastávce BUS.*
- *plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;*
  - *Striktním požadavkem tehdejšího zastupitelstva obce bylo zachování co největšího podílu sídlení zeleně, což dokazuje vymezení ploch zeleně a nezařazení do ploch SK.*
- *Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;*
  - *Mlýnský rybník spolu s centrálním prostorem má být výkladní skříň obce Květnice, takže je zde kladen velký důraz na ochranu a rozvoj této civilizační a přírodní hodnoty.*
- *Cenná kulturní krajina;*
  - *Neboť se jedná o místo silně ovlivněno člověkem (kulturní krajina), tak je zde i velký důraz kladen na segmenty tvořící krajinný ráz obce.*
- *Silnice III/01212.*
  - *Civilizační hodnota, která má svou hodnotu v rámci prostupnosti území a musí být kladen velký důraz na její rozvoj.*

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka."

- *Civilizační hodnota, která má svou hodnotu v rámci prostupnosti území a musí být kladen velký důraz na její rozvoj. Všechny výše uvedené odrážky zmiňující hlavní hodnoty území se pak syntetizují v požadavku na řešení, které potvrdí jedinečnost tohoto prostoru, tzn. že se zde uplatní ty nejmodernější poznatky z architektury a urbanismu, které vytvoří malebný prostor těžící a respektující i jedinečný Mlýnský rybník. Toto má být záruka toho, že RP nebude zpracován čistě developersky, ale že bude mít přidanou hodnotu v jedinečném a originálním designu. Předložený RP tyto body ze zadání RP nesplňují!*

31. <u>*Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*</u> *(strana 42, odst 4.)*

“Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přilehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.”

- *Viz* bod 30.

32. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (strana 43, odst 4.)

“Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.”

- Smyslem zadání RP už v době, kdy vznikl bylo zacílení na zachování stopy areálu. Je tedy nezbytné naplnit jednotlivé body ÚP, zejména ve vztahu k řešení lokality bývalého statku,, viz bod 30 výše.

33. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (strana 43, odst 4.)

“Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.”

- *Tato podmínka není v návrhu respektována, když je na této polovině pozemku umístěna podstatná část budovy C. Podmínky ÚP tak nejsou splněny.*
- *Pojem polovina pozemku je jasně měřitelný a není možné z něj slevit pouze s odkazem na tvrzení, že se jedná pouze o náletovou zeleň, jak se o to snaží předložený návrh RP. O druhu zeleně územní plán nijak nehovoří.*

34. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (str. 43, odst. 5.)

“Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.”

- Ad *plochy* místních komunikací - bez připomínek
- Ad stav inženýrských sítí - **Stávající návrh výkresové části neobsahuje zakreslení technické infrastruktury**
- *Ad* funkční plocha pro umístění základní veřejné vybavenosti - Veřejná vybavenost - oproti veřejné občanské vybavenosti do kategorie veřejné vybavenosti spadají i komerční zařízení. Slovo "základní" je charakteristická pro provozy, které by neměly chybět v žádné obci velikosti Květnice - školky, školy, ordinace, obchody, administrativa, sport, knihovny ad. "Vyšší" je pak označována pro větší spádovost - divadla, kina, stadiony, nemocnice ad. S pojmem veřejná

vybavenost pracuje i Metropolitní plán Prahy (který shodou okolností prosazuje i autor RP doc. arch. Hlaváček).

35. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření (str. 43, odst. 6.)

"Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence."

V návrhu regulačního plánu je uvedeno Předkupní právo pro tři stavby, a to

- *Veřejně* prospěšná stavba VPS_3 svědčící obci Květnice. Účelem předkupního práva je získání stavebního pozemku určeného pro výstavbu nového obecního domu s možným umístěním sídla obecního úřadu či libovolnou další aktivitou související s poskytováním obecních služeb (knihovna, informační centrum, přednáškové prostory, multifunkční sál apod.). Směnu pozemku je možno řešit v rámci plánovací smlouvy. A toto řešení považujeme za vhodnější. Obec k tomuto předkupnímu právu nemá připomínky.
- *Veřejně* prospěšná stavba VPS_4 svědčí obci Květnice. Účelem předkupního práva je výstavba nového centra obce (náměstí), včetně souvisejících úprav a *Veřejně* prospěšná stavba VPS_5 svědčí obci Květnice. Účelem předkupního práva je rozšíření nábřežního prostoru rybníka, respektující ochranné pásmo inženýrských sítí, zejména kanalizace. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby na pozemcích developera, které následně převede na základě plánovací smlouvy na obec, není potřeba stanovovat možnost předkupního práva. V případě stavby nábřeží na pozemcích Středočeského kraje je nezbytné doložit závaznou dohodu o využití těchto pozemků v rámci plánovací smlouvy.

Odstavce 7. - 10. bez připomínek, nebo se jedná o problematiku, kterou řeší jiné dotčené orgány státní správy.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci (str. 44, odst. 11.

> *"Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi stavebníkem (nebo vlastníkem nemovitosti) a obcí Květnice, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce."*

Obec Květnice Zásady spolupráce s developery a plánovací smlouvy připravuje, a to včetně definice kontribučních poplatků. V tomto kontextu odkazujeme na odst. 3.9.1. a opakovaně konstatujeme, že stavební objekty "náměstí" a "nábřeží" považujeme za

veřejnou infrastrukturu a jakou takovou předpokládáme její předání obci podle tohoto článku ÚP.

36. *Nutnost stanovení časové návaznosti staveb*

Považujeme za nezbytné, aby regulační plán obsahovat přesně danou časovou návaznost jednotlivých staveb, a to podmínku dokončení a kolaudace komunikací a veřejných prostranství před zahájením stavby či kolaudací jednotlivých staveb pro bydlení a občanskou vybavenost.

37. *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (str. 44, odst. 12.)*

"Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- *Hlavní výkres v měřítku 1:1000;*
- *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:1000;*
- *Výkres prostorové regulace v měřítku 1:1000*

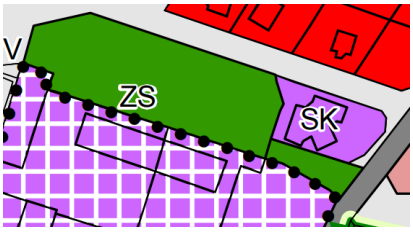
Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- *Koordinační výkres v M 1:1000;*
- *Výkres širších vztahů v M 1:5000;*
- *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1:2000.*

Dokumentace regulačního plánu RP1 bude zpracována v tištěné podobě, v počtu 4 paré. Dále bude dokumentace odevzdána v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu SHP a PDF."

- Obec nemá k tomuto bodu připomínky.

38. V červenci 2022 jsme vás upozornili na nesoulad mezi grafickou částí ÚP č. 1 a č. 2 na pozemku 695/5, kde podle zpracovatele ÚP Ing. Václava Jetela došlo v důsledku zásadní změny katastrálního operátu k technické chybě na straně zpracovatele v koordinačním výkresu při složitém převádění funkčních ploch do zcela nové katastrální mapy. Na tomto pozemku tedy platí plocha ZS, a tedy by zde neměla být umístěna parkovací stání. Tuto změnu jste v rámci našeho jednání akceptovali, avšak v předloženém návrhu RP nebyla promítnuta. Žádáme tedy o úpravu tohoto nesouladu s ÚP.



Přípustné využití dle ÚP: pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.

V případě jakýchkoliv dotazů jsme my i námi oslovení specialisté, jako je Ing. Václav Jetel, Ing. Tomáš Havelka či Mgr. Pavel Černohous připraveni k dalším jednáním. Věříme, že společným úsilím nalezneme takové řešení, které bude v souladu s ÚP, přispěje k rozvoji obce Květnice a zlepšení kvality života obyvatel, jak současných, tak i budoucích a zároveň bude zajímavé i pro Vás jako developera.

V Květnici dne 7.9.2022

Stanislav Plocek
Digitálně podepsal Stanislav Plocek
Datum: 2022.09.07 19:10:53 +02'00'

Stanislav Plocek
starosta obce Květnice