

Cesidio del Rio  
Alcala Partners s.r.o.

podáno datovou schránkou

23. srpen 2023

Vážený pan  
Stanislav Plocek, starosta  
Obec Květnice

Re: Vyjádření k požadovaným změnám regulačního plánu.

Vážený pane starosto,

děkuji Vám za zaslání připomínek obce Květnice k návrhu regulačního plánu předloženého společností Alcala Partners s.r.o. dne 21. 3. 2023 ze dne 30. 5. 2023 a následného dopisu s výčtem navrhovaných omezení v zastavitelnosti ze dne 3. 8. 2023.

Na Váš poslední návrh odpovím podle následující osnovy:

- (1) Jedná se o návrh, který je v rozporu s tím, co bylo doposud dohodnuto.
- (2) Jedná se o nepřijatelný návrh, neboť svědčí buď o neznalosti urbanistických požadavků nutných pro zachování ekonomické životaschopnosti projektu, nebo o nedostatku dobré vůle a vyvolává vážné pochybnosti o skutečných záměrech vedení obce ohledně jednoho z nejkritičtějších a nejkritičtějších projektů v obci Květnice.
- (3) Podle platného zásad územního rozvoje návrh nemá právní základ v právních předpisech týkajících se územního plánování.

Na prvním setkání, kde jsme v březnu 2021 představili náš projekt obci, jste Vy, jako starosta Květnice, a i ostatní členové zastupitelstva, kterým byl náš projekt představen, vyjádřili našemu návrhu jasnou podporu. Po celou zbývající dobu Vašeho působení ve funkci starosty a následně i člena rady obce jste vždy vyjadřoval podporu projektu a oceňoval změny a kompromisy, které jsme v průběhu několikaměsíčních jednání a na žádost zastupitelů obce do našeho návrhu zaváděli.

Odkazuji na první odstavec oficiálního dopisu, který jste nám zaslali 15. března 2021:

*"Dovolte mi, abych Vám a panu Cesidiovovi del Rio ještě jednou poděkoval za Váš čas a úsilí, které jste věnovali prezentaci záměru rozvoje sídliště v centru Květnice. Váš přístup velmi vítáme a oceňujeme navrženou koncepci přeložky stávající komunikace a pěšího propojení s ostatními částmi obce."*

Jste dobře obeznámeni s obsahem regulačního plánu a se všemi ústupky, které jsme před jeho předložením učinili. Vždy jste hlasovali pro jeho schválení, nicméně ve svých posledních sděleních požadujete řadu dalších změn, které činí projekt neproveditelným. Tomuto postoji nerozumíme.

Při dvou krátkých schůzkách s novým týmem, z nichž ta poslední se konala v březnu 2023, bylo jasné, že osobami, které jednání vedly, byli pánové Hošek a Pospíšil a vlastně jsem musel trvat na tom, abyste byli přítomni i na druhé schůzce. Postoj pana Hoška proti našemu projektu není nový, i když jako člen stavebního výboru je dobře informován o všech ústupcích, které jsme přijímali. Na jednání

stavebního výboru dne 6. 12. 2022 pan Král, pan Možný, pan Havelka a pan Šaštinský, (všichni členové výboru kromě pana Hoška), souhlasili s posledním předloženým návrhem a zdůraznili, že investor jej předložil v souladu se závěry předchozího jednání, kde se stavební výbor (včetně pana Hoška) dohodl na základních podmínkách, jak je uvedeno v zápisu z tohoto jednání:

*"k. Ostatní členové SV s vymezením pana Hoška nesouhlasí, resp. poukazují na následující skutečnosti:*

*i. Investor předložil tento návrh v souladu se závěry předchozího jednání, kde SV (včetně pana Hoška) dospělo k dohodě o základní úpravě.*

*ii. SV a obec musí jednat v mezích zákona, proto mohou posuzovat pouze soulad s územním plánem a stavebními předpisy. Nepřísluší jim posuzovat subjektivní stránku atraktivity projektu.*

*iii. Srovnávací projekt Běchovice předložený panem Hoškem má o jedno podlaží více a jeho architektonický výraz je zcela odlišný od předmětného projektu.*

*iv. Ostatní členové SV by si rovněž přáli, aby navrhované budovy byly menší nebo zcela kopírovaly půdorys stávajících budov. Nemáme však žádnou možnost, jak k tomu soukromého investora donutit. Naopak musíme zdůraznit přidanou hodnotu tohoto projektu, který respektuje normy uložené referendem a další normy, které mu ukládáme a které respektuje nad rámec svých povinností:*

*- Šikmé střechy*

*- Dvě podlaží a podkroví (místo tří podlaží)*

*- Zachování vily*

*- Minimální výměra pozemku pro rodinný dům 450 m<sup>2</sup> (v současné době neomezená)*

*- Umístění téměř všech parkovacích míst v podzemí.*

*- Odsunutí budov od rybníka a vytvoření zeleného pásu veřejného prostranství.*

*- Velkoryse pojatý veřejný prostor včetně náměstí.*

*v. Obec nemá žádné páky, jak donutit vlastníka, aby vypsal architektonickou soutěž nebo se řídil projektem od jiných architektů.*

*vi. Z výše uvedených důvodů rozhodl výbor nakonec tak, jak rozhodl."*

Stanovisko pana Hoška je v rozporu s jeho postavením vlastníka budovy mlýna a pozemků sousedících s naším pozemkem. Jediné vysvětlení, proč trvá na požadavku dalších podmínek, které by znemožnily naši výstavbu, vidíme v tom, že chce udržet centrum obce nezastavěné, aby si jako jediný vlastník užíval území před jezerem a blokoval rozvoj pozemků a tím i obce. Pan Hošek je zjevně přesvědčen, že jeho pozemek má větší hodnotu, když je jediným zastavěným pozemkem na břehu jezera, a upřednostňuje tak své soukromé zájmy před veřejným zájmem obce.

Co se týče stanoviska pana Pospíšila, jedná se o výrazný odklon od předchozího stanoviska pana Šaštinského, zástupce jeho politické skupiny ve stavebním výboru, který na jednání stavebního výboru ve dnech 6. a 19. 12. 2022 návrh schválil a podmínil svůj souhlas zeleným koridorem v prostoru nábřeží jezera zasahujícím do vzdálenosti 15 m od plotu a 18 m od budov. Ústupek jsme přijali za podmínky, že zpracování regulačního plánu bude co nejrychlejší. Možná z důvodu nedostatečné komunikace s panem Šaštinským, ale ani jeho postoji nerozumíme.

Příkládáme výňatek ze zápisu z jednání ze dne 19. 12. 2022 se stanoviskem pana Šaštinského:

*"Písemné stanovisko pana Šaštinského (ODS):*

*1) Nadále souhlasíme s tím, co bylo naposledy dohodnuto na stavebním výboru, a považujeme současný postup a jednání s Alcalá Partners za uspokojivý (více zeleně, zachování vily, domy se sedlovou střechou, ucelené centrum obce, podzemní parkování atd.).*

*2) U posledního návrhu společnosti Alcalá Partners trváme na:*

*- 15 m a 18 m od katastrálního okraje rybníka (Alcalá zpracovala 15 m);*

*- rozsah vikýřů cca 30 % - 50 % rozsah vikýřů navržený společností Alcalá považujeme za větší než požadovaný rozsah. Samozřejmě uznáváme, že pro konečný architektonický a urbanistický pohled by možná bylo vhodnější 35% atd.*

*3) Všechny ostatní body jsou v souladu se společným zápisem, který jsme odsouhlasili."*

S politováním musím vyjádřit své zklamání nad obsahem připomínek, které jsem obdržel od obce Květnice. Návrh regulačního plánu, který obec Květnice obdržela dne 31. 3. 2023, byl zpracován na základě opakovaných jednání se zástupci obce v průběhu let 2021 a 2022, při kterých naše strana již učinila řadu dobrovolných ústupků, které nejsou v územním plánu obsaženy, a to oproti plánům předchozího vlastníka, od kterého naše společnost připravovaný projekt koupila, a oproti plánům obsaženým v našem původním návrhu.

Původně schválený regulační plán od předchozího vlastníka počítal s 371 jednotkami. Náš původní návrh počítal se 176 jednotkami, a nakonec odsouhlasený návrh zahrnuje 95 jednotek, tj. pouze přibližně 25% počtu jednotek původně schválených v regulačním plánu předloženém předchozím vlastníkem a 50% jednotek zahrnutých v našem původním návrhu.

První prezentaci jsme starostovi obce a členům rady přednesli před více než dvěma lety, v březnu 2021.

Návrh regulačního plánu je v souladu s územním plánem a koncept, ze kterého vychází, byl schválen zastupitelstvem obce Květnice (usnesení č. 2023/01/04). V usnesení je obsažen kompromis zaslán oficiální dokumentaci regulačního plánu spolu s posudky zadanými obcí po jejich obdržení "pořizovateli regulačního plánu", který je jediný oficiálně pověřen studiem dokumentace a jejím souladem s územním plánem. Aktualizovaný regulační plán předložený společností Alcalá dne 31. 3. 2023 nebyl dosud zaslán "pořizovateli regulačního plánu", čímž bylo porušeno usnesení přijaté zastupitelstvem obce Květnice.

Žádný z nových požadavků není podložen podmínkami stanovenými územním plánem. Většina z nich byla projednávána jako osobní návrhy pana Hoška na jednáních stavebního výboru a odmítnuta všemi ostatními členy stavebního výboru, kteří je považovali za nereálné a nevymahatelné. V příloze příkládáme "Zápisy z jednání stavebního výboru" ze dne 6. 12. a 19. 12. 2022.

Považuji za nepřijatelné, aby obec v každém dalším kroku procesu pořizování regulačního plánu přicházela s dalšími požadavky na jeho úpravu nebo se vracela a snažila se znovu otevřít již vzájemně dohodnutá kompromisní řešení. Ve vyjádření, které jsme obdrželi, je zpochybňováno a napadáno znění zadání regulačního plánu, které je nedílnou součástí platného územního plánu. Takové vyjádření je v příkrém rozporu s elementárními zásadami předvídatelnosti územně plánovací dokumentace a s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou formulovány v § 18 a 19 stavebního zákona.

Jsme přesvědčeni, že je tento postup v rozporu se zákonem, protože porušuje obecnou zásadu odpovědnosti za vlastní jednání a ohrožuje efektivitu procesu, negativně ovlivňuje časový rámec vývoje projektu pro sousedy a pro tuto stranu a pro mou společnost znamená jasnou škodu, zvyšuje finanční náklady a způsobuje ztrátu zisku v důsledku nákladů ušlé příležitosti, které již nemůžeme nést.

Vaše poslední sdělení zůstává vágní a nejednoznačné, aniž by jasně označilo parametry územního plánování, které hodlá upravit.

Rozvoj nového centra obce je ústředním bodem Územního plánu Květnice schváleného v roce 2021. Odhadovaná soukromá investice na přestavbu tohoto území s dostatkem veřejných prostranství činí přes 1,5 miliardy korun, o které by se mohlo v případě brzkého neschválení regulačního plánu přijít a lokalita by tak zůstala na dlouhá léta v současném opuštěném stavu.

Návrh smlouvy s obcí (oficiálně Vám byl zaslán 29. května 2023), který vychází ze zásad a vzoru nedávno schváleného zastupitelstvem obce, počítá s příspěvkem developera ve výši téměř 60 milionů korun a s postoupením velmi rozsáhlých soukromých ploch na veřejná prostranství. Tento investiční příspěvek nejenže plně uhradí urbanizaci nových veřejných prostranství, ale zároveň poskytne obci další finanční prostředky ve výši přibližně 33 milionů korun.

Připomínáme, že pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu ze dne 26. června 2023 bylo Vaše poslední odvolání proti povolení demolice vily zamítnuto bez možnosti odvolání.

Souhlas se zachováním vily byl podmíněn příslibem rychlého zpracování regulačního plánu zastupitelstvem obce.

Regulační plán, který byl oficiálně předložen zastupitelstvu obce v březnu 2023, obsahuje všechny změny dohodnuté s obcí během více než dvouletého vyjednávání a kompletní dokument o souladu jeho rozvoje s ustanoveními platného územního plánu.

Pokud jej zastupitelstvo obce co nejdříve neschválí, nebudeme nadále ochotni ke kompromisu ve formě zachování vily. Jak jsme již opakovaně uvedli, neustálé průtahy při zpracování regulačního plánu a s tím související nárůst finančních nákladů nám neumožní vilu zachovat, protože mandát stanovený referendem obci k jednání se současnými vlastníky o jejím zachování nebude naplněn.

S pozdravem,

Cesidio del Rio Mayor

jednatel

Alcala Partners s.r.o.