

Připomínky investora k dopisu sdružení Květnice.

v návaznosti na žádost o pozastavení vydání závěru zjišťovacího řízení k projektu Rezidence FLORES, kterou jsme podali na Krajský úřad Středočeského kraje 5.11.2008 a na dopis zasláný zástupci Občanského sdružení Květnice II Krajskému úřadu Středočeského kraje, jsme ještě jednou analyzovali dílejší připomínky uvedené v dopisu OS a níže Vám zasiláme jejich rozklad.

K úvodu dopisu sdružení, a všeobecně:

Ing. Markéta Štrosová, která je předsedkyní tohoto OS a je podepsána pod textem dopisu je taktéž členkou zastupitelstva obce Květnice. Současně je předsedkyní Finančního výboru obce Květnice, členem Komise školské, kulturní a zájmové a členem Komise veřejného pořádku a projednávání veřejných přestupků. **Je tedy zřejmé, že paní Štrosová věděla o doručení oznámení o zahájení zjišťovacího řízení vydaného Krajským úřadem na Obecní úřad obce Květnice, neboť ke všem dokumentům a podkladům má jakožto členka zastupitelstva přístup. A proto jako řádný člen zastupitelstva obce Květnice mohla zajistit zveřejnění či obeznámení obyvatel obce o tomto zjišťovacím řízení.** Proto konstatujeme, že tvrzení uvedené v dopisu: „nečinnost Obecního úřadu v Květnici v této věci je zcela účelové“ a „k informaci o vyhlášení záměru rezidence FLORES k posouzení EIA jsme se dostali zcela náhodně,“ je nepravdivé.

(Zároveň paradoxně paní Štrosová, jako členka zastupitelstva tímto dává podnět k přešetření i sama na sebe.)

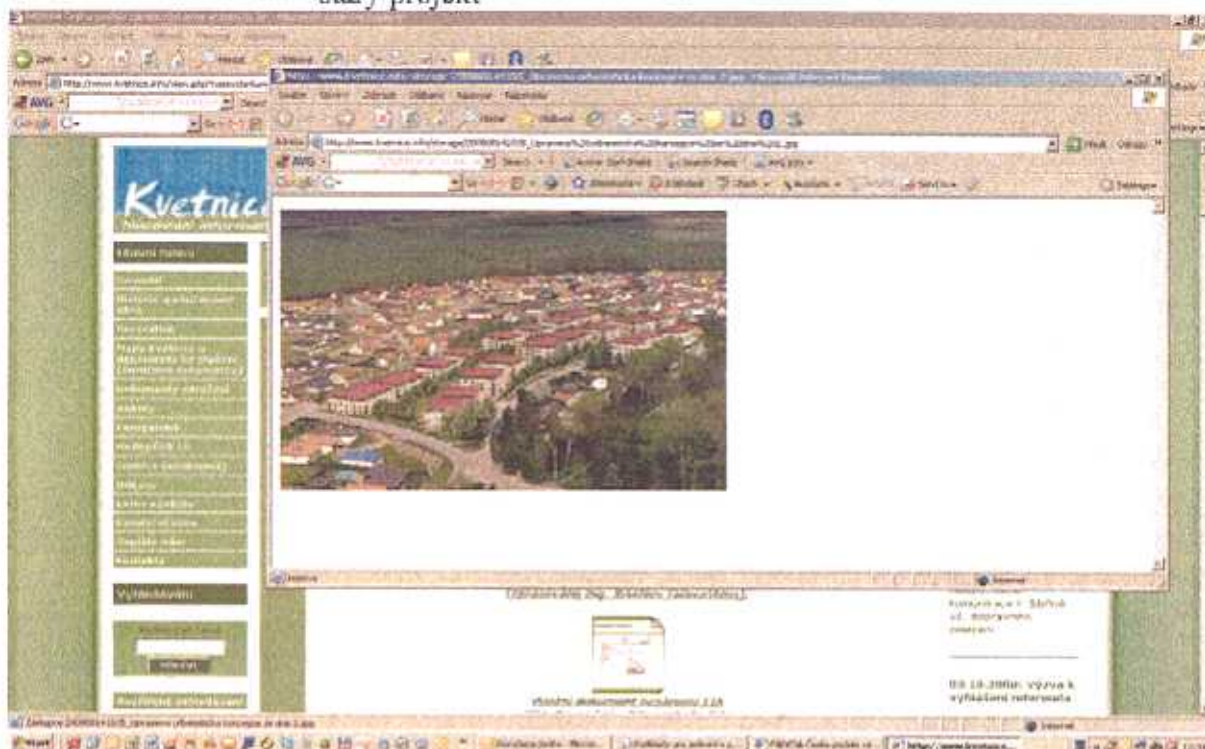
Dále tvrzení uvedené v dopisu, že obec nezveřejnila oznámení a obyvatelstvo tak nemohlo být informováno je dle výkladu našeho právního zástupce irelevantní, neboť je pouze ryze účelové snažit se omluvit pozdní podání vyjádření. Zákon stanoví v ustanovení § 16 několik způsobů jak zveřejnit oznámení, ale za **stěžejní považuje zveřejnění na úřední desce kraje**, což se stalo, neboť od tohoto zveřejnění se počítají lhůty (§ 16, odst.4). Dále bylo oznámení uveřejněno na internetových stránkách.

Dále dle našich právních zástupců je také nutno podotknout, že dle odstavce 4 zákona o posuzování vlivů na životním prostředí č. 100/2001 Sb., v platném znění ustanovení § 16 platí, že za den zveřejnění se považuje den, kdy došlo k vyvěšení informace a stanoviska podle odstavců 1 a 2 na úřední desce dotčeného kraje. (bez ohledu na to, zda obec vyvěsila či nikoliv). Pokud tedy došlo k vyvěšení na úřední desce kraje, pak se další lhůty stanovené zákonem počítají ode dne vyvěšení krajem. Dle § 6, odst. 7, uvedeného zákona každý může zaslat své písemné vyjádření k oznámení příslušnému úřadu do 20 dnů ode dne zveřejnění informace o oznámení (počítáno od vyvěšení na úřední desce kraje). **K vyjádřením zasláným po lhůtě příslušný úřad nemusí přihlížet. Pozn: Samozřejmě jako argument na podporu zamítnutí vyjádření občanského sdružení, resp. k nepřihlédnutí k tomuto vyjádření lze využít faktu, že sdružení bylo určitě velmi dobře informováno paní Štrosovou, která určitě s takovou věcí byla obeznámena, neboť je členkou zastupitelstva obce zvolenou občany a o dění v obci, jako i předsedkyně OS Květnice se určitě zajímá.**

Z fotografického materiálu, který je uveden u dopisu na webových stránkách tohoto sdružení je zřejmé, že se sdružení vyjadřuje ke staré, původní verzi projektu, prezentované zastupitelstvu obce v červnu 2008. Tato dokumentace byla na žádost a dle požadavků zastupitelstva obce Květnice přepracována do stávající podoby a stala se podkladem pro zpracování dokumentace pro zjišťovací řízení EIA.

pro vysvětlení:

Fotografie u dopisu na stránkách OS Květnice II – studie z června 2008
– starý projekt



Nyní uvádíme rozklad jednotlivých bodů uvedených v dopisu:

V dopisu, před výčtem jednotlivých připomínek píší, že byla prezentována pouze hluková a rozptylová studie

ad1)

Není pravda, že budovy jsou neobývané, jsou pronajaté a využívány jako průmyslové dílny a sklady. Dokonce jednu z budov bez jakéhokoliv smluvního dokladu užívá Obecní úřad Květnice, který zde má registrované i své sídlo (Na Ladech 14, Květnice).

V dané lokalitě byl proveden Dendrologický průzkum a ocenění dřevin / červen 2008 / společností terra florida v.o.s.a Základní inventarizační přírodovědný průzkum / července 2008 / Vít Tejrovský. Průzkumy nehovoří o netopýrech ani o chráněných druzích živočichů.

Co se týká problematiky vzrostlých stromů – částečně budou zachovány a bude provedena adekvátní náhradní výsadba dřevin.

ad2)

Stávající objekty nemají kulturní ani historickou ani urbanistickou hodnotu (hospodářská stavení – chlévy a obytná vila statkáře). Sama Obec Květnice vydala dne 21.4.2008 souhlas s demolicí objektu č.p. 14 a všech přilehlých hospodářských budov statku, podepsán starosta obce, Ladislav Rathouský.

ad3)

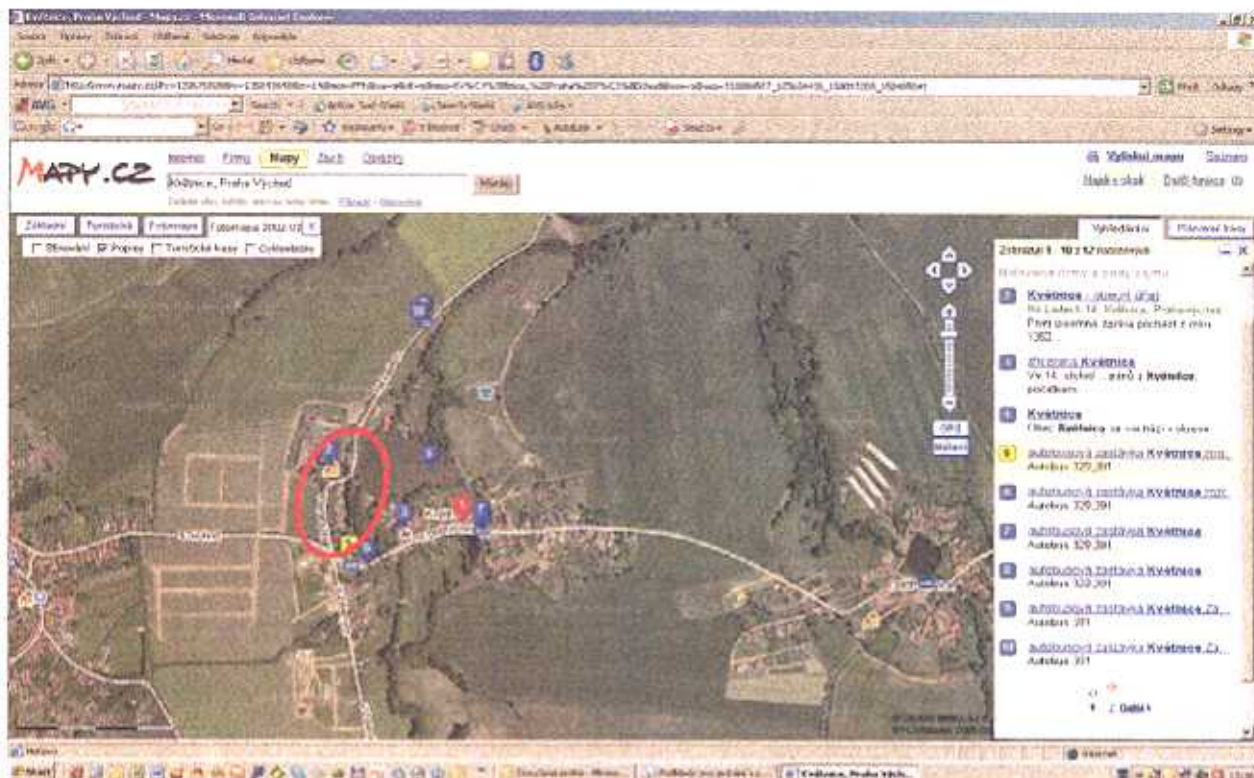
V dopisu je popis projektu, který neodpovídá naší studii, ale původní staré verzi z června 2008.

Projekt nemá 15, ale má 14 objektů se 2 a 3 podlažními a podkrovími. Domy mají, dle požadavku zastupitelstva obce, sedlové středy o sklonu 30°.

V roce 2002 – 2003 viz. www.mapy.cz zde bylo pole a areál statku. Historické jádro Květnice se nachází jinde (je kolem hradní zříceniny Květnice ze 14. století a budovy mlýna.)

2.pro vysvětlení:

obec Květnice v letech 2002 – 2003, portál mapy.cz



ad4)

Navržené objekty respektují a jsou navržené dle požadavků ÚP obce Květnice včetně jeho změn č.1 - 3 a jsou s ním v souladu.

Tvary střech objektů jsou sedlové se sklonem 30° dle požadavku zastupitelstva obce a tvary budov v prostorách statku jsou obdélníkového půdorysu.

ad5)

Projektem neovlivňujeme a nezhoršujeme podmínky života či „intimitu“ okolní stávající zástavby. Nově realizované budovy jsou od stávající zástavby vzdáleny 20 – 30m.

Byly zpracovány studie, které prokazují, že nejsou narušeny podmínky pro okolní zástavbu:

Studie oslunění okolních pozemků / srpen 2008 / Mgr. Dana Klepalová

Hluková studie /září 2008/ Ing. Talavašek (příloha oznámení)

Rozptylová studie /září 2008/ Ing. Talavašek (příloha oznámení)

Posudek k rozptylové studii, říjen 2008

ad6)

Využití předmětných pozemků je schváleno platným územním plánem obce Květnice i jeho změnami č.1, č.2 a č.3 a kromě toho projekt ve své koncepci řeší a realizuje veřejná prostranství – náměstí, dětské hřiště a občanskou vybavenost – mateřská škola, obchody, služby, případně prostory pro Obecní úřad Květnice.

Toto je mimo jiné doloženo těmito stanovisky:

souhlasné stanovisko k navržené výstavbě - vydané Obcí Květnice - dne 3.6.2008

souhlasné stanovisko k navržené výstavbě – vydané Stavebním úřadem při MÚ Úvaly – dne 1.8.2008

ad7)

Přípomínka je irelevantní, neboť projekt je navržen v souladu s platným ÚP schváleným obcí Květnice, včetně jeho platných změn č.1 – 3.

Výstavbu, posílení kapacity ČOV zajišťuje obec Květnice sama a dle platné vyhlášky obce ve znění: „OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA Obce Květnice 2/2007 o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace“ vydanou dne 8.3.2007 ve smyslu ustanovení § 10 c) a § 14 odst. 2 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění (dále jen „zákon“) a v souladu s § 10 písm. d) a § 84

odst.2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, kde je stanovena výše plateb za připojení a užívání vodovodu a kanalizace, je investor povinen zaplatit stanovenou částku za připojení, kterou přispívá na budování a údržbu.

Projekt řeší napojení na vodovod i kanalizaci a také každý objekt má navrženou vlastní posilovací stanici a akumulaci nádrž pro dobu odběrní špičky.

ad8)

Připomínka ke stávajícímu stavu veřejných komunikací, osvětlení apod. celé obce je nerelevantní a je to pouze konstatování o stávajícím stavu v obci.

Projekt rezidence FLORES řeší pozemky svou stavbou dotčené a vlastní lokalitu, kde je vše navrženo v souladu se stavebními normami a předpisy. Dopravní obslužnost a dopravní dostupnost, napojení na stávající silniční síť je potvrzena a odsouhlasena Odborem dopravy při MÚ Brandýs nad Labem – stanovisko vydáno dne 1.10.2008 – bez připomínek.(pouze doložit vyjádření od SÚS Mnichovo Hradiště.)

Připojení na obslužné komunikace je odsouhlaseno Policií ČR, okresní ředitelství dopravní inspektorát Praha – venkov - 24.9.2008 – bez připomínek k navržené koncepci.

ad9)

V rámci projektu je samozřejmě navrženo technické řešení s řízeným odvodem dešťových vod. Jejich množství a způsob odvodu bylo konzultováno na Povodí Labe. Výpočet objemu dešťových vod je uveden v dokumentaci pro ÚR a technické řešení bylo navrženo a je uvedeno taktéž v dokumentaci pro ÚR. Mimo to, již nyní stávající stav pozemku skoro neumožňuje však dešťových vod.

ad10)

Hranice 100-leté vody kopíruje hranici přiléhajícího rybníka a nezasahuje do řešené lokality. Vydaný výkres sezákresem hranice 100-leté vody Povodím Labe a.s. – ze dne 28.7.2008.

Parkování řešeno dle vyhl. č. 137/1998 Sb. ve znění pozdějších předpisů, § 10 odst. 2 ČSN 73 6110, vydání 2006, kap. 14.1., tabulka 34

- dle norem požadováno 562pp,
- v projektu je navrženo 590pp.

ad 11)

Na základě inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu byla lokalizovaná studna jako zdroj vody s ustálenou hladinou podzemní vody na úrovni 4,56m pod terénem. Hladina podzemní vody v lokalitě je ustálená na úrovni 1,56m až 4,53m pod stávajícím terénem. Projektem navržené řešení nepředpokládá využívání tohoto vodního zdroje. V dalším stupni přípravy projektu bude řešeno v souladu se zákonem o vodách v platném znění.

- k dispozici Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum – květen 2008 – K+K průzkum

ad 12)

Z vyjádření zastupitelstva obce Květnice ze dne 3.6.2008 vyplývá, že zastupitelstvo 2 parkovací stání na bytovou jednotku jen doporučuje. Ačkoliv dle norem a předpisů je potřeba pouze 562 parkovacích stání, projekt má navrženo 590 parkovacích stání. Realizujeme tedy o 28 parkovacích stání více, než je danými normami určeno.

Požadavek pro zrušení části stávající komunikace Na Ladech nebyl společností FADESA Česko, s.r.o. předložen a ani s ním neuvažuje žádný úřad, který se k projektu vyjadřuje jako dotčený orgán státní moci – Policie ČR, Odbor dopravy při MÚ Brandýs nad Labem, SÚS Mnichovo Hradiště. Jedná se o stávající fungující komunikaci v obci, která je tam odjakživa.

Co se týče umístění mateřské školy v projektu, toto bylo konzultováno se zastupiteli obce Květnice, která s tímto umístěním souhlasila. Umístění mateřské školy není v rozporu s Územním plánem obce Květnice ani jeho platných změn č.1-3.

ad13)

Studie je navržena v souladu s ÚP obce Květnice včetně jeho změn č.1-3, což je doložené i následujícími stanovisky:

souhlasné stanovisko k navržené výstavbě - vydané Obcí Květnice - dne 3.6.2008

souhlasné stanovisko k navržené výstavbě – vydané Stavebním úřadem při MÚ Úvaly – dne 1.8.2008

Potvrzení zpracovatele ÚP – také máme písemně a můžeme doložit

ad14)

Tento argument je irelevantní – stavba na pozemcích třetích osob nemůže být podmínkou pro realizaci projektu. Pozemky, na nichž je budoucí komunikace uvažována dle změny č. 3 Územního plánu jsou v soukromém majetku třetích osob a částečně leží v katastru obce Sibřina (zatím toto není ani v ÚP Sibřiny) a v katastru obce Květnice. Nicméně je to závazek pro obec, který si ukládá změnou č.3 ÚP obce Květnice a tudíž nemůže podmiňovat realizaci projektu svými závazky.

Poznámka k závěru:

K závěru dopisu Sdružení lze jen znovu konstatovat, že projekt je navržen na základě platného Územního plánu obce Květnice a je s ním v souladu (což dokládá mimo jiné i obec ve svém vyjádření). Předpokládá se, že veškeré, v dopise sdružení OS Květnice II uvedené argumenty, obec zohlednila již při tvorbě a odsouhlasení svého Územního plánu.

Dopis vyvolává dojem, že Sdružení se snaží řešit své existující interní problémy v obci na úkor investora. Pozemek jsme koupili na základě platného územního plánu a po prověření skutečnosti na obecním zastupitelstvu ještě před jeho koupí.

V případě, že budete potřebovat jakékoliv další podklady a doplnění, prosím, kontaktujte mne. Zajistím u investora či projektanta.

S pozdravem

Janda