

PROTOKOL

z ústního jednání ve věci územního řízení o umístění stavby

Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici

sepsaný dne 19.11.2009 na Obecním úřadě v Květnici

Přítomni: dle presenční listiny, která je nedílnou součástí tohoto protokolu

P ř e d m ě t e m

dnešního řízení je územní řízení na výše uvedenou stavbu. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána dne 7.4.2009, řízení bylo usnesením ze dne 16.4.2009 přerušeno z důvodu požadavku k doplnění podkladů. Doklady byly doplněny dne 5.10.2009, následně stavební úřad oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení, dotčeným orgánům a dalším institucím, a zároveň nařídil k projednání žádosti veřejné ústní jednání na 19.11.2009.

Územní řízení je vedeno u stav. úřadu pod č.j. K/2191/09/SU/Bul. Stavba je navržena na pozemcích parc.č. st. 57/1, st.57/2, st.57/3, st.125, st.129, st.130, 562/2, 562/3, 562/5, 574/1, 574/2, 695/4, 695/5, 734/1, 734/4, 734/5 (vlastní zástavba), a parc.č. 562/1, 562/4, 570/1, 570/14, 581/1, 581/2, 733, 734/3, 735, 743/1, 743/2, 745/1, 745/2, 745/3, 753/1 (inženýrské sítě, komunikace) v katastrálním území Květnice.

K záměru „Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici“ bylo příslušným orgánem vydáno souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí dne 21.9.2009. Na stávající stavby na pozemcích parc.č. st.57/1, st.57/2, st.57/3, st.125, st.129, st.130 a 734/4, které jsou dotčeny návrhem výše uvedené stavby, bylo Stavebním úřadem Úvaly vydáno povolení k jejich odstranění, toto rozhodnutí nabylo právní moci dnem 16.10.2009.

S popisem stavby odkazujeme na předloženou projektovou dokumentaci, která byla v rámci řízení k dispozici. Před datem konání veřejného ústního jednání využil možnost nahlédnutí do dokumentace Ing. Milan Polívka dne 18.11.2009. V době přerušeno řízení, dne 23.7.2009, obdržel stavební úřad připomínky Obce Květnice k dokumentaci k územnímu řízení. Jiné námítky a připomínky ze strany účastníků řízení nebyly do termínu ústního jednání stavebnímu úřadu doručeny.

V rámci veřejného ústního jednání byli zúčastnění ve stručnosti seznámeni s předmětem jednání.

V rámci jednání byly zástupci Občanského sdružení Květnice vzkvétající a Občanského sdružení Květnice II vzneseny námitky k záměru, které byly předloženy též písemně jako příloha protokolu. Po diskuzi zúčastněných k předmětu jednání vyhlásil stavební úřad krátkou přestávku, aby se investor mohl seznámit s podanými námitkami občanských sdružení a mohl se k nim vyjádřit.

Po přestávce byli zúčastnění vyzváni k vyjádření.

OS Květnice vzkvétající – doplňujeme námitku, která spočívá ve sporu o vlastnické právo k p.p.č. 562/8, k.ú. Květnice, ve skutečnosti, že technická infrastruktura, nacházející se na tomto pozemku, je ve vlastnictví osoby rozdílné od vlastníka pozemku.

OS Květnice II – požadujeme, aby územní rozhodnutí zahrnovalo etapizaci projektu s tím, že budou napřed vybudovány inženýrské sítě a budovy s občanskou vybaveností, a následně po kolaudaci kompletně vybudovaných inženýrských sítí budou vydávány stavební povolení na obytné budovy s cílem zajistit realizaci celého záměru.

Obec Květnice – připojujeme k již zaslaným připomínkám požadavek na etapizaci výstavby, a to v pořadí veškeré inženýrské sítě, komunikace, osvětlení, následně výstavbu domů s občanskou vybaveností a až na závěr samostatné bytové domy splňující veškeré regulativy obce pro výstavbu. V případě, že nebude možno realizovat tuto etapizaci, tak neumožnit kolaudaci jednotlivých částí záměru, ale záměr kolaudovat jako celek, a to z důvodu zajištění realizace celého projektu, nikoliv jeho části.

Fadesa Česko s.r.o. – protože se námitky účastníků řízení opakují, tak bychom odpověděli v krátkosti, souhrnně. Ve věcných záležitostech se odkazujeme na dokumentaci, ze které je především prokazatelné, že návrh je v souladu s ÚP, a to jak v podobě, vyjádřené změnou č. 2 tak v podobě vyjádřené změnou č. 3. Tím pádem nepovažujeme za podstatnou právní úvahu o tom, je-li či není-li změna č. 3 účinná, a právní posouzení odkazujeme na stavební úřad. Pokud se týče námitky nesouladu s urbanistickými hodnotami v území s odkazem na venkovský charakter obce, stavebník konstatuje, že tento ráz obec ztratila v okamžiku výstavby sídlišť Květnice I a Květnice II. Žádné další podstatné informace tato námitka nevyjadřuje, takže nepovažujeme za potřebné se k této námitce vyjadřovat.

Pokud týče nedostatečnosti veřejného prostoru a nedostatečnosti školky, konstatujeme, že toto jsou námitky směřující k rozhodování zastupitelstva obce k jeho investiční činnosti, nesměřují do předmětného řízení. Zároveň připomínáme, že stavebník navrhl obci nad rámec povinností stanovených stavebním zákonem součinnost a koordinaci.

K výhradě pochybnosti o vlastnických právech, uvádíme, že taková pochybnost nenastala, a ze spisu a dokumentace vyplývá jasný průkaz vlastnických práv.

K technickým záležitostem, souvisejícím například s hydrotechnickými výpočty, uvádíme, že způsob řešení je uveden v projektové dokumentaci a doložen jednak souhlasným vyjádřením obce, jednak souhlasnými závaznými stanovisky dotčených správních orgánů a vlastníků i správců příslušných sítí.

Obec Květnice – obec nesouhlasí s vyjádřením investora o nabídnuté součinnosti při realizaci záměru, tento postoj je pouze proklamovaný, reálně však není realizovaný.

Fadesa Česko s.r.o. – požadují, aby zástupce obce do protokolu potvrdil, že toto prohlášení učinil z pověření obce.

Obec Květnice – toto prohlášení jsem učinil jako pověřený zástupce obce pro toto řízení.

Závěr: na podkladě dnešního řízení bude následně pokračováno v územním řízení v režimu stavebního zákona.

Skončeno, přečteno, podepsáno.

Stejnopis protokolu obdrží:
OS Květnice vzkvétající 1x
OS Květnice II 1x
Obec Květnice 1x
FADESA Česko s.r.o. 1x
STOPRO 1y
Stavební úřad 1x

The image shows several handwritten signatures and stamps. On the left side, there are three signatures: a large one at the top, a smaller one below it, and another one further down. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'ML' followed by a large flourish. To the right of this central signature, there are two more signatures, one above the other. Below these, there is a stamp that reads 'Kv. 110' followed by a signature. Further down on the right, there is a stamp that reads 'Fadesa Česko s.r.o.' followed by a signature. At the bottom right, there are two more signatures, one above the other.

PRESENČNÍ LISTINA

z ústního jednání ve věci územního řízení o umístění stavby

Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici

konaného dne 19.11.2009 na Obecním úřadě v Květnici

jméno	organizace-účastník	IČO-dat.nar.	podpis
HEŘEK	STOPRO - GP	48034614	
SEČEK	STOPRO - GP	48034614	
ŠTĚPÁNEK	STOPRO - GP	48034614	
MILKOVSKÁ	OS KVĚTNICE VEHLĚTANICE	3.5.1954	
TOMÁŠ ERBÁK	OS KVĚTNICE VEHLĚTANICE	3.5.1954	
KRYŠTOF HOŠEK	OS KVĚTNICE VEHLĚTANICE	3.5.1954	
JELINKA ZILKOVÁ	OS KVĚTNICE VEHLĚTANICE	13.1.1944	
MARKÉTA ŠTROFOVÁ	OS KVĚTNICE II	12.1.1974	
FR. ŠANĚL	OS KVĚTNICE II	12.7.1940	
BOLESLAV OŘEŠAL	OS KVĚTNICE II	12.7.1940	
BULÍČKOVÁ	OS KVĚTNICE II	12.7.1940	
TRNKOVA	FADESA ČESKO, s.r.o.	27243061	
JIŘÍ PLH	FADESA ČESKO, s.r.o.	27243061	
LINDA ŽETACOVÁ	FADESA ČESKO, s.r.o.	27243061	

Občanské sdružení Květnice II
Devětsilová 187
Květnice, 250 84 Sibřina

Námítky účastníka územního řízení k záměru Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici vedené pod značkou K/2191/09/SU/Bul

Občanské sdružení Květnice II (dále jen „sdružení“), které je účastníkem řízení o územním rozhodnutí vedeném pod výše uvedenou spisovou značkou předkládá k němu tyto své námítky. Skutečností zakládající postavení sdružení jako účastníka řízení je splnění podmínek § 23 odst. 9 zák.č. 100/2001 Sb., tedy včasné podání vyjádření k dokumentaci a posudku v řízení o posuzování vlivů na životní prostředí a zahrnutí tohoto vyjádření do stanoviska příslušného úřadu.

1. Nesoulad předmětného záměru se závaznou částí územního plánu

Dne 1.1.2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., který neumožňuje vyhlášení závazné části změny územního plánu prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Naopak, podle §188 odst. 2 musí být změna územního plánu, jejíž pořizování bylo zahájeno přede dnem 1.1.2007, upravena, projednána a vydána podle nového stavebního zákona, tedy formou opatření obecné povahy. Vzhledem k tomu, že v době účinnosti předchozího stavebního zákona č. 50/1976 Sb. nebyla obecně závazná vyhláška vyvěšena alespoň po dobu 15 dnů, ani nebyl podle §12 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. stanoven dřívější počátek účinnosti, **nedošlo k řádnému vyhlášení třetí změny** územního plánu a její závazná část proto nenabyla účinnosti.

Obecně závazná vyhláška, která vymezuje závaznou část třetí změny územního plánu sídelního útvaru obce Květnice, byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu Květnice dne 27.12.2006. V této obecně závazné vyhlášce se uvádí, že nabude účinnosti dne 15.1.2007.

I tak v projektové dokumentaci předložené k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel uvádí, že vychází ze stavu územně plánovací dokumentace podle třetí změny územního plánu sídelního útvaru Květnice (dále jen „ÚP SÚK“).

Vzhledem k výše uvedenému však nelze vycházet z úpravy třetí změny ÚP SÚK, která je v rozporu se závaznou částí předchozí platné územně plánovací dokumentace, která na tomto území předpokládá centrum občanské vybavenosti pro lokality dosud zastavěné a výhledové.

Předchozí změna ÚP SÚK stanovuje konkrétně funkční využití a regulativy využití předmětného území a předmětné území řeší pod bodem 3.1. CENTRUM OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VV/STATEK. V rámci této úpravy není obytná zástavba zahrnuta do přípustného využití, proto sekce D, C a E navrhované na těchto plochách a koncipované v převážné většině jako **obytná zástavba neodpovídá požadavkům vyplývajícím z regulativů územního plánu.**

2. Nesoulad se změnou č. 3. ÚP SÚK

Z hlediska změny č. 3 ÚP SÚK, která sice byla již schválena, nicméně dosud nenabyla platnosti a účinnosti, je **záměr rovněž v kolizi se závaznými regulativy obsaženými v této změně ÚP.**

Konkrétně změna č. 3 ÚP SÚK stanoví obecný výškový regulativ zástavby 12m, který je porušován navrhovanými budovami sekce D, C a E předmětného záměru dosahujícími výšky 15m. Platnost tohoto výškového regulativu pro lokalitu č. 1 potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje (KUSK ORR) ve svém vyjádření č.j. 132668/2009/KUSK na základě dozorové činnosti ve věci určení platného regulativu lokality č.1 územního plánu obce Květnice. Tímto vyjádřením KUSK ORR dále vyzval Městský úřad Úvaly, stavební úřad ke zjednáání nápravy k vydanému vyjádření č.j. K/1224/09/SU/Bul.

Část B - Průvodní zpráva dokumentace k územnímu řízení, str. 3, odst. 1.3 je v rozporu s výše uvedeným vyjádřením KUSK ORR.

Dalším regulativem vyplývajícím ze změny č. 3 ÚP SÚK je, že podmínkou další urbanizace je vybudování spojky mezi komunikacemi č. III/01212 a č. III/33313. Citovaná schválená územně plánovací dokumentace uvádí, že vybudování výše uvedené spojky je podmínkou pro zahájení ostatní výstavby. Vzhledem k tomu, že realizace výše uvedené spojky dosud nedosáhla fáze územního řízení, bylo by umístění předmětného záměru v rozporu s výše uvedeným regulativem. Rovněž závazné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí KUSK OŽP, č.j. 185139/2008/KUSK stanovuje realizace dopravní spojky jako podmínku souhlasu s předmětným záměrem, když uvádí:

„Uvedení záměru do provozu v navrženém rozsahu formou kolaudace bude vázáno na realizaci a zprovoznění komunikační spojky mezi silnicemi III/01212 a III/33313 nebo přeložky silnice I/12 v úseku silniční okruh kolem Prahy – Úvaly.“

Vybudování spojky mezi silnicemi III/01212 a III/33313 nebo přeložky silnice I/12 není součástí záměru a nelze předpokládat, že požadovanou silnici vybuduje obec.

3. Dopravní zatížení místních a ostatních veřejných komunikací

Dokumentace neuvádí trasu pro odvoz přebytkové zeminy na skládku ve Struhařově. Dále neuvádí ani žádný bilanční údaj pro tento odvoz.

Znečištění komunikací (druhotné – prach) v době výstavby projekt neřeší. Zcela **chybí návrh technických opatření**, jak bude zajištěno čištění vozidel před vjezdem na veřejné komunikace a jaká zařízení k tomu budou vytvořena.

Připojení stavby na tyto komunikace nevyhovuje požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného plynulého provozu na komunikacích a nesplňuje též požadavky na dopravní obslužnost. Toto je v rozporu s bodem 1.6. str. 27 Souhrnné zprávy.

Záborová situace záměru v průběhu výstavby dle PD obsahuje i část silnice K Sibřině, a lze tedy předpokládat, že budou využívány návazné trasy na lokalitách 560/1 a 562/1. Komunikace mezi rodinnými domy na pozemcích 560/1 a 562/1 nelze zařadit do žádné kategorie ve smyslu zákona č. 13/1997 o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, neboť tyto komunikace byly SÚ Úvaly kolaudačním rozhodnutím z 30.8.2004 povoleny užívat v I. etapě v režimu staveništního provozu. Návaznost dopravních tras na komunikace na pozemcích 560/1 a 562/1 není tedy možná až do doby definitivního dokončení těchto komunikací, které proběhne v tzv. II. etapě, jak bylo stanoveno SÚ Úvaly. Dle sdělení obecního úřadu komunikace na těchto pozemcích obec nepřevzala a neprovozuje.

4. **Nedostatečnost veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1**

Záměr nedostatečně zohledňuje urbanistické potřeby dotčeného území, neboť předpokládané kapacity veřejného vybavení, v podobě jak je navrhováno, mohou kapacitně plnit potřeby samotného záměru, nikoliv potřeby obce.

5. **Vodovod, kanalizace**

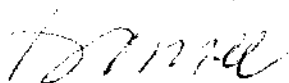
V dokumentaci chybí základní hydrotechnické výpočty pro posouzení tlakových poměrů vodovodu a volné kapacity kanalizace. Není proto zřejmé, zda napojení na stávající vodovodní rozvody, které využívají realizované lokality v této oblasti (560/1 a 562/1 a lokalita Za Mlýnem) neovlivní stávající hraniční tlakové úrovně vodovodní sítě. Je nutné, aby bylo konkrétně stanoveno, že musí být dodrženy tlakové poměry ve stávajících rozvodech a místech stávajících rodinných domů dle ČSN a realizace záměru tyto tlakové poměry neovlivní a toto podloženo výpočty. Obdobně to platí i pro napojení na kanalizační stoky, kde je nezbytné, aby podkladem pro dokumentaci bylo předložení hydrotechnických výpočtů, což však nenastalo.

6. **Závěrečný návrh**

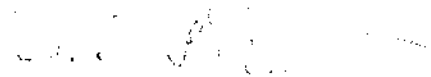
Vzhledem k výše uvedeným důvodům je předmětný záměr v rozporu s právními předpisy a vykazuje řadu nedostatků, a proto navrhuje, aby stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici zamítl.

V Květnici dne 19.11.2009

Za občanské sdružení Květnice II



Ing. František Daniel



Ing. Markéta Štrosová

Občanské sdružení Květnice vzkvétající
Na Ladech 15.
Květnice 250 84 Sibřina

sp.zn.: K/2191/09/SU/Bul

Námítky účastníka územního řízení k záměru Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici

Občanské sdružení Květnice vzkvétající (dále jen „sdružení“), které je účastníkem řízení o územním rozhodnutí vedeném pod výše uvedenou spisovou značkou předkládá k němu tyto své námítky. Skutečností zakládající postavení sdružení jako účastníka řízení je splnění podmínek § 23 odst. 9 zák.č. 100/2001 Sb., tedy včasné podání vyjádření k dokumentaci a posudku v řízení o posuzování vlivů na životní prostředí a zahrnutí tohoto vyjádření do stanoviska příslušného úřadu

1. Nesoulad předmětného záměru se závaznou částí územního plánu

V projektové dokumentaci předložené k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel uvádí, že vychází z stavu územně plánovací dokumentace podle třetí změny územního plánu sídelního útvaru Květnice (dále jen „ÚP SÚK“).

Obecně závazná vyhláška, která vymezuje závaznou část třetí změny územního plánu sídelního útvaru obce Květnice, byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu Květnice dne 27.12.2006. V této obecně závazné vyhlášce se uvádí, že nabude účinnosti dne 15.1.2007.

Dne 1.1.2007 však nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., který neumožňuje vyhlášení závazné části změny územního plánu prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Naopak, podle §188 odst. 2 musí být změna územního plánu, jejíž pořizování bylo zahájeno přede dnem 1.1.2007, upravena, projednána a vydána podle nového stavebního zákona, tedy formou opatření obecné povahy.

Vzhledem k tomu, že v době účinnosti předchozího stavebního zákona č. 50/1976 Sb. nebyla obecně závazná vyhláška vyvěšena alespoň po dobu 15 dnů, ani nebyl podle §12 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. stanoven dřívější počátek účinnosti, nedošlo k řádnému vyhlášení třetí změny územního plánu a její závazná část proto nenabyla účinnosti.

Z toho důvodu nelze vycházet z úpravy třetí změny ÚP SÚK, která je v rozporu se závaznou částí předchozí platné územně plánovací dokumentace.

Konkrétně funkční využití a regulativy využití předmětného území je upraveno změnou číslo 2, ÚP SÚK, která předmětné území řeší pod bodem 3 1. CENTRUM OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VV/STATEK. V rámci této úpravy není obytná zástavba zahrnuta do přípustného využití, proto sekce D, C a E navrhané na těchto plochách a koncipované v převážně většině jako obytná zástavba neodpovídá požadavkům vyplývajícím z regulativů územního plánu.

2. Nesoulad se změnou č. 3. ÚP SÚK

Z hlediska změny č. 3 ÚP SÚK, která, jak bylo uvedeno výše, byla již schválena, nicméně dosud nenabyla platnosti a účinnosti, je předmětný záměr rovněž v kolizi se závaznými regulativy obsaženými v této změně ÚP

Konkrétně změna č. 3 ÚP SÚK stanoví obecný výškový regulativ zástavby 12m, který je porušován navrhovanými budovami sekce D, C a E předmětného záměru dosahujícími výšky 15m. Platnost tohoto výškového regulativu pro lokalitu č. 1 potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje (KUSK ORR) ve svém vyjádření č.j. 132668/2009/KUSK na základě dozorové činnosti ve věci určení platného regulativu lokality

č.1 územního plánu obce Květnice. Tímto vyjádřením KUSK ORR dále vyzval Městský úřad Úvaly, stavební úřad ke zjevnání náoravy k vydanému vyjádření č.j. K/1224/09/SU/Bul

Část B - Průvodní zpráva dokumentace k územnímu řízení, str. 3, odst. 1-3 je v rozporu s výše uvedeným vyjádřením KUSK ORR.

Dalším regulativem vyplývajícím ze změny č. 3 ÚP SUK je, že podmínkou další urbanizace je vybudování spojky mezi komunikacemi č. III/01212 a č. III/33313. Citovaná schválená územně plánovací dokumentace uvádí, že vybudování výše uvedené spojky je podmínkou pro zahájení ostatní výstavby. Vzhledem k tomu, že realizace výše uvedené spojky dosud nedosáhla fáze územního řízení, bylo by umístění předmětného záměru v rozporu s výše uvedeným regulativem. Rovněž závazné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí KUSK OŽP, č.j. 185139/2008/KUSK stanovuje realizace dopravní spojky jako podmínku souhlasu s předmětným záměrem, když uvádí:

„Uvedení záměru do provozu v navrženém rozsahu formou kolaudace bude vázáno na realizaci a zprovoznění komunikační spojky mezi silnicemi III/01212 a III/33313 nebo přeložky silnice I/12 v úseku silniční okruh kolem Prahy – Úvaly.“

Vybudování spojky mezi silnicemi III/01212 a III/33313 nebo přeložky silnice I/12 není součástí záměru a nelze předpokládat, že požadovanou silnici vybuduje obec.

3. Nesoulad s urbanistickými hodnotami v území

Jako další námitku uplatňujeme rozpor předmětného záměru s urbanistickými hodnotami v území. Obec Květnice si doposud zachovává svůj vesnický ráz, jemuž odpovídá nízká hustota zástavby obecně nízká intenzita míry využívání území. Ačkoliv je předmětný záměr prezentován jako vybudování centra obce a náměstí obce, faktem je, že svým charakterem není ničím jiným než sídlištní zástavbou, která je doplněna o nebytové prostory sloužící pro potřeby tohoto záměru, nikoliv pro potřeby širšího území respektive obce.

Předmětný záměr z tohoto důvodu charakter území narušuje a nezbytně s sebou nese negativní důsledky spojené též s rozvojem automobilové dopravy. Předmětný záměr má sloužit jako satelitní sídliště pro osoby dojíždějící za prací do Prahy. Vzhledem k tomu, že zde není vybudovaná veřejná doprava, která by byla způsobilá k uspokojení dopravní potřeby vyplývající z předmětného záměru, soustředí se veškerá zátěž na individuální automobilovou dopravu. Podle obvyklých postupů výpočtu dopravní zátěže bude předmětný záměr generovat cca 1200 jízd denně (dvojnásob počtu stání), vycházejí z navrhovaného počtu automobilových stání (přičemž počet stání je podle našeho názoru podhodnocen). Vzhledem k situování předmětného záměru v centru obce pak bude zvýšení zátěže individuální automobilovou dopravou doléhat na celou obec. Takovýto nárůst dopravy bude mít z hlediska kvality bydlení v obci, jež je jednou z nejdůležitějších urbanistických hodnot v území, devastující účinky.

Z toho důvodu je podle našeho názoru předmětný záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v §90 písm. b) stavebního zákona.

4. Nedostatečnost veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1

Funkční využití ploch dané 2. i 3. změnou územního plánu pro lokalitu č.1 stanovuje využití též pro občanskou a veřejnou vybavenost. Vzhledem k tomu, že obec pro tuto vybavenost určila pouze lokalitu č.1 je nezbytné, aby zde byl vytvořen veřejný prostor dostatečné a důstojné velikosti odpovídající budoucímu rozvoji a předpokládanému počtu 6000 obyvatel při uvážení plánovaných rezidenčních záměrů (viz vyjádření obce Květnice ze dne 19.5.2008). Tento rozvoj vyžaduje i odpovídající občanskou vybavenost, která v obci vyjma restaurace úplně chybí.

Veřejné prostory jsou místa, kde mohou lidé trávit volný čas a navazovat společenské kontakty. Zejména pro staré lidi, teenagery a matky s dětmi má veřejný prostor velký význam, vzhledem k tomu, že prožívají více času v místě svého bydliště. Právě veřejný prostor je místem, kde mohou trávit volný čas a nalézt společenské kontakty svých vrstevníků, známých či sousedů. Ve většině nově postavených suburbii však chybí parčíky či náměstíčka s lavičkami, hřiště a další odpočinkové plochy, které vybízejí k procházce, k posezení či k jiným venkovním aktivitám.

Tento nedostatek zohlednění urbanistických potřeb dotčeného území namítáme i předmětnému záměru, jehož kapacity veřejného vybavení, v podobě jak je navrhováno, je s to plnit toliko potřeby samotného záměru, nikoliv potřeby obce.

5. Nedostatečná kapacity školky – počet dětí, velikost zahrady, velikost rozptylové plochy

Dle norem se kapacita zařízení pro předškolní výchovu dětí od 3 do 6 let navrhuje zpravidla jako jednotřídní (30 dětí), dvoutrídní (60 dětí), třídní (90 dětí) nebo čtyřtrídní (120 dětí). V projektu navržený počet dětí 40 odpovídá jednotřídní školce s nárůstem kapacity 10 dětí. Dle norem se dále uvažuje počet cca 40 dětí na cca 1000 obyvatel. Při investorem odhadovaném počátečním počtu obyvatel záměru 900 osob (tj. cca 2,4 osoby na bytovou jednotku, tj. 1 dítě na 2,5 bytových jednotek) stačí kapacita školky pouze pro obyvatele záměru, nikoli však už pro obec Květnice, která má nyní cca 2000 obyvatel a s již nyní plánovanými rezidenčními záměry (viz vyjádření obce Květnice ze dne 19.5.2008) naroste na cca 6000 osob v roce 2011. Obec Květnice nemá v současné době žádný vlastní pozemek pro stavbu školky! Lokality č. 1 a 2 jsou jediné územním plánem určené lokality pro umístění mateřské školy. Kapacita školky je proto nedostatečná pro předpokládaný počet obyvatel obce. Reálnému počtu dětí mateřské školky pak musí odpovídat i velikost zahrady a rozptylové plochy před vstupem. Velikost zahrady a rozptylové plochy před vstupem dokonce nevyhovuje ani investorem zamýšlenému počtu 40 dětí! Obec dle vůbec neřeší problematiku základní školy, kde podle norem je třeba uvažovat s počtem 136 dětí na 1000 obyvatel, což pro předpokládaný počet obyvatel 6000 v roce 2011 činí 816 školáků!

6. Závěrečný návrh

Vzhledem k výše uvedeným důvodům je předmětný záměr v rozporu s právními předpisy a proto navrhuje, aby stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Residence FLORES – nové centrum a byty v Květnici zamítl.

V Květnici dne 19.11.2009

Za občanské sdružení Květnice vzkvétající

Bohuslav Kříž, předseda sdružení

Bohuslav Kříž, člen sdružení