

Doporučení stavebního výboru k budoucímu postupu u projektů Alcala Partners, s.r.o., Nová Květnice a Květnice Gardens

Zpracoval: Matěj Král, místostarosta

Dne 7.11.2022 přijalo zastupitelstvo obce Květnice (dále jen „ZOK“) usnesení 2022/08/8 a 2022/08/12, kterými pověřilo stavební výbor (dále jen „SV“) přípravou

- 1) doporučení a strategii pro jednání zastupitelstva s investorem Alcala Partners s.r.o. s ohledem na zaslání stanoviska, výsledky referenda a plánované úpravy územní dokumentace a
- 2) doporučení k budoucímu postupu k projektům Nová Květnice a Květnice Gardens.

1. Obecné doporučení – změna ÚP

- 1.1. SV považuje za zcela zásadní, aby došlo k brzkému dokončení změny ÚP č. 4, která již byla předložena a která obsahuje nezbytné regulativy pro výstavbu v obci, jež v současném znění ÚP nejsou upraveny vůbec.
- 1.2. Dalším, neméně důležitým důvodem, je uskutečnění místního referenda, které zavazuje ZOK k učinění všech nezbytných kroků ve své působnosti k jeho naplnění. Zásadním krokem je v tomto kontextu právě změny územního plánu.
- 1.3. Předseda SV apeluje na členy SV, resp. na zastupitele z opozičních uskupení, aby v této věci konali bezodkladně.

2. Obecné doporučení – zásady pro spolupráci s investory

- 2.1. Spolupráci s investory detailně popisují zastupitelstvem již schválené zásady pro spolupráci s investory, které poskytují základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Zásady také obsahují pravidla pro spolupráci, včetně vyčíslení investičního příspěvku, tedy příspěvku na nezbytnou občanskou vybavenost, jejíž nezbytnost vzniká právě vybudováním nových investičních projektů.

3. Doporučení k projektu Alcala Partners, s.r.o.

- 3.1. Jedná se o projekt v centru obce v místě bývalého souboru hospodářských budov. Tento projekt je jeden z nejzásadnějších developerských projektů v obci, jehož součástí je i podmínka na vybudování nového centra obce.
- 3.2. Předseda stavebního výboru vyvolal jednání mezi investorem a stavebním výborem, které se dne 8.11.2022 uskutečnilo. Předmětem jednání bylo především zohlednění výsledků uskutečnění referenda do ideového návrhu investora.
- 3.3. Investor se zavázal předložit novou ideovou představu založenou na společně dohodnutých podmínkách. Současně akceptoval požadavky obce, které nejsou definovány ve stávajícím ÚP

(minimální velikost pozemků, minimální počet parkovacích míst, přeložka silnice, komfortní veřejné prostory, ...).

- 3.4. Po předložení nového ideového návrhu posoudí SV jeho soulad s požadovanými regulativy a následně předá své stanovisko zastupitelstvu obce.

4. Doporučení k projektu Nová Květnice

- 4.1. Jedná se o investiční projekt na jihu obce mezi ulicemi Ke Slušticům a Lékořicová.
- 4.2. Pro tento projekt je zcela zásadní urychlené dokončení změny ÚP č. 4, jak je uvedeno výše.
- 4.3. Dále doporučujeme vyvolat jednání s investorem a pojmenovat případná problematická místa. Tento investor podal námítky proti poslednímu návrhu změny ÚP, lze tedy očekávat, že nalezení shody nebude samozřejmé.
- 4.4. V minulosti bylo dohodnuto, že jako druhá etapa bude realizována ta na ploše SK, tedy ta s občanskou vybaveností. Na tomto budeme i nadále trvat.
- 4.5. Investor nemá uzavřenou plánovací smlouvu, ani nemá platné stavební povolení pro druhou a třetí etapu.
- 4.6. Investor má na celou lokalitu sice vydané ÚR, to ale není souladné s jeho posledními záměry, jak jsme je doposud navníмали z jeho veřejných výstupů. Stavební povolení na sítě na celém pozemku je platné. V těchto dnech bylo zahájeno kolaudační řízení na vodovod a kanalizaci.
- 4.7. Obec musí činit všechny kroky k tomu, aby investor splnil podmínky ÚP včetně regulativů po připravované změně, a to i přesto, že tato změna doposud není dokončená.

5. Doporučení k projektu Květnice Gardens

- 5.1. Jedná se o investiční projekt na jihu obce mezi ulicemi Ke Slušticům a obcí Sibřina.
- 5.2. I pro tento projekt je zcela zásadní urychlené dokončení změny ÚP č. 4, jak je uvedeno výše.
- 5.3. Pro toto území není v současné době na základě rozhodnutí soudu platný územní plán. V roce 2021 zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny č. 3 ÚP, která má tento stav napravit. Ale vzhledem ke změně vlastníka těchto pozemků byly práce na této změně ÚP pozastaveny. Změnu č. 3 připravuje pořizovatel najatý vlastníkem pozemku a obec nemá v této chvíli možnosti tento proces ovlivnit.
- 5.4. Současné rozdělení pozemků vycházelo z historického návrhu, který není v souladu s platným územním plánem a bude nutné pozemky přeparcelovat.
- 5.5. Pro tento záměr bude územním plánem požadováno zpracování regulačního plánu.
- 5.6. Zatím je tedy nutné vyčkat na aktivitu ze strany nového vlastníka.

V Květnici dne 1.12.2022