

Zprávy z jednání ve věci developerské kauzy Nižší Hrádek v Brandýse nad Labem

Obsah:

- [20. 12. 2017 - Zpráva o stavu pronajatého vodárensko – kanalizačního systému 2017](#)
- [7. 11. 2017 – Projednávání změn územního plánu](#)
- [13. 10. 2017 – Doručení rozsudku Nejvyššího soudu ČR](#)
- [3. 3. 2017 – Dovolání k Nejvyššímu soudu ČR](#)
- [28. 1. 2017 – MF Dnes: Nechtěný brandýský dům se zatím stavět nebude](#)
- [30. 11. 2016 – Zamítnutí vydání územního rozhodnutí pro stavbu bytových domů](#)
- [23. 11. 2016 – Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ve věci námítky vznesené v územním řízení](#)
- [13. 10. 2016 – Vydání Regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs nad Labem](#)
- [21. 6. 2016 – Presentace k návrhu na vypořádání námitek k RP přednesená na 13. VZZM](#)
- [28. 5. 2016 – MF Dnes: Zatím marný boj s bytovým domem](#)
- [26. 5. 2016 – Zpráva o opakovaném veřejném projednání návrhu regulačního plánu \(verze 4/2016\)](#)
- [17. 5. 2016 – Zpráva o schůzce města s občany před opakovaným veřejným projednáním RP](#)
- [12. 5. 2016 – Vývoj prostorových regulativů na par. č. 74 v návrzích RP MPZ Brandýs n. L.](#)
- [11. 5. 2016 – Dotaz z MF Dnes na kauzu Nižší hrádek](#)
- [13. 4. 2016 – Rozsudek Okresního soudu Praha - východ](#)
- [23. 2. 2016 – Zpráva o účasti v Diskusi s občany na XI. veřejném zasedání zastupitelstva](#)
- [11. 2. 2016 – Zápis č. 66 z jednání rady města, námítky města k návrhu RP](#)
- [30. 1. 2016 – ML: Bytovému komplexu v historickém jádru Brandýsa řekli obyvatelé jasné NE](#)
- [18. 1. 2016 – Zpráva o veřejném projednání regulačního plánu městských památkových zón](#)
- [18. 1. 2016 – Zpráva o pokračování společného jednání k návrhu RP MPZ v lokal. Nižší hrádek](#)
- [13. 1. 2016 – Zpráva o společném jednání k vyjasnění všech názorů a stanovisek k návrhu RP](#)
- [21. 12. 2015 – Zpráva o jednání s panem starostou Vlastimilem Pickem z podnětu občanů](#)
- [17. 12. 2015 – Zpráva o veřejné prezentaci společnosti CZ Stavební Holding, a.s.](#)
- [16. 12. 2015 – Zpráva o účasti v Diskusi s občany na X. veřejném zasedání zastupitelstva](#)
- [Seznam použitých zkratk](#)

Zpráva o stavu pronajatého vodárensko – kanalizačního systému 2017

Dne **20. 12. 2017** byla na programu 22. veřejného zasedání *Zpráva o stavu pronajatého vodárensko – kanalizačního systému 2017*. Podle „Plánu obnovy vodohospodářských sítí“ byla v roce 2016 naplánována realizace rekonstrukce kanalizace v ul. Na Strouze z důvodu havarijního stavu (priorita střední) a rekonstrukce vodovodu a kanalizace Na Nižším hrádku (priorita vysoká). Rekonstrukce nebyly realizovány. V rámci prezentace o stavu VAK 2017 se o nerealizovaných akcích nehovořilo. Citujeme ze Zprávy o stavu VAK 2016: „Pro nedostatek finančních prostředků problém s nedostatečnou kapacitou hlavního kanalizačního řádu v ulici Na Strouze nadále přetrvává. Na tuto lokalitu již je zpracována projektová dokumentace a rekonstrukce by měla být patrně zahrnuta do rozpočtu v následujících letech.“

Zdroj:

- Záznam online přenosu 22. VZZM - <http://bit.ly/2BvH5cc>, čas 2:59:00;
- Záznam online přenosu 16. VZZM - <http://bit.ly/2BKf39r>, čas 2:08:20;
- Plán obnovy na rok 2016 - <http://bit.ly/2Bezt9x>
- Zápis č. 106 z jednání Rady města - <http://bit.ly/2p2OVUC>, str. 13;
- Zápis č. 158 z jednání Rady města - <http://bit.ly/2kVTKKh>, str. 14)

[Zpět na obsah](#)

7. 11. 2017 – Projednávání změn územního plánu



Projednávání změn územního plánu ve dnech 21. a 22. listopadu 2017: Brandýs nad Labem
Chcete se dozvědět více o projednáváních...
BRANDYSKO.CZ

V současné době probíhá proces pořizování Změny č. 1 a 2 územního plánu Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi. **Dne 7. 11. 2017 schválilo zastupitelstvo města na svém 21. veřejném zasedání rozdělení Změny č. 1 územního plánu na samostatné části: Změna č. 1a, Změna č. 1b a Změna č. 1c.** Zároveň zastupitelstvo

odhlasovalo **vydání Změny č. 1a** územního plánu Brandýs n. L. – St. Boleslav. Dne **20. 12. 2017** odhlasovalo zastupitelstvo města na svém 22. veřejném zasedání **vydání Změny č. 1b** ÚP Brandýs n. L. – St. Boleslav. Video-záznam je k dispozici [zde](#) (posuňte přehrávání na 3:10:00). Všechny online přenosy z VZZM najdete [zde](#).

Dokumentace je k dispozici na webu města v záložce [Územní plánování města](#) a v písemné podobě na stavebním úřadě. Změna 1c projde ještě opakovaným veřejným projednáním. Pokud doručené námítky a stanoviska nebudou vyžadovat podstatnou úpravu dokumentace, mohou o jejich schválení hlasovat zastupitelé (patrně až někdy v příštím roce). Bližší informace viz - **Z á p í s** z 21. veřejného zasedání Zastupitelstva města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav konaného dne 7. listopadu 2017: <http://bit.ly/2AmUvFF> (str. 22 - 28).

Zástupci občanů se o změny ÚP průběžně zajímají stran lokality Nižší Hrádek. Dne **4. 10. 2017** se zúčastnili Veřejného projednání Změny č. 1 ÚP (zájem o takto důležité jednání však byl ze strany veřejnosti zanedbatelný – celkem se dostavilo maximálně 10 občanů). Paní Fišerová se dotázala na to, v jaké fázi projednávání se nachází Změna č. 2 ÚP. Pan starosta Vlastimil Pícek odpověděl, že ještě nějakou dobu potrvá, než dojde na schvalování zastupitelstvem a patrně se touto fází již bude zabývat budoucí zastupitelstvo. **Je však potřeba sledovat úřední desku.**

Dne **22. 11. 2017** se konalo setkání s občany, kde byly probírány navrhované změny č. 1 a 2 ÚP (pozdávka na setkání viz listopadové Městské listy, str. 3). I přes dobrou informovanost veřejnosti se na debatu o dalším směřování územního plánu Brandýsa a Popovic dostavilo velmi málo obyvatel. Ulice Na Strouze

naopak měla početné pětičlenné zastoupení, neboť si zdejší obyvatelé po předchozích zkušenostech dobře uvědomují, jak důležitý je územní plán. Pan Tahavský se dotázal na aktuálnost dokumentace ke změnám ÚP, která je zveřejněná na oficiálních webových stránkách města, a dále zda nedochází ke změnám v lokalitě Nižšího Hrádku. Dle odpovědi zástupců města bude dokumentace na městském webu doplněna o Změnu č. 1a územního plánu (schválenou zastupitelstvem 7. 11. 2017) a o tabulku s podněty veřejnosti. Těch se prý celkem sešlo něco kolem 80 a cca 30 z nich bude do změny ÚP zapracováno. **Co se týká Nižšího Hrádku, dle poskytnutých informací se žádné změny nepřipravují a ani se o nich neuvažuje, neboť panuje shoda v tom, že se nebude zasahovat do Regulačního plánu MPZ Brandýs.**

Protože je příprava změn ÚP poměrně komplikovaným a zdoluhavým procesem, nebyl tento dotaz ze strany zástupců občanů první a určitě ani poslední. Již během letních prázdnin v této věci p. Fišerová oslovila p. radního Adámka, pověřeného zastupitele pro územní plán, prostřednictvím e-mailu, který si včetně odpovědi můžete přečíst zde:

Dotaz adresovaný panu Ing. Z. Adámkovi dne 13. 7. 2017:

Dobrý den pane Adámku,

dovoluji se na Vás obrátit s dotazem týkajícím se plánovaných změn územního plánu našeho města. V prázdninovém vydání Městských listů je s Vámi rozhovor, kde se vyjadřujete k připravovaným změnám územního plánu. **V této souvislosti prosím o informaci, zda do změny č. 1 nebo do změny č. 2 jsou zahrnuty i nějaké změny/úpravy, které by měnily stávající regulativy Na Nižším hrádku.** Jak jistě víte, dlouhodobě se o problematiku par. č. 74 Na Nižším hrádku zajímáme a určitě bychom s ostatními sousedy neuvítali změny, které by zmírňovaly stávající regulativy.

Děkuji za Vaši odpověď a zůstávám s přátelským pozdravem
Stanislava Fišerová

Odpověď od Ing. Z. Adámka ze dne 14. 7. 2017:

Dobrý den paní Fišerová,

uvedené změny UP č. 1+2 neobsahují žádné úpravy týkající se Vámi zmiňované lokality. RP zde zůstává neměnné.

S pozdravem

ing. Zdeněk Adámek
radní města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
mob: +420 xxx xxx xxx
e-mail: zdenek.adamek@brandysko.cz

[Zpět na obsah](#)

13. 10. 2017 – Doručení rozsudku Nejvyššího soudu ČR

Dne 13. 10. 2017 byl doručen rozsudek Nejvyššího soudu ČR. Dovolání, které podali vlastníci pozemku sousedícího se zahradou p.č. 74 Na Nižším hrádku, bylo úspěšné. Nejvyšší soud ČR zrušil svým rozsudkem č. j. 22 Cdo 1749/2017 ze dne 23. 8. 2017 v celém rozsahu [rozhodnutí Krajského soudu v Praze](#) (KS), kterým bylo vyhověno odvolání developerské firmy CZ Stavební Holding proti [rozhodnutí Okresního soudu Praha – východ](#). Nejvyšší soud v odůvodnění rozsudku mj. uvedl, že KS přisoudil účastnické výpovědi pana J. M., který je členem statutárního orgánu CZ Stavebního Holdingu, z hlediska věrohodnosti větší význam, než který by měla mít s ohledem na procesní postavení vyslychaného. (Osoba, která podává účastnickou výpověď, nemůže být za vědomě nepravdivou výpověď trestně stíhána na rozdíl od osoby podávající svědeckou výpověď, což je významná okolnost pro hodnocení věrohodnosti výpovědí těchto osob s rozdílným procesním postavením).

Nejvyšší soud shledal dovolání jako přípustné a důvodné. Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný. KS se bude muset věci zabývat znovu.

[Zpět na obsah](#)

3. 3. 2017 – Podání dovolání k Nejvyššímu soudu ČR

Vlastníci nemovitosti sousedící se zahradou p.č. 74 Na Nižším hrádku podali dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, neboť byli přesvědčeni, že Krajský soud v Praze postupoval v rozporu se zákonem, když účastnickou výpověď pana J. M., člena představenstva CZ Stavebního Holdingu, označil a hodnotil jako výpověď svědeckou. Dokonce obsah této účastnické výpovědi, který se navíc v průběhu všech řízení značně měnil, nadřadil obsahu ostatních svědeckých výpovědí.

[Zpět na obsah](#)

28. 1. 2017 – MF Dnes: Nechtěný brandýský dům se zatím stavět nebude

V MF Dnes Střední Čechy vyšlo na str. 18 pokračování článku vydaného před osmi měsíci pod názvem [Zatím marný boj s bytovým domem](#). V navazujícím článku *Nechtěný brandýský dům se zatím stavět nebude* se paní Eva Zahradnická, redaktorka MF Dnes, zabývá novým vývojem developerské kauzy Nižší Hrádek.



Střední Čechy DNES
Najdete nás i na Facebooku
facebook.com/StredniCechyDnes

Nechtěný brandýský dům se zatím stavět nebude

Projektu bytového domu s desítkami bytů v památkové zóně nově brání zamítavý postoj úřadů. Na pozemku vážně exekuce.

Eva Zahradnická
redaktorka MF DNES



BRANDÝS NAD LABEM Sportovní terminologií se spor brandýských občanů s developerskou společností CZ Stavební Holding ocitl „v poločase“. Oddychový čas si totiž s nadsázkou řečeno vzal jak stavebník, tak i stavební úřad, který zamítl vydání územního rozhodnutí.

Po měsících intenzivních sporů, kdy se lidé postavili proti výstavbě domu s asi čtyřiceti byty v historické lokalitě, kam se podle nich objekt takových rozměrů absolutně nehodí a kde se už teď přý projevují potíže s kanalizací, jsou tu úzké uličky bez chodníků a prakticky tady nelze pořádně parkovat, se kauza ocitla u ledu. „My to teď moc neféšime,“ uvedl pro MF DNES předseda představenstva firmy CZ Stavební Holding Zdeněk Quarda. Příčin současného stavu je vícero. Ty zásadní jsou však dvě.

Zaprvé je projekt developera v přímém rozporu s regulačním plánem, který brandýské zastupitelstvo schválilo koncem října loňského roku. Objekt navržený stavebníkem je totiž více než dvojnásobně větší, než je maximální povolená zastavitelnost pozemku. Konkrétně teď smí na parcele číslo 74 v lokalitě Na Nižším hrádku stát objekt na ploše maximálně 800 metrů čtverečních, stavebník má však v projektu údaj 1 641 metrů čtverečních.

Další trable se týkají výšky objektu. Jenže vzhledem k tomu, že už nebyla splněna první podmínka, stavební úřad podle tiskové mluvčí města Zdeňky Tiché výškovou úroveň ani neposuzoval. „Žadatel se neodvolal, tudíž rozhodnutí o zamítnutí žádosti je v právní moci,“ uvedla pro MF DNES Tichá.

Zadruhé výstavbě brání i exekuce, která, jak je zřejmé z údajů v katastru nemovitostí, na pozemku vážně. Předseda představenstva CZ Stavebního Holdingu MF DNES potvrdil, že zápis souvisí s pohledávkou východočeské Jaroměř. Podle jaroměřského starosty Jiřího Klepsy se spor táhne už od roku 2005. A ani po půl roce, kdy o věci MF DNES informovala poprvé, ve věci nedošlo k žádnému posunu. A z vyjádření starosty Jiřího Klepsy a zástupce developera Zdeňka Quardy je navíc zřejmé, že obě strany mímají záležitost zcela odlišně.

Fakta Co požaduje regulační plán Brandýsa n. L.?

O regulačním plánu městské památkové zóny v Brandýse nad Labem se jednalo loni v květnu, občané k němu mohli vznášet námítky. Konkrétně u parcely č. 74 Na Nižším hrádku uspěly následující:

- novostavba nepřevyšší absolutní výšku objektu sousední nemovité kulturní památky na parcele č. 99
- velikost zastavěné plochy max. 800 m², tedy 20 procent celkové výměry pozemku
- plocha zeleně minimálně 50 procent výměry pozemku
- výšková regulace pro zahradní část novostavby, aby limitní výška devět metrů klesala s terémem

Součástí uznaných námitek bylo i zastřešení a návrh rozčlenění zastavěných ploch.

„Protistrana vyžaduje opravy za desítky milionů, ale oprava bude stát několik desítek tisíc. Než aby držel majetek celé společnosti, souhlasili jsme s exekucí pozemku v Brandýse, protože jsme věděli, že zatím stavět nebudeme,“ komentuje spor Quarda.

„Přesnou částku teď neznám, ale je to určitě přes osm milionů. Některé byty jsou prakticky neobyvatelné, střecha je úplně špatná, do

bytů zatéká, jsou problémy s okny, některé byty se nedají vytopit, je tam těch problémů mnohem více,“ kontruje starosta Jaroměř.

O exekuci nicméně ještě nebylo rozhodnuto.

Kauza před soudem

Novinkou v případě je také vynesení rozsudku ve věci věcného břemene na pozemku manželů Tahavských, kteří jako účastníci územního řízení uplatnili námitku a zpočtybňovali jeho rozsah. Ve zkratce šlo o to, že stavebník chtěl na jejich pozemku umístit revizní šachty desťové a splaškové kanalizace. Stavební úřad ale manžele s námitkou odkázal na soud, který v první fázi rozhodl tak, že obě strany byly úspěšné v rovnocenném rozsahu, a nikdo proto nemá nárok na náhradu nákladů.

„Proti rozsudku okresního soudu jsme se odvolali, protože rozhodl napůl. Odvolali jsme se i proto, aby Tahavští, když nás s tím otravují, logicky zaplatili i soudní náklady. Pak by nás mohl otravovat kdekdo,“ řekl Quarda a dodal, že bývalému vlastníkovi nemovitosti společnosti zaplatila za věcné břemeno 200 tisíc. „Logicky jsme soud vyhráli, ta paní to u soudu potvrdila. Jestli tam někdy budeme stavět, tu kanalizaci tam povedeme,“ dodal Quarda.

A ohledně výše soudních nákladů nejde o úplně malou částku, byla

vyčíslena na 110 892 korun. Tomáš Tahavský MF DNES potvrdil, že už částku uhradil, a doplnil, že však uvažuje o dovolání. „Není to spravedlivé,“ uvedl.

„Obavy z výstavby zůstávají. Již nyní si musejí obyvatelé sami opravovat třeba padající opěrnou zeď, která je ve vlastnictví developera. V rámci pokusu o smír, k němuž vyzval soud, jsme na pozemek našli kupce, ale CZ Stavební Holding prodej ve finále zmařil,“ uzavřel Tahavský.

Nutno ovšem ještě dodat, že už v průběhu soudního jednání developer žádal o pokračování územního řízení a dodal brandýskému stavebnímu úřadu upravenou dokumentaci zmíněné kanalizace a podle té na pozemku Tahavských žádné revizní šachty nejsou. Na současném stavu, tedy zastaveném řízení, to však nic nezměnilo.

Ukončením jednoho sporu ale není soudní kolotoč zřejmě u konce, předseda představenstva firmy CZ Stavební Holding Zdeněk Quarda totiž nevyloučil soudní spor s městem. Podle jeho slov pozemek firma koupila od městské firmy za jasným účelem a sousedé i město teď firmě zneumožňují výstavbu.

„To se nám nelíbí. Zatím nevíme, co s tím budeme dělat, ale kdyby si ten pozemek koupili zpátky za peníze, co jsme do toho dali my, jsme spokojeni,“ uzavřel Quarda.

[Zpět na obsah](#)

30. 11. 2016 – Zamítnutí vydání územního rozhodnutí pro stavbu BD

Dne 30. 11. 2016 místní stavební úřad zamítnul žádost developera (podanou dne 6. 10. 2010) o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: bytový dům o dvou sekcích a dalších souvisejících staveb. Navržená stavba bytového komplexu není v souladu s prostorovými regulativy stanovenými v novém regulačním plánu MPZ (RP), který platí od 13. 10. 2016. Zastavěná plocha 1641,5 m² je více než dvojnásobek povolené maximální zastavitelnosti pozemku dle RP (zastavěnost max. 800 m²). Na pozemek par. č. 74 je dále od roku 2013 vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, který dle exekučního řádu omezuje vlastníka nakládat s pozemkem. Lze očekávat, že po úpravě projektové dokumentace a odstranění překážky exekuce podá developer na stavebním úřadě novou žádost o územní a stavební rozhodnutí. Všem obyvatelům lokality proto doporučujeme pravidelně sledovat úřední desku. Informace o tom, zda je exekuce na pozemku nadále uvalená, jsou dostupné na webu Nahlížení do katastru nemovitostí. **Celé zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu lze stáhnout zde:**

http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=37991

[Zpět na obsah](#)

23. 11. 2016 – Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ve věci námitky vznesené v územním řízení o umístění stavby bytových domů

Určovací žaloba byla podána ve věci námitky vznesené v územním řízení o umístění stavby bytových domů. S touto občanskoprávní námitkou dle zákona odkázal na soud vlastníky nemovitosti sousedící se zahradou p.č. 74 stavební úřad a posléze jeho rozhodnutí potvrdil i úřad krajský. Konkrétně šlo o určení rozsahu oprávnění vyplývajících ze smlouvy o právu věcného břemene vedení splaškové a dešťové kanalizace, kterou s firmou CZ Stavební Holding, a.s., podepsala předchozí majitelka pozemku, přes který mají vést v budoucnu odpady z plánovaných [BD](#). Současní vlastníci zatíženého pozemku požadovali užší výklad smlouvy o věcném břemenu v souladu s tím, jak je smlouva zapsána. Developer naopak trval na volném - širokém výkladu smlouvy, tak aby mohl zatížit jejich pozemek co nejvíce. Např. plánoval na část pozemku s věcným břemenem o pár metrech čtverečních umístit tři revizní šachty s větracími otvory, ale kanalizace se v této lokalitě často [vzdouvá a zaplavuje terén](#). Územní řízení zůstalo po podání žaloby přerušeno až do doby doručení pravomocného soudního výroku stavebnímu úřadu (8. 11. 2011 – 30. 11. 2016).

Okresní soud dne 13. 4. 2016 na základě vyslechnutí čtyř osob rozhodl, že účastníci sporu byli úspěšní v rovnocenném rozsahu. Vydal celkem tři výroky. Jedním dal za pravdu současným vlastníkům zatíženého pozemku a druhým výrokiem dal za pravdu developerovi. Ve třetím výroku rozhodl o nákladech řízení tak, že žádný z účastníků nemá nárok na jejich náhradu. Na náhradě svých nákladů však developer trval. Dne 1. 7. 2016 se proti výroku o náhradě nákladů řízení, a výroku, kterým dal okresní soud za pravdu vlastníkům zatíženého pozemku, odvolal ke krajskému soudu. (Vlastníci zatíženého pozemku se neodvolávali). U krajského soudu pak argumentoval tím, že má vážný zájem na co nejrychlejší obnově územního řízení o umístění stavby BD. Přitom, jakmile by doplnil projektovou dokumentaci, mohl teoreticky stavební úřad na základě nenapadeného, a tudíž pravomocného výroku okresního soudu rozhodnout o vydání/nevydání územního rozhodnutí pro bytové domy. Toto doplnění projektové dokumentace však developer podal na stavební úřad až 31. 10. 2016. Stavební úřad následně rozhodl. Žádost developerské firmy o vydání územního rozhodnutí o umístění bytových domů podanou dne 6. 10. 2010 zamítnul. (Rozhodnutí stavebního úřadu z 30. 11. 2016 viz [zde](#)).

Před krajským (odvolacím) soudem proběhla tři stání. Soud zopakoval výsledky všech čtyř osob, které vypovídaly již před okresním soudem. Krajský soud však jejich výpovědi posoudil zcela odlišně než okresní soud. Účastnickou výpověď pana J. M., místopředsedy představenstva firmy CZ Stavební Holding, a.s., kterou označil okresní soud jako nevěrohodnou, vnitřně rozpornou a zaujatou, shledal krajský soud za logickou a hodnověrnou. Naopak svědectví hlavní svědkyně R. S., předchozí majitelky nemovitosti, která uzavřela s developerem smlouvu o věcném břemenu, označené okresním soudem jako přesvědčivé a logické, shledal krajský soud v části svědčící pro současné vlastníky zatíženého pozemku jako nehodnověrné a účelové. Svědkyně R. S. vyjádřila, že *přes její pozemek mělo vést potrubí v podzemí bez jakýchkoliv šachet, a že v opačném případě by smlouvu o věcném břemenu nikdy nepodepsala*. (Výpovědi účastníka J. M. i svědkyně R. S. navrhla soudu jako své důkazy právní zástupkyně developera). S novým (opačným) hodnocením těchto důkazů

pak dospěl krajský soud k odlišnému závěru, než soud okresní. Developer v odvolacím řízení uspěl.

Po celou dobu řízení u krajského soudu trval zástupce developera J. M. vahou svého profesního zaměření na tom, že technické řešení (s umístěním revizních šachet) na pozemku zatíženém věcným břemenem je nezbytné a požaduje ho i Stavokomplet, správce VAK. Ve skutečnosti již v té době podal CZ Stavební Holding na stavebním úřadě doplnění projektové dokumentace k územnímu řízení s technickým řešením bez revizních šachet, tedy pro vlastníky zatíženého pozemku vyhovující verzi, o níž však ani oni, ani soud nebyli informováni. Proto probíhalo mezi účastníky řízení na výzvu soudu v pořadí již třetí jednání o smírném řešení sporu, které bylo za těchto podmínek naprosto zbytečné.

Dne 23. 11. 2016 byl vynesena rozsudek, který shledal důvodnost odvolání podaného developerem. Krajský soud změnil oba napadené výroky okresního soudu. O nákladech řízení nově rozhodl tak, že vlastníci zatížené nemovitosti jsou povinni do 3 dnů zaplatit k rukám právní zástupkyně developera náhradu nákladů za celé soudní řízení (26. 3. 2012 – 23. 11. 2016). Proti pravomocnému rozsudku lze podat dovolání. Dovolání nemá odkladný účinek.

[Zpět na obsah](#)

13. 10. 2016 – Vydání Regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs nad Labem a vypořádání námitek

Na 14. veřejném zasedání bylo vydání Regulačního plánu MPZ BnL (dále RP) odhlasováno všemi přítomnými zastupiteli. Orgány památkové péče, dle svého názoru, nakonec umožnily na historicky nezastavěné zahradě p. č. 74, k. ú. Brandýs nad Labem, v ulici Na Nižším hrádku v jádru městské památkové zóny přiměřenou zástavbu, která by měla do prostředí zapadnout.

Pro zahradu platí s účinností od 13. 10. 2016 nové prostorové regulativy:

- **maximální zastavěnost 800 m² (tj. 20% celkové výměry zahrady)**
- **minimální plocha zeleně 50 % výměry zahrady**
- **maximální výška budoucí zástavby je regulována výškou sousední nemovité kulturní památky [venkovské usedlosti č. p. 152](#) (max. 11 m v severní a 9 m v jižní části stavby)**

To je podstatné zlepšení oproti původnímu stavu. Vedení města a zastupitelé dbali při schvalování RP na veřejný zájem. *Městské a vesnické památkové rezervace a zóny v České republice jsou kulturním fenoménem světového významu. Jejich uchování v urbanistické i hmotné autenticitě má v Evropě jen málo obdob. Naše historická města přežila bez vážnějších ztrát drubou světovou válku, která zdecimovala urbanistické dědictví sousedních národů...* (NPÚ, Josef Štulc, 2004).

Vydáním RP s účinností od 13. 10. 2016 končí stavební uzávěra v MPZ Brandýs.

Celé jednání zastupitelstva můžete sledovat ze záznamu zde:

<https://www.youtube.com/watch?v=qrB370XmEws> (posuňte přehrávání na 2:54:00).

Dne 19. 10. 2016 byl rozeslán dopis, ve kterém MÚ Brandýs n. L. - St. Bol. individuálně informoval občany o rozhodnutí o jejich námitkách k RP. I když ne všichni obyvatelé lokality byli s výsledkem schváleného regulačního plánu spokojeni, tak regulační plán respektoval hlavní námitky vlastníků sousedních pozemků. Námitky dalších obyvatel, aby pozemek zůstal nadále nezastavěný, byly zamítnuty. Zamítnuta byla také námitka developera požadující možnost rozsáhlejší zástavby s menší plochou zeleně.

Podrobnosti k vypořádání vznesených námitek k RP najdete zde:

http://www.brandysko.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=35846 (od str. 26)

Do RP je možné nahlédnout v úředních hodinách na Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Masarykovo nám. 1, Brandýs n. L. a na pracovišti Orebitská 477/18, Praha 3 v kanceláři úseku památkové péče nebo na portálu města zde: <http://brandysko.cz/regulacni-plan-mestskych-pamatkovych-zon-rp-mpz/ds-1613/p1=1030>

Obavy obyvatel ze stavební činnosti firmy CZ Stavební Holding trvají i nadále. S ohledem na problematičnost dosavadních jednání s touto firmou, kdy v rozptýlení obav příliš nepomáhají ani negativní zkušenosti s CZ Stavebním holdingem v městě [Jaroměři](#) nebo [Ždírci nad Doubravou](#). Jinými slovy mezi občany panují pochybnosti o vůli developera odstranit případné škody vzniklé jeho rozsáhlou stavební činností, které se vzhledem ke stáří a mělkým základům staveb, stísněným podmínkám v lokalitě, zastaralé technické infrastruktuře atd. dají předpokládat. Již nyní si musejí obyvatelé sami opravovat např. padající opěrnou zeď ve vlastnictví developera.


Celý proces tvorby RP, kterému předcházela ještě účast při vzniku nového územního plánu, byl od samého začátku nesmírně komplikovaný. Všechny kroky občanů bylo nutné řešit ve spolupráci s právníky a mnoha dalšími odborníky. Tato náročná práce vydáním RP nekončí. Občany lokality ještě čeká aktivní účast v budoucím novém územním a stavebním řízení. Je třeba ve spolupráci s městem a dotčenými orgány státní správy usilovat o to, aby výsledná podoba budoucí zástavby co nejlépe zapadala do specifického prostředí historického jádra Nižšího Hrádku. Dále aby samotná stavba a její budoucí užívání nezhoršovaly podstatným způsobem kvalitu života obyvatel a neohrožovaly jejich zdraví a majetek.

[Zpět na obsah](#)

21. 6. 2016 – Zpráva o prezentaci návrhu na vypořádání námitek k RP (verze 4/2016) a vysvětlení dalšího postupu v rámci 13. veřejného zasedání zastupitelstva

V úterý 21. 6. 2016 proběhlo 13. veřejné zasedání zastupitelstva, které mělo na [programu](#) Regulační plán MPZ Brandýs nad Labem (RP). Jak bylo avizováno [zde na stránkách](#), zatím se nejednalo o schvalování RP, **ale o prezentaci návrhu na vypořádání podaných námitek a vysvětlení dalšího postupu**. Přítomné zástupce obyvatel ulice Na Strouze velmi zajímala zejména prezentace návrhů města na vypořádání námitek podaných k bloku 27a, v němž se nachází zahrada parc. č. 74 (mezi ulicemi Na Nižším hrádku a Na Strouze). Několik let místní

obyvatele trápí snaha prosadit zde developerský projekt svým rozsahem nevhodný pro tuto lokalitu. Prezentace se týkala výhradně námitek podaných k upravenému návrhu RP (verze 4/2016) pro opakované veřejné projednání, které proběhlo 26. 5. 2016 (bohužel za malého zájmu jak obyvatel Brandýsa, tak i většiny zastupitelů našeho města). Prezentaci připravil pan radní Zdeněk Adámek, pověřený zastupitel pro územní plán. K pozemku parc. č. 74 sdělil následující informace o návrzích města na vypořádání námitek k RP včetně odůvodnění, které se zde z důvodu zkrácení zprávy neuvádí.

CZ Stavební Holding (developer usilující o výstavbu bytového komplexu) ve své námitce nesouhlasí s návrhem specifických prostorových regulativů a požaduje navrácení současné podoby návrhu RP (4/2016) k předchozí verzi (11/2015). Tato předchozí verze obsahovala větší zastavitelnou plochu (1 100 m²), umožňovala vyšší stavbu (až 3 patra s podkrovím), možnost jejího umístění blíže k hranicím sousedních pozemků (cca 5 m) a menší plochu zeleně. Město navrhuje této námitce developera: NEVYHOVĚT  (Porovnání vývoje jednotlivých verzí návrhu RP viz [zde](#)).

Místní obyvatelé podávali k prostorové regulaci několik námitek. Pan Adámek jako první uvedl námitku, která nesouhlasí s výstavbou BD jako takovou, zejména z důvodu dalšího zvyšování dopravní zátěže. Město navrhuje této námitce z řad občanů: NEVYHOVĚT

Dále pan radní hovořil o námitkách vlastníků sousedních nemovitostí týkajících se především úpravy pravidel výškové regulace. V uliční (horní) části budoucí novostavby nepřevyšit absolutní výšku objektu stávající sousední nemovité kulturní památky na parc. č. 99. V zahradní (dolní) části budoucí novostavby upravit pravidla výškové regulace tak, aby limitní výška 9 m stanovená pro tuto část novostavby kopírovala svažující se terén. Město navrhuje v obou případech námitkám: VYHOVĚT

Další námitka vlastníků sousedních nemovitostí požadovala limitovat počet bytů v plánované novostavbě na max. 12 bytových jednotek. Město navrhuje námitce: NEVYHOVĚT

Tito občané dále v námitkách požadovali upřesnit typ zastřešení budoucí novostavby na sedlové zastřešení (neumožnit ploché zastřešení) a uvést výklenkovou kapli Matky Boží (památka č. rejst. 17829/2-4110, na parcele č. 1073/1, v ulici Na Nižším Hrádku) na seznam kulturních památek Brandýsa nad Labem v textové části RP. O této námitce a návrhu na její vypořádání sice pan radní nehovořil, ale předpokládáme vyhovění této relevantní námitce obyvatel. Co se týká sedlového zastřešení (neumožnění plochého zastřešení), navrhuje se VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ.

Pan Adámek informoval i o dalších krocích. Město nyní předloží návrh k vyjádření dotčeným orgánům. Ty mohou uplatnit své stanovisko do 30 dnů. Pokud tak neučiní, má se za to, že souhlasí. Pokud se návrh RP nebude podstatně měnit a nebude-li se tedy muset znovu veřejně projednávat, **dostane se schvalování RP MPZ Brandýs n. L. na program patně už příštího veřejného zasedání zastupitelstva avizovaného panem starostou na druhou polovinu srpna**. Pro obyvatele Nižšího Hrádku a všechny místní patrioty, kteří si váží historického jádra našeho města a nesouhlasí s jeho devastací, bude nyní velmi podstatné, jaké stanovisko k návrhům města na vypořádání námitek vydají dotčené orgány.

13. veřejné zasedání bylo možné sledovat v přímém přenosu na internetu. Záznam můžete zhlédnout zde: <https://www.youtube.com/watch?v=eQGwM8toRgU> (pro spuštění prezentace k RP posuňte přehrávání na 2:57:42)

[Zpět na obsah](#)

28. 5. 2016 - Článek v MF Dnes, str. 19, Zatím marný boj s bytovým domem

Před opakovaným projednáním návrhu regulačního plánu MPZ Brandýs nad Labem (verze 4/2016) oslovila vedení města, vedení CZ Stavebního Holdingu a zástupce občanů, vlastníky sousedních nemovitostí, redaktorka MF Dnes paní Eva Zahradnická, aby se vyjádřili ke kauze výstavby bytového komplexu Na Nižším hrádku. Zároveň sledovala opakované [veřejné projednání RP](#) dne 26. 5. 2016.

Jan Vašků
Inzerce: 225 063 452

Předplatné a distribuce: 225 555 522
predplatne@mafra.cz

Zatím marný boj s novým domem

Bytový dům v památkové zóně lidé v Brandýse nechtějí. Na pozemku navíc vážně exekuce

Eva Zahradnická
redaktorka MF DNES

BRANDÝS NAD LABEM „Zástavba v lokalitě na parcele číslo 74 v městské památkové zóně je velmi citlivou záležitostí,“ přiznává pro MF DNES starosta Brandýsa nad Labem Vlastimil Pítek. „Lokalita je svou historickou hodnotou předurčena pouze pro citlivou zástavbu, která do území zapadne. Musí být přiměřená jak v objemu, tak i ve funkci k okolní stávající zástavbě.“

Mezi ulicemi Na Strouze a Na Nižším hrádku, které jsou v městské památkové zóně, má vyrůst bytový dům. Do úzkých klikatých uliček chce developer CZ Stavební Holding vklínit objekt s desítkami bytů. A podle řady místních to bude objekt, který ráz zóny naruší. Je prý příliš velký. „Jednoznačně akceptujeme připomínky určených odborníků města, kraje i památkářů,“ reagoval na dotazy MF DNES k regulaci v dotčené památkové zóně Zdeněk Kindl, předseda představenstva CZ Stavební Holding.

Záměr společnosti totiž čelí výtkám mnoha obyvatel zóny, podle nichž lokalita další desítky lidí nezvládne. Chybějí tu prý chodníky a jsou problémy s kanalizací. A projekt podle nich naruší ráz zóny. Původně měly v místě vyrůst domy se 60 byty a 55 podzemními parkovacími místy. Nyní se podle developera počítá maximálně s 30 byty.

Pozemek o rozloze 4 000 m², který leží mezi památkově chráněnými objekty, je k zastavění určený územním plánem od roku 1996. Po celá léta se pak měnila regulace území až do současného stavu. Teď se tu smí zastavět nejvýš 800 m² plochy, minimální množství zeleně čítá polovinu výměry. Výška stavebních domů by neměla přesáhnout výšku hřebene střechy sousední kulturní památky.

Část zástupců města snahu zabránit výstavbě považují za prohraný boj. „Kde jste byli, když se schvaloval územní plán? Ptejte se bývalého vedení města, teď nejdě říct, že se nesmí nic stavět,“ vzkázal zástupitel, radní a člen komise pro rozvoj města, územní plánování a památkovou péči Zdeněk Adámek (Naše dvojměstí).

Problém druhý: exekuce
I tak dnes část lidí z okolí zástavbu odmítá, další se snaží prosadit co největší omezení. „Stavba v navrhované podobě by zničila charakter celé čtvrti. V námětech jsme žádali, aby stavba respektovala uliční čáru, nezastavovala zahradu směrem k jihu a nepřevyšovala hřeben našeho domu,“ řekl zástupce části občanů Aleš Novák, který je zároveň majitelem kulturní památky, jež s pozemkem sousedí. A dodává, že zahrada č. p. 74 je položena o něco výše než vedlejší pozemky, takže domy místních jsou utopené pod terémem. Lidé se obávají, že i

nízké bytové domy budou dominovat a původní zástavbu potlačí. K návrhu regulačního plánu chtějí podat námítky. Ty se budou týkat nejasného definování výšky budov a hřebene střechy. Konzultant města a pořizovatel regulačního plánu Zdeněk Kindl tuto změnu nepřipustil.

Pokud by se nakonec přece jen podařilo regulační plán zastupitelstvem prolatit, developer stejně nejspíš nemůže začít stavět. Na parcele totiž podle katastru nemovitostí vážně exekucí příkaz k prodeji. Ten podle údajů MF DNES souvisí s několika miliónovou pohledávkou východočeské Jaroměře, kde firma CZ Stavební Holding před lety rekonstruovala jeden z kasárenských domů. „Nevím, čeho se týká tento zápis, ale může skutečně souviset s naším městem,“ připustil jaroměřský starosta Jiří Klepsa (Volba pro město). Žalobu podle něj Jaroměř podala před deseti lety kvůli množství nedodělků a špatnému stavu budovy. Klepsa dodal, že nyní se čeká na finální rozhodnutí soudu, zda opravdu k vyřízení soudní exekuce dojde.

Lidé v Brandýse mají nyní už jen týden na podání námitek k podobě domu. Pokud by byly některé vyhodnoceny kladně a znamenaly by podstatné úpravy, nejspíš by se nestihlo regulační plán schválit na jednání zastupitelstva na konci června. „Vrátili bychom se o šest neděl zpátky, vše by se posunulo pravděpodobně až na září,“ uzavřel Kindl.

Nestavte tady nové domy
Mezi ulicemi Na Strouze a Na Nižším hrádku, které jsou v městské památkové zóně Brandýsa nad Labem (obrázek nahoře), má vyrůst bytový dům. Do úzkých klikatých uliček chce developer CZ Stavební Holding vklínit objekt s desítkami bytů. A podle řady místních to bude objekt, který ráz zóny naruší. Podle původního projektu měly v místě vyrůst domy se 60 byty a 55 podzemními parkovacími místy. Nyní se podle developera počítá maximálně se 30 byty (vizualizace dole).

2x foto: Aleš Novák

[Zpět na obsah](#)

26. 5. 2016 - Projednání specifických prostorových regulativů pro p. č. 74 na opakovaném veřejném projednání RP (verze 4/2016)

Přítomni: Ing. Zdeněk Adámek, radní a pověřený zástupitel pro územní plán; Ing. arch. Zdeněk Kindl, konzultant města pro územní plánování a urbanismus; Ing. arch. Tadeáš Matoušek, zpracovatel regulačních plánů MPZ; Eva Špačková, vedoucí Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče; veřejnost

Jednání bylo velmi obsáhlé, proto se tato zpráva zaměřuje na informace o upravených specifických regulativech na parc. č. 74, které byly předmětem tohoto opakovaného veřejného projednání.

Pan arch. Kindl představil hlavní změny návrhu RP na par. č. 74

- došlo k podstatnému vzdálení plánovaného objektu BD od stávající zástavby v ul. Na Strouze
- byly stanoveny specifické regulace, kde se říká, že zastavitelnost pozemku je max. 800 m², což je 20 % celého pozemku. Zeleně nebude jen 36 %, ale min. 50 %. Objekt bude členěn na část uliční a zahradní, kdy musí být v uliční části umístěno min. 60 % celého objektu a v části zahradní max. 40 %. Zastřešení bude šikmé i ploché. Ploché např. formou teras, ale na 70 % objektu bude šikmé, tedy bude převažovat. Sklon střechy bude 33 až 40 stupňů s tím, že není regulovaný počet podlaží, ale reguluje se absolutní výška. Výška části uliční je odvozena od výšky sousedního statku na par. č. st. 99, čili uliční část nesmí být vyšší, než sousední kulturní památka (zemědělská usedlost č. p. 152). Je to přesně určeno rozdílem hřebene střechy a nejvyšším místem na obvodu stavby na původním rostlém terénu. Zatím se bohužel nepodařilo tento rozdíl přesně změřit, tak aby se mohla formulace v návrhu RP (4/2016) zjednodušit na prosté uvedení, že to bude např. 11 m. Do vydání RP se to možná ještě povede přesně změřit. Co se týká zahradní části objektu, bude to obdobné. Rozdíl nejvyššího bodu na rostlém terénu k hřebeni střechy bude max. 9 m.
- plánovaný objekt je v návrhu RP vyznačen šrafovaně. Vyznačená plocha je větší než budoucí bytový dům, který bude mít max. 800 m² zastavěné plochy. S jeho umístěním se může posunovat jenom v rámci plochy vyznačené šrafovaně. Proto je tato plocha větší, než stanovuje číselně vyjádřený regulativ.

Následovaly dotazy a odpovědi k par. č. 74 (zkráceno z důvodu obsáhlosti)

Dotaz pana Ing. Aleše Nováka, spoluvlastníka sousední nemovité kulturní památky:

Oceňuji návrh změny regulace k pozemku 74. My jsme s Ing. Adámkem měli schůzku ohledně nových regulativů na této parcele. Shodli jsme se na tom, že je tato ochrana přijatelná, nicméně si myslím, že text té úpravy není zcela jednoznačný, co se týče výšky objektu. Výška je daná strašně složitě a já bych navrhoval doplnit tady, že výška hřebene nejvyššího bodu objektu nebude vyšší než nadmořská výška hřebene statku č. 152. Další věc – zastřešení. Myslím si, že zastřešení se dá vykládat i tak, jak možná nebylo záměrem při regulaci tohoto území. Na 70 % plochy musí být šikmé, nicméně na zbytku může být rovné. Lze si to vykládat i tak, že 30 % objektu lze zastřešit rovnou střechou. Na části domu by se mohla postavit pultová střecha. Já navrhuji, aby se formulace změnila a zastřešení muselo být šikmé na 100 % objektu.

Odpověď pana arch. Kindla: O této vaší námitce už něco vím, ale není smyslem dnešního jednání, abychom zde rozhodovali. Je to diskuse, uděláme si poznámky, ale rozhodne zastupitelstvo, nelze říct, že to tak dopadne. S výškami rozumím, oč vám jde, ale váš návrh bych dal případně jako doplnění, ale ne jako náhradu formulace ve specifických regulativech. Řeknu proč. Pokud bude objekt umístěn na pozemku níže, pak vzhledem ke klesání pozemku od uliční čáry může být objekt např. o metr vyšší, než je určeno stávajícími navrženými regulativy. Tak, jak

je to tam nyní napsané, také nový objekt nepřevyší váš statek, protože pozemek č. 74 při uliční čáře sice od statku č. p. 152 stoupá, ale objekt bude umístěn o nějaké metry od uliční čáry. A směrem od uliční čáry pozemek zase klesá. Takže si myslím, že na rostlém terénu jsou tento bod (ukazuje na nejvyšší bod rostlého terénu u obvodu statku, pozn. redakce brandys.info) a tento bod (ukazuje na nejvyšší bod rostlého terénu u obvodu plánované stavby, pozn. red. brandys.info) zhruba stejné. Ale jako doplnění s tím nemám problém.

Co se týká ploché střechy, uvažoval jsem o tom. Neodpustím si, že máme paragraf 90 stavebního zákona, který říká, že plánovací dokumentace není jedinou podmínkou pro výstavbu. Ta musí být v souladu s charakterem zástavby atd. a všemu musí záměr vyhovět, aby získal územní rozhodnutí. Do sebelepší dokumentace RP nemůžeme dostat vše. Ale rozumím obavě, aby půl střechy nebylo šikmé a půl od hřebene rovné. Byl by to paskvil nevhodný pro prostředí, který by asi neprošel z jiných důvodů, nicméně připouštím, že bychom do RP mohli navrhnout to, že plochá střecha bude maximálně ve výšce římsy.

Dotaz pana Bohuslavického, spoluvlastníka sousední nemovitosti: Vy jste říkali, že by v zahradní části objektu měla být výška asi 9 m po hřeben. Tedy horní stěna, ale kolik vychází výška dole na jihu? (pozemek se k jihu svažuje, pozn. red. brandys.info)

Odpověď pana arch. Kindla: Také 9 m. Je to vždy 9 metrů nad rostlý terén. Objekt musí klesat s terénem. Ona je ta konstrukce v regulačním plánu složitější, člověk si to musí představit.

Dotaz pana Bohuslavického: Co bude developer dělat s rozpadlou opěrnou zdí na jihu?

Odpověď: Není předmětem dnešního jednání, řešíme pouze změny v RP. (...)

Další dotazy vznesli občané, kteří brojí proti bytové výstavbě v jakémkoliv větším rozsahu, než jsou čtyři bytové jednotky z důvodu nežádoucího zahuštění stávající zástavby a narušení této části města, jež trpí přesycenou dopravou v úzkých, převážně jednosměrných uličkách a nedostatečně kapacitními inženýrskými sítěmi, které nezvládnou desítky nových domácností.

Odpovědi pánů radního Adámka a arch. Kindla:

- regulačním plánem nelze vyřešit dopravní situaci ve městě
- stanovením maximálního počtu bytů by teoreticky šlo také regulovat plánovaný bytový dům, ale jako vhodnější se zdá regulace rozlohou a výškou, která určuje i to, kolik bytů se tam vejde. Čím jsou prostorové regulativy přísnější, tím méně bytů se tam samozřejmě vejde.
- regulační plán může určit nezastavitelné území, ale je zde kontinuita. Pozemek byl od roku 1996 ve smíšeném obytném území s možností 60% zástavby (specifické regulativy stanovily 40 %, pozn. red. brandys.info). I odborníci připouštějí, že nějaká zástavba je zde vhodná a nyní zde jednáme o výrazně zmenšeném projektu oproti původnímu 60bytovému. Já ho odhaduji tak na 20 bytů.
- rozumíme vám, že je zde část občanů, kteří by nejraději viděli, aby na pozemku nestálo nic. Kde jste ale byli, když se schvaloval územní plán (v roce 1996, pozn. red. brandys.info), a nás nyní osočujete, že my jsme ti špatní, co nedokážou výstavbě zabránit. Ptejte se bývalých vedení města, proč k tomuto došlo. Je to vůči nám trochu nefér. My se snažíme. Ale musíte uznat, že tu je vlastník pozemku a není možné mu říct, že se tam nesmí nic postavit. Toto jste

už prohráli tím, že jste se nevyjádřili k tomu bývalému záměru. Takže teď hledáme kompromis a nechceme poškodit žádnou stranu. Já chápu, že máte obavu, že tam bude 30 bytů, hodně aut, to je naprosto legitimní a my to musíme nějakým způsobem vyhodnotit, ale prosím, už se nebavme tak, že my jsme ti zloduši, kteří tam chceme stavět. To tak není.

Pokračovaly dotazy k dalšímu území.

[Zpět na obsah](#)

17. 5. 2016 – Schůzka z podnětu Ing. Zdeňka Adámka, radního města a pověřeného zastupitele pro územní plán, se zástupci občanů, vlastníky nemovitostí sousedících se zahradou parc. č. 74 Na Nižším hrádku, uskutečněná vzhledem k blížícímu se opakovanému veřejnému projednání upraveného návrhu regulačního plánu (verze 4/2016) ve věci informování o posledním jednání developera s městem (dne 9. 5. 2016).

Setkání proběhlo od 9 hod v zasedací místnosti městského úřadu za přítomnosti architektek, které pro zástupce občanů odborně posoudily upravený návrh [RP MPZ Brandýs n. L.](#) Pan radní Adámek informoval o tom, že poslední schůzka města s developerem (CZ Stavební Holding, a.s.) proběhla na žádost této firmy. Její zástupce za přítomnosti právníka sdělil městu požadavek na zvětšení zastavěné plochy [BD](#) na 970 m² (zatímco upravený návrh RP umožňuje zastavět 800 m²). V tomto smyslu hodlá developer podat námitku k návrhu RP. Zatím není rozhodnuto, jak bude námitka pořizovatelem RP, jímž je město, vypořádána. Na to zástupci občanů sdělili své stanovisko k požadavku developera na zvětšení bytového komplexu. Regulace zast. plochy na 800 m² je pro ně nepřekročitelné maximum, neboť už se jedná o kompromisní variantu. V námitce k návrhu RP pro společné jednání (verze 8/2014) požadovali zmenšení max. zastavěnosti z 800 na 600 m² (vzhledem k charakteru území a okolním stavbám – viz srovnávací plánek rozlohy domů v lokalitě [zde](#)). O vhodnosti umístit bytový komplex o rozloze 800 m² v této části historického jádra města mezi převážně nízkopodlažní původní zástavbu rodinných domů lze oprávněně pochybovat. Avšak vzhledem ke komplexnímu stavu věci, kdy město s dotčeným orgánem památkové péče krajského úřadu trvají na přípustnosti regulovaného rozsahu zástavby bytovým domem na parcele č. 74, se vlastníci sousedních pozemků po zralé úvaze rozhodli jako vstřícný krok ustoupit z požadavku na 600 m². **K upravenému návrhu RP (verze 4/2016) nebudou podávat námitky, ačkoliv jako nejlepší ze všech 3 zveřejněných návrhů RP byla vzhledem k charakteru území vyhodnocena varianta pro společné jednání (8/2014) s 800 m² zastavěné plochy, umístěním BD v severní části zahrady podélně s uliční čarou a s počtem podlaží 1+podkrovní – viz obr. [zde](#).**

Diskuse se dále přesunula k regulaci max. výšky BD. Zástupci občanů upozornili, že je vhodné v aktuálním návrhu RP odstranit nejasnosti ve formulaci maximální výšky plánovaného BD. Jak vyplynulo z věcné diskuse přítomných, **kompromisní záměr města i zástupců občanů ohledně výškové regulace je ve vzájemném souladu** (objekt BD nepřekročí výšku sousední kulturní památky, zahradní část BD bude nižší než uliční část). Takže zbývá doplnit/upravit nejasné formulace (viz specifické regulativy [zde](#) - na str 23) přesným stanovením max. výšky obou částí BD, tak aby byl výklad regulativu zcela jednoznačný. Paní architektky navrhují doplnit výškovou regulaci i pomocí limitu daného nadmořskou výškou hřebene kulturní památky. Tuto námitku k RP ohledně upřesnění výškové regulace mohou podat zástupci občanů nebo město. Hovořilo se i o nutnosti přesné specifikace typu zastřešení. Schůzka byla ukončena v 10 hod.

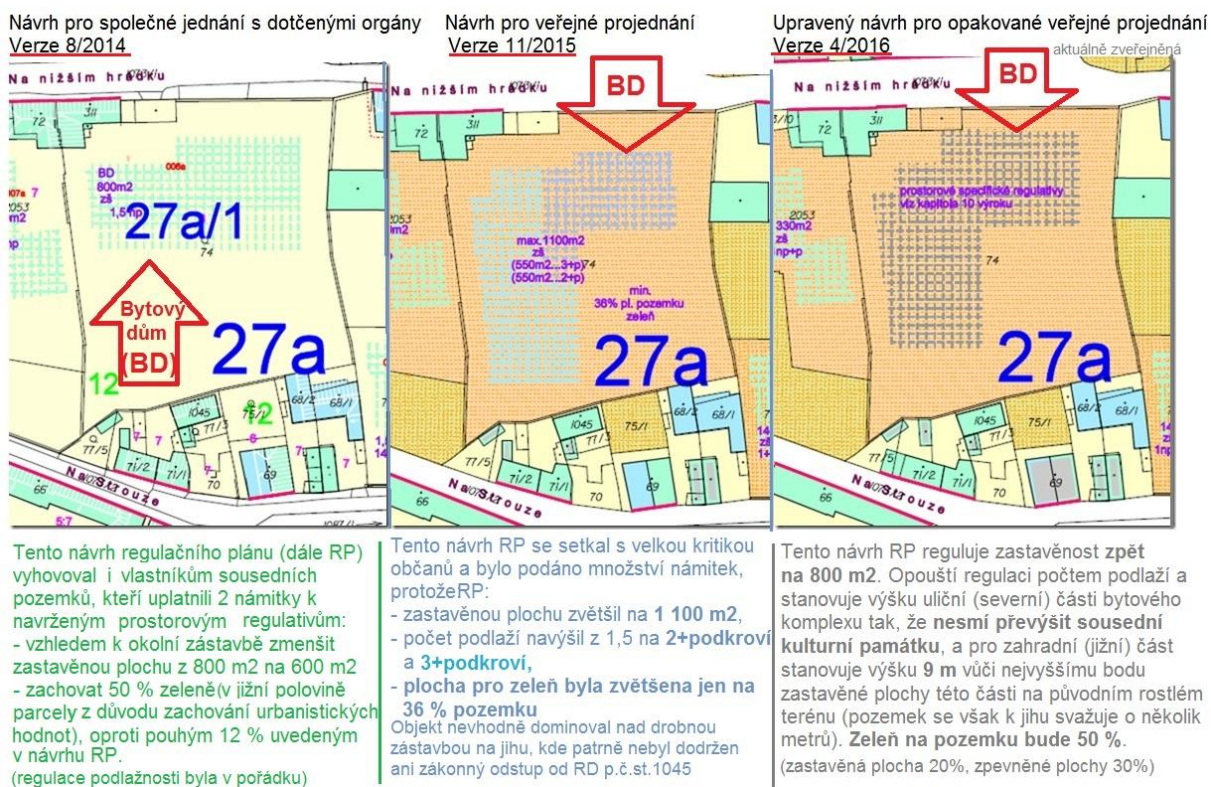
Souhrn: Nejpriznivější variantou pro současné i budoucí generace by bylo řešení, aby pozemek zůstal i nadále volný, odkoupilo ho město a sloužil například jako veřejný park (v souladu s historickým využitím). Bohužel tato možnost není reálná, protože, jak nám bylo sděleno, město už odkoupilo několik významných nemovitostí, které vyžadují značné investice. Ani možnost výměny pozemku se nesetkala se zájmem. Nejlepším řešením pro danou lokalitu za těchto okolností by bylo, postavit na pozemku rodinné domy. Volný pozemek v historickém jádru města by díky tomu do budoucna již nemohl lákat k nevhodným megalomanským záměrům. Jak si zástupci občanů za posledních 6 let vyzkoušeli, uhlídat

takové pokusy je časově i finančně velmi náročné. Výstavba rodinných domů by se bývala mohla uskutečnit, pokud by ovšem developer prodej pozemku, tak jak jej sám navrhnul a rozjednal se zájemci o koupi, dotáhl. Bohužel si prodej rozmyslel (pokud o něm tedy vůbec kdy seriózně uvažoval). Po celý rok 2015 totiž paralelně jednal o prodeji pozemku s vážnými zájemci o koupi (zasílal jim návrhy smluv), ale zároveň projednával [několik nových projektových variant](#) výstavby bytového komplexu s komisemi rady města a dotčenými orgány. Město a dotčený orgán KÚSK trvají na přípustnosti regulované výstavby bytového komplexu na tomto pozemku. Zástupci občanů sledují kauzu dlouhodobě, ale k jednacímu stolu mohli usednout až od konce roku 2015. (Pozn.: S ohledem na [rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v rámci ČR celkově posiluje úloha občanů při tvorbě územně plánovací dokumentace](#)). Z podnětu vedení města se v rámci tvorby RP začala hledat tzv. kompromisní varianta prostorových regulativů, která by vyhovovala městu, dotčeným orgánům, občanům i developerovi. Dosáhnout takového kompromisu je pochopitelně velmi složité. **Přesto je nyní vyřešení patové situace téměř na dosah. Návrh RP pro opakované veřejné projednání (verze 4/2016) je výsledkem konsenzu města s krajským památkovým orgánem. Zohledňuje částečně i námitky občanů podané k návrhu RP (verze 11/2015). Zástupci občanů, vlastníci sousedících pozemků, vzhledem k dané situaci už nebudou podávat další námitky (vyjma zpřesnění formulace max. výšky). S touto kompromisní variantou tak momentálně nesouhlasí ze zúčastněných stran pouze developer.**

[Zpět na obsah](#)

12. 5. 2016 – Vývoj prostorových regulativů na par. č. 74 ve zveřejněných návrzích regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs nad Labem

Vývoj prostorových regulativů plánovaného bytového komplexu na par. č. 74 v regulačním plánu MPZ Brandýs n. L.



V úterý 17. 5. 2016 se koná [schůzka](#), na kterou pozval zástupce veřejnosti (vlastníky sousedních nemovitostí) pan radní Zdeněk Adámek, vzhledem k blížícímu se veřejnému projednání upraveného návrhu RP (verze 4/2016), které proběhne 26. 5. 2016 v 17:00 hod na zámku.

[Zpět na obsah](#)

11. 5. 2016 – Dotaz z MF Dnes na kauzu Nižší Hrádek

Dne 11. 5. 2016 jsme obdrželi prostřednictvím kontaktního webového formuláře ([zde](#)) zprávu z MF Dnes s dotazem na kauzu Nižší Hrádek. Ještě než jsme stihli reagovat (protože se čekalo na výsledek schůzky s panem radním Ing. Adámkem 17. 5. 2016, abychom disponovali nejaktuálnějšími informacemi), oslovila nás paní redaktorka znovu telefonicky dne 18. 5. 2016. Informovali jsme ji o rozhodnutí vlastníků sousedních pozemků, že proti navrženým prostorovým regulativům v aktuálně zveřejněném návrhu regulačního plánu nepodávají námítky (vyjma odstranění nejasností ohledně výškové regulace), neboť se jedná o kompromisní variantu, která je pro ně ještě jakžtakž akceptovatelná. Pro vlastníky sousedních pozemků je v této fázi nejdůležitější, **aby se prostorové regulativy už v žádném případě neuvolňovaly ve smyslu zvětšování, zvyšování nebo přibližování bytového komplexu k hranicím jejich pozemků.**

[Zpět na obsah](#)

13. 4. 2016 - Rozsudek Okresního soudu Praha – východ ve věci námítky vznesené v územním řízení o umístění stavby bytových domů Na Nižším hrádku

V rámci územního řízení o umístění 2 bytových domů - čtyřpodlažního a třípodlažního o celkovém počtu 60 bytů a 55 podzemních garáží firmou CZ Stavební Holding, a.s., podávali občané řadu námitek, neboť jde o lokalitu památkové zóny s drobnou nízkopodlažní zástavbou, dosluhující technickou infrastrukturou a mnoha dalšími specifiky. Oznámení o zahájení územního řízení se na úřední desce objevilo dne 12. 11. 2010. Jednu z námitek podanou v rámci tohoto územního řízení posoudil stavební úřad jako občanskoprávní povahy, o které nemůže sám rozhodnout, a odkázal občany na soud. Rozhodnutí posléze potvrdil [KÚSK](#), ke kterému se odvolal developer. Územní řízení o umístění stavby bytového komplexu zůstalo přerušené po podání žaloby dne 26. 3. 2012. Dne 13. 4. 2016 vynesl Okresní soud Praha – východ rozsudek, který obsahoval tři výroky. Jedním dal soud za pravdu vlastníků sousedního pozemku, druhým developerovi a třetím rozhodl o celkových nákladech. Dle názoru soudu byli účastníci řízení úspěšní v rovnocenném rozsahu, proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení. Rozsudek byl doručen dne 16. 6. 2016. Proti rozsudku bylo možné podat ve lhůtě 15 dnů odvolání. Developer nakonec využil svého práva na podání [odvolání ke Krajskému soudu v Praze](#), kterým napadl výrok o nákladech řízení a výrok dávající za pravdu protistraně. (Protistrana se neodvolávala, tudíž třetí [nikým nenapadený] výrok nabyl samostatně platnosti.) Územní řízení, přerušené v roce 2012, mohlo teoreticky po doplnění projektové dokumentace stavebnímu úřadu na základě platného výroku okresního soudu pokračovat. Ale nestalo se tak, neboť developer neučinil v tomto směru potřebné kroky. Soudní spor se přesunul ke krajskému (odvolacímu) soudu a územní řízení zůstávalo přerušené i nadále. (Projektovou dokumentaci developer doplnil stavebnímu úřadu až v průběhu jednání u odvolacího soudu.)

[Zpět na obsah](#)

23. 2. 2016 – Zpráva o účasti v Diskusi s občany na XI. veřejném zasedání zastupitelstva

Předně velmi oceňujeme možnost otevřeně diskutovat s vedením města a ujasnit si potřebné informace. První tři příspěvky přednesené v rámci diskuse s občany se týkaly nejpálčivějších problémů, které trápí mnoho zdejších obyvatel. Jedná se o témata těžby písku, přípravy regulačního plánu městských památkových zón (RP) a územního plánu z roku 2014, který obsahuje řadu chyb. Náš dotaz

k probíhajícím úpravám návrhu RP se zaměřil na tzv. „kompromisní variantu“, která podle [str. 16 zápisu č. 66 z jednání rady města](#) po snížení zastavitelnosti vyhovuje i developerovi. **Dotaz zněl, zda existuje grafické zpracování této varianty, a zda se s ní mohou občané také seznámit.** Odpovědi se ujal pan radní Zdeněk Adámek, pověřený zastupitel pro územní plán. Pan Adámek přítomným objasnil, že formulace ze zápisu rady města je převzata od Komise územního rozvoje, která posuzovala poslední variantu bytového domu předloženou developerem (970 m² zastavěné plochy). Vedení města při projednávání připomínek k RP tuto variantu developera nevzalo v potaz a stanovilo vlastní připomínky k regulačnímu plánu. **Došlo k omezení zastavěné plochy na 800 m² i výškovému omezení, zvýšení plochy zeleně na 50 %.** Informace ze zápisu č. 66 z jednání rady jsou tak už překonané. Proběhlo dohadovací řízení se zástupcem kraje, na kterém bylo domluveno konečné znění připomínek města. Tyto připomínky by měly být zapracovány do konečného návrhu RP a předpokládá se ještě jedno veřejné projednání návrhu RP, resp. jeho změn.

Veřejné zasedání zastupitelstva včetně diskuse s občany lze ze záznamu přehrát na YouTube na tomto odkaze <https://www.youtube.com/watch?v=znAuwHmQwJA> (posuňte přehrávání na 28:00).

[Zpět na obsah](#)

11. 2. 2016 - Zápis č. 66 z jednání rady města, str. 16, námitky města k návrhu RP

X. Odbor územního rozvoje a památkové péče

01. Námitky Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav k návrhu regulačního plánu

MPZ Brandýs nad Labem a MPZ Stará Boleslav včetně mezilehlého území, verze návrhu pro veřejné projednání (11/2015)

Starosta města p. Ing. Pícek seznámil RM s tím, že odbor ÚRPP předkládá RM návrh námitek Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav k návrhu regulačního plánu MPZ Brandýs nad Labem a MPZ Stará Boleslav včetně mezilehlého území, verze návrhu pro veřejné projednání (11/2015). Na jednání dne 21.01.2016 vzešel okruh námitek (verze 26.01.2016 – vyznačeno žlutě viz příloha č.1). Stejným dokumentem se zabývala Komise pro rozvoj města dne 28.01.2016 a vydala doporučující stanovisko sledovat tzn. kompromisní variantu, která po snížení zastavitelnosti vyhovuje i vlastníkovu pozemku č.74 na Nižším Hrádku (viz příloha č.2 – kompromisní varianta 28.01.2016).

V každém případě jsou změny vyznačeny žlutě jistě užitečné a důvodné, ale z důvodu podstatných úprav budou vyžadovat fázi opakovaného veřejného projednání, kdy se směji projednávat pouze změny od posledního návrhu.

Další podstatné úpravy pravděpodobně vzejdou z vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, takže se opakovanému veřejnému projednání u MPZ Brandýs nad Labem i MPZ Stará Boleslav nevyhneme. Opakované projednání znamená zdržení cca o 6 týdnů.

Námitky ze dne 26.1.2016 a Námitky ze dne 28.1.2016 tzv. kompromisní varianta doporučena zápisem ze dne 28.01.2016 tvoří nedílnou součást originálu zápisu.

- Stanovisko rady:**
- rada města vzala na vědomí podání námitek Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav k návrhu regulačního plánu MPZ Brandýs nad Labem a MPZ Stará Boleslav včetně mezilehlého území, verze návrhu pro veřejné projednání (11/2015).
 - rada města souhlasí s předloženou variantou A) podaných námitek, která zpřisťňuje podmínku maximální zastavitelnosti pozemku parc.č. 74 v k.ú. Brandýs n.L. (lokality Na nižším hrádku) na max. 800 m² výměry zastavěné plochy stavby.

Hlasování: pro 7 proti 0 zdržel se 0

30. 1. 2016 - Vyšlo únorové vydání Městských listů, pro které jsme připravili informační článek o kauze Nižšího Hrádku

Bytovému komplexu v historickém jádru Brandýsa řekli obyvatelé jasné NE

Více než pětiletá anabáze komplikuje život obyvatelům Nižšího Hrádku. Celá lokalita leží v městské památkové zóně a nově si sem začínají nacházet cestu vedle místních obyvatel také turistické výpravy. A mají zde co obdivovat. Z centra Nižšího Hrádku hrdě shlížejí do údolí Vinořského potoka raně gotický kostelík sv. Vavřince.

K němu nás dovede žulové dláždění ulice Na Nižším Hrádku. Vydáme-li se od městského hřbitova kolem výklenkové kapličky stojící hned na křižovatce, dojdeme mezi dvě starobylé usedlosti – statek č. p. 152 a naproti statek č. p. 167, kde završil svou životní pouť světově proslulý astronom RNDr. Antonín Bečvář. Ještě než se pokocháme pohledem na citlivě zrekonstruovaný objekt č. p. 152, mineme dlouhou ohradní zeď skrývající 4 tisíce metrů čtverečních zahrady, dříve ve vlastnictví města. Historicky byla zahrada vždy volná a sloužila například jako zahradnictví nebo park.

A právě o tuto lukrativní nezastavěnou plochu začal být v 90. letech 20. stol. ze strany podnikatelských skupin nebyvalý zájem. Tak se stalo, že se v této době do tohoto územního plánu (z r. 1996) při schvalování „vloudila“ zcela zásadní chyba umožňující na parcele stavět. Zahrada přešla do soukromých rukou a současný majitel, developerská firma CZ STAVEBNÍ HOLDING a. s., v roce 2010 požádal

místní stavební odbor o povolení umístit zde rozsáhlý bytový komplex včetně podzemních garáží. Obyvatelé uspořádali proti tomuto developerskému projektu petiční akci a za pomoci právníků a dalších odborných poradců od té doby podnikli veškeré možné právní kroky k tomu, aby zabránili vzniku další chyby, a to nevratnému zdevastování historických, architektonických a urbanistických hodnot Nižšího Hrádku i zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel předimenzovanou bytovou výstavbou. Snaha o rozvoj obytných funkcí lokality navíc probíhá bez odpovídajících investic do dosluhující veřejné infrastruktury, starší zástavba nemá základy a hrozí poškození domů. Místní úzké, často jednosměrné komunikace nejsou konstruovány na vyšší intenzity provozu či průjezdy těžkých nákladních automobilů. Je zde nedostatek parkovacích míst a veřejného prostranství, v jednosměrné části ulice chybí chodníky. Z domů se tak vstupuje přímo do vozovky. A tak bychom mohli ve výčtu podobných problémů pokračovat.

Jednou z možností záchrany předmětného území bylo aktivní zapojení místních do procesu schvalování nového územního plánu. Obyvatelé vynaložili veškeré své úsilí k tomu, aby se podařilo chybu z předchozího územního plánu napravit. Nový územní plán tedy tehdejší zastupitelstvo nakonec schválilo s výsledkem, že pozemky v památkové zóně budou regulovány Regulačním plánem městských památkových zón. Zároveň byli občané zastupitelstvem ujištěni, že regulační plán má dost možností uregulovat předmětný pozemek na nižší parametry než je 30 % maximální zastavěnosti a 9 m max. výšky. Takto citlivá regulace by zajistila přiměřenou výstavbu odpovídající skutečným místním podmínkám a zabránila by snahám vytěžit z pozemku maximum, bez ohledu na možné následky.

V lednu 2015 poskytl městský úřad veřejnosti návrh regulačního plánu k vyjádření. Občané jej samozřejmě pečlivě prostudovali a za pomoci odborných poradců k němu podali námítky a připomínky s důrazem na slíbené snížení regulativů maximální zastavěnosti (výšková regulace byla v pořádku). Bohužel, nově projednávaná upravená verze regulačního plánu navzdory námítkám občanů a da-

ným slibům „reguluje“ na předmětné zahradě jak maximální zastavěnost, tak i maximální výšku, oproti předchozí verzi směrem „nahoru“! A tak si místní spontánně přejmenovali novou verzi regulačního plánu na „Deregulační plán“. Přesto se však nevzdávají. Nově se obrátili na pana starostu Vlastimila Picka, který zástupu občanů ochotně přijal, pozorně vyslechl věcné argumenty a navrhl účast na společném jednání k vyjasnění všech názorů a stanovisek. Vzhledem k tomu, že rozhodující slovo o tom, co regulační plán umožní, nebo neumožní v zahradě Na Nižším Hrádku postavit, má právě rada města a zastupitelstvo, upínají se momentálně veškeré naděje občanů na současné vedení města. Do 25. 1. 2016 (včetně) bylo možné podat k regulačnímu plánu písemné připomínky a námítky. Brzy se schvalování regulačních plánů městských památkových zón a mezilehlého území objeví na programu veřejného zasedání zastupitelstva. Obyvatelé Nižšího Hrádku pevně doufají, že se nové vedení našeho dvojměstí zapíše do historie podporou občanů a záchranou historicky jedinečné lokality Nižšího Hrádku i pro příští generace.

Jitka Bohuslavická

Zdroj: Městské listy, únor 2016, str. 8, online

http://www.brandysko.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.aspx?id_org=904&id_dokumenty=33083

[Zpět na obsah](#)

18. 1. 2016 - Veřejné projednání regulačního plánu městských památkových zón a mezilehlého území, které se konalo od 17 hod v prostorách kaple zámku v Brandýse nad Labem

Projednání regulačních plánů městských památkových zón Brandýsa n. L. (dále RP) a Staré Boleslavi bylo rozděleno do dvou bloků. V prvním, zhruba hodinovém, proběhla prezentace regulačních plánů, které představil jejich zpracovatel Ing. arch. Tadeáš Matoušek. Po krátké přestávce zahájil diskusi s občany pan místostarosta Hynek Homolka. Na úvod pochválil RP Brandýsa nad Labem a Staré Boleslavi, které byly dávány za příklad na dvou sympóziích architektů. Největší zájem diskutujících byl, dle očekávání, o blok 27a, který leží mezi ulicemi Na Nižším hrádku a Na Strouze. V jeho centrální části se nachází zahrada parc. č. 74, kde již šestým rokem probíhá úsilí prosadit kontroverzní projekt na výstavbu bytového komplexu firmou CZ Stavební Holding. K zdejšímu problémům se znovu důrazně vyjádřili obyvatelé ulice Na Nižším hrádku. Rodina Novákových se zeptala na důvod zvýšení prostorových regulativů pro stavbu na předmětném pozemku. Pan místostarosta Homolka odpověděl, že je lokalitě Nižšího Hrádku věnována zvláštní pozornost a město hledá konsenzus mezi majitelem pozemku p. č. 74 a vlastníky okolních

nemovitostí. Návrh výstavby na předmětném pozemku prošel oponenturou památkářů a dalších dotčených orgánů a na tomto základě byl zapracován do RP. Nicméně od začátku bylo řečeno, že je návrh nutné projednat i s občany, vlastníky okolních pozemků, k čemuž nyní intenzivně dochází. **Město se také rozhodlo, že podá minimálně 3 námítky ke stávajícímu návrhu RP a navrhne úpravu oproti současnému zakreslení bytového komplexu do RP.** Bude snaha zmenšit prostor pro umístění stavby a oddálit ji od hranic pozemků na jihu, ale dnes nebude řečeno, o kolik to nakonec bude.

Díky příspěvku pana Horčíčky se vyjasnilo, kdo je vlastníkem výklenkové kaple - kulturní památky stojící uprostřed silnice v ul. Na Nižším hrádku na křižovatce U Hřbitova (na trase průjezdu těžkých nákladních vozů z budoucí stavby). Vlastník se nedá zjistit ze zápisu na katastrálním úřadu, neboť kaple nemá svůj pozemek, a na katastru o ní není veden záznam. Protože však stojí na pozemku ve vlastnictví města, vypadá to, že by mohla být podle nového občanského zákoníku městským majetkem. Což významně přispěje k její ochraně, protože vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením a znehodnocením.

Pan Horčíčka upozorňoval i na katastrofální dopravní situaci, kterou okolní obyvatelé velice trpí - investor si do RP prosadil, co potřebuje, ale těm, kdo zde žijí, se to vůbec nelíbí. Znehodnotí jim to nejen kvalitu bydlení, ale i majetek, protože tyto okolní nemovitosti budou neprodejné. Připomněl i petici, kterou v krátkém termínu podepsalo 540 lidí, protože nesouhlasili s touto výstavbou. Pan místostarosta pro jistotu zopakoval procesní postup podání námitek, protože bez jeho dodržení je nelze projednat. **Občané požádali, aby bylo dáno do zápisu, že nesouhlasí s regulativy navrženými pro předmětný pozemek. Absolvovali sice několik společných jednání, ale konkrétní kompromisní řešení dodnes neznají. Domnívali se, že toto řešení bude zobrazeno ve zde představeném návrhu RP, aby již nemuseli další námítky podávat.** Odpovězeno jim bylo panem místostarostou Homolkou, že se RP zveřejňuje v té podobě, v jaké byl projednán s dotčenými orgány státní správy. Rozhodně to není proto, že by na něm město trvalo, ale aby se dodržel zákonný proces.

Občané reagovali dotazem na dřívější návrh RP veřejně vystavený v lednu 2015, který se též mohl bez problémů změnit do současné podoby (dokonce zcela v rozporu s námítkami uplatněnými občany, protože zvětšil budoucí objekt bytového komplexu). Paní Nováková se zeptala, zda se RP měnil i někde jinde než Na Nižším hrádku, nebo jestli se celý předělával jen kvůli zvětšení bytového komplexu? Předchozí zveřejněný návrh RP dotčené orgány jistě také projednaly a pro občany by byl přijatelný. Vždyť Brandýs nemá tak moc památkových lokalit, hodně se toho zbouralo (Pražská ulice) a stavěla se hlavně panelová sídliště, div ne na náměstí. A když zůstalo doslova pár ojedinělých míst a staveb jako synagoga, kostelík sv. Vavřince, památkově chráněná usedlost, katovna atd., tak doprostřed se postaví takové monstrum? Do této lokality se navržená stavba svou velikostí vůbec nehodí. Lokalita je zanedbaná - prašná cesta se jen vydláždila a nemá žádný základ, kanalizace, rozvody vody – vše zastaralé v dezolátním stavu, neinvestuje se zde, ale bytový dům se za každou cenu postaví? Na to bylo odpovězeno, že předchozí návrh RP byl zveřejněn pro společné jednání dotčených orgánů. Krajský úřad se vyjádřil, že doporučuje zvýšit počet podlaží, a to byl tedy důvod pro provedení zvýšení budoucí stavby na předmětném pozemku. Jinak regulační plán je stále jeden. Jeho tvorba probíhá. Ještě neplatí a platit začne až po schválení zastupitelstvem města. Veškeré jeho úpravy tak nejsou definitivní. Občany zajímalo konkrétně, proč jde krajským památkářům o to, aby se objekt bytového komplexu zvyšoval? Odůvodněním je dle poskytnutých informací zachování návaznosti na okolní objekty. Ale okolní objekty (vyjma jednoho pochybení ze socialistické éry) mají maximálně 2 podlaží s podkrovím. Převažují jednopodlažní domky s podkrovím. Vysvětlení zvýšení bytového domu na 3 + P tedy bylo pro přítomné občany neuspokojivé. **Zvláště, když regulace výšky objektu (v metrech) není v návrhu RP nijak řešena. To znamená, že třípodlažní dům s podkrovím může mít např. výšku 12 metrů, nebo i víc, pokud developer ve spodní části domu umístí stání pro parkování vozidel!** Občané už po letech ztrácí důvěru. Je to dlouhodobá, letitá záležitost, která je velmi trápí. Pan místostarosta Homolka zopakoval, že RP se bude schvalovat až na příštím veřejném zasedání zastupitelstva a bude k této lokalitě přistupováno citlivě.

Dále vstoupil do diskuse pan Martin Stránský, který zastupoval majitele nemovitosti v bloku 16a. Jeho příspěvek spíše celkově poukázal na potřebu individuálního přístupu k jednotlivým částem území MPZ. Někde by byl uvolněnější způsob regulace jednoznačně ku prospěchu rozvoje území, jako např. v bloku 16a, jak uvedl. RP by měl zůstat u konzervativního pojetí tam, kde je to nutné, ale zároveň vytýpovat místa, kterým by na základě odborného konsenzu

prospělo integrovat i moderní prvky a aplikovat volnější regulativ jako např. rovné zastřešení. Nutno zdůraznit, že území historického jádra Nižší Hrádek mezi taková místa jednoznačně nepatří.

Pan starosta Vlastimil Pícek na závěr upřesnil, že RP se bude schvalovat na veřejném zasedání zastupitelstva nejdříve v dubnu 2016.

Výsledek: Občané tedy podali ve stanoveném termínu k vystavenému návrhu RP námítky.

[Zpět na obsah](#)

18. 1. 2016 – Pokračování společného jednání k návrhu regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs n. L. v lokalitě Nižší Hrádek, které proběhlo v místě plánovaného kontroverzního projektu výstavby bytového komplexu

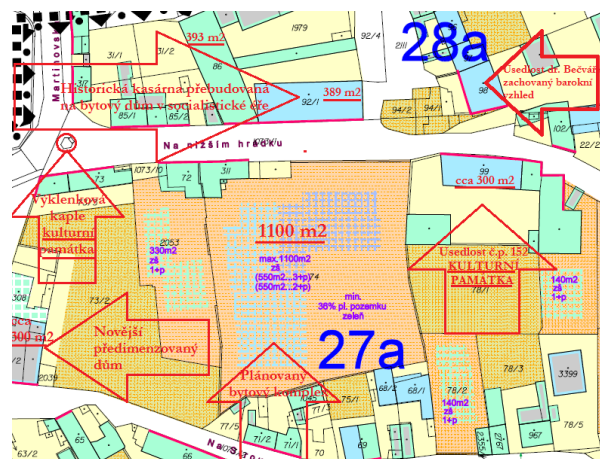
Přítomni:

Za vedení města pan starosta Vlastimil Pícek; pan místostarosta Hynek Homolka; za Komisi pro rozvoj města Ing. arch. Pavel Bíma, zástupitel a předseda komise; Ing. arch. Zdeněk Kindl, Územní plánování a urbanismus; Ing. arch. Tadeáš Matoušek, zpracovatel regulačních plánů MPZ; Ing. Pavel Havlíček, vedoucí OÚRPP; PhDr. Jiří Nobej, samostatný referent památkové péče OÚRPP pracoviště Praha, Ing. Michaela Palacká, územní plán města Brandýs n. L.- Stará Boleslav, vyjádření za město OÚRPP

Za občany vlastníci sousedních nemovitostí

Za developera Jan Tichý, spoluvlastník firmy CZ Stavební Holding, a.s.; Ing. arch. Josef Dvořák, autor nové varianty projektu bytového komplexu z r. 2015

V 15 hod se sešli představitelé města a zainteresovaní odborníci s developerem přímo na předmětné zahradě (p. č. 74). Návrh regulačního plánu (verze 11/2015) zde počítá s výstavbou bytového komplexu se zastavěností 1100 m², s 2 a 3 podlažními + podkrovím. V 16 hod se dostavili vlastníci sousedních nemovitostí. Všichni si společně pozemek prošli a probrali místní situaci. Zachycuje ji plánek (níže) s popisem okolní zástavby, včetně údajů o zastavěné ploše u větších objektů. Popisky umožňují porovnání s (modře šrafovaným) vyznačeným objektem bytového domu, který nevhodně dominuje celému území. Jeho rozloha několikanásobně překračuje rozlohu okolních domů. Občané s takto velkou stavbou nesouhlasí.



Přehled situace vycházející z návrhu regulačního plánu



Ortofoto stejného území Nižšího Hrádku

Výsledek: Jednání skončilo bez konkrétního výstupu. Všichni účastníci se sešli znovu v 17 hod na brandýském zámku, kde se konalo veřejné projednání návrhu RP.

[Zpět na obsah](#)

13. 1. 2016 - Společné jednání k vyjasnění všech názorů a stanovisek k návrhu regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs n. L. v lokalitě Nižší Hrádek, na které zástupce občanů pozval pan starosta Vlastimil Pícek

Přítomni:

Za vedení města pan starosta Vlastimil Pícek; pan místostarosta Hynek Homolka; Ing. Zdeněk Adámek, zástupitel a radní, pověřený zástupitel pro územní plán; Za Komisi pro rozvoj města Ing. arch. Pavel Bíma, zástupitel a předseda komise; Ing. arch. Zdeněk Kindl, Územní plánování a urbanismus; PhDr. Jiří Nobejl, samostatný referent památkové péče OÚRPP pracoviště Praha

Za občany Stanislava Fišerová, Ing. Aleš Novák, manželé Tabavští

Za developera Jan Tichý, spoluvlastník firmy CZ Stavební Holding, a.s.; Ing. arch. Josef Dvořák, autor nové varianty projektu bytového komplexu z r. 2015

Omluveni:

Ing. Pavel Havlíček, vedoucí odboru územního rozvoje a památkové péče; Ing. arch. Tadeáš Matoušek, zpracovatel regulačních plánů MPZ; PhDr. Pavel Kroupa, odborný pracovník NPÚ ÚOPSC

Pan starosta přivítal přítomné, poděkoval za účast v hojném počtu a zahájil jednání na téma plánovaného bytového komplexu v lokalitě Nižší Hrádek na pozemku parc. č. 74 v historickém jádru města. Stručně sdělil postoj vedení města, že nepůjde proti zájmu občanů, na druhou stranu je třeba dát stanovisko i developerovi, který je vlastníkem předmětného pozemku a má s ním své investorské plány. Proto je potřeba nalézt kompromisní řešení. Vzhledem k tomu, že už některá souhlasná stanoviska komisí rady města byla vydána, předal slovo k vyjádření pánům architektům.

Pan arch. Kindl nejprve promluvil k historii projektu od roku 2008 do současnosti. Kapacita bytových jednotek (BJ) byla z původních 60 snížena na aktuálních 30, protože přestal platit starý regulativ stanovený v územním plánu (ÚP) z r. 1996, který umožňoval 40% zastavěnost. Nyní se schvaluje regulační plán (RP), který má stanovit prostorové regulativy nové.

Následně se ujal slova pan radní Adámek, který doplnil informace o postoji NPU, že pozemek není vhodný k zastavění vůbec, ale i přesto byla souhlasná stanoviska ke stavbě bytových domů (BD) ze strany NPÚ vydána. Nyní jde tedy o to, zda půjde najít kompromis.

Pokračoval pan místostarosta Homolka se zásadní poznámkou, že developer byl městem upozorněn předem na petice a protesty občanů, a že je nutné nové návrhy s nimi předem projednat. Tudíž měl developer zvolit opačný postup, najít nejdříve kompromisní řešení s vlastníky sousedních pozemků, a potom teprve představit novou variantu BD komisím města a kompetentním orgánům. Nyní je zde časová tíseň, brzdí se rozvoj městských památkových zón (MPZ), protože zde platí až do vydání RP stavební uzávěra, jak bylo schváleno zastupitelstvem. Proto je důležité usilovat o kompromisní variantu, aby se ani jedna ze stran nemusela obracet na soud.

Poté dostali slovo zástupci občanů, kteří za (pro ně) schůdnou variantu označili předchozí návrh RP (verze 8/2014, veřejně vystavený v lednu 2015 – viz [zde](#)). V něm byly navrženy tyto prostorové regulativy - maximální zastavěnost 800 m², maximální podlažnost 1 + P, což bylo v souladu s garancí zastupitelstva, která byla občanům dána veřejně. BD byl navržen v severní části zahrady. Počet bytů žádali zástupci občanů regulovat na max. 12 BJ (protějsí nevhodně předdimenzovaný a památkově nehodnotný bytový dům má 15 BJ). Z původních 100 % zeleně zachovat 50 %.

Reakce ostatních přítomných na stanovisko zástupců občanů však byla nepříznivá. Tyto parametry budou pro developera určitě nepřijatelné. Pokud zástupci obyvatel zůstanou jednotně trvat na těchto regulativech, bude muset vedení města učinit zásadní rozhodnutí, protože nechce nikoho krátit na jeho zájmech a právech. Dále se hovořilo o řešení stavby plánovaných BD vzhledem k zachování urbanistických hodnot v tomto území. Projednávala se též nadměrná doprava se zaměřením na ranní špičku a problematika výjezdu z uzavřeného areálu bytového komplexu do jednosměrné ulice Na Nižším hrádku. Ve špičce jsou zde ucpané nejbližší křižovatky U Hřbitova a Na Rychtě (s ul. Kosteleckou) a není tedy kam vyjet, jak upozornili občané. Bylo poukázáno i na nevhodnost umístění výjezdu z areálu bytového komplexu a znovu i na problém s velmi mělkými základy starší okolní zástavby. Reagoval pan arch. Bíma, který se děsí toho, aby stavby projektovali sousedé. Sám považoval původní počet bytů (60) za přehnaný, ale 30 BJ komise opakovaně 3x schválila. K projektům BD se vyjadřovali odborníci včetně dvou uznávaných architektů a není tedy důvod, aby se v této nové podobě nemohla stavba realizovat. Samozřejmě lze vyhovět některým odůvodněným připomínkám, např. na požadavek šetrnosti výstavby bez použití těžké techniky, ale nedostatečná dopravní a technická infrastruktura se musí ve městě řešit komplexně. Ve špičkách je v Brandýse problém všude kvůli chybějícímu obchvatu. S tímto vyjádřením se zástupci obyvatel nemohli ztotožnit (ranní zácpa zde nesouvisí jen s obchvatem, ale také se ZŠ Na Výsluní, kam rodiče vozí své děti. Ani po vybudování obchvatu tak nebude ráno snadné z uzavřeného bytového komplexu vyjet). Občané se vrátili k historii celé kauzy, kdy vešel v platnost ÚP 1996 i s chybným určením tohoto pozemku k zastavění. Bohužel i tehdy se kompetentní odborníci vyjádřili souhlasně, jinak by nemohl být tehdejší ÚP schválen. Ani dnes tak není záruka, že jsou všechna souhlasná stanoviska správná. Nikdo nejsme neomylní a chyba může nastat. Z důvodu nepřítomnosti vedoucího OURPP nebyl k dispozici spis dokladové části dokumentace k RP a nebylo tak možné nahlížet přímo do příslušných vyjádření komisí a orgánů k dopravě a VAK. (Před jednáním dodané podkladové materiály bohužel nebyly kompletní, na jednání byl k dispozici pouze spis památkové péče.)

Zástupci občanů dále upozornili na to, že ÚP a RP mají řešit území v souladu s veřejným zájmem a může se stát, že někdy, je-li to opodstatněné a nezbytné, bohužel utrpí zájem soukromý. Demonstrovali to i na konkrétním příkladu - své zkušenosti znehodnocení vlastního pozemku původně určeného ke komerčnímu využití. Vlivem změny ÚP se z něj stalo nezastavitelné území právě v souvislosti s budováním rezervy pro silniční obchvat města. Soukromý zájem musel ustoupit zájmu veřejnému. **V případě Nižšího Hrádku jednoznačně převažuje veřejný zájem na zachování této historicky cenné lokality a jejích památkových a urbanistických hodnot, a proto by měl soukromý zájem developera rovněž ustoupit zájmům veřejným. K tomu by se mělo při tvorbě r e g u l a č n í h o plánu MPZ přihlížet především.**

V průběhu jednání zazněl zcela konkrétní návrh pana starosty na kompromisní úpravu prostorových regulativů takto:

-max. zastavěnost uvedenou v novém návrhu RP (veřejně vystaveném v prosinci 2015) 1100 m² snížit na 900 m² proti občany preferovanému maximu 800 m² (z původního návrhu RP, který byl vystaven v lednu 2015)

-max. podlažnost severní budovy z 3 + P snížit na 2 + P a severo-jihní křídlo budovy z 2 + P snížit na 1 + P proti občany preferovaným 1 + P na celém objektu

- min. zastoupení zeleně z 38 % v návrhu BD zvýšit na 45 % proti občany preferovaným 50 %

Tento návrh regulativů narazil na nesouhlas s umístěním severo-jihního křídla BD. Bytový komplex má v nové variantě z roku 2015 půdorys do L a severo-jihní křídlo svým umístěním narušuje urbanistickou strukturu uličního bloku se zástavbou podélně s uličními čarami, zbytečně zastavuje zahradu do vnitrobloku v celé délce a je situováno nad malé domky v ul. Na Strouze. Zde novostavba nad původní drobnou zástavbou nevhodně dominuje. (Chybováno v této lokalitě bylo již mnohokrát a nelze takto pokračovat do nekonečna. Jinak z urbanistické struktury Nižšího Hrádku nezbude zhora nic). Těžiště

jednání se tedy přesunulo ke konkrétní diskusi nad výkresy nové varianty BD z roku 2015. **Padlo mnoho návrhů a názorů, ze kterých vyšel konsenzus mezi městem a občany na opuštění předložené varianty BD. Bude nutné hmotově objekt ještě o něco zmenšit a změnit i samotné umístění stavby.** Pan arch. Kindl navrhl, že RP může její umístění vymezit závaznými stavebními čarami. Rovněž umístění průjezdu do areálu bytového komplexu, tak jak je navrženo ve studii BD 2015, bude nutné přemístit a RP je vhodným nástrojem pro vymezení jeho polohy.

Po krátké přestávce přišli zástupci developera. Bylo jim městem sděleno uvedené stanovisko s dotazem, jaký bude ekonomický dopad, pokud se objekt ještě zmenší. Developer odpověděl, že projekt je na samé hranici ekonomické únosnosti. Počet bytů byl snížen na polovinu. Předložená varianta podle něj splňuje všechny požadavky, postup jejího pořízení byl správný, všechny kroky konzultoval s kompetentními orgány a snažil se vyhovět i připomínkám občanů. Nezminil se však, že v posledním roce a půl, kdy studii předkládal komisím a orgánům, s občany jednal jedině o svém návrhu pozemek prodat a zasílal i příslušné návrhy smluv zájemcům o koupi! Vstřícnost k občanům demonstroval na zvýšení plochy zeleně na 38 %, ovšem změnou půdorysu stavby nebudou z této zeleně obyvatelé sousedící s předmětným pozemkem na jihozápadní hranici nic mít, neboť jim nová varianta přisunula objekt o dvou patrech s podkrovím tak blízko, že se vypíná přímo nad jejich drobnými nemovitostmi při zachování minimálních odstupů od hranice pozemků. Hranici tvoří 2,5 m vysoká opěrná zeď, která je ve vlastnictví developera. Zda je dodržen alespoň zákonem stanovený minimální odstup 7 m od nejbližšího sousedního domu, se pro chybějící okótovaný výkres nedalo ověřit. Opěrná zeď je v dezolátním stavu. Rovněž je bez základů, jako většina místních staveb. Hrozí sesuv pozemku, který je svažitý s převýšením cca 4 m. V brandýské památkové zóně už máme bohužel zkušenost tohoto druhu, kdy došlo k masivnímu sesuvu svahu pod zámeckým bastionem (i zdejší práce probíhaly se souhlasem odborníků, vyjadřoval se jistě i statik, a přesto se svah sesunul). Lokalita MPZ má svá specifika, která musejí být respektována, jinak hrozí nedozírné škody. Proto by názory obyvatel, kteří dobře znají zdejší problémy, měly být brány vážně.

Na závěr je potřeba ocenit profesionální vedení těchto velice složitých jednání panem starostou, bez něž by nebylo usednutí k jednacímu stolu v této sestavě vůbec možné.

Výsledek: Jednání uzavřel pan starosta s tím, že požádal přítomné, aby se sešli ještě jednou Na Nižším hrádku přímo na předmětné zahradě, a to v pondělí 18. 1. 2016 v 16 hod, tj. hodinu před veřejným projednáním regulačního plánu MPZ, které začne v 17 hod na zámku.

[Zpět na obsah](#)

21. 12. 2015 - Zpráva o jednání s panem starostou Vlastimilem Pickem z podnětu občanů ve věci návrhu regulačního plánu (verze listopad 2015) ve vztahu k problémům plánované výstavby bytového komplexu Na Nižším hrádku

Jednání s panem starostou Vlastimilem Pickem za přítomnosti Ing. Zdeňka Adámka, radního města a pověřeného zastupitele pro územní plán, bylo věcné. Pan starosta vyzval zástupce občanů, aby se vyjádřili jako první, vzhledem k tomu, že schůzku iniciovali. **Zástupci úvodními slovy ocenili rozhodnutí vedení města posunout termín veřejného projednání návrhu regulačního plánu památkových zón z 6. 1. 2016 na 18. 1. 2016.** Vedení města tímto krokem vstřícně reagovalo na dotazy a podněty vznesené zástupci občanů v rámci *Diskuse s občany* na X. veřejném zasedání zastupitelstva města dne 16. 12. 2015. Dále se hovořilo o nedostatcích veřejné prezentace developerské firmy CZ Stavební Holding, a.s., která proběhla dne 17. 12. 2015, o nichž už byl pan starosta informován. Zástupci tedy přešli ke konkrétním připomínkám obyvatel města, které mají k projednávanému návrhu Regulačního plánu městské památkové zóny Brandýs n. L. (dále jen RP) v lokalitě Nižší Hrádek, vzhledem k plánovanému záměru developera

postavit zde bytový komplex na pozemku parc. č. 74. Konstatovali, že poslední návrh RP (verze 11/2015), zveřejněný dne 4. 12. 2015 na webových stránkách města, nereflkuje, na rozdíl od předchozího zveřejněného návrhu (verze 8/ 2014), jejich výhrady k objemu navržené zástavby, především k max. zastavěné ploše a výšce zástavby. Oproti návrhu RP ze srpna 2014 došlo v novém návrhu RP ke zvýšení zastavěné plochy z 800 m² na 1100 m² a výšky zástavby z max. 1,5 podlaží na 2,5, resp. 3,5 podlaží. Zástupci občanů zdůraznili, že vývoj v plánech na zástavbu této lokality sledují dlouhodobě a stejně dlouho také proti neadekvátním záměrům developera protestují. **Uvedená lokalita je historicky jedinečná právě tím, že se v ní dochovala rozvolněná zástavba vesnického (zemědělského) typu a dle jejich názoru by navržená zástavba městského typu (tj. bytový dům s 30 BJ) zásadně změnila charakter této památkové zóny města.** Dále připomněli, že při tvorbě návrhu RP nebyly při jednáních o záměru developera (tj. formulaci návrhu RP) zohledněny i stavebně-technické parametry stávající zástavby v této lokalitě – především špatné, resp. žádné základy staveb, špatný stav nedostatečně kapacitní kanalizační sítě, stav komunikací, které jsou nevhodné pro průjezd těžkých strojů a těžkých nákladních aut, a případný negativní vliv rozsáhlé stavební činnosti a existence rozsáhlého bytového domu v této lokalitě. Dále nebylo zohledněno plánované znovuobnovení stodoly na pozemku č.p. 99 v přímém sousedství předmětného pozemku parc. č. 74 (dle Závazného stanoviska Odboru ÚR a PP MÚ Brandýs n/L a St. Boleslavi vydaného dne 13.8.2013). Zástupci občanů upozornili i na problematičnost dosavadních jednání s developerem, negativní zkušenosti s CZ Stavebním holdingem v městě Jaroměři a pochybnosti o jeho vůli odstranit případné škody na okolních nemovitostech, způsobených výstavbou rozsáhlého bytového domu a průjezdem těžké techniky a těžkých nákladních aut po silnici nevhodné pro takový provoz. Za případné škody vzniklé poničením sousedních nemovitostí by pak nemusela nést vinu pouze stavební firma, ale i město, které průjezd nákladních aut povolilo. Dále zástupci občanů podotkli, že zatím neměli možnost se seznámit se stanovisky dotčených orgánů k jednání stavební komise o návrhu RP v této oblasti Na Nižším hrádku, protože tato stanoviska jim dosud nebyla doručena, ač o ně požádali na základě zákona č. 106/1999 Sb. Z tohoto důvodu se dosud nemohli vyjádřit k validitě těchto stanovisek.

Výsledek: Vedení města informace od občanů vzalo na vědomí s tím, že lokalita je skutečně výjimečná a je nutno s tímto k ní přistupovat. Konstatovalo, že úpravy v posledním návrhu RP vznikly na základě jednání Komise pro rozvoj města, dotčených orgánů a investora. **Rada města ani zastupitelstvo zatím předložený návrh RP neodsouhlasily,** ještě před tím je nutno absolvovat připomínkové řízení a veřejné projednání.

Vzhledem k citlivosti a složitosti problematiky konstatovalo nutnost vyjasnění všech názorů a stanovisek na společném jednání, které město navrhuje uspořádat v polovině ledna 2016, tj. ještě před veřejným projednáním RP. Účastníky by měli být pan starosta a místostarosta, odpovědný zastupitel pro územní plán, vedoucí Komise pro rozvoj, zástupce památkové péče, občanů, developera a vedoucí odboru URPP. K jednání budou vedoucím URPP předložena všechna příslušná vyjádření a stanoviska dotčených orgánů, která budou zástupcům občanů k dispozici týden před společným jednáním. Vzhledem k průběhu celé kauzy, i přes pozvání zástupců občanů na uvedené společné jednání, nadále trvá mezi obyvateli určitá skepse.

[Zpět na obsah](#)

17. 12. 2015 - Zpráva o veřejné prezentaci nové projektové varianty výstavby bytového komplexu v lokalitě Na Nižším hrádku v historickém jádru Brandýsa n. L. společností CZ Stavební Holding, a.s., která se konala od 16:00 v zasedací místnosti MÚ a veřejnost na ni pozval pan místostarosta Hynek Homolka

Přítomni:

*Za komisi pro rozvoj města Ing. arch. Pavel Bíma, zástupitel a předseda této komise; Ing. Pavel Havlíček, vedoucí odboru územního rozvoje a památkové péče; Ing. Zdeněk Adámek, zástupitel a radní, pověřený zástupitel pro územní plán; Ing. Ondřej Přenosil, zástupitel; Ing. arch. Markéta Babníková; Ing. arch. Jan Líman, Eva Špačková, vedoucí odboru stavebního úřadu
Za developera Jan Tichý, spoluvlastník firmy CZ Stavební Holding, a.s.; Ing. arch. Josef Dvořák, autor nové varianty projektu bytového komplexu*

Obyvatelé Nižšího Hrádku

Ačkoliv termín prezentace kolidoval s oblíbenou dětskou akademií, zasedací místnost MÚ zaplnili občané do posledního místa. Bohužel jejich zklamání nastalo již při samotném vstupu, kdy příchozí udeřily do očí tři velké vizualizace plánovaného bytového komplexu. Všechny odpovídaly *Hlavnímu výkresu* právě zveřejněného nového návrhu regulačního plánu (verze 11/2015), resp. jeho změnám oproti předchozí verzi 8/2014. To byl první šok tohoto odpoledne. Druhý přinesla na první pohled zřejmá nadměrná hmota plánované stavby nemající obdobu nikde v této lokalitě. Okolní budovy, včetně těch (dle památkářů) předdimenzované, působí oproti navrženému komplexu doslova jako „krabičky od sirek.“ K místy bouřlivějšímu průběhu jednání přispěly i další nepříliš šťastné okolnosti. Občané na úvod žádali o pořízení videozáznamu celého jednání. Za tímto účelem si přinesli vlastní zařízení. Všichni přítomní, včetně zástupců developera, se záznamem souhlasili. Proti byl jen vedoucí Odboru územního rozvoje a památkové péče, který videozáznam striktně zakázal a odmítl i vyhotovení zápisu, bez kterého je jakékoliv jednání bezcenné. (Přítomní občané si přes tento neoprávněný zákaz pořídili, po předchozí právní konzultaci, alespoň audionahrávku.) Další nepříjemností, která se řešila hned na začátku, bylo zpoždění pana místostarosty Homolky, resp. jeho příchod až po ukončení prezentací, kdy se polovina občanů rozešla do svých domovů, a zůstaly jen menší diskutující skupinky.

Po úvodních peripetiích, kdy nebylo jasné, kdo setkání s občany řídí, se postupně ujali slova tři obyvatelé ulice Na Nižším hrádku. Prezentovali stanoviska založená na faktech, jež v této více než pětileté anabázi uplatňují prostřednictvím zákonných prostředků včetně petice, námitek a připomínek v rámci územního řízení, posléze i k novému územnímu plánu a aktuálně k návrhům regulačního plánu. Prezentace obyvatel byly věcné a důrazné. Po té, co dohovořili obyvatelé lokality, následovala prezentace developera. Ukončena byla předčasně po dotazech občanů, které byly spolumajiteli developerské firmy nepříjemné, načež se odmítl na tato témata bavit. Zejména šlo o dotaz zájemce o odkoupení pozemku, který se dotázal, zda tedy pozemek skutečně prodají, nebo ne. Pan Tichý veřejně odpověděl, že pozemek nemají v úmyslu prodat, protože nabídnutá cena je pro ně nezajímavá. Vzhledem k tomu, že se sjednaná cena (kterou navrhnul právě pan Tichý) od začátku jednání neměnila, a to ani v průběhu příprav smluv právníky, lze se domnívat, že firma CZ Stavební Holding ve skutečnosti neměla v úmyslu pozemky prodat. Ukončení prezentace bylo velmi konfrontační provázené slovním útokem na jednu z obyvatelk lokality, jímž spolumajitel firmy šokoval přítomné.

Výsledek: Občané informovali městský úřad o závažných problémech, které jsou v této lokalitě již dnes, a výstavba bytového komplexu je jen zhorší. Na podkladě relevantních argumentů vyjádřili nesouhlas s novou variantou předdimenzované bytové výstavby, jednoznačně se vyslovili proti devastaci urbanistických hodnot a genia loci Nižšího Hrádku, i zhoršení životních podmínek pro všechny obyvatele, včetně těch, kteří by se do budoucího bytového komplexu nastěhovali. **Další rozvoj obytných a komerčních funkcí lokality je bez odpovídajících investic do veřejné infrastruktury neudržitelný. Snaha po maximální investorské exploataci pozemku povede ke vzniku urbanisticky podřadných souborů, což je v přímém rozporu s cílem právě projednávaného regulačního plánu městských památkových zón a přáním občanů.**

[Zpět na obsah](#)

16. 12. 2015 - Zpráva o účasti v *Diskusi s občany* na X. veřejném zasedání zastupitelstva s dotazy týkajícími se nového návrhu regulačního plánu, termínu jeho zveřejnění v období vánočních svátků a malé informovanosti veřejnosti o tomto důležitém dokumentu

Zástupci občanů položili vedení města dotazy, proč je veřejnost minimálně informována o zveřejněném návrhu regulačního plánu městských památkových zón (dále jen RP), termín jeho zveřejnění v období vánočních svátků se nejeví jako vhodný pro projednání takto důležitého dokumentu (4. 1. 2016 je pondělí

po Silvestru a hned na středu 6. 1. 2016 byl určen termín veřejného projednání návrhu RP).

Druhá část dotazu se týkala konkrétně kauzy Nižší Hrádek a **n a v ý š e n í** regulativů max. zastavěnosti a výšky plánovaného bytového komplexu v aktuálním návrhu RP (verze 11/2015) oproti předchozí verzi (8/2014). Odpovědí se ujal pan místostarosta Hynek Homolka.

Diskusi můžete přehrát ze záznamu zde: <https://www.youtube.com/watch?v=SI37n2TrsBY> (posuňte přehrávání na 01:47:00).

Pozn.: Nutno podotknout, že panem místostarostou sdělený původní regulativ max. zastavěnosti 60 % se nevztahoval k návrhům regulačního plánu, ale k (dnes již neplatnému) územnímu plánu z r. 1996. V něm však byl regulativ pro předmětnou lokalitu upraven v tabulce „*Specifické požadavky na prostorové regulativy*“ z 60 % na 40 % max. zastavěnosti. Územní plán z roku 2014, který nahradil územní plán z roku 1996, stanovuje, že prostorové regulativy zástavby na území městských památkových zón bude určovat pouze regulační plán a jeho vydáním se podmiňuje rozhodování v tomto území. Zastupitelstvo občanů při schvalování nového územního plánu garantovalo, že regulační plán má dost možností uregulovat předmětný pozemek na ještě nižší parametry, než 30 % max. zastavěnosti a 9 m výšky (zaznamenáno na ofic. videozáznamu 32. veřejného zasedání zastupitelstva z 18. 9. 2014).

Výsledek: První část dotazu — **podnět občanů byl zohledněn a veřejné projednání regulačního plánu bylo posunuto z 6. 1. 2016 na 18. 1. 2016**. Oznámení změny bylo vyvěšeno na úřední desce města a v lednovém čísle Městských listů se objevila krátká zpráva na str. 2.

Druhá část dotazu — zatím zůstává bez výsledku. Jednání města s developerem probíhala po celý rok 2015 a stále pokračují. V prosinci 2015 byli přizváni také zástupci obyvatel. Zejména [Komise pro rozvoj města](#) s developerem jednala o výstavbě bytového komplexu dlouhodobě. (Zápisy komise č. 1 – 4, tj. leden – duben 2015, jsou zveřejněné na portálu města.) Stanoviska odborných komisí rady města mají doporučující charakter, ale nejsou pro vedení města závazná (většinou jsou však akceptována). **Rozhodující slovo o tom, co se může, nebo nemůže stavět v historickém jádru brandýské památkové zóny, bude mít rada města a zastupitelstvo.** Schvalování regulačních plánů se objeví na programu některého z příštích veřejných zasedání zastupitelstva po jejich veřejném projednání 18. 1. 2016. Do 25. 1. 2016 (včetně) mohli občané podávat své písemné připomínky a námítky k RP. Zatím není rozhodnuto, zda dá vedení města přednost veřejnému zájmu zachovat tuto lokalitu i příštím generacím před soukromým zájmem developerské firmy postavit zde předimenzovaný bytový komplex.

[Zpět na obsah](#)

Seznam použitých zkratk:

CZSH	CZ Stavební Holding, a.s.
BD	bytový dům
BJ	bytová jednotka
KS	Krajský soud v Praze
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje
MPZ Brandýs n. L.	Městská památková zóna Brandýs nad Labem
RP	regulační plán
ÚP	územní plán
VAK	vodovody a kanalizace
VZZM	veřejné zasedání zastupitelstva města

Datum poslední aktualizace: 23. 12. 2017
brandys.info