

Zápis z jednání Komise pro územní plánování a rozvoj města

Datum: 27. 4. 2022, MěÚ Mníšek pod Brdy

Přítomni: Magdalena Davis, Jiří Zápal, Aleš Krákora, Jaroslav Kedaj, Stanislav Jirota (on-line)

Omluveni: Dana Dvořáková

Hosté: architekti Milan Salaba, Helena Stejskalová, Zdeněk Kindl, Josef Tlustý, zastupitelé Michal Trkan (on-line) a Pavel Grygar (on-line)

Zapsala: Dina Rišianová

Zápis z jednání:

- M. Davis: na úvod budou projednány 3 největší změny v rámci změny č. 1, a poté další
- H. Stejskalová upřesnila proces pořizování změny ÚP: průběžně byly sbírány podněty, architekti zpracovali zadání pro pořízení změny ÚP, ZM rozhodlo o pořízení změny zkráceným postupem (objem změn je daný, již nelze zařazovat další podněty, ale některé podněty naopak mohou být v průběhu projednávání vyřazeny), architekti připravují návrh změny ÚP – předkládáno komisi pro ÚP k projednání a připomínkování
- H. Stejskalová představila podklady, které komise obdržela k prostudování a prezentovala zákres změn z hlediska funkčního využití + zákres prostorového využití

1) záměr č. 16 – plocha Z125, manželé K., RD Rymaně

- soudem zrušená územní rezerva poz. č. 274/17 v k.ú. Rymaně (město podalo kasační stížnost a neuspělo) – nyní neřešená plocha – změna ÚP navrhne vhodné využití
- navrženo jako plocha pro bydlení - architektky řešeno jako celek: zastavitelná plocha + veřejná prostranství - občanská vybavenost, zeleň veřejná (min. plocha 1000 m²)
- proběhla diskuse ohledně platnosti územního rozhodnutí: ověřit platnost ÚR pro úplnost podkladů – bude prověřeno ÚR a jeho platnost (M. Davis)
- budou doplněny podmínky: samostatná přístupová komunikace ze silnice 116, zpracování územní studie (na celek bývalé rezervy), která vymezení umístění veřejného prostranství (nebo dohoda o parcelaci)
- J. Zápal: otázka, zda povolit zastavitelnost této plochy – spíše preferuje omezení zástavby; doporučuje řešit plochu jako celek, nejen pozemek K. – zahrnout ZV i na jejich pozemky
- architekti se s ohledem na rovnost zacházení přiklánějí k tomu, aby byla zachována zastavitelnost
- odhadem 10 RD v části pozemku K., velikost parcel 1200 - 1500 m²
- umístění zeleně veřejné: ke zvážení je posunutí polohy ZV, aby byla lépe přístupná ze všech stran + případně zahrnutí na oba pozemky (postup se bude odvíjet od platnosti ÚR); riziko diskriminace při umístění ZV jen 1 vlastníkovi
- J. Tlustý: umístění ZV se mu líbí – izoluje obydlenou plochu od zbytku plochy
- po veřejném projednání, kdy budou podány námítky, tak lze změnu č. 1 rozdělit na 1A a 1B, tj. bez námitek k rychlejšímu projednání a s námítkami – k postupnému vypořádání
- Úkol: M. Davis: zavolat právníkovi K. – dodání ÚR - ověření platnosti

2) záměr č. 2 – plocha Z119, OV pro seniory

- poz. 1939/5 v k.ú MpB se navrhuje k prověření pro změnu z územní rezervy R7 pro občanské vybavení do zastavitelné plochy OV3-občanské vybavení - veřejná infrastruktura, se zaměřením na sociální zdravotní péči; návrh souvisí se sousední plochou stejného využití
- změna ÚP navrhne vhodnou prostorovou regulaci – aby nová zástavba navazovala na zastavěné území + dopravní řešení
- plocha pro občanské vybavení sociální/zdravotní: zařízení pro poskytování ubytovací a ambulantní formy sociálních služeb vč. lůžkové péče, domy s pečovatelskou službou apod.; přesný regulativ bude upřesněn na základě dalších jednání a rešerše nároků tohoto typu vybavenosti
- je stanovena prostorová regulace: typ zástavby, maximální výška a další podmínky
- je stanovena podmínka zpracování územní studie, která stanoví podrobnější prostorovou regulaci, vč. např. možnosti regulačních prvků tak, aby nedošlo k zástavbě nevhodného měřítko a byla zajištěna návaznost na okolní zástavbu
- otázka regulativu určení formy sociálních služeb
- o změnu z R7 na zastavitelnou občanskou vybavenost požádal ještě původní majitel pozemku p. M.; podnět na změnu R7 do aktuální změny č. 1 dalo město, jelikož původní plánovací smlouvou bylo město zavázáno k poskytnutí součinnosti ke změně ÚP této lokality
- A. Krákora: konstatuje, že celý projekt je řešen úplně opačně – město nemá finanční a obchodní analýzu, co projekt přinese pro město teď, pokud město změní ÚP, a do budoucna ve smyslu provozu komunikací a ing. sítí, nemá v této době řešeny mostky resp. veškerou dotčenou dopravu v souvislosti s tímto projektem – nemá jistinu finanční, že projekt bude takto zrealizován atd. – vše mělo být řešeno na úplném počátku, před změnou ÚP
- J. Tlustý: záměr projektu je pro Mníšek přínosem, bude regulován omezením výšky apod.
- J. Kedaj: přínos zejm. z demografických důvodů - nedostatečná kapacita domova pro seniory
- J. Zápal: potřeba vybudování takového komplexu nevyplývá ani z jednoho dokumentu, který má město zpracovaný (strategický plán, akční plán), spatřuje zde pouze developerský zájem; s touto změnou ÚP nesouhlasí
- M. Davis: občané žijící v lokalitě kolem Řevnické ul. chtějí vodovod, chodníky, opravenou silnici, infrastrukturu atd. – vysoká investice města, na kterou město nebude mít finanční prostředky, takže pro rozvoj této lokality je nutné přispění soukromého investora, který bude mít zájem v této lokalitě něco budovat; spolupráce se společností Ambeat (a soukromými investory obecně) pro město představuje možnost rozvíjet svoje lokality za jejich finančního přispění – výpomoc s dobudováním infrastruktury + přínos pro demografickou situaci ve městě (služby pro seniory, startovací/seniorské byty atd.)
- J. Zápal: takto se to zdá přijatelné, ale ze smlouvy to nevyplývá – nutno v PS specifikovat
- M. Davis: PS je jedna věc (stanoví podmínky pro investora + přínosy pro město), zatímco ÚP je věc druhá (stanoví podmínky a vůbec možnost realizace)
- J. Zápal: není logické uzavírat PS, dokud neproběhla změna ÚP, kterou smlouva předpokládá
- Z. Kindl: PS lze uzavřít před i po změně ÚP, lze to připravovat souběžně; plochu určenou ke změně nyní nelze zmenšit, jelikož máme zadání od ZM – převedení plochy R7 na OV; komise může vznést námitku pro ZM na revokaci usnesení apod.

- M. Davis: vznikla pracovní skupina pro přípravu PS (jmenovaná ZM) a pracovní skupina Řevnická (jmenovaná RM, složená z okolních obyvatel, přináší podněty)
- J. Zápal: navrhuje zadání vyhodnocení demografické studie s ohledem na tento projekt – zda město potřebuje takovou vybavenost a v tomto rozsahu
- M. Davis: potřeba vyplývá nejen z demografické studie, ale také z důvodů ekonomických – investice developera na vybudování infrastruktury pro město a občany
- J. Tlustý: vnímá to spíše jako politickou diskusi, a tedy je otázkou, nakolik je taková diskuse přínosná v rámci jednání komise pro ÚP – mělo by se vycházet ze současné situace a nevracet se zpět
- M. Davis: v rámci jednání komise předpokládá konstruktivní diskusi, která pomůže ZM k rozhodnutí, a to třeba i k rozhodnutí o tom, že se tato změna ÚP ze změny vyřadí
- H. Stejskalová: z této diskuse vnímá jako problematickou zejména rozlohu zástavby – návrh regulovat v ÚP typem zástavby
 - navržené regulativy:
 - výška: 1 nadzemní podlaží a podkroví (v tuto chvíli neodpovídá projektu Ambeat)
 - charakter zástavby: rodinné domy/řadové domy (potřeba doplnit společenský/komunitní objekt)
 - pro tuto lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie, která vymezení podrobnější prostorovou regulaci – mantinely, do kterých se developer musí vejít; není napasováno na stávající projekt Ambeatu, naopak je to „výkop“ od města, na který musí developer reagovat
- J. Zápal: regulace by měly být co nejpřísnější – pro město potom výhodnější pozice pro vyjednávání
- M. Davis: trvá na zachování stávající aleje – zapracovat do regulativů

3) záměr č. 4 – plocha Z90 (průmyslová zóna)

- prověření změny prostorových regulativů v plochách průmyslové zóny:
 - možnost snížení min. koeficientu zeleně s možným částečným započítáním zelených střech a stěn – podpora alternativního ozelenění tam, kde to kvůli vyšší zastavěnosti jinak není možné
 - zvýšení max. koeficientu zastavitelnosti a max. výšky zástavby (aby se umožnila žádoucí transformace ploch pro moderní technologie splňující požadavky na umístění vhodných „čistých“ provozů)
- H. Stejskalová: větší zastavitelná plocha, ale kompenzováno větším množstvím zeleně
 - a) úprava koeficientu zeleně: snížen plošný koeficient při možnosti započítání zeleně na střechách a stěnách za stanovených podmínek; J. Tlustý: doplnit funkčnost zelené střechy a zpřísnit poměr zelené plochy až na 1:5 až 1:6; M. Davis: oproti realitě, kde je zeleně 0 je každý koeficient přínosem, a proto raději povolit zastavitelnost se zelenou střechou/stěnou, než nezastavitelnost (0 zeleně, beton); niva je součástí pozemků, lze ji jako zezeň započítat do zastavitelné plochy (ale jedná se o ZV – nezastavitelná, neoplotitelná) – J. Zápal by nivu nezapočítával – prověřit, zda se dle stávajícího ÚP niva započítává do zastavitelné plochy či nikoliv – úkol - M. Davis
 - b) plocha zeleně ZV přidána k možnosti započítání do koeficientů zeleně

c) zvýšení max. možné výšky zástavby na 12-17 m, odstupňováno podle terénu a stávajících staveb; doplněny podmínky v zadání územní studie na základě konzultace s architektkou z KÚSK; M. Davis je průběžně oslovována firmami, které pro robotizaci potřebují další 3 metry

Dále byly postupně stručně projednány zbývající záměry (detailně popsány v návrhu obsahu změny č. 1).

Další změny se týkají systémových změn anebo změn v textové části:

- změna způsobu vymezení max. výšky – uvést v metrech místo počtu podlaží – max. výška bude doplněna i na výkresy;
- doplněna definice „nároží“ a „podkroví“ (tip arch. Tlustého doplnit konkrétní výšku)
- plochy RN-rekreace na plochách přírodního charakteru zobrazit jako plochy NS-smíšené nezastavěné území – překategorizování a jiné barevné zobrazení – lepší srozumitelnost (jako plochy přírodní, nikoliv k soukromé rekreaci)

Harmonogram:

- architekti zapracují podněty z dnešního jednání komise, dojde k předání podkladů zpracovatelce SEA (4-6 týdnů), vypracují návrh změny ÚP, bude vypsáno první veřejné projednání (1 měsíc předem bude zveřejněno na ÚD), termín veřejného projednání odhadem v září.

Další termín jednání komise: nad závěry SEA, středa 29.6. 17:30

Jednání komise bylo ukončeno ve 22:10.