

Zápis z jednání Komise pro územní plánování a rozvoj města

Datum: 29. 6. 2022, 17:30, MěÚ Mníšek pod Brdy

Přítomni: Magdalena Davis, Dana Dvořáková, Jiří Zápal, Aleš Krákora, Jaroslav Kedaj, Stanislav Jirota

Hosté: architekti Helena Stejskalová, Milan Salaba, Zdeněk Kindl, Josef Tlustý (příchod 18:10)

Zapsala: Dina Rišianová

Zápis z jednání:

- M. Davis: nejprve připomínky k zápisu z minula
 - A. Krákora: požadavek na doplnění diskuse k lokalitě Ambeat – zápis bude doplněn
- M. Davis: město připravuje zásady pro spolupráci s investory – předvídatelnost, přínosy městu
- M. Davis: plnění úkolů:
 - právník od K. dodal podklady – ÚR platné není
 - dotaz na možnost započítat zeleň v nivě v biokoridoru procházejícím průmyslovou zónou – dle odboru ÚP Černošice započítat nelze

H. Stejskalová:

1) Z118 – pěší průchod kolem H.:

- žádná změna od minule nebyla, bez diskuse

2) Z119 – lokalita Ambeat

- prostorová regulace: tvořeno nezávisle na projektu Ambeat
 - místo územní studie navrhuje dát podmínku regulačního plánu + podmínku plánovací smlouvy
 - výška zástavby, koeficient zastavěných ploch (max. 0,25), zeleně (min. 0,5) a zpevněných ploch (max. 0,25)
 - centrální objekt – max. 500 m², nanejvýš 1 taková stavba v celé ploše Z119; 7 bytových jednotek do 300 m²
 - A. Krákora navrhuje navýšit koeficient zeleně specificky v tomto místě – pod Skalkou, pod Sequensem
- diskuse, zda regulační plán má nebo nemá nahrazovat územní rozhodnutí – nyní zůstane nerozhodnuto – promyslet; zadání bude vypracováno ve 2 variantách (+ definovat, jaká ÚR by případně nahrazoval); architekti dodají stanovisko pro a proti
- způsob využití: OV3
- J. Zápal: doprava: nutnost zkapacitnit příjezdovou komunikaci a definovat – Řevnická odkud kam, např. už od Esmarinu
- M. Davis: sociální služba: kraj nemůže garantovat financování konkrétního typu služby (mohlo by se stát, že tam v případě poskytování služby bez dotací naopak vznikne lokalita pro VIP klientelu, kterou tam město právě nechce); proto město žádá alokaci konkrétního

počtu míst pro město (demografická studie: do budoucna budou chybět kapacity pro seniory)
+ přínos v oblasti infrastruktury

- J. Tlustý: doporučuje dovolit developerovi alespoň nějakou rentabilitu, nezužovat podmínky tak přísně – přílišná přeregulace investora odradí – dialog
- A. Krákora: potřebuje mít vyčíslen přínos pro město, od toho se může odvíjet dialog, co za co, v podstatě jako obchodní jednání
- J. Zápál: preferuje přísnější podmínky, protože z nich lze po veřejném projednání ustupovat, naopak přitvrzovat pak nelze
- J. Tlustý: nepovažuje to za korektní – konkrétní podmínky se mají vyjednávat plánovací smlouvou, ÚP není politickým nástrojem, komisi pro ÚP toto nepřísluší – jde o 2 roviny, které je potřeba oddělit (plánovací smlouva/politické vyjednávání vs. ÚP)
- Z. Kindl: upřesnil pojmy regulační plán na žádost (investor zpracuje první návrh a projedná s dotčenými orgány, poté regulační plán předá městu a požádá o veřejné projednání, lhůta 1 roku pro město k předložení na ZM) a regulační plán z podnětu (hradí město, lhůta pro pořízení max. 5 let)
- H. Stejskalová: závěry SEA: významný negativní vliv na krajinný ráz a na vodu v krajině, mírně negativní na biodiverzitu a ZPF
- zadání regulačního plánu: budou navrženy uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb; doplněno: zelená architektura, zelené střechy, hmota hlavních staveb; respektovat cenné krajinné území, drobnější měřítko a vhodný přechod do krajiny; přechodový pás do krajiny dle SEA, stromořadí

3) K. – Rymaně

- ÚR není platné – veřejné prostranství lze umístit dle našeho uvážení – veřejná zeleň se přesune, aby byla vyvážená spravedlivě na pozemcích obou vlastníků, např. pruh podél komunikace (2000 m²?), v dostatečné hloubce, aby tam bylo možné něco realizovat
- M. Davis: úkol: dohledat dopis od K., který v roce 2017 zasílali na SÚ

4) Průmyslová zóna

- započítání zelených střech a stěn do koeficientu zeleně
- niva: změna ze zeleně veřejné na zeleň přírodní

Architekti zapracují dnešní úpravy, komise promyslí 2 varianty lokality Ambeat (zda regulační plán má nebo nemá nahrazovat ÚR)

Další termín jednání komise: 20.7.2022, 17:30

Veřejné projednání vychází na 7.9.2022, tzn. nejpozději 5.8. vyvěsit.

Jednání komise bylo ukončeno ve 21:20.