

Komise pro územní plánování a rozvoj města Mníšek pod Brdy - Zápis z jednání

Datum konání: **2.3.2023**
Čas: 17 hod
Místo: Zasedací místnost MÚ Mníšek pod Brdy

Přítomni	Jiří Zápal, Petr Kasl, Jan Kašpar, Václav Jetel, Magdalena Davis, Dana Dvořáková
Omluveni	Aleš Krákora
Hosté	Ing.Arch. Viktor Tuček (<i>zpracování ÚS</i>), Ing.Arch. Josef Tlustý (<i>architekt města</i>)
Určeno pro	Členové komise pro UP, Rada města
Zapsala	Dana Dvořáková
Ověřovatelzápisu	Jiří Zápal
Příští jednání	Návrh termínů – PO 20.3., UT 21.3., PO 27.3. od 17 hod, Zasedací místnost MÚ

Program jednání:

1. Územní studie - Park pod zámek (plocha X2)
2. Územní studie - Pivovárka
3. Územní studie - Průmyslová zóna
4. ŘSD – servisní středisko
5. Ostatní

Zápis z jednání:

Použité zkratky: ÚS = územní studie; ÚP = územní plán; ŘSD = Ředitelství silnic a dálnic, MÚ = městský úřad

1. Územní studie – Park pod zámek (plocha X2)

Ing.Arch. V.Tuček – úvodní informace k **vymezení plochy pro územní studii**:

- Územní plán vymezuje kolem zámku dvě plochy – X1 (předzámčí), X2 (park pod zámek).
- Budou zpracovány dvě ÚS, pro každou plochu zvlášť (X1, X2).
- Důvod rozdělení ÚS: nejdříve plocha X2 – dotace (mateřská školka), plocha X1 – náročnější zpracování (podklad pro regulační plán, citlivá plocha pro veřejnost).

Ing.Arch. V.Tuček – **prezentace ÚS plochy X2** pro účastníky schůzky:

- Jedná se o první koncept řešení.
- Předpoklad umístění městského úřadu a mateřské školky – úřad do horní části plochy, školka do dolní části plochy (klidnější zóna pro děti).
- Není vhodné umístit úřad a školku do jedné budovy, pokud je k dispozici dostatečná plocha.
- Doporučení pro maximálně dvou podlažní budovu mateřské školky ohledem na potřeby dětí.
- Budoucí návaznost plochy X2 na park (v oblasti budoucího parku jsou aktuálně zahrádky).
- Umístění inženýrských sítí v ploše.

Podněty a diskuze účastníků:

- D.Dvořáková: s ohledem na velký prostor plochy řešit možnost postupného rozšiřování mateřské školky a úřadu.
- V.Jetel: v praxi se osvědčuje řešení staveb pomocí modulů (možnost umístění jednotlivých modulů v ploše, rozšiřování staveb pomocí modulů).
- J.Kašpar: umístění staveb v ploše řešit s ohledem na okolní části města (zástavba, památková zóna).

- J.Kašpar: předpoklad většího pohybu aut a chodců, stávající chodníky na Skalecké ulici jsou úzké, zvažovat jejich rozšíření.

2. Územní studie – Pivovárka

Ing.Arch. V.Tuček – **prezentace ÚS** pro účastníky schůzky:

- Jedná se o první koncept řešení.
- Přírodní ráz většího území uprostřed obce – vhodné citlivě upravit a zpřístupnit lidem, zachovat údolní nivu, retenci vody.
- Předpoklad rozdělení plochy – přírodní část se zoo koutkem, v navazující ploše **P19** sportovní část s koupacím biotopem. Bojovský potok v původním korytu, průchod pro pěší (spojnice ulice Skalecká-Řevnická).
- Umístění inženýrských sítí v ploše – změny v území může omezovat vedení kanalizace podél potoka.

Podněty a diskuze účastníků:

- P.Kasl: chybí informace od vodohospodáře, jaké množství vody je plocha schopna pojmout, jak velkou plochu ponechat pro retenci, zda jsou potřebné terénní úpravy plochy pro zvýšení retence, bude vhodné založit mokřad, poldr apod. Jedná se hlavně o nárazový příval vody (bouřky).
- J.Kašpar: preferuje úpravu koryta potoka do meandrů, pro pěší stezku realizovat můstky přes meandry.
- J.Zápal: zvažuje se možnost svodu dešťové vody z náměstí do prostoru Pivovárky. Případnou realizaci svodu řešit souběžně s plánovanou rekonstrukcí silnice Pražská.

3. Územní studie – Průmyslová zóna (Z90)

Ing.Arch. V.Tuček – **prezentace ÚS** pro účastníky schůzky:

- Jedná se o první koncept řešení.
- Rozdělení plochy na dílčí segmenty v hranicích pozemků, segmenty v přední části zóny (podél silnice E116) a zadní části zóny. Segmenty lze propojovat případně rozdělovat v hranicích pozemků (dle záměru investora).
- Navržen jednotný uliční rozestup (mezi přístupovou komunikací a zastavěnou plochou), sjednocující umístění stavby v segmentu a sjednocující „design“ staveb.
- Navržena propojovací komunikace a průchody k segmentům (nelze využít komunikaci kolem Kovohutí z důvodu přístupu stávajícího vlastníka k využití cesty).
- Vyhrazený segment pro bioplynovou stanici na pozemku města.
- Zachování zeleného pruhu z ÚP (údolní niva), který prochází zónou.

Podněty a diskuze účastníků:

- P.Kasl: ÚS není v souladu s regulativy ÚP (zastavěná plocha). Lze předpokládat, že investor využije maximum z ÚP, proto vhodné zapracovat do ÚS regulativy z ÚP.
- V.Jetel: podpořil podnět pana Kasla, v praxi se ukazuje, že je vhodné prezentovat veřejnosti v ÚS reálný stav.
- M.Davis: regulativy v ÚP jsou kompromisem vůči požadavkům investorů, jinak je nereálné někoho do průmyslové zóny získat.
- J.Tlustý: zvážit dohodu o parcelaci.
- D.Dvořáková: dotaz, zda je reálné udržet v průmyslové zóně sjednocující „design“ a umístění staveb. Dle následné diskuze je podnětem do ÚS modulární řešení staveb s možností jejich rozmístění v segmentu.
- P.Kasl: preferuje v přední části segmentu administrativu a do zadní části segmentu umístit výrobu, provoz apod.
- P.Kasl: zdůraznil stanovení uličních rozestupů v ÚS, podporuje návrh v ÚS.
- J.Kašpar: vhodné umístění autobusové zastávky na E119 pro lidi, kteří budou pracovat v průmyslové zóně. Dle následné diskuze není zřejmé, kolik lidí by mohlo v zóně pracovat, zda se bude jednat o robotizované provozy nebo provozy s větším podílem lidí. Může nastat problém s větším přílivem agenturních pracovníků (bezpečnost v obci, nedostatek ubytování apod.).
- D.Dvořáková: dotaz, jaký je předpokládaný přínos průmyslové zóny pro obec. Dle následné diskuze není přínos analyzovaný, předpokládá se příjem z daně nemovitosti.
- M.Davis: jeden z nájemců v zóně Kovohutě má zájem o přesun do zóny Z90.
- J.Zápal: v dolní části zóny je dočasná stavba a část pozemku, který nemůže být zastavěný, dále může být problém s výstavbou na navážce. Bude vhodné zjistit aktuální stav na dotčených pozemcích. Situaci v zóně obecně komplikuje větší počet vlastníků pozemků.

4. ŘSD servisní středisko

Záměr ŘSD vybudovat servisní středisko pro D4 v průmyslové zóně Z90.
K dispozici je studie ŘSD z roku 2018, která vznikla před schválením nového ÚP.
Studie ŘSD byla předložena členům komise ÚP.

J.Zápal: navrhuje svolat schůzku s ŘSD a velkými vlastníky pozemků v zóně Z90. Zjistit o jakou plochu má ŘSD zájem a informovat zúčastněné o aktuálních regulativech ÚP.

5. Ostatní

5.1. **Územní studie** – doplnění informací – J.Zápal:

- Zadavatel - MÚ Mníšek
- Pořizovatel - Ing.Arch. Z.Kindl
- ÚS budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území (nikoliv pro změnu ÚP).

5.2. **Kasační stížnost** – plocha Z62 (Rymáně) – J.Zápal:

Důvodem podání kasační stížnosti je nejednoznačné rozhodnutí soudu, které vede k různému výkladu právníků dotčených stran.

Schůzka ukončena ve 20.30 hod.