

Komise pro územní plánování a rozvoj města

Mníšek pod Brdy

Zápis ze zasedání komise pro územní plánování a rozvoj města dne 16.10. 2023

Termín: pondělí 16.10.2023 v 18.00
Místo: zasedací místnost MÚ Mníšek pod Brdy
Přítomni: Petr Kasl, Aleš Krákora, Jan Kašpar, Jiří Zápal, Magdalena Davis, Václav Jetel,
Hosté: starosta Petr Digrin – přítomen projednání bodu 1 programu
Omluveni: architekt města Josef Tlustý

Program jednání:

1. **Studie Domov seniorů Štítek** - lokalita Z 112 - Materiál na sdíleném disku
2. Dopis KESMEL s.r.o. - žádost o vyjádření případně poskytnutí pozemku k záměru Domov seniorů - Dopis na sdíleném disku
3. Informace o výsledku veřejného projednání Změn 1A - návrh vypořádání námitek a připomínek - Materiál na sdíleném disku
4. Informace k rozsudku Nejvyššího správního soudu Z 62 Rymaně - Materiál na sdíleném disku
5. Diskuse na téma "Kremrole" dle požadavku M. Davis
6. Různé - např. návrhy členů komise na investiční záměry (i drobné) možnost pro přípravu rozpočtu případně pro přípravu projektů

Program schválen přítomnými členy

1) Studie Domov seniorů Štítek - lokalita Z 112

- Na jednání byl přítomen starosta města, který poskytl výklad k žádosti o vyjádření ke studii Domov seniorů Mníšek. Požádal komisi o vyjádření stanoviska ke studii a to zejména ve vazbě na ÚP a související problematiku (doprava, kapacity požadované pro zásobování vodou a odkanalizování, případně další připomínky)
- Komisi byla předložena studie včetně územně plánovací informace od MěÚ Černošice. Na podkladě dostupných materiálů a diskuse členů komise byly přijaty následující závěry komise:
 - Navržené využití území:
 - dle studie Domov seniorů neodpovídá hlavnímu funkčnímu využití stanovenému územním plánem (odůvodnění ÚP strana 40). To nepřipouští bydlení jako hlavní využití. (Ze 6 stavebních objektů je jeden OV – obj 010, dalších 5 – 021, 022, 030, 040, 050, jsou ve studii označeny jako BD – bytové domy).
 - Neodpovídá podlažnost (výška) objektů. Studie nadměrně využívá okrajovou část města navíc s vysokou kapacitou obyvatel (dle studie 118 obyv.)
 - Jedná se o odtrženou lokalitu, která navíc neposkytuje sociální služby pro obyvatele města Mníšku p.B.

- Novou výstavbou bez kontaktu s hlavní zástavbou města dochází k rozmělnění využití infrastruktury a tím i k nárůstu průměrných nákladů spojených s pořízením přípojovacích řadů, silnic apod.
- Nekompaktní městská zástavba přímo negativně ovlivňuje provozní náklady na obsluhu tohoto území zástavby, tj. neúměrně rostou náklady na údržbu a obnovu veřejných sítí, vozovky, zimní údržbu, odvoz odpadu apod.
- Odlehlym umístěním lokality záměru dojde k vytvoření samostatné komunity neprorostlé s děním ve městě i s přihlédnutím k tomu, že se má jednat o seniorní bydlení a tím i kumulaci osob s omezenější pohyblivostí
- ČOV a pitná voda:
 - Kapacity bydlení převyšují záměry ÚP pro OV – 118 obyvatel
 - Kapacitu stávajících zdrojů musí město rezervovat pro klíčové objekty základní občanské vybavení města- Svazková škola, Mateřská škola, které jsou již ve fázi rozpracovaných studií a přípravy projektů.
- Dopravní obslužnost:
 - Kvalita a parametry ulice Řevnická neodpovídají kapacitě nových obyvatel v bytech lokality - cca 120
 - Napojení jediné potenciální obslužné komunikace ul. Řevnická na okolní páteřní komunikační síť (ul. Pražská, silnici 116 a dálnici D4) je kapacitně téměř vyčerpáno, a proto jej nelze dále zatěžovat takto rozsáhlými privátními záměry bez zásadních úprav, které by měla být součástí této investice
 - Navržená parkovací místa výrazně převyšují standard pro OV – Domov seniorů. Počet parkovacích míst odpovídá zástavbě byty.
- Zeleň v lokalitě Z 112 dle ÚP
 - Lokalita má dáno v ÚP výrazné zastoupení zeleně v lokalitě Z 112 – str 40 odůvodnění v textové části ÚP. Studie nesplňuje uvedenou podmínku
- Kapacity městské infrastruktury mají již v současnosti skoro vyčerpáné všechny rezervy. Zároveň prioritním zájmem města v této lokalitě je vybudování Svazkové školy, která sama o sobě vyvolá potřebu navýšení kapacit městské infrastruktury a město na to bude muset vynaložit značné prostředky. Není tedy zájmem města nechat soukromého investora tyto malé rezervy bezplatně vyčerpat. Kromě úprav kapacity ČOV, nebo posílení přípojovacích řadů inženýrských sítí, se může jednat také např. o přemostění přes dálnici D4 pro odvedení narůstající dopravní zátěže z ul. Pražská nebo o silniční propojení na silnici 116 směrem na Řitku.

Komise doporučuje kromě výhrad uvedených výše řešit i související vynucené investice, které musí být zahrnuty v plánovacích smlouvách.

Hlasování 6/0/0

2) Dopis KESMEL s.r.o. - žádost o vyjádření případně poskytnutí pozemku k záměru Domov seniorů

Závěr k bodu 2:

- Dopis společnosti je velmi obecný a všechny souvislosti si musí řešit investor sám. Analýza pozemků, kapacit a další podmínky musí řešit jako developer, nikoliv žádostí městu o pozemek. Asi je i otázkou možná riziková vlastnická struktura žádající společnosti – viz údaje z obchodního rejstříku.

Hlasování 6/0/0

3) Informace o výsledku veřejném projednání změn ÚP 1A + Info o návrhu na vypořádání

Veřejné projednání proběhlo 11.9.2023 v 17.30 v budově pavilonu ZŠ. Obdržené námítky a připomínky jsou v materiálech na vypořádání námitek a připomínek od zpracovatele a pořizovatele změn 1A ÚP.

Komise byla seznámena s výstupem pořizovatele a zpracovatele ÚP na vypořádání námitek a připomínek. Arch Václav Jetel doporučuje ověřit zda Stanovisko Povodí Vltavy patří do připomínek nebo námitek vzhledem k tomu, že se jedná o vyjádření oprávněného investora.

Komise souhlasí s návrhem na vypořádání a doporučuje RM a ZM je schválit

Hlasování 6/0/0

4) Informace k rozsudku Nejvyššího správního soudu Z 62 Rymaně

Materiál umístěn na sdíleném disku komise. Dnes byla doručena informace od právní kanceláře zastupující město, že může existovat ještě jedna možnost a to stížnost k Ústavnímu soudu.

Nezतोžňuje se s názorem NSS. Bude ještě jednání s vedením města jaký postup zvolit.

Arch Václav Jetel poskytl širší informaci o podobných případech soudních sporů o územní plány (např Pec pod Sněžkou). Po diskusi bylo doporučeno jednání za účasti města, pořizovatel, zpracovatele a právníků jaký postup dále v tomto případě zvolit. J. Zápál požádal arch. Jetela o účast na takovém jednání.

5) Diskuse na téma "Kremrole" dle požadavku M. Davis

M.Davis požádala arch Jetela o vyjádření zda mluvil s paní arch. Seho

Arch Jetel podal informaci o jednání s arch Seho.

Proběhla další diskuse na téma umístění „Kremrole“

J.Zápál poskytl informaci, že bude umístěna podle rozhodnutí města včetně vyjádření architekta města arch Josefa Tlustého do sportovního areálu v Rymani

M. Davis vyjádřila zklamání nad skutečností, že komise ÚP nebyla v procesu rozhodování o umístění objektu nijak konzultována.

Komise vzala na vědomí informaci o konečném umístění objektu.

6) Různé - např. návrhy členů komise na investiční záměry

Návrhy budou projednány na příštím jednání komise. Petr Kasl doporučuje vzhledem k možné neúčasti na příštím jednání, aby byly zařazeny následující věci:

- Úprava kontejnerových stání tříděného odpadu a zeleně
- Příprava projektu na dešťovou kanalizaci v ulici Pražská před její obnovou ze strany SÚS.

Příští termín jednání bude stanoven na 13.11.2023 od 18 hod.