

Zápis ze zasedání výboru pro územní plánování (VÚP) dne 30.6.2021

Místo konání: zasedací místnost MěÚ Černošice

Přítomni: Tomáš Hlaváček, Vladimír Voldřich, Jakub Špetlák, Jiří Dvořák, Petr Pánek

Omluven: Petr Wolf, Helena Ušiaková

Tajemník: Alexandra Vlasáková

Hosté: -----

Navržené body k projednání:

- 1) Vyhodnocení projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021
- 2) Návrh na pořízení změny územního plánu z plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP) na bydlení v ul. Žatecká na pozemcích parc.č. 2737/5 a 2737/8 (představení urbanistické studie – rodinný dům mezi ulicemi Žateckou a Školní - p. Vodrážka)
- 3) Námitky a připomínky uplatněné k Návrhu změny č. 3 UP Černošice

Projednané body

add 1) Vyhodnocení projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021

- Připomínka č.j. 67071/2021 (██████████) ze dne 28.5.2021 a doplněná č.j.78528/2021 ze dne 14.6.2021 – Nesouhlasí s výstavbou "domu pro učitele" a se změnou plochy BR1 na OV v ul. Kladenská (č.parc. 2668/5).
 - komentář: Plocha veřejného vybavení zde byla vymezena ve Změně č. 4 územního plánu sídelního útvaru v roce 2006. Byla převzata do nového územního plánu, kde byla ve změně č.1 nahrazena plochou bydlení. Pozemek dotčený navrhovanou změnou je ve vlastnictví města, v zastavěném území, v blízkosti základní školy. Plocha (OV) je pro tento záměr vhodná, město ji potřebuje.
 - VÚP nedoporučuje připomínku do Zprávy zapracovat.
- Připomínka č.j. 83275/2021 (██████) ze dne 21.6.2021 – Žádá o rozšíření přípustného využití pozemků parc.č. 2917/111, 2917/165, 166, 112, 2917/107, 219 i pro drobné nerušící provozovny a služby jako např. kadeřnictví, masáže, kosmetické služby, ordinace, ateliéry a podobně.
 - komentář: Zastavěné stavební pozemky rodinných domů v ul. Mokropeská a Malinová. Musela by vzniknout nová plocha BR - X. Požadavek vybočuje z koncepce ÚP, který nepředpokládá větší podnikatelské prostory v plochách bydlení. Plocha BR-1 je určena pro zahradní město a ne jako prostor pro podnikatelské aktivity. Většinu požadavků v připomínce lze umístit v rámci stávajících regulativů plochy BR-1.
 - VÚP nedoporučuje připomínku do Zprávy zapracovat.
- Připomínka č.j. 85862/2021 (██████) ze dne 23.6.2021 - 1. Požaduje, aby pro pozemky parc. č. 4271/41, 4271/10 zůstalo zachováno využití plochy výroby a skladování (VN/Z). 2. Žádá, aby nedošlo k omezování možností využití pozemků v plochách OK/Z plochy občanského vybavení - komerční vybavení. 3. Žádá, aby došlo ke změně využití pozemků parc.č. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41, 6211/17 z OS/Z a ZN na OK/Z. 4. Žádá, aby nedošlo k omezování možností využití pozemků v plochách OS/Z v záplavovém území.
 - komentář: VÚP navrhuje tuto připomínku ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021 zamítnout, neboť je již předmětem projednávané změny č. 3 ÚP Černošice. Není důvod, aby se znovu řešila v další změně ÚP.
 - VÚP nedoporučuje připomínku do Zprávy zapracovat.
- Připomínka č.j. 86619/2021 (██████████) ze dne 23.6.2021 – Žádá o změnu využití pozemku parc.č. 2062/4 z plochy dopravní na plochu bydlení (roh ul. Vrážská a Pražská)
 - komentář: Jedná se o pozemek o výměře 34 m², kde je možné prověřit jeho potřebu pro komunikaci.
 - VÚP doporučuje připomínku do Zprávy zapracovat.

- Přípomínka č.j. 87009/2021 () ze dne 23.6.2021 - Nesouhlasí s návrhem prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice). Navrhovaná Změna je obcházením stávajícího územního plánu Města Černošice a je s ním v rozporu. Umístění Viladomu v plánované dimenzi, která dle norem vyvolá potřebu vybudování 13 parkovacích míst, tedy zásadním způsobem zhorší plynulost a bezpečnost provozu na Křižovatce a jejím bezprostředním okolí. To pouze potvrzuje závěr, že dotčená parcela není vhodná pro výstavbu takto velkého Viladomu, ale je i dimenzováním přilehlých pozemních komunikací předurčena k výstavbě rodinného domu, jak je v okolí dle současného způsobu využití plochy BR-1 pravidlem. Město dosud nepředložilo relevantní a důslednou analýzu, která potřebnost Změny, resp. výstavby Viladomu, prokazuje.
 - komentář: Plocha veřejného vybavení zde byla vymezena ve Změně č. 4 územního plánu sídelního útvaru v roce 2006. Byla převzata do nového územního plánu, kde byla ve změně č.1 nahrazena plochou bydlení. Pozemek dotčený navrhovanou změnou je ve vlastnictví města, v zastavěném území, v blízkosti základní školy. Plocha (OV) je pro tento záměr vhodná, město ji potřebuje.
 - VÚP nedoporučuje připomínku do Zprávy zapracovat.

add 2) Návrh na pořízení změny územního plánu z plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP) na bydlení v ul. Žatecká na pozemcích parc.č. 2737/5 a 2737/8 (představení urbanistické studie – rodinný dům mezi ulicemi Žateckou a Školní - p. Vodrážka)

- komentář: Pro nové zastavitelné plochy platí, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. (Vyhláška č. 501/2006, § 7). Pozemek parc.č. 2737/5 je v zastavěném území, v ploše zeleně je minimálně od roku 2003 (UPNSU Z2). Na dotčený pozemek se výše uvedený požadavek přímo nevztahuje. Vyhláška stanoví poměr ploch veřejného prostranství vůči zastavitelným plochám bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšeným obytným. Aby měl požadavek smysl, měl by být poměr zachován i po tom, co se zastavitelné plochy zastaví a stane se z nich zastavěné území.
- VÚP nedoporučuje návrh přijmout.

add 3) Námitky a připomínky uplatněné k Návrhu změny č. 3 UP Černošice

PŘÍPOMÍNKY K Z3 ÚP ČERNOŠICE

- připomínka č.j. 79063/2021 ze dne 15.6.2021 – omezení max. obestavěný prostor staveb v ploše OK/Z – VÚP částečně souhlasí. Hmota jedné stavby se omezí na m³. Se samotným návrhem omezení by měl přijít architekt.
- připomínka č.j. 78992/2021 ze dne 15.6.2021 – č.parc. 4807/8 – Jedná se de facto o legalizaci černých staveb, v tomto případě mobilhausu. VÚP nesouhlasí.
- připomínka č.j. 78991/2021 ze dne 15.6.2021 – VÚP doporučuje nechat prověřit min. i max. zastavěnost pozemku a průchodnost území.
- připomínka č.j. 72558/2021 (IPR Praha) ze dne 4.6.2021 – VÚP bez připomínek
- upozornění č.j. 14216/2021 (ČEPS) ze dne 9.2.2021 – posun OP není předmětem ÚP. Zastupitelstvo ho neschvaluje. Projektant prověří toto upozornění.
- připomínka č.j. 12875/2021 (KSÚS) ze dne 4.2.2021 – bez připomínek
- připomínka č.j. 11524/2021 (Magistrát hl.m.Prahy) ze dne 29.1.2021 – bez připomínek
- připomínka č.j. 4527/2021 (Povodí Vltavy) ze dne 15.1.2021 – bez připomínek

NÁMITKY K Z3 ÚP ČERNOŠICE

- námitka č.j. 41432/2021 ([REDACTED]) ze dne 7.4.2021 a doplnění č.j. 78211/2011 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na ZK
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 66645/2021 ([REDACTED]) ze dne 28.5.2021, č.parc. 5129/1 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP, navrhuje umožnit využití pro rekreaci (mobilní ubytování)
 - VÚP: doporučuje zamítnout.
- námitka č.j. 75853/2021 ([REDACTED]) ze dne 9.6.2021, č.parc. 4503/9, 4503/10 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na ZK. Požadavek na ponechání zastavitelnosti i do budoucna pro případ přepočítání aktivní zóny.
 - VÚP: Pozemky jsou v aktivní zóně záplavového území. Špatné dopravní napojení. T. Hlaváček s nimi projedná osobně.
- námitka č.j. 78208/2021 ([REDACTED]) ze dne 11.6.2021, č.parc. 4728/2 - nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 78400/2021 ([REDACTED]) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4271/43, 4271/44, 4271/45, 4271/47, 4271/49 – nesouhlasí s plochou US-4, požaduje zařadit do OK/Z
 - VÚP: netýká se projednávané změny č.3 ÚP Černošice
- námitka č.j. 78526/2021 ([REDACTED]) ze dne 14.6.2021, č.parc. 5129/41, 5129/83, 5129/84 - nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 78537/2021([REDACTED]) ze dne 14.6.2021 a doplněno č.j. 79598/2021, č.parc. 5129/124 – nesouhlasí se zákazem služebních bytů v ploše OS/Z
 - VÚP: navrhuje vyhovět pouze částečně. Ponechat v ploše OS/Z, ale bez bytů správce.
- námitka č.j. 79009/2021 ([REDACTED]) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4807/25 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na ZS-2
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 79069/2021 ([REDACTED]) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4728/4 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP, navrhuje hřiště
 - VÚP: pozemek je v aktivní zóně záplavy, zatím nechat otevřené.
- námitka č.j. 79073/2021 ([REDACTED]) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4281/1, 4284/1, 4284/21 - nesouhlasí se změnou plochy VN/Z na OK/Z
 - VÚP: zatím nechat otevřené. Zjistit závěry z rady města, kde to bylo probíráno.
- námitka č.j. 79135/2021 ([REDACTED]) ze dne 15.6.2021, č.parc. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41, 6211/17 - nesouhlasí se změnou plochy VN/Z na OK/Z, navrhuje vytvořit obchodně rekreační centrum Radotínská
 - VÚP: poradit se s architekty, prověřit příloženou studii a poté teprve nějaký výstup
- námitka č.j. 79138/2021 ([REDACTED]) ze dne 15.6.2021, č.parc. 5129/41, 5129/83, 5129/84 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.

- námitka č.j. 79145/2021 (████) ze dne 15.6.2021, č.parc. 5129/53 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na ZS-2
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 79159/2021 (████) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4182/4, 4182/5, 4182/16, 4182/25, 4276/2, 4276/3, 4281/1, 4284/1, 4284/21 – nesouhlasí s navrženým využitím a podmínkami plochy OK/Z
 - VÚP: Prověřit úpravu regulativů.
- námitka č.j. 79161/2021 (████) ze dne 14.6.2021, č.parc. 4101/6, 4101/118, 4101/2, 4101/114 – nesouhlasí se změnou BR-3 na BR-8
 - VÚP: navrhuje zamítnout
- námitka č.j. 79596/2021 (████) ze dne 15.6.2021, č.parc. 5129/87 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 79758/2021 (████) ze dne 15.6.2021, č.parc. 4101/6, 4101/118, 4101/2, 4101/114 – nesouhlasí se změnou BR-3 na BR-8
 - VÚP: navrhuje zamítnout
- námitka č.j. 79758//2021 (████) ze dne 15.6.2021, č.parc. 5129/97, 98 – nesouhlasí se změnou plochy zahradnictví ZH na PP
 - VÚP: navrhuje vyhovět.
- námitka č.j. 79758/2021 (████) ze dne 15.6.2021, č.parc. 5129/105 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.
- námitka č.j. 79760/2021 (████) ze dne 15.6.2021 a doplnění č.j. 90270/2021, č.parc. 5129/88 a 90 – nesouhlasí se změnou plochy OS/Z na PP
 - VÚP: řešit až s projektanty, které požádáme o odborný názor na možné vypořádání a pozveme je na další setkání VÚP.

Mimo navržené body programu

- █████ – stávající návrh je komplikovaný. Oslovit projektanta (např. Štáfek), aby posoudil návrh p. Kolce a zadat mu vypracování dopravní studie.

zapsala: Ušiaková, Vlasáková