

Zápis ze zasedání výboru pro územní plánování (VÚP) dne 5.5.2021

Místo konání: zasedací místnost MěÚ Černošice

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

Omluven:

Tajemník: Alexandra Vlasáková

Hosté: p. Šindler, OI – p. Pavlíček

Navržené body k projednání:

1. Změna č. 3 ÚP – možné úpravy v plochách PP (TH), k diskusi regulativy nové plochy OK/Z nahrazující plochy VN/Z a DP2/Z
2. Lokalita Akátová – poslední vývoj (PW) – vyjádření manželů Kokešových
3. Zpráva o uplatňování ÚP 2016 – 2021; obsah změny ÚP Z6 – přehled požadovaných změn k zařazení do Zprávy (HU)
4. RP Na Koutech – otevření změny? (TH)
5. jen informativně stav dalších běžících změn - č. 4 a 5 ÚP, RP V Lavičkách (TH, HU)
6. Změna ÚP v ulici Polní – komentáře vlastníků

Projednané body

Add 1) Návrh Změny č. 3 ÚP Černošice

- Návrh je zveřejněn pro veřejné projednání, které se bude konat 8.6.2021
- vlastníci dotčených pozemků jsou změnou využití velmi omezeni na svých právech a s návrhem nesouhlasí, zejména s návrhem plochy veřejné zeleně
- jaký další postup pořizování umožňuje stavební zákon (zrušit veřejné projednání a zpracovat nový návrh nebo uskutečnit veřejné projednání a na základě uplatněných námitek návrh upravit a konat opakované veřejné projednání)
- vhodnější postup podle ustanovení stavebního zákona je uskutečnit veřejné projednání, shromáždit námítka s požadavky vlastníků na úpravu návrhu, na základě uplatněných námitek návrh upravit a znovu projednat
- také je možné předložit Návrh zastupitelstvu k vydání a zastupitelstvo v případě, že nesouhlasí s předloženým návrhem změny, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě
- veřejné projednání bude možné sledovat také online v aplikaci MS Teams
- p. Šindler vysvětlil možné varianty online přenosu – výbor doporučuje přenos formou „schůzky“, aby bylo možné klást dotazy ústně; na webu bude ještě zveřejněn návod na připojení
- nová plocha OK/Z, která nahrazuje plochy VN/Z a DP2/Z navrhuje zvýšení výšky o 3,5 m – výbor doporučuje znovu posoudit, zda navržená výška odpovídá charakteru okolí.
- diskuze k navrženým plochám PP, případné úpravy na základě námitek

Add 2) Lokalita Akátová

- Vlastník pozemku parc.č. 3759/1 požaduje, aby část pozemku vedená jako plocha zeleně - plocha zahrad a sadů byla změněn na bydlení. Dalším požadavkem je směna pozemků a vyjmutí části pozemku parc.č. 3827/4 z funkce lesa, aby se zmenšilo „ochranné pásmo“ lesa. Upozorňuje také, že v případě schválení změny územního plánu u pozemku 3762, dojde k výrazné změně ohledně stavu plánovací smlouvy, kterou bude požadovat zneplatnit bez náhrady.
- Současní vlastníci koupili pozemek se závazkem vybudování komunikace v ceně 1,3 mil. Kč. Poté, co by se na rekonstrukci podíleli i další vlastníci (pozemek pod nimi), by mohl být příspěvek snížen na 500 - 600.000,- Kč, zároveň vyřešeny pozemky pod komunikací Akátová a zrušena smlouvu, která k vybudování zavazuje.
- Vlastníci požadují stále více a jejich požadavky jsou neakceptovatelné. Výbor trvá na původní variantě a nesouhlasí s dalším rozšiřováním plochy bydlení.

Add 3) Návrh obsahu změny č. 6 územního plánu pořizované zkráceným postupem k zapracování do Zprávy o uplatňování UP

- Provéřit změnu plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství (LR-2) na bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (lokality Na Stráži, parc.č. 4116/1, 4116/2, 4116/3 a 4117 k.ú. Černošice)
- Provéřit změnu plochy dopravní infrastruktury (DS) na bydlení (ul. Polní, parc.č. 2922/2 k.ú. Černošice)
- V řešeném území Regulačního plánu pro lokalitu „Akátová“ a v navazujícím okolí vyřešit dostatečné dopravní napojení, likvidaci dešťových vod, upravit podmínky pro výstavbu v území a prověřit možnost výstavby komunikací v ploše zemědělské – plochy zahrad a sadů (ZS) v souvislosti s předpokládaným zrušením regulačního plánu (týká se ploch ZS, BR-3, PP a DS)
- Provéřit změnu plochy zemědělské - plocha zahrad a sadů (ZS) na bydlení (ul. Akátová, parc.č. 3762 a 3761 k.ú. Černošice)
- Provéřit 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)
- Provéřit změnu plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav (OS-1) na plochu bydlení (Husova ul., parc.č. 1141/1, 1142/1, 1147, 1148/1, 1148/2, 1148/3, 1149, 1154/1, 1154/4, 1154/5, 1154/6 k.ú. Černošice)
- Pro jednoznačnější výklad a používání územního plánu upřesnit definice pojmů, zejména samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zeleň, doplňková stavba, vedlejší stavba
- V ploše bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) prověřit minimální velikost stavebních pozemků odpovídající potřebné ochraně hodnotných vil.
- Pro všechny plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách prověřit podmínky pro umístění billboardů.
- Doplnit podmínky prostorového uspořádání pro plochy dopravní infrastruktury – drážní (DZ), zejména pro stavby č.p. 3, 31, 505 a pro další budovy ležící v ploše DZ
- Upřesnit podmínky pro umístění oplocení v ploše veřejných prostranství – systém sídelní zeleně (PP)
- Upřesnit společné podmínky pro novou výstavbu týkající se dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci (např. upřesnění, co se považuje za zpevněnou pozemní komunikaci)
- Navrhnout společné podmínky pro novou výstavbu týkající se nevhodného umístění vícenásobných vjezdů na pozemky (3 a více odstavňá stání vedle sebe na pozemku napojená přímo na komunikaci)
- Upřesnit společné podmínky týkající se zajištění dopravy v klidu, zejména zajištění potřebných stání přímo na stavebním pozemku v centru města.
- Provést revizi kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, aby neobsahovala neaktuální údaje a nenadefinované pojmy.
- Provést aktualizaci zastavěného území obce.
- Navrhnout obnovu pěších cest i nová propojení, zejména propojení z Černošic podél potoka do Solopisk, propojení od silnice II/115 na hranici s k.ú. Dobřichovice směrem k bývalé skládce.
- Navrhnout přístupové cesty do nového městského sadu (po rekultivaci skládky).
- Zohlednit stávající parkoviště v ul. Slunečná, prověřit změnu plochy bydlení na plochu dopravní infrastruktury (parc.č. 1682/68)
- Provéřit rozšíření ploch dopravní infrastruktury (DS) tak, aby vznikající veřejná prostranství, jejichž součástí jsou komunikace, byla dostatečně široká (ul. Voskovcova, prodloužení ul. V Olšínách)
- Úprava plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1), aby nedocházelo ke střetům mezi uživateli cyklostezky a vlastníky okolních nemovitostí (ul. Na Skále, parc.č. 5867)
- Úprava plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1) na spojení mezi ulicemi Poštovní a V Horce podle skutečného stavu oplocení
- Úprava (zarovnání) plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1) na rohu ul. Školní a Berounská
- Provéřit stanovenou povinnost napojení na ČOV pro odlehlejší území (sever ul. Karlštejská)

Add 4) RP Na Koutech – otevření změny

Regulační plán pro lokalitu „Na Koutech-východ“ v k.ú. Černošice stanoví, že jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v této lokalitě.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude povoleno užívání také následujících staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení:

- páteřní komunikace při západním okraji lokality s navrhovanou dešťovou kanalizací, včetně této kanalizace a ostatních inženýrských sítí
- ulice U Dubu v navrhovaném rozsahu včetně navrhovaných inženýrských sítí a sadových úprav
- kruhový objezd na ulici Dobřichovická
- sportoviště minimálně v rozsahu obsaženém v grafické části regulačního plánu
- dvě parkové plochy
- parkoviště u ulice Dobřichovická (platí pouze pro stavby v území SC (SM-5).

Do plochy řešené regulačním plánem byly zahrnuty i stávající stavby rodinných domů a objekty občanské vybavenosti (č.p. 2140, 1449, 1580, 2132, 1684, 736, parc.č. 1582/2, 1583/3) v zastavěném území, které jsou dopravně i inženýrskými sítěmi napojeny na ul. Dobřichovická. Podmínky stanovené regulačním plánem platí pro jakoukoliv výstavbu tedy i pro případné změny stávajících staveb (přístavby, nástavby) nebo pro umístění doplňkových staveb (garáž, bazén, apod.). Podmínky stanovené regulačním plánem jsou pro pozemky stávajících staveb, které mají vyřešeno napojení na komunikaci i inženýrské sítě, nepřiměřené.

Výbor navrhuje vyjmout území nacházející se v zastavěném území z plochy řešené regulačním plánem. Výbor změnu doporučuje pořídit z vlastního podnětu zastupitelstva.

Add 4) Přehled pořizovaných změn UPD

- UP Z3 – veřejné projednání 8.6. na základě námitek úprava návrhu a opakované VP
- UP Z4 – kontrola návrhu právníky, doplnit odůvodnění, VP v červenci
- UP Z5 – veřejné projednání 8.6. vydání září
- UP Z6 – obsah změny je součástí zprávy o uplatňování UP, projednání červen, schválení zprávy v září
- RP Javorová Z1 – čeká na podklady k likvidaci dešťových vod od vlastníků
- RP V Lavičkách Z1 – návrh na ukončení pořizování - zastupitelstvo 26.5.
- RP Na Koutech – návrh na pořízení - zastupitelstvo 26.5.
- RP Akátová – bude zrušen, až budou v UP (Z6) doplněny podmínky z RP
- RP Na Vysoké – bude zrušen, až budou v UP (Z3) doplněny podmínky z RP

Add 5) Změna ÚP v ulici Polní – komentáře vlastníků

- dle vyjádření syna vlastníka RD č.p. 1949 je ul. Polní potřeba pro příjezd ke garáži
- výbor doporučuje změnu řešit, až dojde k dohodě mezi vlastníky sousedních pozemků (2917/35 2922/2)

zapsala: Ušiaková