

Zápis z 2. zasedání výboru pro územní plánování (VÚP) dne 21.8.2019

Místo konání: MěÚ Černošice

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

Omluven: Petr Wolf, Vladimír Soukeník

Hosté: Filip Kořínek, Ing. arch. Veronika Šindlerová + Felcman

Tajemník: Alexandra Vlasáková

Navržené body k projednání

1. Směna pozemků s p. Višňou
2. Změna ÚP v ploše OS-Z
3. Návrh společnosti Rosanti na změnu ÚP v ploše SM-7
4. Pořízení změny ÚP a zrušení RP Na Vysoké z vlastního podnětu
5. Návrh na pořízení změny ÚP v lokalitě Akátová a současně zrušení RP Akátová
6. Diskuze k případné změně ÚP na Měchurách

Zápis z projednaných bodů

add1. - p. Višňa navrhuje směnu lesního pozemku č. parc. 3827/5 za 3827/4. Pozemek ve vlastnictví města sousedí s ulicí Akátová a Javorová, které jsou úzké a nemají zajištěnu likvidaci dešťových vod. Proto je nejdříve potřeba prověřit, jaká část zmiňovaného pozemku bude potřeba pro zajištění likvidace dešťových vod popřípadě rozšíření komunikace. Výbor souhlasí se směnou pozemků a doporučuje s vlastníkem pozemků smluvně ošetřit budoucí užívání pozemku jako veřejné zeleně bez oplocení. Výbor se směnou souhlasí bez části potřebné pro rozšíření komunikace a retence dešťových vod (potřebná část bude prověřena PD) a za podmínky nalezení vhodného řešení všech předmětných komunikací a cest.

add2. – Do zastupitelstva je připravován obsah změny ÚP v tomto znění: Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS-Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Ing. arch. Šindlerová k této změně uvádí, že pro lokalitu jsou důležitá dvě témata: doprava a hydrologie. K dopravě: Území nikdy nemělo dobré dopravní napojení. Ve změně č.2 se řešila dopravní dostupnost Mokropes. Projektanti dospěli k závěru, že zkapacitnění dopravy je neřešitelné, a proto již ve změně omezili výstavbu areálů generujících velké dopravní zatížení.

K hydrologii: Je možné vycházet z rozpracované ÚS krajiny. Celé území je územím původní údolní nivy, ve které by se nemělo stavět, ideálně by tam měly být louky, lesy apod. Celé území se nachází v záplavovém území a v případné změně ÚP by bylo vhodné řešit i podmínky pro vybudování zpevněných ploch a terénních úprav.

Projektanti považují navržený obsah změny ÚP za dostatečný, aby podle něj mohli zpracovat návrh změny ÚP. Záměrem změny je využití plochy OS-Z, ale podrobně (zda bude plocha OS-Z změněna na zeleň, jiný druh plochy nebo budou pouze upraveny podmínky prostorového uspořádání) budou řešit až projektanti ve vlastním návrhu změny.

Pracovní návrh změny ÚP bude konzultován s výborem územního plánování.

Závěr: Výbor doporučuje zastupitelstvu pořízení této změny zkráceným postupem.

add3. – Žádá o zvětšení regulativu zastavěnosti pro podzemní stavby. Stávající regulativy 50% zastavěnosti a 20% zeleně jsou dostatečně velkorysé a výbor územního plánování nedoporučuje je měnit.

add4. - V lokalitě Na Vysoké proběhla výstavba sportoviště, které je zkolaudované, ale vlastník neumožňuje jeho využívání veřejnosti. S vlastníkem sportoviště Michael galerie s.r.o. došlo k dohodě, že daruje městu část pozemku 4101/96 a 4101/119 o výměře 1500m² v případě, že bude ÚP a RP změněn tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 včetně části pozemku č.parc. 4101/96 byly zařazeny do ploch bydlení a stavba mohla být rekolaudována na rodinný dům. Výbor územního plánování doporučuje RP Na Vysoké zrušit. Změnu ÚP pořídit zkráceným postupem ve Změně č.3 ÚP. Pro lokalitu Na Vysoké bude v ÚP vytvořena samostatná plocha, která převezme základní regulativy z ÚP. Úřad územního plánování zajistí doplnění tohoto bodu do připravované Změny č.3 ÚP.

add5. – Vlastník pozemku č.parc. 3762 (pí. Doňarová) žádá o změnu plochy ZS – plochy zemědělské, plochy zahrad a sadů. A zároveň vlastník pozemku č.parc. 3753/7 a 3754/1 (p.Martínek) žádá o zrušení RP Akátová, aby nemusel budovat regulačním plánem požadovanou komunikaci, protože v lokalitě již vybudoval vodovod a kanalizaci a stávající komunikaci zpevnil štěrkem. Výbor územního plánování souhlasí se změnou ÚP plochy ZS na bydlení za podmínky, že vznikne pouze jeden stavební pozemek, bude rozšířena ulice Akátová a zároveň se změnou ÚP bude projednána změna RP Akátová. Řešené území RP Akátová bude zvětšeno o dotčený pozemek a zároveň bude řešit vybudování celé komunikace Akátová až ke křižovatce s ulicí Javorovou. Výbor doporučuje změnu RP pro celou oblast.

add6. – Pan Ševčík znovu předložil návrh řešení lokality Měchury, kde navrhoval v SZ části veřejnou zeleň a v JV části 6 pozemků o výměře menší než 800m² pro rodinné domy. Výbor územního plánování doporučuje pokračovat v jednání o případné změně ÚP. Vzhledem k tomu, že okolní pozemky mají velikost cca 800m² (nesplňují podmínku ÚP na velikost pozemku min. 1000m²), měla by být zároveň s případnou změnou ÚP lokality Měchury řešena i požadovaná minimální velikost pro okolní území.