

ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ MĚSTA PŘÍBRAM

Zasedání výboru pro územní plánování konané dne 24.10.2023 od 16:00 hodin v budově MěÚ Příbram, Tyršova 108, Příbram I

Přítomni: dle presenční listiny

Omluveni: M. Gerčák, Ing. Rotter, Mgr. Luftová, L. Vrána, Ing. arch. Profant – členové výboru

Hosté: Ing. arch. Ivan Plicka, Ing. arch. Josef Tlustý

Program:

1. Informace o výsledku veřejného projednání Změny č. 2 Územního plánu Příbram (Z2 ÚP)
2. Informace o jednání na Krajském úřadě Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství
3. Uplatněné námítky v rámci veřejného projednání Z2 ÚP

Jednání zahájil Ing. Ivan Fuksa, předseda výboru pro územní plánování (dále VÚP). Informoval přítomné o vyjednávání na Krajském úřadě Středočeského kraje (KÚSK), na odboru životního prostředí a zemědělství, které společně s pořizovatelem Z2 ÚP vyvolali s ohledem k uplatněnému částečně zamítavému stanovisku.

1/ Informace o výsledku veřejného projednání Změny č. 2 Územního plánu Příbram

Vaverka

Seznámil přítomné s etapou pořizování ÚP, a to veřejným projednáním návrhu Z2 ÚP, které proběhlo 27.07.2023, kdy každý mohl uplatnit k návrhu změny připomínku - připomínky se vyhodnotí.

Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnili k návrhu změny námítky. Návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění souhlasu - nesouhlasu zpracuje pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, projedná Výbor, rozhoduje zastupitelstvo města.

Dotčené orgány uplatnily k návrhu změny stanoviska. Dotčené orgány hájí veřejné zájmy a musí dojít k dohodě, nelze jim nevyhovět.

Vzhledem k tomu, že došlo k podstatným změnám, bude se konat opakované veřejné projednání Z2, jehož předmětem již bude pouze to, co se změnilo.

2/ Informace o jednání na KÚSK, Odboru životního prostředí a zemědělství

Vaverka

Nejpodstatnější stanovisko k Z2 ÚP vydal Odbor životního prostředí a zemědělství KÚSK, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ve kterém nesouhlasí s následujícím:

- a) změna využití pozemků v nezastavěném území, stávající ploch zemědělských na plochy smíšené výrobní – výroby a služeb „HS25“ při silnici I/18 ul. Evropská;
- b) změnu funkčního využití v zastavěném území, stávajících ploch zemědělských na plochy pro bydlení (KN 778/1 Příbram).

Ad a)

Plocha HS25“ bude ze změny vypuštěna. Podle KÚSK se jedná o neodůvodněný rozsah záboru ZPF,

kompenzace za plochu sportu – směr Žežice není dostačující. Pokus o změnu stanoviska byl neúspěšný, dotčený orgán na svém setrvává.

Ad b)

Pozemky jsou ve vlastnictví města, jsou v zastavěném území. Dosažena dohoda za podmínky, že intenzita využití bude omezena na max. 7 stavebních pozemků.

3/ Uplatněné námítky v rámci veřejného projednání Z2 ÚP (rozhoduje o nich zastupitelstvo města)

Vaverka

České dráhy, a. s. – jedná se o oprávněného investora

- požadují vložit do ÚP, že se nebudou finančně podílet na protihlukových opatřeních – bezpředmětné, nepatří to do ÚP, tzn. námítce nelze vyhovět
- požadují, aby plochy železnice měly odlišnou barvu, specifickou regulaci pro plochy dopravní infrastruktury – železniční

Holý – nelíbí se mu návrh nových ploch

Vaverka – nejde o plochy nové, jedná se o vyčlenění ze stávajících ploch dopravní infrastruktury s stanovení specifické náplně

p. Vařeka – vlastník pozemků a staveb v Mariánském údolí, Příbram II, předpokládané využití budoucího objektu: banka

- požaduje, aby kapacita provozní jednotky byla zvýšena na 1000 m² oproti změně, kde je 800 m² v podmíněně přípustném funkčním využití
- požaduje, aby se do funkčního využití přidala administrativa

Kareš – proč znovu řešit, když jsme to rozebírali na minulém Výboru. Bude o tom rozhodovat ZM. Co se změnilo od minule, proč 800 nebo 1000 m², stačí 800 m². Odborníci byli pro omezení zahuštění zástavby.

Škodová – bude to potřeba dobře odůvodnit; už jsme se dřív shodli na výši regulativu. ÚP nezná vlastníky.

Fuksa – Příbram „spící město“ – nutno umožnit investice, příliv kapitálu

Tlustý – chtěli jste v centru omezit prostor pro služby obchod, posílit bydlení

Plicka – obecně je pro 1000 m² v podmíněném využití, to byl i při minulé diskusi

Fuksa – Pražská ulice je léty „umrtvovaná“; srovnává se holandským Hoornem, ohrožené centrum města – byty – podzemní parkoviště.

Škodová – souhlas s panem architektem

Kareš – šel by cestou výjimky – pouze pro tuto plochu – lokalitu

Plicka – Územní plán tzn. známá pravidla hry

Vaverka – nejsou výjimky z ÚP, lze zavést samostatnou plochu s regulativu

Tlustý – souhlas s arch. Plickou

p. Melichar – Orlov – vlastník pozemků a staveb býv. ZD Orlov

- požaduje, aby v ploše smíšené obytné venkovské „SV“ byla vypuštěna u ubytovacích zařízení pro rekreaci kapacita max. 50 lůžek.

Fuksa – rentabilní by bylo 70 – 100 lůžek pro celoroční využití, rentabilní potenciál Brd, Orlická přehrada...

Škodová – otázka na autora ÚP, proč je limit stanoven na 50 a zda lze stanovit optimální míru

Plicka – při vypuštění omezení 50 lůžek by se do podmínek měla promítnout prostorová regulace, obce by se měly chránit, půjde o nárůst dopravy, požadavky na infrastrukturu

Holý – Orlov – přirozená brána Brd. Obecně by měla být kapacita na 2 autobusy, tzn. 100 lůžek

Tlustý – v Orlově není náves (náměstíčko), účastnil se jednání s p. Melicharem. Doporučuje nevypouštět regulativ lůžek.

Kareš – ubytovací zařízení nezatíží infrastrukturu, vznikne veřejný prostor; klidně ať se zvýší počet

Plicka – doporučuje v daném území vymezit speciální plochu pro ubytování, sport, bez omezení kapacity lůžek

Kareš – proč nešlo toto aplikovat u námítky p. Vařeky (u předchozího bodu)?

Plicka – jednalo se o území v centru města – systémově to nebylo vhodné. V Orlově nejde o jeden dům v lokalitě.

Vaverka – navrhně svolat jednání s p. Melicharem včetně 3 odborníků k vypořádání námítky

Vaverka – další postup

- pořizovatel společně s určeným zastupitelem zpracují pokyny pro upravení návrhu ÚP (podstatná úprava ÚP), který nejprve rozešle členům výboru, bude dán prostor na posouzení námitek
- bude se konat opakované veřejné projednání Z2 ÚP – nad upraveným návrhem Z2
- stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky bude možné uplatnit pouze k měněným (upravovaným) částem
- proběhne vyhodnocení, Z2 bude předložena se k vydání zastupitelstvu města

Ing. Ivan Fuksa v. r.
předseda výboru

Ověřovatelé:

Ing. Jiří Holý v.r.

Tomáš Dvořáček v.r.

Zapsala: Monika Škvor Filipová v.r.
25.10.2023