

pracovní návrh úprav regulace vybraných rozvojových zón v Mnichově Hradišti
ve spolupráci s pracovní skupinou pro rozvojové zóny zpracoval MgA. Jan Světlík - architekt města

Úvod

Na úvod poznámek a vysvětlujícího textu k návrhu úpravy regulace územního plánu chci upozornit na několik klíčových podkladů, se kterými je důležité se seznámit:

Především jde o §102 zákona č.183/2006 - znění zákona účinné k 1.1.2018 (po poslední novele): zejména upozorňuji na odstavce 1, 2 a 5

§102 Náhrady za změnu v území

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovu pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

(3) Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

(4) Pokud bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu nebo zpracováním územní studie a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, která tuto podmínku stanovila, lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

(6) Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

(7) V případě, že dojde k následné změně územního plánu, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle § 93 odst. 5 a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.

tolik citace zákona

Dále upozorňuji na právní analýzy, které město Mnichovo Hradiště nechalo k otázce úprav regulace zpracovat. Obě analýzy jsou psány s ohledem na spor s konkrétním investorem, ale mají obecně aplikovatelné závěry na všechny rozvojové zóny města, zohledňují platný právní rámec a existující rozhodnutí soudů v podobných případech.

Jde o dokumenty:

**„Postup města Mnichovo Hradiště ve věci záměru VGP Park – shrnutí“
od kanceláře Frank Bold Advokáti**

a

**„Právní analýza ke krokům města Mnichova Hradiště ve vztahu k realizaci záměru v průmyslové zóně – tzv. VGP park“ od
kanceláře David Záhumenský - advokátní kancelář**

Pokud nebudeme z výše uvedeného v následujících diskuzích vycházet, nikdy se neposuneme k tomu, abychom opravdu diskutovali reálné možnosti regulace, které jsou k dispozici bez rizika vleklých soudních sporů.

Dále doporučuji ke shlédnutí záznam z veřejné prezentace k úpravám návrhu územního plánu.

<https://www.youtube.com/watch?v=LSoqNi77cxs>

Zde bylo stručně prezentováno vše veřejnosti a byly zodpovězeny některé opakované otázky. Doporučuji proto věnovat pozornost zejména části záznamu, kde advokáti - manželé Záhumenští vysvětlují rizika spojená s nepřiměřenou regulací a svévolnými změnami využití ploch v územním plánu.

Moje poznámky k regulaci jsou z části doplněním návrhu úpravy textové části územního plánu regulace pro zónu Haškov, kterou pro město zpracoval Mgr. Jindřich Felcman z kanceláře pro územní plánování Šindlerová Felcman - jeho výstup vycházel ze závěrů pracovní skupiny pro rozvojové zóny.

Prostorová regulace zejména v případě zóny Haškov zohledňuje mimo jiných podmínek zejména návrhy úprav regulace odborné části pracovní skupiny, tedy: Veroniky Šindlerové, Jana Sedláka a Jindřicha Felcmana.

Regulace všech uvedených zón byla předmětem diskuze pracovní skupiny, která se scházela ve složení:

Veronika Šindlerová, Jan Sedlák, Zuzana Tomášová, Martin Bígl, Ondřej Lochman, Jan Mareš, Jan Světlík

Řešení všech uvedených zón bylo rovněž konzultováno s mým předchůdcem, architektem města Jakubem Chuchlíkem. Procesní stránka úpravy regulací je rovněž konzultována s ing. Martinou Nikodemovou z odboru pro územní plánování.

Obecně navrhované úpravy k textové části územního plánu týkající se všech zón:

Koeficient zeleně:

Vzhledem k tomu, že v rozvojových zónách – zvláště v případě logistických areálů se v souvislosti s uplatněním požadavku krajských zásad územního rozvoje skokově zvyšuje koeficient zeleně v území na 40% (většinou z 10%), chceme pro výpočet koeficientu zeleně nově přiložit k textové části územního plánu tabulku, která umožní výpočet koeficientu zeleně tak, aby investoři byli motivováni k tomu, aby na stavbách - zejména v případech plošně velkých staveb - realizovali zelené střechy a také v území sázeli stromy. Nadále samozřejmě platí to, že většinu koeficientu zeleně (75%) bude nutné splnit zelení na rostlém terénu - nebude tedy možné, aby při použití zelené střechy a v souvislosti s výsadbou stromů mohl investor snížit plochu zeleně na rostlém terénu o více než 25 procent oproti hodnotě dané územním plánem. (Přiložená tabulka rámcově vychází z metodického pokynu k územnímu plánu Hl.m. Prahy s úpravou pro podmínky města Mnichovo Hradiště)

Více viz. navrhovaná tabulka zápočtu ploch zeleně pro výpočet koeficientu zeleně:

TABULKA ZÁPOČTU PLOCH ZELENĚ - MĚSTO MNICHOVO HRADIŠTĚ

PRACOVNÍ VERZE VÝPOČTU PRO PREZENTACI ZASTUPITELŮM K DATU 30.11.2019						
základní rozdělení	typ výsadby		měrná jednotka	zápočet plochy	poznámka	
rostlý terén pro zeleň = minimálně 75% započítávané plochy		výsadba stromů a keřů v trávniku nebo trvalkových záhonech	m ²	100 %		
		travnatá hřiště	m ²	20 %		
		popínavá zeleň	m ²	150 %	Započitatelný pás podél zdi max. šíře 0,5m	Podmínkou je treláž na celou výšku přilehlé fasády
	stromy ve zpevněných plochách na rostlém terénu, minimální výška stromu při vysazení 2,5 m		ks	4 m ²	vegetační plocha min. 3 m ²	Započítává se pouze vepsaná kruhová nebo čtvercová plocha, nebo obdélník o maximálním poměru stran 3:4
Ostatní zeleň = maximálně 25% započítávané plochy	mocnost vegetační vrstvy od 0,08 m		m ²	5 %	extenzivní zelená střecha	
	mocnost vegetační vrstvy více než 0,15 m		m ²	10 %	extenzivní zelená / zelená střecha	
	mocnost vegetační vrstvy více než 0,3 m		m ²	15 %	zelená střecha, trávník	
	mocnost vegetační vrstvy více než 0,6 m		m ²	30 %	trávník s keři, trvalkové záhony	
	mocnost vegetační vrstvy více než 0,9 m		m ²	50 %	trávník s keři a malými stromy, trvalkové záhony	
	mocnost vegetační vrstvy více než 2 m		m ²	80 %	trávník s keři a stromy, trvalkové záhony	
	stromy na zastavěné ploše, minimální výška stromu při vysazení 2,5 m ve vegetačním souvrství min. 0,9 m		ks	4 m ²	vegetační plocha min. 3 m ²	Započítává se pouze vepsaná kruhová nebo čtvercová plocha, nebo obdélník o maximálním poměru stran 3:4

Výšková regulace:

Výšková regulace v zónách VL bude upřesněna pro jednotlivé zóny a jejich části, ale obecně bychom rádi regulovali výšku tak, že v zónách v návaznosti na stávající jinou průmyslovou zástavbu, kde je výšková hladina navazující zástavbou již určena na 12 - 12,5 metrů, chceme nastavit výškovou regulaci 12,5m (Kofola, částečně Haškov). Zóny VD - výroba drobná budou mít obecnou výškovou regulaci 9,5m. Tam, kde zástavba navazuje na obytné zóny nebo jde o zástavbu uvnitř města v intravilánu (například u Prof Svaru), chceme výškovou hladinu regulovat na 8m. To by se mělo týkat i například letiště, kde jde o zástavbu uprostřed volné zemědělské krajiny a standardní výška průmyslové zástavy by byla velmi silným zásahem do volné dosud nezastavěné krajiny.

Pásky izolační zeleně:

Pásky izolační zeleně v územním plánu zůstanou - nebo jsou navíc změněny na ještě intenzivnější zeleň. Chceme dále doplnit ještě ustanovení, které zpřesní nejen to, že pás zeleně bude realizován, ale také jeho minimální šířku, která bude pro jednotlivé zóny stanovena v násobcích výšky zástavby - tedy čím vyšší je zástavba, tím širší musí být pás ochranné (izolační) zeleně - navrhuje, aby to obecně byl pás o šířce 1,5 násobku výšky zástavby. To dává smysl zvláště tam, kde zóny výroby a skladování mají návaznost na zóny bydlení nebo občanské vybavenosti a nejvíce tam, kde nová zástavba bude tyto pozemky s jiným využitím stínit.

Návrh úprav regulace k jednotlivým zónám:

Letiště:

Cílem je udržet provoz letiště víceméně v současném formátu sportovně businessového letiště a nedopustit, aby se proměnilo na cargo-nákladní letiště s intenzivním provozem velkých tryskových letadel.

- výšková regulace zástavby 8m - zóna DL112, OA113A, OA113B
- koeficient zeleně ploch pro zónu DL112 bude podrobněji stanoven regulačním plánem

Smyslem zeleně je v tomto případě zejména vytvořit přirozený přechod případné zástavby a volné krajiny, jako tomu bylo v případě záhumenních sadů u historických sídel ve volné krajině.

- úprava podmínek zástavby pro plochu DL112 v textové části územního plánu

Je klíčové, aby z textové části územního plánu jasně vyplývalo, že podmínkou není jen zpracování regulačního plánu RP 4 pro obchvat města, ale jeho realizace a uvedení do provozu. Dále z textu musí jednoznačně vyplývat, že podmínkou není napojení obchvatu města pouze na silnici 610 tedy část obchvatu DS5 (mezi letištěm a Hoškovicemi), ale celé dobudování a uvedení do provozu východních částí obchvatu DS4 a DS3 až k silnici 268 včetně dořešení nájezdu na dálnici D10.

- úprava rozsahu plochy DL112 viz grafická část zprávy.

Jediné části, které nebudou podmíněny realizací obchvatu (DS3, DS4, DS5 případně celého obchvatu) budou zóny:

OA113A - technické zázemí letiště

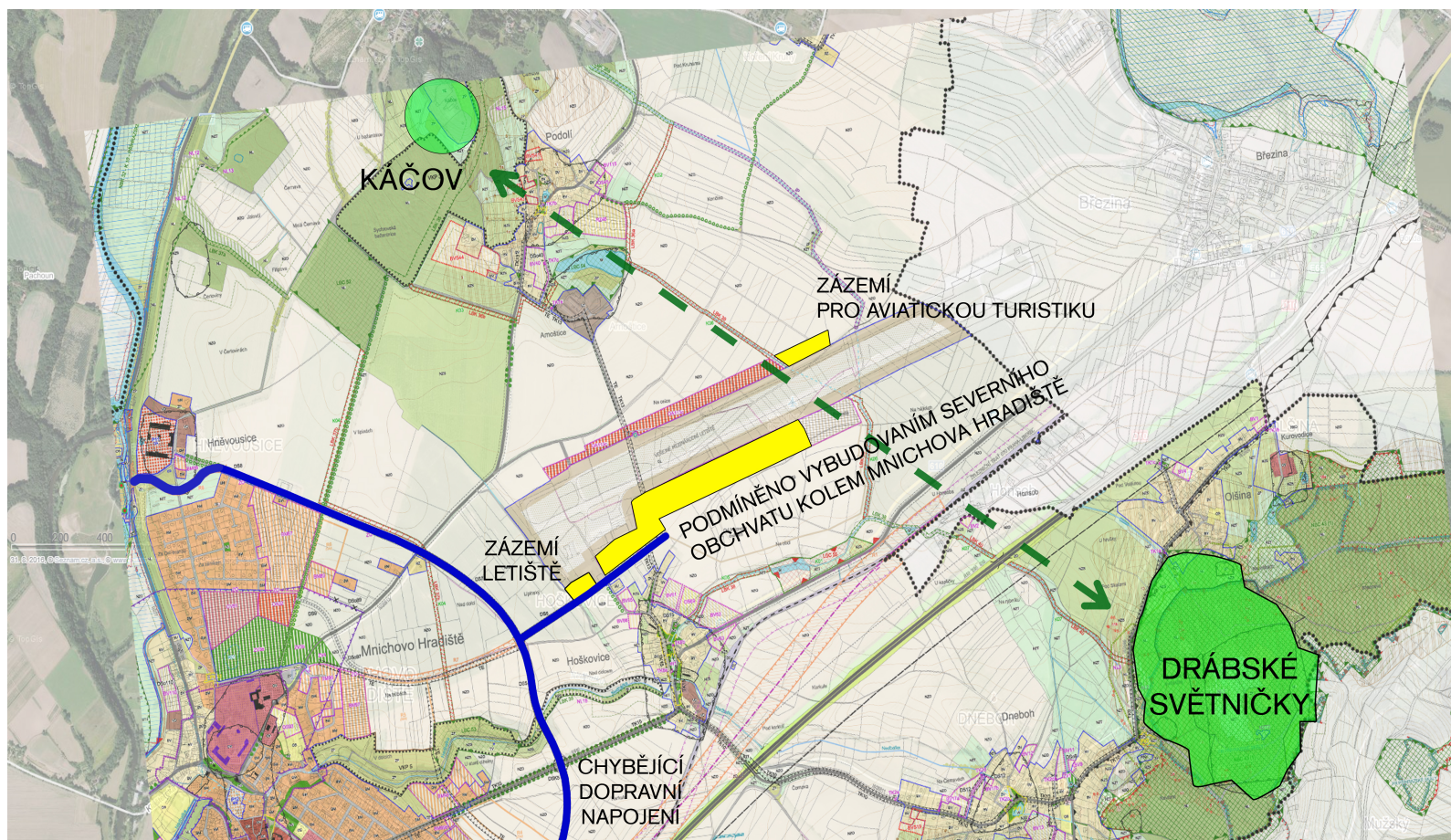
OA113B - zázemí pro aviatickou turistiku . Plochu OA113C navrhujeme zcela vypustit.

Ohledně regulace této zóny je také neopominutelným faktem to, že území zóny DL112 není majetkem jednoho majitele. Plocha patří celkem 22 různým majitelům (minimálně), někteří z nich si výslovně nepřejí, aby se toto území změnilo ze zemědělské půdy na zastavěnou.

Zástavba zóny DL112 by měla nadále zůstat podmíněna zpracováním regulačního plánu. Součástí této územně plánovací dokumentace by v tomto případě měla být jednoznačná grafická 3D prezentace, která musí prokázat, že případná budoucí zástavba nebude v krajině

působit jako souvislý pás staveb, izolační zeleň musí být intenzivní a v dálkových pohledech vytvořit přirozený přechod krajiny a zástavby- to musí být ze způsobu prezentace regulačního plánu zřejmé.

souhrnná skica k zónám kolem letiště



Haškov:

Protože zóně Haškov jsme se v rámci pracovní skupiny věnovali nejvíce, uvedu zde celý text, který během práce pracovní skupiny sepsal Jindřich Felcman - jeho už konkrétní kompletní návrh znění regulace textové části Ú.P. pro územní zóny Haškov. Tato regulace je souhrnem všech návrhů a pracovních poznámek, na kterých se pracovní skupina shodla.

Centrální komunikační křižení, které jsem původně navrhl, bylo nakonec ještě na návrh Veroniky Šindlerové upraveno tak, aby komunikace od severozápadní křižovatky (křižovatka ulice Na Úvoze a silnice 268) byla vedena podél severní hrany území tak, aby z ní bylo možné napojit i plochy mezi obchvatem - silnicí 268 a plochou VL82.

(začátek návrhu textu podrobné regulace k zóně Haškov a odůvodnění - Jindřich Felcman)

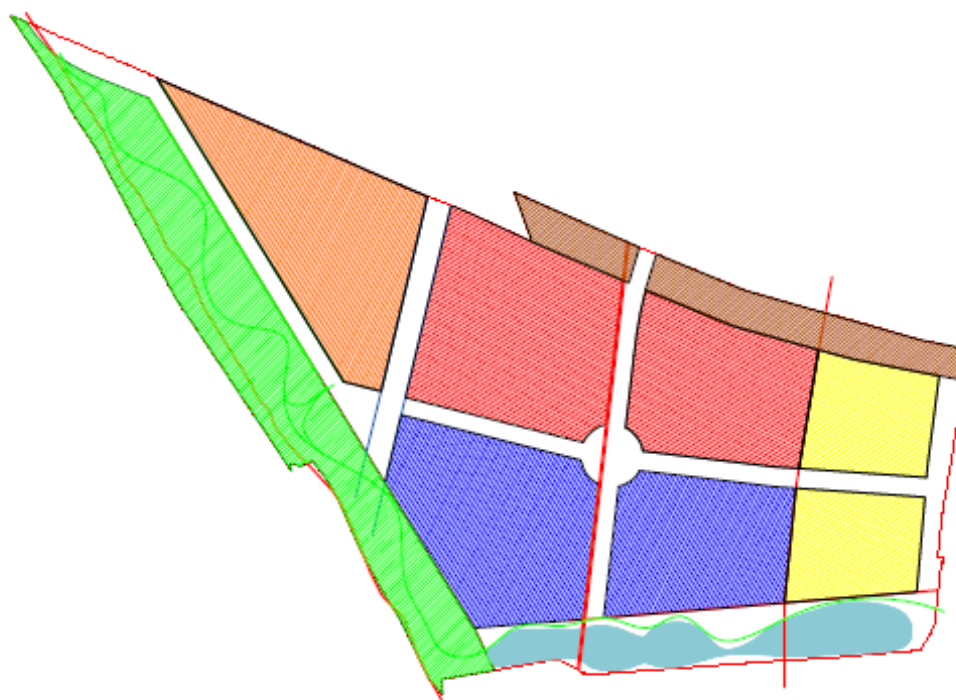
Průmyslová zóna Haškov, Mnichovo Hradiště

Podnět k úpravě plošné a prostorové regulace v Návrhu Územního plánu Mnichovo Hradiště

Východiska:

- Podnět vychází ze struktury a terminologie Návrhu Územního plánu Mnichovo Hradiště (Ing. arch. R. Černý, Ing. arch. H. Drdová, návrh pro veřejné projednání, říjen 2018).
- Využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z metodiky Návrhu Územního plánu Mnichovo Hradiště. Pro obdobné územní podmínky jsou zvoleny obdobné druhy ploch.
- Navržené úpravy plošné a prostorové regulace vycházejí pouze z okolností souvisejících s průmyslovou zónou Haškov; nejde o komplexní revizi regulace.
- Jsou využity plošné a prostorové regulativy Návrhu Územního plánu Mnichovo Hradiště, návrhy na jejich úpravy jsou vyznačeny **červeně** pro doplňovaný text a **červeně přeškrtnutě** pro vypouštěný text.
- Podnět odpovídá návrhu úpravy plošného uspořádání průmyslové zóny Haškov zpracované Ing. arch. J. Světlíkem v rámci činnosti pracovní skupiny sestavené k řešení rozvoje tohoto území.

→ Úprava plošného uspořádání průmyslové zóny Haškov vymezuje v dotčeném území následující zóny:



legenda	
zóna Jizera	
západní zóna	
severní zóna	
zóna Víta Nejedlého	
zóna podél Liazu	
rezerva pro železniční vlečku	
suchý poldr	

ZÓNA JIZERA

V pracovní skupině byla navržena funkce odpovídající rekreačním zahradám s podmínkou zajištění veřejné prostupnosti tímto územím.

Návrh:

Navrhuje se vymezit tuto zónu jako zastavitelnou plochu RZ: Rekreační – zahrádky a zahrádkové osady.

Odůvodnění:

Tento typ ploch je v Návrhu ÚP Mnichovo Hradiště využíván pro obdobný typ „zbytkového“ území, často v kontaktu s plochami dopravy či výroby generující vyšší zátěž, obecně nevhodných pro bydlení. Typické je využití těchto ploch i pro terénně komplikovaná území. V těchto územích v minulosti často vznikaly právě zahrádkové osady, které poskytovali obyvatelům bytových domů ve městě prostor pro zahradnickou činnost a rekreaci na zahradách.

Nastavení plošné a prostorové regulace v těchto plochách zajišťuje, že na terénní hrana nad Jizerou zůstane i nadále převážně nezastavěná a na horizontu tak nebudou umístěny nežádoucí rušivé dominanty. Zároveň půjde stále o zastavitelnou plochu se zvýšenou hodnotou oproti např. čistě přírodní zóně.

Plošná a prostorová regulace v ÚP Mnichovo Hradiště vč. navržených úprav:

Rekreační – zahrádky a zahrádkové osady

RZ

Hlavní využití:

- Plochy zahrádek a zahrádkových osad.

Přípustné využití:

- Objekty zahrádkových chat, jejichž parametry a vybavení odpovídají požadavkům krátkodobé individuální rekreace spojené s provozováním samozásobitelské pěstitelské činnosti, s pobytem na zahrádce.
- Pozemky doplňkových staveb a zařízení, které souvisejí s rekreací v zahrádkové osadě (např. skleníky, přístřešky).
- Plochy zahrad s funkcí rekreační, okrasnou, příp. s drobnou formou pěstitelské činnosti.
- Menší hřiště a drobná zařízení pro děti, vodní plochy, doprovodná zeleň, veřejná prostranství **a veřejná zeleň**.
- Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky přípustnosti:

- Stavby a využití pozemků nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití:

- Trvalé bydlení a výroba, vč. skladů.
- Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Případné dostavby či přestavby objektů musí svým měřítkem respektovat charakter zástavby a její hmotové uspořádání v lokalitě osady obvyklé.
- Zahrádkářské chaty řešit jako malé lehké stavby převážně přízemní s podkrovím, s jedním podzemním podlažím, výměra zastavěné plochy max. 25 m².
- **Pro plochu RZ?? se stanoví maximální výška staveb 5 m od výšky neupraveného terénu.**

Odůvodnění úprav plošné a prostorové regulace:

V přípustném využití je provedena jen velmi drobná úprava, kdy je vedle přípustnosti veřejných prostranství explicitně zmíněna i veřejná zeleň. V předmětné zóně nemusí dojít k parcelaci na soukromé zahrádky a je tak žádoucí jasně připustit i možnost vzniku lineárního parku.

V této souvislosti je doporučena úprava formulace stanovující význam jednotlivých typů využití uvedená v kap. f.1 OBECNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ, UMISŤOVÁNÍ STAVEB, OBJEKTŮ A ZAŘÍZENÍ:

- Hlavní, tj. využití, které převažuje, tvoří základ charakteru území a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jeho využití. Jejich přípustnost váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů.
- Přípustné využití **bezprostředně souvisí s hlavním využitím, tedy další možné využití plochy, které nesmí zhoršovat podmínky pro hlavní využití plochy.**

Původní formulace by mohla vést k výkladu, že činnosti zařazené do přípustného využití mohou být v ploše umísťovány jen v případech, kdy souvisí s již umístěnými činnostmi zařazenými do využití hlavního. Takový výklad by byl velmi restriktivní jak v Průmyslové zóně Haškov, tak na celém území města. A odchyloval by se i od obvyklé územně plánovací praxe, kdy činnosti zařazené do přípustného využití jsou do plochy připuštěny bez podmínek a klidně i v celém rozsahu plochy.

Úpravy prostorové regulace byly provedeny z následujících důvodů. Pokud je výšková regulace stanovena pouze maximální podlažností, existuje riziko spekulativní intenzifikace zástavby. Maximální výška podlaží totiž není v žádných právních předpisech ani stavebních normách stanovena. V zahrádkových osadách je přitom velmi častým jevem, že se stavebníci pokoušejí své rekreační objekty maximalizovat a někdy dokonce konvertovat na stavby pro trvalé bydlení. V dané lokalitě by ovšem vyšší stavby mohly narušit základní

kompoziční důvod, proč je zde plocha zahrádek vymezena – a to ochránit tento ostrý horizont před nežádoucími stavebními dominantami. Z toho důvodu je žádoucí zde výškovou regulaci nastavit v rigidnější formě.

Další souvislosti:

Pro zajištění veřejné prostupnosti se navrhuje vymežit mezi touto plochou a sousední plochou pro výrobu pruh plochy VP: Veřejné prostranství pro umístění místní komunikace. Ta zajistí jak veřejnou prostupnost území, tak dopravní obsluhu plochy zahrádek.

ZÁPADNÍ ZÓNA, SEVERNÍ ZÓNA, ZÓNA PODÉL LIAZU

V pracovní skupině bylo navrženo více intenzivní využití typu „lehká výroba“ pro zónu podél Liazu, pro ostatní dvě zóny bylo navrženo méně intenzivní využití.

Návrh:

Navrhuje se vymežit všechny tyto zóny jako zastavitelné plochy VL: Výroba a skladování – lehký průmysl.

Odůvodnění:

Tento typ ploch je v Návrhu ÚP Mnichovo Hradiště využíván pro obdobný typ prostorově rozsáhlejších výrobních zón, které jsou napojené na kapacitní komunikace a zpravidla se nenacházejí v blízkosti obytného území. Ze všech tří zón se nejvíce plánované ploše pro rozvoj bydlení v plochách BM₁₇₁ a BM₁₇₂ přibližuje západní zóna. I ta se nicméně svým nejsevernějším cípem těmto obytným plochám přiblíží na minimálně 200 m, přičemž mezi ní a obytnými plochami se bude stále nacházet areál garáží pro nákladní automobily a kapacitní silnice II/268.

Na základě toho je podrobnější diverzifikace regulace v těchto třech zónách hodnocena jako nepotřebná. Ve všech třech zónách je možné umísťovat stavby pro lehký průmysl, aniž by se tím nějak neúměrně zvýšila rizika pro obytné podmínky ve městě. Pevně vymezená kostra místních komunikací zajišťuje, že se do průmyslové zóny neumístí neúměrně objemné stavby, jejichž dopady by mohly být více nevyzpytatelné. Vymýšlení detailních odchylek pro jednotlivé zóny by naopak mohly způsobit tzv. přeregulovanost – tedy stav, kdy bude regulace od využití ploch v průmyslové zóně investory neúměrně odrazovat.

Tato úvaha se opírá i o metodu regulace nastavenou v ÚP Mnichovo Hradiště. Ten především v regulativech nepřipustného využití stanoví poměrně přísná pravidla zamezující negativním vlivům těchto ploch na plochy okolní.

Plošná a prostorová regulace v ÚP Mnichovo Hradiště vč. navržených úprav:

Hlavní využití:

- Zahrnují plochy staveb a zařízení výroby lehkého průmyslu a skladování.

Přípustné využití:

- Plochy staveb výrobních hal/továren a skladové prostory/haly související, opravny.
- Stavby pro vědu a výzkum, technologický park.
- Stavby a zařízení související technické vybavenosti s výjimkou tepelného zpracování odpadu mající negativní vliv na okolí.
- Plochy administrativy, zařízení pro zajištění správy a provozu staveb, údržby, dopravní a technické infrastruktury jako jsou komunikace, odstavná stání/parkoviště, atd.
- Plochy zeleně na veřejných a vyhrazených prostranstvích a zeleně ochranné.
- Vodní plochy, retenční nádrže.

Podmíněně přípustné využití:

- Integrovaná zařízení občanského vybavení pro zaměstnance typu prodejny, restaurace, jídelny, bufety, zařízení zdravotnická, pro vzdělávání a kulturu (např. ordinace, klubovny, muzeum výroby, apod.), příp. služební a pohotovostní byty.

Podmínka přípustnosti:

- Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí provozem a využitím území omezit hlavní využití.
- Stavby a činnosti musí souviset s hlavní činností.
- Skladové zóny, stavební výroba vč. betonárek a obaloven, autovrakoviště, za podmínky umístění na plochách, které nepřichází do styku s plochami bydlení, s přímou vazbou na kapacitní komunikace.
- **V plochách VL??, VL??, VL??, VL?? a VL?? (VŠECHNY TŘI ZÓNY) je skladování a logistika bez vazby na výrobní činnost v ploše přípustné pouze na 40 % ze zastavitelné části všech ploch.**

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavní a přípustným využitím (např. tepelné zpracování odpadu mající negativní vliv na okolí).
- Všechny druhy výrobních a skladových činností, které svým provozem, hlukem, pachem, přímo či druhotně (nad rámec únosnosti) překračují přípustné hygienické limity a mají vliv na využití pozemků souvisejících.

- Kapacita a typ výroby nesmí vyvolat stanovení hygienického ochranného pásma, které by omezilo stavby a činnosti souvisejících ploch v území.
- V plochách VL??, VL?? a VL?? (ZÁPADNÍ A SEVERNÍ ZÓNA) nejsou přípustné typy provozů s vysokým rizikem hlučnosti, prašnosti či pachu zhoršující podmínky pro bydlení v plochách BM₁71 a BM₁72, typicky stavební výroba vč. betonárek a obaloven, autovrakoviště, popř. výrobní provozy generující v noci zátěž přesahující zátěž generovanou provozem ze silnice III/268.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Případné dostavby či přestavby objektů musí svým měřítkem, tj. výškou a hmotou, respektovat stávající zástavbu výrobních hal v místě obvyklou.
- Plochy musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- Nová zástavba bude řešena do max. výšky 12 m (vyjma komínů, stožárů, výtahů, atp.) a současně omezena limitem tří nadzemních podlaží.
- Směrem k plochám bydlení, občanského vybavení a do volné krajiny bude součástí plochy výroby pás ochranné a izolační zeleně.
- V plochách VL??, VL??, VL?? a VL?? (SEVERNÍ ZÓNA A ZÓNA PODÉL LIAZU) bude nová zástavba řešena do max. výšky 12,5 m (vyjma komínů, stožárů, výtahů, atp.).
- V ploše VL?? (ZÁPADNÍ ZÓNA) bude nová zástavba řešena do max. výšky 10 m (vyjma komínů, stožárů, výtahů, atp.).
- V ploše VL??, VL??, VL??, VL?? a VL?? (VŠECHNY TŘI ZÓNY) se stanoví koeficient zeleně ?? %.

Odůvodnění úprav plošné a prostorové regulace:

Doplnění specifického režimu pro skladování a logistiku vyplývá z požadavku vedení města politického charakteru. Je legitimní, že vedení města má zájem na tom, aby takto strategická a atraktivní zóna pro výrobu nebyla z podstatné části využita pouze pro skladování a logistiku. To je činnost, která má standardně velmi malou přidanou hodnotu, velmi malý počet zaměstnanců na plochu, navíc z velké části jde o zaměstnance s nízkou kvalifikací. Zájem města je ochránit převažující část plochy pro výrobní provozy, u nichž je větší šance na umístění činností s vyšší přidanou hodnotou a nabízející větší počet pracovních míst.

Regulativ je vztažen na všech 5 ploch, což může v praxi vyvolávat výkladové obtíže. Do odůvodnění ÚP je tak vhodné doplnit princip této regulace. Jde o regulaci typu „kdo dřív přijde, ten dřív mele“. Podle této regulace je možné, aby byly do jedné či více z předmětných ploch umístěny záměry pro čistou logistiku bez vazby na výrobu v ploše. Souhlasné stanovisko k dalšímu záměru logistiky nebude příslušným úřadem vydáno v okamžiku, kdy už v předmětných plochách budou vydána souhlasná stanoviska k takovému množství záměrů s takovou zastavěnou plochou, že celková zastavěná plocha by v případě souhlasu s dalším záměrem přesáhla stanovených 40 % zastavitelné části všech ploch. Zastavitelnou část ploch je pochopitelně třeba odvodit v kontextu výměry předmětných ploch a stanoveného koeficientu zeleně (viz níže). Tento typ regulace přesahující hranice pozemků či ploch představuje do určité míry tzv.

parametrický či dynamický typ regulace. Jeho legitimita byla po vleklém, avšak pro územně plánovací praxi významném sporu potvrzena Ústavním soudem v nálezu č. III. ÚS 3817/17 – 3 ze dne 14. května 2019, který se týkal Územního plánu Pece pod Sněžkou.

Z důvodu zvýšené opatrnosti je navrženou vyloučení vyloženě rizikových typů provozů ze západní a severní zóny. Byť i na tyto provozy se vztahují velmi přísné podmínky stanovené v nepřipustném využití, jejich jednoznačným vyloučením se předejde možným konfliktům.

V prostorové regulaci jsou doplněny specifické regulativy vztažené ke stanoveným výškám v dotčeném území. Jednodušší řešení by mohlo být celkové zvětšení výšky staveb na 12,5 pro všechny plochy VL na území města (kromě západní zóny). Toto řešení ale nemůže být navrženo v rámci tohoto podkladu, neboť ten se týká řešení pouze průmyslové zóny Haškov a ostatní části území města nebyly předmětem prověření.

Dále je doplněno ustanovení koeficientu zeleně pro všechny plochy v zóně. Je legitimní tento požadavek vztáhnout na jednotlivé plochy rozdělené komunikacemi, neboť stále zůstávají dost rozsáhlé, aby do nich šla zeleň smysluplně umístit, popř. dokonce vytvořit větší souvislé zelené prostranství. Výsledná výše koeficientu vzejde z výpočtu pro celou průmyslovou zónu Haškov. Souhlasím s návrhem Ing. arch. Světlíka, že se do něj započte vlečka a suchý poldr.

ZÓNA VÍTA NEJEDLÉHO

V pracovní skupině bylo navrženo využití typu drobná výroba, obchod, služby, administrativa.

Návrh:

Navrhuje se vymežit tuto zónu jako zastavitelnou plochy VDvn: Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba u ul. Víta Nejedlého.

Odůvodnění:

Pro tyto plochy je nutné zavést nový podtyp plochy Výroby a skladování – drobné a řemeslné výroby. Vzhledem k tomu, že bylo záměrem podpořit v této zóně vedle drobné výroby i případný rozvoj administrativy, služeb a obchodu a směřovat k oživení parteru ulice Víta Nejedlého, ani jeden z typů ploch Výroby a skladování se pro tento účel nehodí.

Stejně tak se pro tuto zónu nehodí regulace obsažená v plochách občanského vybavení, neboť je zájem připustit v této zóně pouze vybrané druhy obchodu a služeb – takové, které není lepší umístit v centrálních částech města. Tato zóna obchodu a služeb u Víta Nejedlého by neměla odsávat život z centra Mnichova Hradiště.

Regulace této plochy nejvíce vychází z regulace ploch VD: Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba. Návrh regulace je tak zpracován jako změnový text této sady regulativů.

Plošná a prostorová regulace v ÚP Mnichovo Hradiště vč. navržených úprav:

Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba u ul. Víta Nejedlého VDvn

Hlavní využití:

- Objekty a zařízení hygienicky nezávadné malovýroby výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb a skladových prostorů s tím souvisejících.

Přípustné využití:

- ~~Objekty pro živnostenské, výrobní a skladovací činnosti.~~
- ~~Související a~~Administrativa, ~~zázemí pro zaměstnance (např. zařízení hygienické, stravovací, vzdělávací, atp.).~~
- ~~Velkoobchodní prodej a prodej nepotravinářského zboží občasné (nedenní) potřeby, typicky prodej stavebních materiálů, automobilů, strojů a zařízení, nábytku, zahradní centrum apod.~~
- ~~Integrovaná s~~Sportovní zařízení (fitcentra, sauny, atp.).
- Parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu.
- Zařízení souvisejícího prodeje, technická zařízení, stavby a provozovny se zaměřením na údržbu a zajištění výroby.
- Manipulační plochy pro provozované činnosti a pozemky dopravní a technické infrastruktury.
- Plochy zeleně veřejných a vyhrazených prostranství a zeleně doprovodné, izolační/ochranné.
- Součástí ploch jsou i retenční nádrže.

Podmíněně přípustné využití:

- Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky je podmíněně přípustné bydlení pro správce zařízení či areálu; ~~přestavba objektů na kulturní zařízení, např. muzeum.~~
- ~~Prostorově náročné veřejné občanské vybavení (např. muzeum, hudební či konferenční sál apod.) za podmínky, že bude prokázána nemožnost jeho umístění z důvodu prostorových nároků či negativních vlivů na okolí do ploch pro bydlení či smíšených centrálních.~~
- Stavby a zařízení souvisejícího technického vybavení s výjimkou tepelného zpracování odpadu mající negativní vliv na okolí.

Nepřípustné využití:

- Všechny druhy tovární výroby a kapacitních skladů, které nesouvisí s hlavním a přípustným/ obvyklým využitím, betonárky, obalovny.

- Všechny druhy výrobních a skladových činností, které svými negativními účinky přímo i druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže) za hranicí areálu překračují přípustnou míru stanovených limitů v příslušných platných zákonných předpisech.
- **Prodej spotřebního zboží denní potřeby, především potravin, drogerie, oblečení, obuvi apod.**
- Kapacita a typ výrobních aktivit nesmí vyvolat stanovení hygienického ochranného pásma, které by omezilo stavby a činnosti souvisejících ploch v území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~Směrem k okolním plochám bydlení, občanského vybavení a do volné krajiny bude součástí plochy pás ochranné a izolační zeleně.~~
- ~~Z důvodu zachování identity příměstského obytného sídla musí být dbáno na přiměřený hmotový rozsah umísťovaných nových staveb, příp. přestaveb (tj. objem staveb, výška, typ střechy) v dané lokalitě.~~
- ~~Koeficient zeleně min. 10 % zastavitelné plochy areálu.~~
- ~~Koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně, dle podmínek v území.~~
- ~~Nová zástavba bude řešena do max. výšky 9,5 m (vyjma komínů, stožárů, výtahů, atp.).~~
- ~~V ploše VDvn?? a VDvn?? se stanoví koeficient zeleně ??%.~~
- ~~Průčelí staveb směrem k ulici Víta Nejedlého bude vytvářet s navazujícím veřejným prostranstvím kultivovaný městský prostor; podél ulice Víta Nejedlého nebudou umísťovány manipulační plochy, skladové prostory a technická zařízení staveb (nakládací rampy, klimatizační jednotky apod.)~~
- Stanovenou maximální výšku zástavby v plochách VDvn?? a VDvn?? smí v odůvodněných případech přesáhnout části budov, které v urbanisticky exponované poloze lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu území (lokální dominanty charakteru zvýšeného arkýře, nástavby nad rovinou střechy apod.). Tyto části budov mohou přesáhnout maximální stanovenou výšku zástavby nejvýše nad jednou třetinou posledního plnohodnotného nadzemního podlaží a nejvýše o 3,0 m.

Odůvodnění úprav plošné a prostorové regulace:

V přípustném využití byly provedeny úpravy rozšiřující využití plochy. U administrativy byl vyškrtnut přívlasek „související“, neboť je zde akceptovatelné umístění i samostatného kancelářského objektu. Přípustnost staveb pro obchod byla upřesněna na ty typy obchodů, které nemohou konkurovat obchodům, jejichž umístění je žádoucí více v centru města, v docházkové vzdálenosti od obytných ploch. U sportovních zařízení byl vyškrtnut přívlasek „integrovaná“, neboť je akceptovatelné umístění i samostatného objektu pro sport.

V podmíněně přípustném využití byl upřesněn režim pro umísťování veřejného občanského vybavení. Obecně není žádoucí, aby byla tato zařízení umísťována mimo obytné a centrální části města. V těchto částech se lépe dosáhne jejich dostupnosti pěší dopravou. Nutnost cestovat za těmito zařízeními osobním automobilem zcela zbytečně zvyšuje dopravní zátěž ve městě a do určité míry i

diskriminuje uživatele těchto zařízení. Určité typy veřejného občanského vybavení nicméně vykazují specifické prostorové nároky, které znemožňují jejich umístění do městského typu zástavby. V dotčeném území je např. evidován potenciální záměr na muzeum nákladních automobilů, který vyvolává potřebu objektu spíše halového typu. Větší hudební kluby může být zase výhodnější umísťovat mimo obytné části města z důvodu zvýšené hlukové zátěže.

V nepřípustném využití je dále zpevněn požadavek, aby v těchto plochách byly opravdu umísťovány pouze obchody se zbožím, které není vhodné umísťovat v obytné části města.

V prostorové regulaci byla doplněna výšková regulace a koeficient zeleně (pro jeho upřesnění platí to samé jako výše u ploch VL). Dále bylo formulováno ustanovení, které by mělo napomoci klíčovému tématu u zástavby v této zóně. Tedy zajištění městského a kultivovaného výrazu staveb vůči ulici Víta Nejedlého.

Na základě konzultace s Ing. arch. J. Světlíkem byla doplněna možnost umístění výškových dominant v této části Průmyslové zóny Haškov. Tyto dominanty by mohly dodat celé zóně výraznější průčelí a tím zvýšit intenzitu a kvalitu architektonického působení zástavby v zóně na uživatele ulice Víta Nejedlého.

(konec návrhu textu podrobné regulace k zóně Haškov a navrhovaných změn vzešlých z jednání pracovní skupiny, návrh regulace formuloval Mgr. Jiří Felcman)

Nakonec ještě uvedu tři poznámky, které vzešly z následné diskuze se zastupitelem zodpovědným za územní plán.

- Vzhledem ke složitým majetkovým vztahům bude rezerva železniční vlečky předmětem plánovací smlouvy. Tedy v územním plánu bude zahrnuta v ploše VD.
- Zelený pás podél ulice Víta Nejedlého jsme se rozhodli omezit tak, aby zástavba mohla vytvořit uliční frontu - tedy odstup zástavby od ulice bude menší. Odstup zástavby bude dán ochranným pásmem stávající aleje a ochranným pásmem kapacitního plynovodu.
- Požadavek na realizaci zelených střech není možné zahrnout do plánovací dokumentace na úrovni Územního plánu. Proto bude součástí plánovací smlouvy, podobně jako požadavek na umístění cyklostezky propojující silnici Víta Nejedlého s ulicí Na Úvoze

- Zástavba zóny Haškov je podmíněna zpracováním zapsané územní studie, která bude podkladem pro plánovací smlouvu. Tato studie bude zpracována včetně průkazné 3D prezentace a budou v ní dořešeny detaily, které nemůže územní plán svou podrobností pojmout - charakter výsadby, cyklostezka atd.

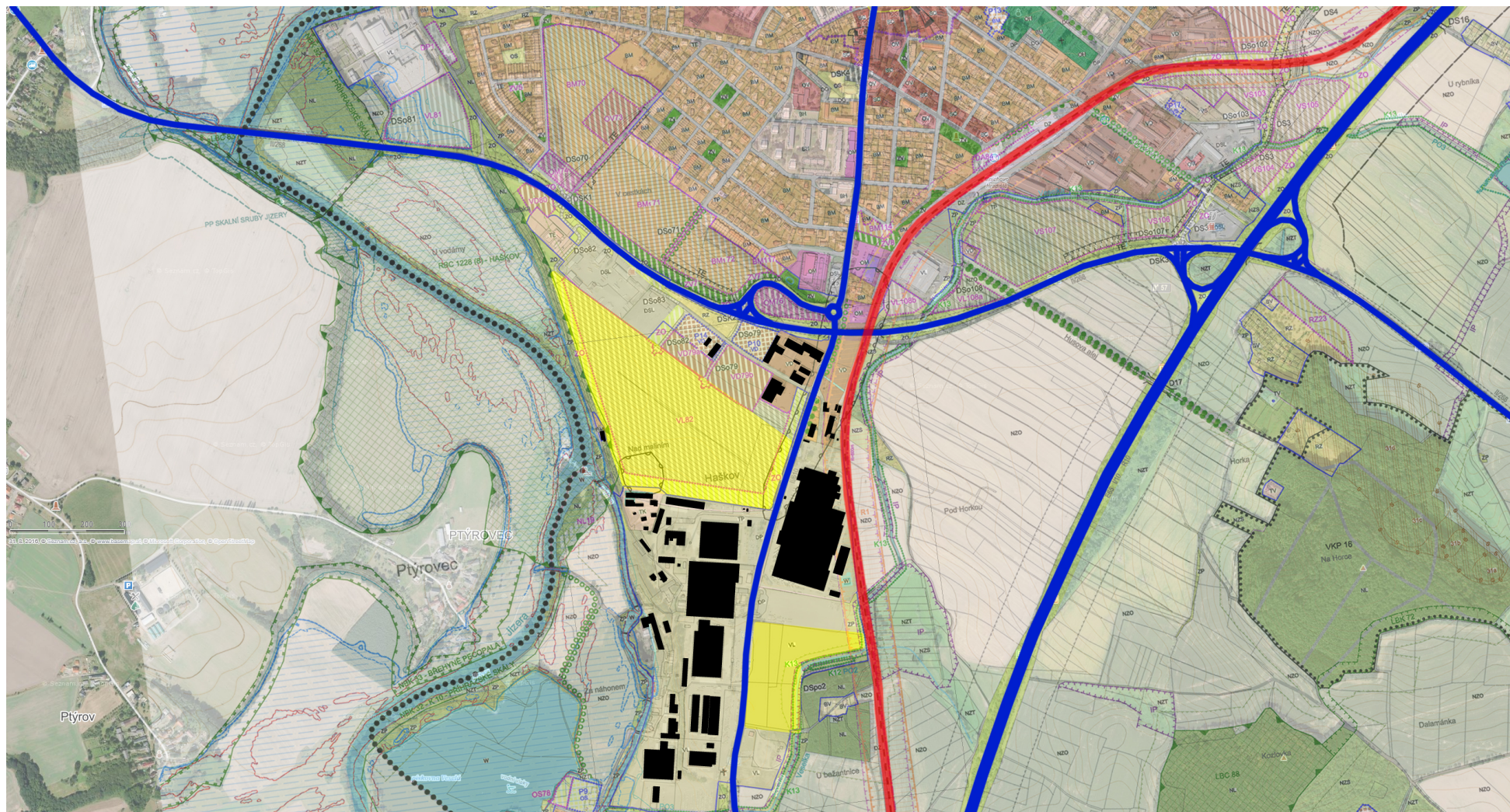
Kálky:

Jedná se po Haškově o další zónu, která je součástí - rozšířením stávající průmyslové zóny podél ulice Víta Nejedlého. Vzhledem k tomu, že na rozdíl od Haškova pro Kálky není možné jiné dopravní napojení než na silnici 610 - tedy ulici Víta Nejedlého, navrhujeme vyjmutí této části z navržené plochy VL (výroba a skladování) a drobnou změnu využití na VD (výroba drobná). To umožňuje nadále téměř všechny způsoby užívání území, nemá vliv na zastavitelnost, ale jen reguluje jediný z hlediska dopravního nejhorší způsob využití území - tedy "čistou logistiku" nesouvisející s výrobou. Logistika související s výrobou je samozřejmě nadále možná. Od tohoto zásahu do regulace si slibujeme zpomalení nárůstu nákladní dopravy na silnici 610. Obdobně navrhujeme upravit zónu Haškov v její východní části, pro obě zóny je to tedy stejný přístup a stejné omezení využití.

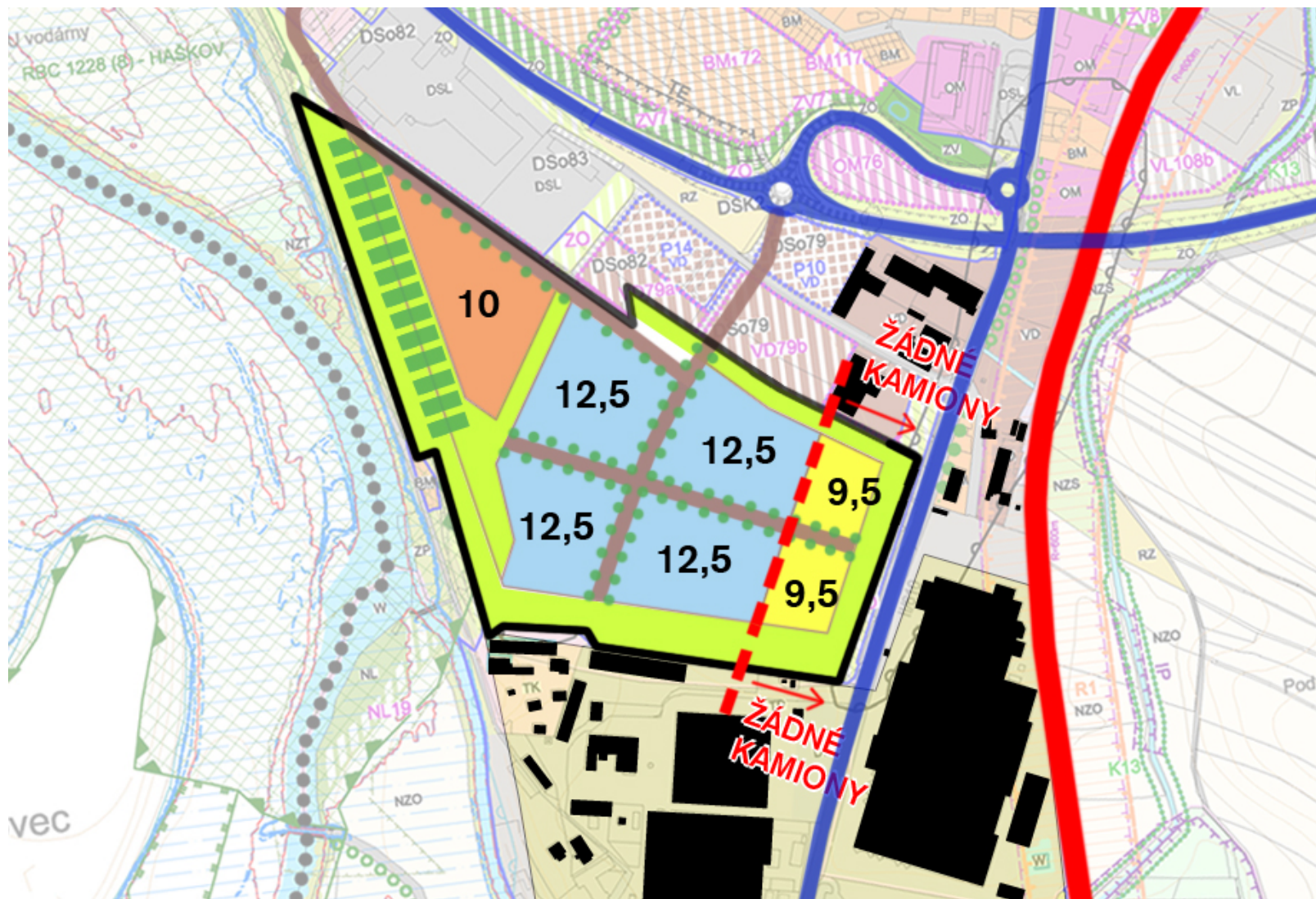
Vzhledem k tomu, že jde o zónu VD - výroba drobná, výšková regulace bude 9,5m

Koeficient zeleně chceme stanovit na 25%, vzhledem k tomu, že se původně jednalo o plochu "stabilizovanou", bude problematické opřít se o požadavek ZUR na koeficient zeleně 40%. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu nezastavěnou, odpovídá skutečnosti její převedení do ploch přestavby nebo ploch návrhu.

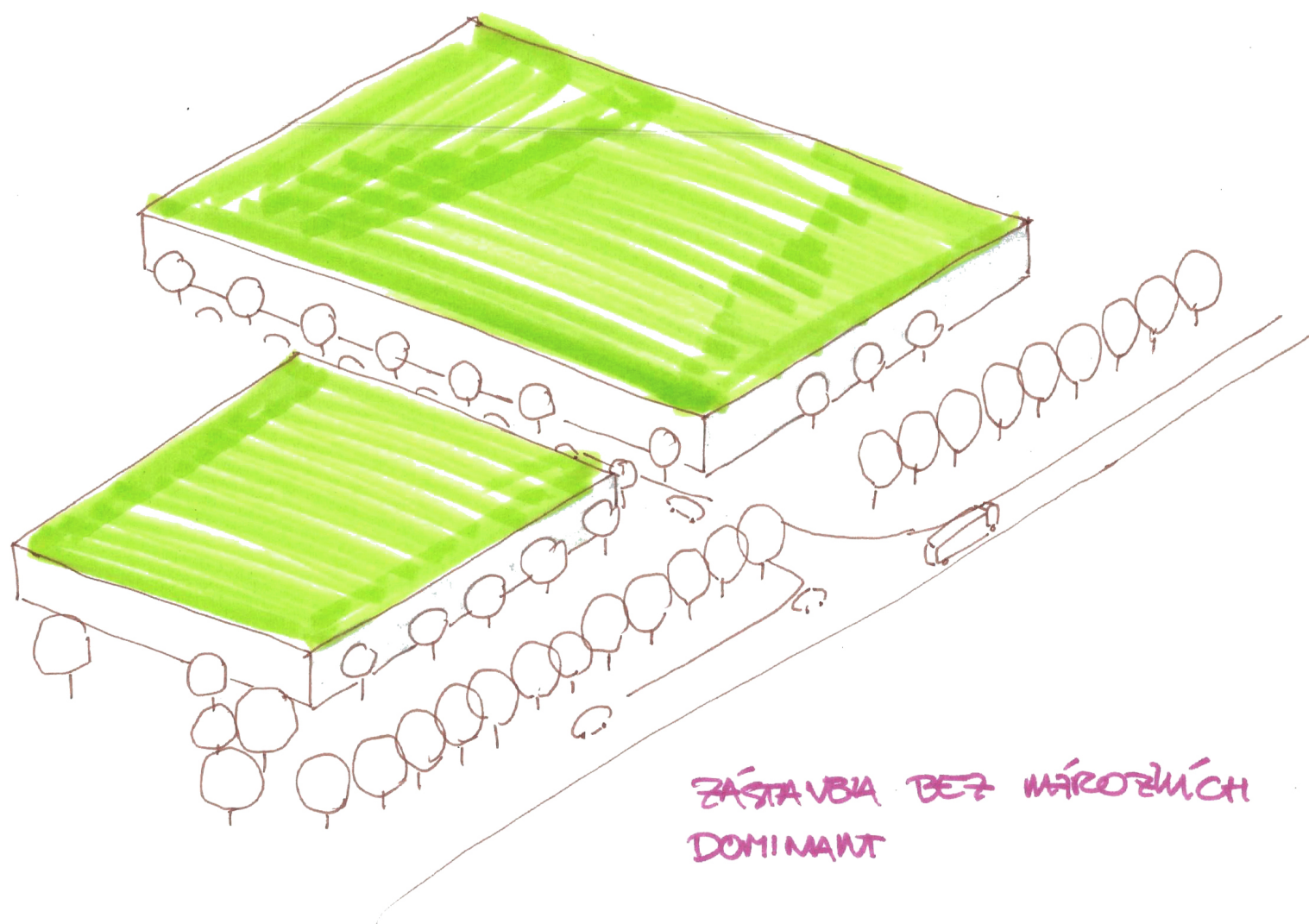
celková situace s dopravním napojením - Haškov a Kálky v návaznosti na stávající průmyslovou zónu



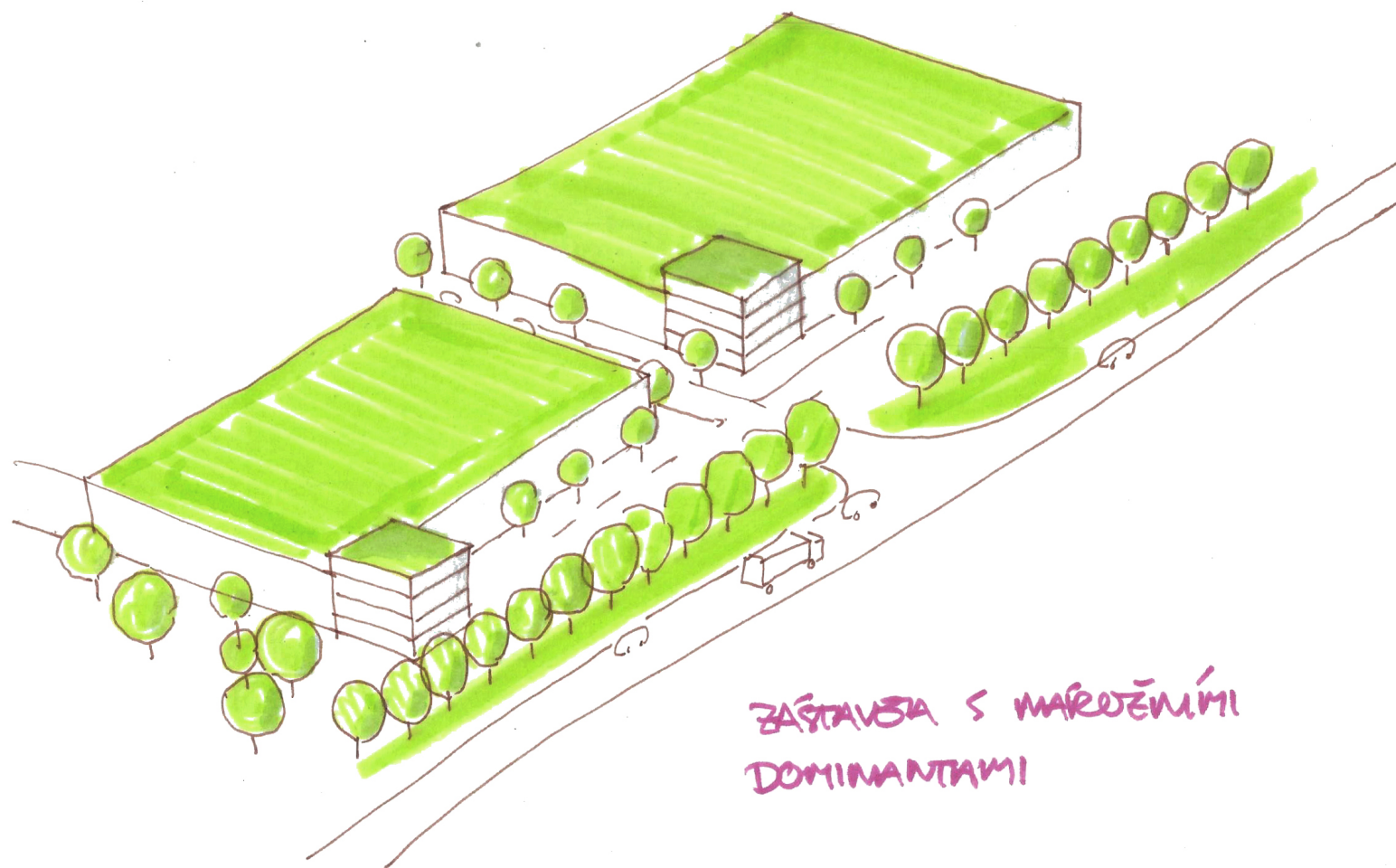
podrobnější členění zóny Haškov



Prostorová skica vysvětlující nárožní dominanty pro žlutou zónu podél ulice Víta Nejedlého - zástavba bez nárožních dominant



Prostorová skica vysvětlující nárožní dominanty pro žlutou zónu podél ulice Víta Nejedlého - zástavba s nárožními dominantami - preferované řešení !



ZÁSTAVBA S MÁKROŽENÍMI
DOMINANTAMI

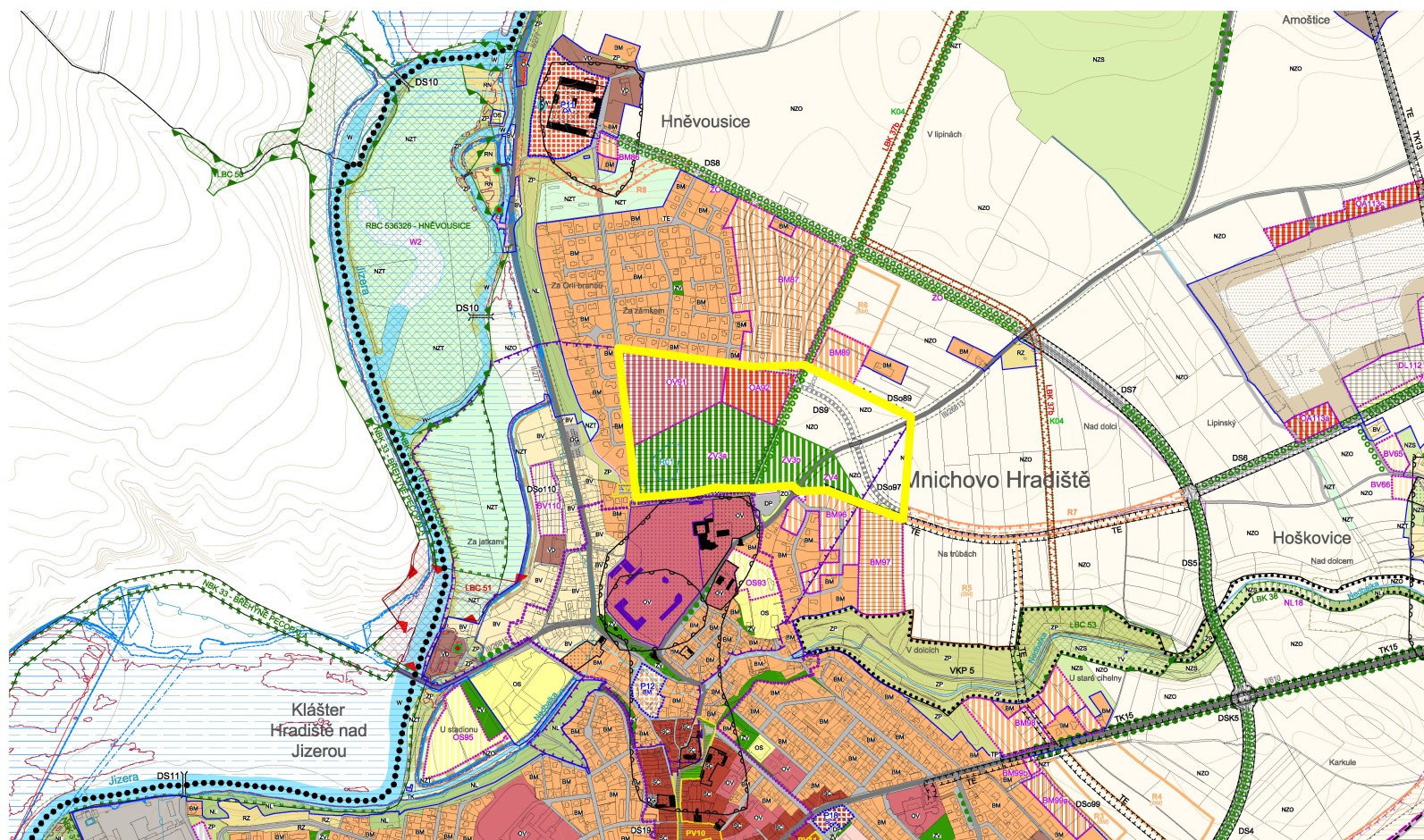
Za zámkem:

V návrhu územního plánu jde o zóny OV 91 a OA 92 a nezastavitelnou plochu ZV3a. Všechny tyto plochy jsou ve stávajícím platném územním plánu nezastavitelné.

V návrhu se uvažovalo o možném rozdělení na nezastavitelnou a zastavitelnou část s tím, že zastavitelné části bylo stanoveno využití Občanská vybavenost. Řešení bylo konzultováno s předchozím architektem města i s pracovní skupinou pro rozvojové zóny. Ukazuje se, že na dalším řešení ohledně této zóny není ještě dostatečná shoda. S odstupem let se ukazuje, že vypracovaná územní studie přes své nesporné kvality nepřináší odpovědi na zásadní provozní otázky území, např: vztah nového zážitkového parku ke stávajícímu zámeckému parku. Kdo ponese finanční zátěž plynoucí z údržby této obrovské parkové plochy? Není ani žádná jednoznačná shoda na tom, jaké občanské vybavení území potřebuje, respektive, jaké mají být jeho kapacity?

Osobně se domnívám, že je neudržitelné, aby toto území zůstalo nezastavěné. V souladu s názory pracovní skupiny se domnívám, že to není ani urbanisticky prospěšné pro město. Je to příliš rozlehlá urbánní mezera, kterou je nutné obcházet a objíždět - v tomto smyslu se vyjádřili i dotazovaní experti z pracovní skupiny. Jde ale o velmi cenné území v těsné návaznosti na zámek a starou poutní cestu - území, které je příliš cenné na to, abychom umožnili nějaké nepromyšlené zásahy, jež by vedly k jeho degradaci. Proto souhlasím s názorem členů pracovní skupiny - dát toto území do rezervy a během pokud možno krátké doby začít diskuzi s vedením města a s majitelem pozemků o způsobu zástavby. To by měla prověřit nová kvalitní zastavovací studie. Odborná část pracovní skupiny potvrzuje, že původní předpoklad vztáhnout na toto území regulační plán je v tomto případě adekvátní přístup.

Žlutou čarou vyznačeno území, které na základě doporučení pracovní skupiny navrhujeme dát do rezervy



Kofola:

zóna VL81

Maličká ale velmi “bolestivá” zóna - v současné době je jediný přístup pro kamiony do areálu Kofoly po Černé silnici podél jihozápadní hrany obytné zóny v ulici Nezvalova.

- Výšková regulace nové zástavby 12,5m a zároveň požadavek, aby nová zástavba svou výškou nepřesáhla stávající zástavbu (daný plánovací smlouvou).
- Koeficient zeleně 40%
- Pás izolační zeleně na straně plochy přímo sousedící s obytnou zónou.
- Součástí plánovací smlouvy bude v tomto případě požadavek na realizaci zelené střechy, protože plocha střechy je vzhledem k terenní situaci v přímém výhledu z obytné zóny v její těsné blízkosti.
- Změna dopravního napojení je obsažena už ve stávajícím znění návrhu územního plánu. Vzdálenost projíždějících kamionů se od obytné zóny zvětší o cca 200 metrů, navíc přístupová cesta bude nově případně hlukově odcloněná novou zástavbou. Více ke změně dopravního napojení viz. přiložená skica.

skica: modře vyznačeno stávající a červeně vyznačeno nově plánované dopravní napojení zóny



u Prof Svaru:

zóna VD102 v návaznosti na navrhovanou obytnou zónu
BM101

Jde o modelový příklad výrobní zóny v intravilánu města.
Proto zejména:

- koeficient zeleně bude nově 40%
- výšková regulace 8m
- podmínka stavby obchvatu bude v textové části upřesněna tak, aby bylo jasné, že jde o propojení mezi silnicemi 268 a silnicí 610 směrem na Hořkovice
- Klíčový pro tuto zónu bude pás izolační zeleně, který bude mít šířku 1,5 násobku výšky zástavby.
- pro tuto zónu navrhuji podmínku zpracování zapsané územní studie

Vzhledem k tomu, že pásem izolační zeleně by mohla vzniknout uprostřed města neudržovaná plocha, která by se mohla stát kritická z hlediska bezpečnosti, doporučuji, aby pás izolační zeleně připadl nově katastrálně k parcelám obytné zóny. Stane se formou “bolestného” za to, že rodinné nebo bytové domy nebudou mít jihozápadní výhled, ale budou přímo sousedit s výrobními objekty.

skica: navrhovaný vložený pás izolační zeleně o šířce 12 m
mezi zónou výroby a zónou bydlení

