



MĚSTO MNICHOVO HRADIŠTĚ

MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 1, 295 21 MNICHOVO HRADIŠTĚ

Vyřizuje: Ondřej Šindelář
Telefon: 326 776 619, 720 070 039
E-mail: ondrej.sindelar@mnhradiste.cz

Datum: 8. června 2018

Aktuální informace o rozvoji tzv. lokality Jihozápadní město

Vážený občané,

v druhé polovině minulého roku jste podpisem petice vyjádřili nesouhlas s výstavbou výškových domů v lokalitě tzv. Jihozápadního města. Po předložení petice jsme řádně odpověděli petičnímu výboru, proběhal veřejná schůzka, vznikla webová stránka, kde jsou materiály k lokalitě veřejně dostupné a sešel jsem se osobně s petičním výborem. **Neb je to více jak půl roku od předložení petice, rád bych Vám představil aktuální vývoj kolem Jihozápadního města a naše další plány s touto lokalitou.**

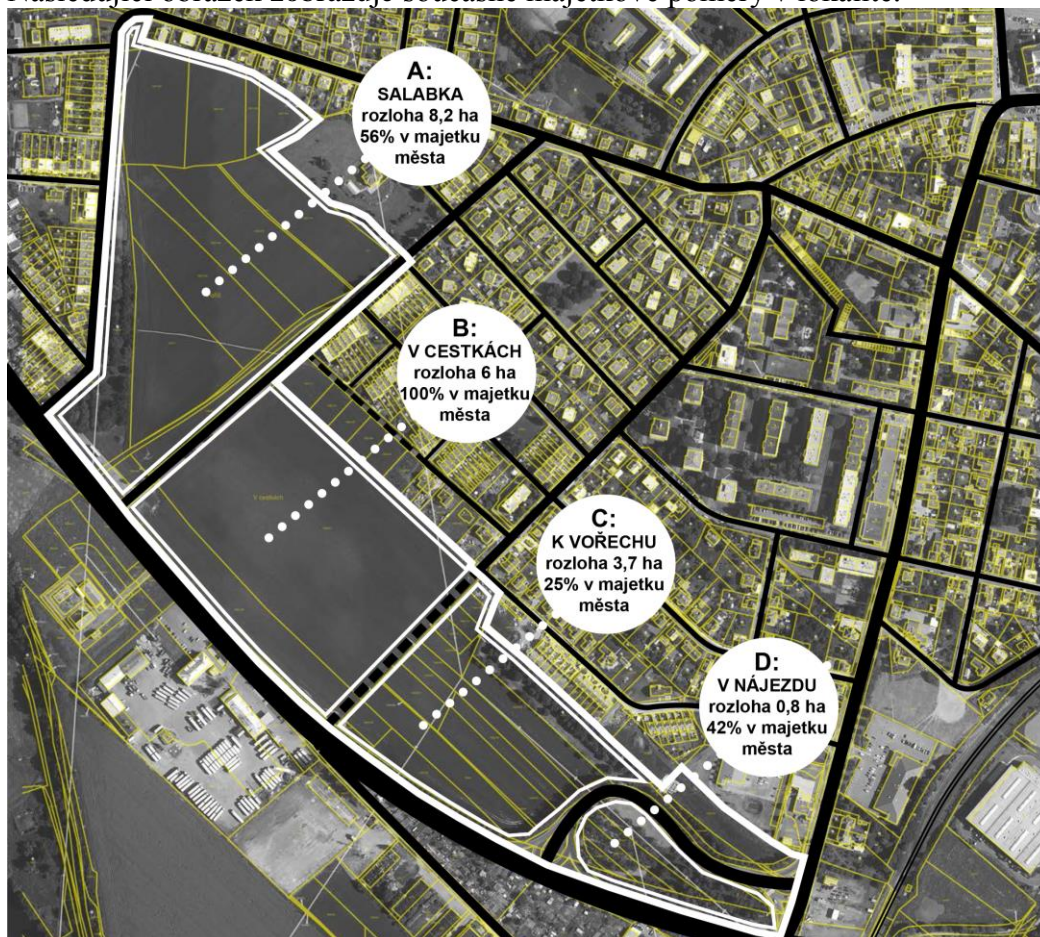
Nejprve mi ale dovolu stručně shrnout historii plánování a příprav na výstavbu v Jihozápadním městě. Plány na výstavbu v této lokalitě se objevují již několik desítek let. Minimálně od roku 1995 zde byla územním plánem umožněna výstavba středně-podlažních a vysoko-podlažních bytových domů. Ve fázi přípravy územních plánů města a jejich změn (a bylo jich od roku 1995 celkem 8) měla veřejnost, vlastníci pozemků i dotčené orgány vždy možnost vznést své připomínky a námítky, a ty musely být vypořádány. Souběžně probíhala také příprava na výstavbu – město scelilo směnami pozemků plochy v lokalitě B. Tato lokalita je celá v majetku města. Vzniklo několik architektonických studií, které navrhovaly podobu celého území.

Možnost stavby vysokých „paneláků“ byla z územního plánu postupem času úplně vyškrtuta, z větší míry se také ale upustilo od zástavby rodinnými domy. Podle aktuálního návrhu územního plánu (z roku 2010) je zde navrženo středně-podlažní bydlení (což by mohlo znamenat 3-6 pater). **Dle návrhu nového územního plánu by však už měly převažovat domy do 4 podlaží.** Přesně je zde navrženo: „Území řešit převážně bytovými domy typu městské zástavby (max. čtyřpodlažní) vytvářející uliční prostor. Centrální prostor architektonicky zvýraznit objekty o max. výšce šest podlaží. Výšku objektů směrem k zástavbě rodinných domů navrhnout s ohledem na jejich výšku.“

V nové části města by **neměly chybět ani drobné služby a veřejná infrastruktura (rád bych zde viděl především novou školkou).** Budeme dbát na kvalitní urbanismus, veřejná prostranství a zelené plochy. Vzniknout by měl zelený pás s alejemi a cyklostezkou – propojení pro pěší a cyklisty od kruhové křižovatky u Lidlu až do Kláštera (do roku 2020 bychom rádi vybudovali lávku přes Jizeru u Kofoly).

O konkrétních parametrech výstavby však ještě není rozhodnuto – nový územní plán je stále projednáván. Bohužel došlo ke zdržení a veřejné projednávání se odsouvá. Předpokládaný termín je říjen 2018. Schválení nového územního plánu lze očekávat v zimě 2018-2019. Vy jako obyvatelé města budete mít možnost se k návrhu územního plánu vyjádřit. Současně jsme, již před vzniklou peticí, do této lokality navrhli i regulační plán, což je taková pojistka, vlastně druhé veřejné jednání o přesnější podobě celé plochy. I do veřejného projednání regulačního plánu, to by mohlo být v druhé polovině roku 2019, budete moci jako občané zasáhnout.

Následující obrázek zobrazuje současné majetkové poměry v lokalitě.



Rád bych dále, v několika bodech, reagoval na nejčastěji zmiňované obavy:

obava: *Zástavba v lokalitě bude příliš hustá, bude zde málo veřejného prostoru.*

odpověď: Zástavba bude navržena podle regulačního plánu tedy dle urbanistického návrhu, tak aby zde bylo dostatek zelených ploch a veřejných prostranství. Charakter zástavby umožní vybudování skutečného veřejného prostoru pro trávení volného času, nikoli jen prostoru pro auta. V uplynulém desetiletí došlo ve městě především k zástavbě rodinnými domy, která zabrala přílehlou krajinu. To způsobilo řadu problémů, jako je neúměrný zábor půdy na počet obyvatel, vysoké náklady na údržbu nových chodníků a silnic, velké dopravní zatížení města nebo nedostatečné množství příjemných veřejných ploch jako jsou náměstíčka, parky a jiná prostranství pro trávení volného času.

obava: *V důsledku zástavby dojde k neúnosnému dopravnímu zatížení lokality.*

odpověď: Takto rozsáhlá výstavba nebude povolena bez upraveného a nového napojení na silnici 268/II (silnice Klášter – připojení na dálnici). Napojení není na zastupitelstvu, radě či starostovi, ale určují ho podmínky územního plánu, a především dopravním inspektorát,

který jasně řekl, že bez dalšího připojení na silnici 268/II výstavbu nepovolí. Všechny strategické dokumenty také směřují k tomu, že se zde vybudují cesty pro pěší a cyklisty.

obava: *Sníží se kvalita života obyvatel. Dojde k poklesu cen nemovitostí.*

odpověď: Kvalitní urbanistická zástavba naopak umožní vybudování veřejných prostranství, zelených pásů či dopravního propojení lokality. Vznikne zde prostor pro drobné služby a občanskou vybavenost. V důsledku by efekt výstavby na ceny stávajících nemovitostí měl být právě opačný.

obava: *Nová výstavba přinese skokový nárůst obyvatel a s tím spojené problémy.*

odpověď: Počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje (kolísá mezi 8000-8500 obyvatel), celkově také populace postupně stárne. Pokud dnes chcete koupit či pronajmout byt v našem městě, musíte mít velké štěstí abyste vůbec nějaký sehnali. Nemíjí týdne, kdy bych nedostal dotaz, zda nevím o nějakém volném bytu. I byty ve vlastnictví města dlouhodobě nedostačují. Ceny bytů jsou současně velmi vysoké, protože je jich nedostatek. Pokud bytů přibude dojde k poklesu ceny nebo její stagnaci. Pro tyto všechny důvody má smysl nové byty ve městě mít. Kolik nových občanů zde najde své bydlení bude jasné až po stanovení regulačního plánu. Jde jen o to rozvoj dobře zvládnout. Nárůst proto nebude skokový ale postupný – Jihozápadní město nevznikne ze dne na den, bude to na roky.

obava: *Bydlení bude sloužit především agenturním zaměstnancům. Vzniknou ubytovny a v lokalitě bude méně bezpečno.*

odpověď: Naším cílem je podpořit výstavbu, která poskytne různě veliké byty vhodné pro rodiny a další obyvatele, kteří chtějí v lokalitě dlouhodobě bydlet.

obava: *Rodinné domy v ulici Akátová budou zastíněny vysokými domy.*

odpověď: Návrh územního plánu počítá s tím, že nová zástavba bude přizpůsobena výšce domů v ulici Akátová. Občané z této ulice budou moci vstoupit do veřejného jednání při regulačním plánu. Na pozemcích, které dnes vlastní město zajistíme, aby při výstavbě vznikl buď zelený pás nebo zahrady domů. Nedojde tak k nadměrnému pohledovému, hlukovému či světelnému zatížení stávajících obyvatel v Akátové ulici.

obava: *V zakončení ulice K Vořechu vzniknou příliš vysoké domy, které navazují přímo na zástavbu rodinných domů.*

odpověď: Zde jsme už mimo území, které patří městu – pozemky jsou ve vlastnictví firmy Stavokombinát. Dle původního návrhu zde měly vzniknout dva pětipatrové domy. Platný územní plán toto umožňuje a firma chtěla požádat o územní rozhodnutí na výstavbu takových domů. Vstoupili jsem do jednání s majitelem firmy a nyní se podařilo vyjednat snížení budovy na přízemí + 3 patra. Požadovali jsme, aby stavba nebyla vyšší o více jak 4 metry, než jsou budovy v ulici K Vořechu, na což nakonec firma přistoupila. Druhá budova, která už začíná utvářet novou ulici směrem k silnici 268/II má zatím v návrhu 4 patra. To je výsledek neformálního vyjednávání. Město zde nemá nyní přímou „páku“. Může se již jen odvolávat ve stavebním řízení a stavbu protahovat. Teď je na stavebním úřadu, tedy státním aparátu, aby posoudil umístění a povolení stavby.

obava: *V průběhu výstavby může docházet k poškozování přilehlých nemovitostí.*

odpověď: Pokud k jakémukoli poškození nemovitostí či jiného majetku dojde, je povinností stavebníka škodu odstranit či nahradit.

obava: *Sníží se tlak vody ve stávajícím vodovodním řadu.*

odpověď: Tak rozsáhlá výstavba bude vyžadovat zkapacitnění stávajícího vodovodního řadu – další připojení od ulice V. Nejedlého. Zde podmínky stanovují Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav. Bez zkapacitnění vodovodu se celá lokalita rozhodně nezastaví.

A co nás v dohledné době čeká?

Na jedné straně je to veřejné projednání územního plánu. Termín projednání a čas na připomínky zatím nebyl stanoven. Očekávali jsem, že bude vše připraveno na konec jara, ale došlo k prodloužení. Budeme Vás včas informovat, ať již e-mailovou rozesílkou (pokud na Vás máme kontakt z posledního setkání), prostřednictvím webu a facebooku města a měsíčníku Kamelot. Také **vznikne regulační plán**, aby se veřejně projednala i přesná podoba nové čtvrti.

Do červnového zastupitelstva předkládám informaci o stavu této lokality a návrhu dalšího postupu. **Navrhuji, aby se s prodejem městských pozemků počkalo do vydání územního plánu. Pozemky by pak bylo možné prodat na výstavbu dle podmínek regulačního plánu.** Do konce roku 2019 by mohla být známá jasná představa o podobě výstavby a také, kdo bude investorem nových bytových domů. Samotná výstavba v lokalitě B by mohla začít nejdříve od roku 2020. O prodeji i regulaci výstavby tedy rozhodne až další zastupitelstvo. Termíny však budou záviset na průběhu všech jednání.

Závěrem tedy konstatuji, že:

V lokalitě A se zatím stavět nebude. Minimálně do té doby, než se vyřeší majetkové vztahy. **V lokalitě B**, kterou vlastní město, **se bude stavět až po veřejném projednání regulačního plánu a výběru investora.** Nejdříve to bude v roce 2020 a rozvoj bude postupný.

V lokalitě C se nyní plánuje výstavba 2 bytových domů na nároží ulice K Vořechu na pozemcích firmy Stavokombinát. Proběhla zde neformální jednání o podobě budov a čekáme na zahájení stavebního řízení. Vývoj této lokality dostane město pod kontrolu až po schválení nového územního plánu – dle předpokladu tuto zimu.

Aktuální informace zveřejňujeme na webové stránce www.mnhradiste.cz/jihozapadni-mesto. V případě dotazů mne prosím kontaktujte na starosta@mnhradiste.cz.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.
Starosta města