

## **Zápis z jednání výboru územního rozvoje a strategického plánování města (č. 11/2024)**

Datum jednání: 17.6.2024.  
Místo jednání: městský úřad

Přítomni: P. Pelešková, T. Lisý, J. Rous, P. Bartoš, J. Semián

Omluveni: J.Lain, I. Chrtová

Hosté: T. Nehasilová, městský architekt M. Kopeček

Zapisovatel: P. Pelešková

---

Jednání výboru bylo zahájeno v 18,00 hod.

### **Program jednání**

1. Zadání dopravní koncepce města
  2. Stavba RD pozemky p.č.759/2, 760/1 k.ú. Libčice
  3. Smlouva o spolupráci Diamond House - dětská skupina Letky
  4. Great Home - záměr Letka II
- 

### **Průběh jednání**

Jednání bylo zahájeno v 18,00 hodin

#### **Bod 1 – Dopravní koncepce města**

Vedení města postupně zaznamenává mnoho nedostatků i podnětů od občanů týkajících se parkování (nedostatečná kapacita, nevhodně odstavovaná auta), rychlé jízdy v ulicích, nedostatečných šířkových parametrů místních komunikací či nutnost řešit šetrně dopravní napojení nových rozvojových lokalit na stávající zástavbu města. Dopravních neduhů na území města je již tolik, že nelze věc řešit dílčími úpravami, ale je potřeba na ně nahlížet v souvislostech města jako celku i s ohledem na všechny typy dopravy (automobilová osobní i nákladní, cyklistická, veřejná hromadná - autobusová i železniční, vodní - příležitostná i rekreační).

Z výše uvedených důvodů přistoupilo k přípravě zadání koncepce dopravy ve městě, která by měla navrhnout řešení a s veřejností projednat odpovědi na zejména následující otázky:

- možnost nového propojení přestavbového území v areálu šroubáren - zmírnění dopadů nárůstu dopravy z území pod tratí do města (ul. Vltavská, Dělnická, nepropustnost přejezdu)
- propojení Letek a Chýnova - zkrácení vzdálenosti i času
- doprava v klidu ve městě - stabilizace ploch na sídlišti, podél hlavních os, zklidnění místních komunikací, zajištění bezpečného zásahu pro IZS, odstavné plochy u železnice a sportovních areálů, odpovědět ano/ne na možnost zpoplatnění parkování v centru
- prověřit obousměrnost místních komunikací, navrhnout případné úpravy
- cyklistická doprava - vnitřní po městě, tranzitní/dálková
- pohyb pěších po městě, ucelený systém pěších komunikací, pěšky na ev.hřbitov
- bezbariérové úpravy komunikací, zejména přechodů pro chodce a napojení chodníků.
- návrh opatření v místech problémů

(zejména doprava v klidu - sídliště Sahara, Letky kolem bytovek, Chýnovská, Letecká, kolem škol / Vltavská - zklidnění, podjezd / bezpečná autobusová zastávka Chýnov / zpomalovače dopravy / přechody vč. osvětlení, atd. )

#### **Z diskuse přítomných:**

Dotaz na doplnění i bezpečnostního auditu komunikací, analýza problematických míst k dalšímu řešení. Vzhledem k velikosti území a známosti kolizních míst není zřejmě nezbytně nutný. Jako zadání pro další detail s náznakem návrhu. Nezabíhat do přílišného detailu a udržet ideovou linii řešení. Konkrétní řešení pro dané místo bude obvykle dořešeno v podrobnější dokumentaci.

Vytipovaná problémová místa ověřit v dialogu s veřejností (část podnětů již od občanů je), zda v soupisu evidovaných dopravních závad a problémů ještě něco nechybí. Toto provést zveřejněním na

webu a fb s žádostí o případné doplnění podnětů. Bude připravena informační mapa Libčic s dosud pojmenovanými problémy a ta se poskytne k připomínkování.

#### Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování bere na vědomí přípravu zadání dopravní koncepce města. Výbor doporučuje zapojit do přípravy zadání veřejnost s termínem do konce července 2024.

#### Hlasování:

pro: 5      proti: 0      zdržel se:0

---

#### **Bod 2 - Stavba 2 RD pozemky p.č.759/2, 760/1 k.ú. Libčice, investor Ing.Stavrovskij**

Plocha naproti evangelickému hřbitovu, s vydanou stavební uzávěrou z roku 2019, která neumožňuje výstavbu v této lokalitě.

Chybí jakékoliv inženýrské sítě, plocha leží mimo zastavěné území města, bez pěšího napojení do města, při krajské silnici s nedostatečnými šířkovými parametry a aktuálně je na KSÚS požadováno rozšíření komunikace. Projekt výstavby 2 RD navrhuje vrty na pitnou vodu hl.120 m, 2 domovní čistírny odpadních vod se zasakováním přečištěných splaškových vod do terénu. Poloha na kopci nad zástavbou v Hašlerově ulici vyvolává obavu z ohrožení kvality vody v níže položených studních, které jsou pro domy v Hašlerově ul. zdroj vody. Projekt počítá s fotovoltaikou a plynovým topením.

Projekt se nachází mimo zastavěné území města, vztahují se na něj omezení v souvislosti s výstavbou v ochranném pásmu lesa,

#### Z diskuse přítomných:

Přítomní členové výboru rozvoje se shodují, že toto místo není vhodné pro výstavbu rodinného bydlení. Nachází se mimo zastavěné území města, v těsné blízkosti pietního místa evangelického hřbitova, jehož rozvoj v budoucnu by mohl být touto výstavbou výrazně ovlivněn. Prostorem kolem evangelického hřbitova je v územním plánu počítáno s alternativní "únikovou" cestou z Hašlerovy ul. pro případ nenadálých událostí a odříznutí lokality (typicky při povodni). Vybudování veřejné cesty by mohl záměr stavby 2RD opět negativně ovlivnit. V návrhu nového územního plánu je plocha označena s funkčním využitím pro rekreaci.

#### Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování souhlasí s vydáním nesouhlasného stanoviska města k projektu 2 RD na pozemku p.č. 759/2 a 760/1 v k.ú. Libčice nad Vltavou.

#### Hlasování:

pro: 5      proti: 0      zdržel se:0

---

#### **Bod 3 - Smlouva o spolupráci s Diamond House - dětská skupina Letky**

Společnost Diamond House připravuje záměr výstavby 12 RD na pozemcích p.č. 322/2, 320/4, 320/5, 320/6, 320/1, 320/2, 320/3, 320/7, 317/4, pro infrastrukturu 317/7, 317/3, 317/19, 317/22, 322/8, 323/2, 323/4 vše v k.ú. Letky. Návrh smlouvy o spolupráci je zpracován podle vzorové smlouvy z příloh Zásad pro spolupráci s investory. Finanční příspěvek je kalkulován na obě etapy výstavby.

Smlouva o spolupráci se netýká JV cípu stavebního pozemku, na němž má vzniknout objekt občanské vybavenosti pro předškolní výchovu. Pro tuto část záměru bude město usilovat o finanční podporu od MPSV z Národního plánu obnovy a stavební náklady na realizaci pokryt z dotace (možnost až 100% krytí nákladů).

#### Z diskuse přítomných:

Připomenuty byly možné problémy kolem dopravní obslužnosti lokality. Námitka se týká i maximálního investorského vytěžení plochy po bývalém brownfieldu. Naopak bylo kladně

hodnoceno, že dojde k úpravě mnoho let zanedbávaného koutu Letek. Výstavba je hustá, ale není navržena převyšovaná znemožňující stávající zástavbě výhled na protější skály a stráně. Dotaz padl i na chodníky podél plánované nové zástavby, které jsou doplněny, vč. rozšíření komunikace v prostoru před kapličkou. Někteří členové vyjádřili obavu nad zátěží automobilovou dopravou vyvolanou doprovodem dětí. Toto lze omezit jedině vhodným návrhem parkovacích míst a jejich dopravním režimem, dále pak motivací rodičů a dětí k chůzi pěšky. Spádovost zejména pro děti z Letek je hlavním důvodem spolupráci s investorem a pro přípravu záměru pro předškolní výchovu. Dotaz se týkal i dopravy jídel pro děti z hlavní kuchyně v MŠ. Byl zmíněn i návrh na prověření možnosti průjezdu autobusu kolem nové zástavby, a možnosti zřízení autobusové zastávky na hraně vlakové zastávky. Nutno ohlídat detail vjezdů na pozemky z komunikace v blízkosti přejezdu

#### Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování souhlasí s návrhem smlouvy o spolupráci se společností Diamond House s.r.o.

#### Hlasování:

pro: 4      proti: 1      zdržel se: 0

---

#### **Bod 4 - Great Home - záměr Letka II, smlouva o spolupráci a změna projektu**

Společnost GH připravuje projekt bytového domu o 20 bytových jednotkách pro cca 50 osob nazvaný Letka II. K záměru obdržel investor stanovisko města, k projektu se vyjadřovalo již minulé vedení města svým usnesením rady města 7/2-2022 ze dne 2.2.2022, v němž požaduje jako podmínku pro realizaci záměru uzavřít před vydáním územního rozhodnutí smlouvu o spolupráci, která by řešila nedostatečné kapacitní možnosti města zejména na čistírně odpadních vod, nebo ve školských zařízeních.

K uzavření smlouvy o spolupráci nedošlo z důvodu rozdílných představ o výši příspěvku městu na posílení kapacit veřejné infrastruktury města. Město v roce 2022 žádalo stejné podmínky jako byly pro smlouvu se společností Skanska (t.j. 650,- Kč na m2 čisté bytové plochy, investor Great Home navrhoval 250,- Kč/m2

Na jednání zastupitelstva města dne 24.4.2024 zástupce investora sdělil, že v létě 2022 informoval emailem radní, že nakonec souhlasí s částkou požadovanou městem. K oficiálnímu potvrzení ani k uzavření smlouvy však nedošlo. O emailové korespondenci z roku 2022 s radou města nebylo do té doby nic známo.

V prosinci 2023 zastupitelstvo města po celoroční a veřejně oznamované přípravě schválilo dokument Zásady pro spolupráci s investory, které určují podmínky, podle nichž bude město ve vztahu k investorským záměrům postupovat, jakou výši příspěvku bude žádat na rozvoj veřejné infrastruktury. Pravidla jsou pro další jednání města závazná. Žadatel se odvolává na svůj souhlas s podmínkami města z roku 2022, který však nebyl v průběhu celého roku 2023 přes několikrát schůzky dále zmíněn. V současné době je projektová dokumentace záměru Letka II změněna. Změna spočívá v jiném způsobu likvidace splaškových vod místo přípojky do kanál.řadu vybudovat jímku o objemu 40m3. Kapacita jímky odpovídá odpadním vodám za cca 1 týden.

Jímka na splaškové vody z bytového domu o 20 byt.jednotkách (cca 50 obyvatel) je potenciální velkou zátěží emisí dopravy i zápachu při častém vyvážení jímky.

#### Z diskuse přítomných:

V diskusi členů zaznělo, že smlouva o spolupráci nebyla v době před schválením Zásad o spolupráci uzavřena, nebyla nalezena dohoda s předchozím ani současným vedením města. Pro město je důležité nezatěžovat území vyvážáním odpadních splaškových vod fekálními vozy na ČOV mimo Libčice. Jde o zbytečnou a pravidelně se opakující zátěž dopravou fekálními vozy i zápachem. Jedná se o developerský projekt, který nemá zajištěnou potřebnou kapacitu. Členové výboru se shodují, že schválit úlevu pro čisté bytovou investiční výstavbu není systémově správným krokem, pro provoz domu jde pak o provozně velmi drahé řešení. Město má před sebou pro další rozvoj města zásadní úkol a to zvýšit kapacitu na centrální městské čistírně odpadních vod, začíná smluvně zajišťovat

přípravu projektové dokumentace na zkapacitnění a bude intenzifikaci spolufinancovat. I proto z debaty přítomných vyplynula jednotná shoda trvat na podmínkách, které jsou stanovené ve schválených Zásadách pro investory, jejichž cílem je umožnit rozvoj města a zavázat investory se na budování veřejné infrastruktury potřebné pro jednotlivé záměry i pro rozvoj města finančně podílet.

Projekt bytového domu je členy výboru považován za architektonicky zajímavý, se záměrem panuje všeobecný souhlas. Výhrady jsou v tuto chvíli zejména vůči nyní navrhované změně projektu ve věci likvidace splaškových vod. Předpokládaných 50 obyvatel domu vyprodukuje podle republikových statistik (průměrná spotřeba vody 90 l/os/den) 1650 m<sup>3</sup> splašků/rok, což obnáší 41x naplněnou jímku, tj. cca 180 vývozů fekálními vozy za rok. Není zřejmé, kam by se splašky cisternou vyvážely, která čistírna v okolí může dát část své kapacity k dispozici.

#### Usnesení

Výbor územního rozvoje a strategického plánování doporučuje, aby úprava projektové dokumentace k záměru Letka II neobsahovala změnu likvidace splaškových vod prostřednictvím bezodtokové jímky, s tím že se trvá na původním napojení novou kanalizační přípojkou do stávající splaškové kanalizace. Výbor doporučuje zastupitelstvu uzavřít s investorem smlouvu o spolupráci podle schválených Zásad o spolupráci s investory.

#### Hlasování:

pro: 5      proti: 0      zdržel se: 0

---

#### **Jednání výboru skončilo ve 19,40 hod.**

Další jednání výboru proběhne nejpozději po prázdninách v termínu 9. 9. 202. Pravděpodobně bude svoláno jednání i během prázdnin (příprava zadání koncepce dopravy města).

## **Prezenční listina z jednání**

výboru územního rozvoje a strategického plánování dne 17. 6. 2024

---

### Členové Výboru:

Petra Pelešková .....

Tomáš Lisý .....

Ilona Chrtová omluvena

Jakub Semian .....

Jiří Lain omluven

Pavel Bartoš .....

Josef Rous .....