

Setkání s veřejností k plánované výstavbě a dopravního napojení lokality Finkova pole

13. 11. 2023

Zápis z jednání

Druhé setkání s veřejností k problematice plánované výstavby rodinných domů na Finkově poli (FP) a dopravního napojení této lokality proběhlo v pondělí 13. 11. od 18.00 do 21.00.

Jednání se zúčastnili zástupci města Ing. Jan Eret, starosta, Ing. Jan Katora, místostarosta, a Ing. arch Martin Stark, člen rady města. Za zpracovatele architektonické studie byla přítomna Ing. Lucie Kadrmanová, CityUpgrade. Setkání moderovala Pavla Dusíková z Centra pro komunitní práci. Na setkání přišlo více než 100 občanů.

Po úvodním přivítání a představení programu následoval blok zabývající se aktivitami města v průběhu předchozího období. V prezentaci byly připomenuty závěry prvního červnového setkání s veřejností, kde zazněly konkrétní požadavky na město směřující k snížení dopadů projektu na obyvatele Sedlce. Jednalo se o:

- zadání zpracování územní studie zpřesňující požadavky na zástavbu FP
- nové prověření dalších variant napojení (oslovit dotčené orgány veřejné správy a další organizace)
- informování o projektu FP na jednom místě v rámci webu města

Starosta J. Eret následně informoval přítomné o opatřeních, které město realizovalo. V průběhu léta byl na webu města vytvořen odkaz projektu, kde jsou zveřejňovány podklady a informace k projektu. Vedení města znovu prověřilo u dotčených orgánů veřejné správy, jako jsou například památkáři či povodí realizovatelnost alternativních variant napojení lokality. Z odpovědí dotčených orgánů a institucí je zřejmé, že navržená alternativní napojení nejsou realizovatelná. Se získanými odpověďmi je možné se seznámit na webovém odkazu projektu. Dále vedení města požádalo v souladu s postupem stanoveným stavební zákonem zpracovatele UP města Starý Plzenec (Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní) o zadání zpracování územní studie na lokalitu Finkova pole. V žádosti specifikovalo obsah územní studie a to následně:

- respektovat charakter území, okolní zástavby a dopravního napojení
- respektovat potřebu hospodaření s dešťovou vodou
- zahrnout kvalitní veřejné prostranství
- redukovat zastavěnost na 20%
- upřesnit počet bytových jednotek na max. 1 v každém domě

Ing. arch Martin Stark, člen rady města, také informoval přítomné o povinnostech a možnostech jak města, tak i majitele pozemku a investora, které plynou ze závazného územního plánu Starého Plzně schváleného v roce 2021. Také představil tzv. sdílenou zónu, obdoba obytné zóny a koncept dobře známý ze zahraničí, kterou od letošního roku naše právní úprava již také umožňuje realizovat.

V druhém bloku představila Ing. Kadrmanová ze studia CityUpgrade návrh na řešení dopravního napojení a veřejného prostranství u sedlecké hasičárny. Studie je zveřejněna na webových stránkách města v odkazu projektu FP.

Následovala diskuse. Diskuse byla velmi živá a většina přítomných zůstala v Lidovém domě až do konce jednání, které bylo v 21.00 hodin. Přítomní nejčastěji vyjadřovali obavy ze snížení kvality života v Sedlci, ze zvýšení automobilové dopravy či vyšších nároků na infrastrukturu, které by realizace projektu přinesla. Otázky občanů se proto nejvíce dotýkaly právě dopravního napojení lokality a hledání možností, jak snížit dopady nárůstu pohybu automobilů. Všechny dotazy byly zodpovězeny na místě. Níže je uvedený jejich záznam.

	Otázka/komentář	Odpověď
1	Kolik bude stát realizace úprav prostranství za hasičárnou?	Cena úprav veřejného prostranství se bude pravděpodobně pohybovat v jednotkách milionů.
2	Jak bude FP napojené celkově (od FP k Sedlci nejen kolem návsí)?	Napojení FP podle projektu investora počítá s obloukem směrem k řece a zpět napojením do ulice Úvozová (viz prezentace - schéma navrhovaného řešení v místě).
3	Jak bude řešena rohová zahrada na jižní straně FP - je tam 4 nebo 5 nevyřešených metrů?	Tyto informace město nemá. Bude záležet na individuální domluvě mezi investorem a majitelem zahrady.
4	Území plán hovořil o napojení FP dvěma cestami – jak je řešená druhá cesta?	Druhé napojení je vyžadováno kvůli zajištění obslužnosti pro integrované záchranné složky. To bude umožněno komunikací z Malé strany. Toto napojení ale není z více důvodů (technické problémy, památková ochrana, úzký průjezd u křižovatky Raisova-Havlíčková..) možné jako plnohodnotné napojení pro jiné druhy dopravy. Pan Stark uvedl, že z jeho pohledu je vždy vítané, aby byla lokalita napojena ze dvou stran, pouze zde nevidí technické řešení, jak toho plnohodnotně docílit.
5	Pokud bude komunikace přes Malou Stranu umožněna jen pro integrované záchranné složky, budou lidé, co tam mají zahrádky, muset jezdit přes Hasičárnu.	Ano, to je potřeba zvážit. Budeme vést v patrnosti pro další jednání.
6	Tymákovská ulice je v současné době velmi vytížená, nejsou zde chodníky, nepřehledný	Napojení lokality na Tymákovskou ulici je řešeno jednosměrnými ulicemi, přičemž vjezd do prostoru je ulicí Za

	výjezd z ul. Za Dvorem ... jak zde bude řešeno zvýšení nároků na dopravu?	Dvorem a výjezd nově navrženou komunikací nad hasičským muzeem přibližně v trase stávající zelené turistické trasy (viz prezentace - schéma navrhovaného řešení v místě). Tím dojde oproti původnímu projektu ke snížení provozu v jednotlivých napojeních.
7	Jak se bude řešit chodník v Tymákovské ulici směrem na náves? Jak bude bezpečný průchod dětí do ZŠ apod.? Chodníky od hasičárny ke škole a studie na ně nebyly zahrnuty. Je třeba řešit chodníky podél Tymákovské až k ceduli. Proč se to neřeší celé najednou? Proč se to bude řešit až za rok?	V současné době probíhají práce na projektové dokumentaci k chodníkům od mostu k točně autobusu – je připravováno povolovací řízení. Další chodníky je nutné řešit se SUS, aby se podél komunikace vešly.
8	Jaký je zájem města směrem k investici developera? Proč je v tom vůbec město aktivní?	Město se snaží být proaktivní, aby našlo nejvhodnější řešení. Územní plán umožňuje zástavbu, a pokud investor naplní všechny podmínky pro zástavbu, musí město napojení umožnit.
9	Na červnovém setkání s veřejností zaznělo upozornění, že se jedná o významnou archeologickou lokalitu (oblast rotundy, středověká úvozová cesta apod.). Město mělo zadat předběžný průzkum, ale nic nepobíhá?	Předběžný archeologický průzkum se musí provádět, než se začne stavět. Toto je podmínka pro stavební povolení. Až bude projekt v této fázi, určitě to bude ze strany města vyžadováno.
10	Jak se bude řešit napojení Finkova pole na močále? Je to první místo, kde teče voda, když jsou silné deště. První místo, kde se vyleje řeka.	To je záležitost dopravního/stavebního inženýra investora. Byli jsme informováni, že je to technicky proveditelné. Silnice nezasahuje do záplavových oblastí.
11	Možnosti obslužné dopravy pro FP jsou jen přes Sedlec. Dá se předpokládat, že většina dopravy bude směřovat na Plzeň a dojde k vyšší dopravě přes všechny křižovatky v Plzenci. Řeší se nějak potřeba odpovídajících úprav navazujících křižovatek a jejich průjezdnost?	Dle propočtů nedojde k natolik velkému nárůstu, aby to nějak významně zhoršilo dopravní situaci na dalších komunikacích ve městě.
12	Očekával jsem představení studie celého území včetně FP.	Cílem tohoto setkání nebylo představit projekt investora. Nicméně investor je zde přítomen, můžete se doptat.
13	Plánuje město prodloužit MHD? Třeba další zastávku před bývalým kravínem?	Kontaktujte prosím starostu s požadavkem a případným návrhem.

14	Kudy budou jezdit hasiči pod Hůrkou od cyklostezky nahoru, když bude Finkovo pole rozkopané v průběhu stavby?	Zajištění obsluhy území v průběhu stavby je podmínkou stavebního povolení. V průběhu povolovacího procesu se k dokumentaci vyjadřují z různých odborů a institucí.
15	Chaty pod Hůrkou nejsou dostupné pro případný zásah požární techniky. Jsou dostupné sanitkou ale asi ne hasiči.	Je třeba to prověřit. Budeme vést v patrnosti pro další jednání.
16	Alternativní napojení lokality – přes Malou stranu – je nějaká možnost, aby to šlo napojit i tudy? Dopis od paní Štahlové (MMP, odbor stavebně správní) to umožňuje.	Dopis se vyjadřuje k tomu, jestli je toto napojení v rozporu s územním plánem, a to není. Neřeší, jestli je proveditelné z hlediska technických podmínek, památkové ochrany atd.. Město oslovilo dotčené orgány a z jejich vyjádření vyplývá, že upravit komunikaci pro napojení automobilovou dopravou není možné. Všechny dokumenty včetně vyjádření dotčených orgánů a MMP jsou k nahlédnutí na webu města.
17	Alternativní napojení lokality – prý by se mělo řešit napojení cyklostezky přes most včetně rekonstrukce mostu? Šlo by řešit napojení rovnou na most?	Tato trasa vede přes areál SERW. Město ho oslovilo a z vyjádření jednatele je zjevné, že tato varianta není reálná. Vyjádření majitele je k nahlédnutí na webu města.
18	Dříve byl v řešení ještě jeden návrh z Tymákovské ulice – severní cesta. Mělo by se vysvětlit všechno.	Napojení lokality směrem na sever není možné, není to realizovatelné technicky a dle svých vyjádření by to nepovolily dotčené orgány. Vyjádření dotčených orgánů je k nahlédnutí na webu města.
19	Další alternativou napojení byl nový most přes řeku Úslavu. Je možné to zvážit ještě jednou?	Řešit napojení lokality novým mostem přes řeku není proveditelné z více důvodů. Bylo by nutné umístit opěrné pilíře do záplavového území, což není možné, nebo by musela být vybudována obrovská estakáda. Dle vyjádření dotčených orgánů není tato varianta proveditelná. Vyjádření jsou k nahlédnutí na webu města.
20	2 cesty jsou hroší, než 1 obousměrná. Z tohoto hlediska asi nejhorší varianta.	V případě obousměrného napojení na Tymákovskou ulici ulicí Za Dvorem vznikne velmi nepřehledné napojení. Jednosměrná doprava řeší ulici Za Dvorem pouze vjezd do prostoru a výjezd je řešen nově navrženou komunikací nad hasičským muzeem

		(přibližně v trase stávající zelené turistické trasy). Toto řešení vede oproti původnímu projektu ke snížení provozu v jednotlivých křižovatkách a zlepšení bezpečnosti.
21	Požadavek snížení na 35 domů na Finkově poli se mi nelíbí. Jaká jsou rizika při snížení 20 domů?	Město iniciovalo zpracování územní studie, která by měla redukovat zastavěnost lokality na 20% (a snížit počet domů na cca 35). Územní studie není závazná, a pokud investor před stavebně správním úřadem obhájí, že jeho řešení je lepší, nemusí ji respektovat. Dá se předpokládat, že pokud bude studie obsahovat radikálně jiné požadavky, než jsou v územním plánu (který umožňuje až kolem 60 domů navíc s více bytovými jednotkami), bude pro investora jednodušší navzdory studii obhájit svůj původní záměr.
22	Jak je možné, že územní plán umožňuje takovou zástavbu?	Tento typ zástavby byl umožněn již v předchozím ÚP a stávající ho převzal. Při projednání nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky. První petice město dostalo až v době, kdy již nebylo možné provést v pořizovaném ÚP úpravu jinak, než změnou ÚP, při které by majitel pozemku mohl požadovat oprávněně náhradu škody.
23	Je možné napadnout územní plán?	Určitými právními kroky po stanovenou dobu. U současně platného ÚP v této chvíli už uplynuly lhůty, kdy to možné bylo. Šlo by za určitých podmínek napadnout pouze formou incidenčního přezkumu, ten se ale obvykle týká konkrétních správních rozhodnutí. Informace o možnostech jsou k dispozici ve videozáznamu přednášky Ing. arch. Starka na téma územní plán a občané zde: https://youtu.be/SMXqUr7II4s
24	Nebyla chyba v procesu? Nastavit FP pro bytovou výstavbu, když tam není přístupová komunikace?	<ul style="list-style-type: none"> - V územním plánu přístupová komunikace je ulicí Za Dvorem a přes Malou Stranu. Přesné provedení územní plán neřeší. - V průběhu zpracování ÚP se vyjadřovaly i relevantní dotčené

		<p>orgány a nebyl shledán žádný problém. Předpokládáme, že to bylo i z důvodu, že nedošlo k žádné změně ve využití lokality oproti předchozímu ÚP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ulice za dvorem je dle katastru v nejužším místě 8,5 m široká, což umožňuje obsluhu území obousměrnou komunikací.
25	<p>Bylo by možné vypočítat, jaká bude škoda, když se omezí zástavba na max. 20 bytů? Investorovi vznikne vždycky výnos, koupil to levně. Nemohou nic žalovat.</p>	<p>Nevíme, o kolik by nás žalovali. Požadovat náhradu za změnu v územním plánu je v souladu s ustanovením stavebního zákona o náhradách za změny v území právem investora. Týká se i změny ÚP.</p>
26	<p>Co to udělat tak, že je jen ulice Za Dvorem? Nechat si spočítat tu propustnost, z toho vyjde, kolik projede aut? Vyjde ve výsledku, kolik je Finkově poli možných rodinných domků.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ano, tím z toho vychází velmi zhruba nějakých 35 domů. - Zároveň také platí, že 20 bytů má v případě jedné obousměrné komunikace více průjezdů než 35 bytů v případě jednosměrných komunikací.
27	<p>Šlo by dát na webovou stránku všechno, co probíhalo v minulosti ve vztahu k územnímu plánu? Všechny změny, jak to bylo řešené.</p>	<p>Vše, co půjde dohledat, zveřejníme na webu v odkazu k FP. Neplatné verze územního plánu nicméně už nemusí být dohledatelné a k dispozici.</p>
28	<p>Je možnost rozdělit Finkovo pole na půl? IZS by projelo prostředkem? Půlka by jela přes Malou Stranu a druhá přes Sedlec. Je nějaká možnost?</p>	<p>Toto řešení jsme neuvažovali. Budeme vést v patrnosti pro další jednání.</p>
29	<ul style="list-style-type: none"> - Co by bylo dříve, kdyby developer postavil plánované baráky. Budou nejdříve jednosměrky nebo cesta na Finkovo pole? Bude cesta nebo stavba dříve? - Na Finkovo pole bude jezdit těžká technika – nedovedu si to představit. Máme popraskané domy už teď. 	<p>Zajištění průběhu stavby může mít velké množství řešení. Vždy je potřeba, aby bylo co nejméně obtěžující. K organizaci a plánování průběhu stavby se povinně vyjadřují různé orgány a jejich požadavky má stavebník povinnost splnit.</p>
30	<p>Jak bude řešena horní křižovatka - ulice Za Dvorem a Úvozová, kde se budou potkávat všichni – auta, cyklisti, chodci? Obousměrná doprava ulic Za Dvorem by to vyřešila a problém by odpadl.</p>	<p>Studie navrhuje řešení tak, aby bylo pohodlně průchozí pro pěší – včetně přechodů. Kapacita a řešení křižovatky splňují požadavky na bezpečnost pohybu všech účastníků.</p>

Zápis zpracoval Mgr. Ondřej Raffel, CpkP