



Zpráva z veřejné konzultace konceptu

Strategie
rozvoje
Maxovky

03/2025

plan | Umění
plánovat.
Společně.


belocapital.

Zadavatel

BELO Capital, a.s.

Plzeňská 3350/18,

Smíchov, 150 00, Praha 5, ČR

Zpracovatel

ONplan lab, s. r. o.

Karmelitská 18/379

118 00 Praha 1 Malá Strana

www.onplanlab.com

Veřejné konzultace konceptu

1 Co je cílem této zprávy?

Tento dokument shrnuje proces, formu a výstupy z konzultace konceptu strategie rozvoje brownfieldu dolu Max v Libušíně.

V první části je popsán proces konzultace, v druhé jsou uvedeny komentáře, které byly podány od 15. března do 5. dubna 2025 prostřednictvím on-line formuláře na stránkách projektu www.vizelibusin.cz a reakce na ně.

Po skončení konzultačního odpoledne byla výstava přesunuta do centra obce, k autobusové zastávce Libušín, Náměstí, tedy v blízkosti městského úřadu. Zde byla výstava k dispozici veřejnosti od 16. března do 24. března 2024.

Panely jsou k nahlédnutí na webu projektu <https://vizelibusin.cz/>.

Přehled panelů je prezentován na straně 5.

2 Jak probíhala konzultace s veřejností?

2.1 Výstava prezentující koncept strategie

Koncept strategie byl veřejnosti představen formou velkoformátové výstavy během konzultačního odpoledne, které proběhlo na rohu ulic Nábřeží a Dr. Tyrše. Výstava se skládala z osmi výstavních panelů, na kterých byly prezentovány výstupy z analýzy území, mapování území z pohledu obyvatel a strategie rozvoje Maxovky.

1

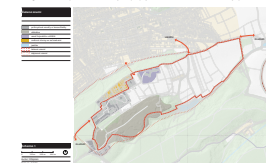
Strategie rozvoje Maxovky

Co je cílem strategie?

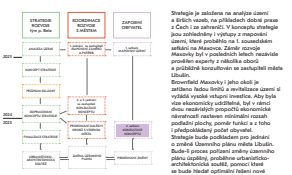
- Realizace dlouhodobé vize rozvoje Maxovky, zejména v oblasti Max a Libušín.
- Přesvědčení obyvatel o výhodách rozvoje, která přinese rozvoj, zejména v oblasti Max a Libušín.
- Stanovení a realizace Libušínského rozvoje, který bude rozvojem Maxovky, zejména v oblasti Max a Libušín.
- Stanovení a realizace Libušínského rozvoje, který bude rozvojem Maxovky, zejména v oblasti Max a Libušín.

Jaké území strategie řeší?

Strategie řeší území Maxovky, zejména v oblasti Max a Libušín.



Jak strategie vznikala a jak bude dál využívat?



Kdo se podílí na přípravě strategie?



4

Strategie rozvoje Maxovky

Modro-zelená infrastruktura



Doprava a mobilita



7

Strategie rozvoje Maxovky

Postupný rozvoj



Postup pro strategii rozvoje Maxovky



Ekonomika projektu

Průběh realizace projektu	Průběh realizace projektu
Průběh realizace projektu	Průběh realizace projektu
Průběh realizace projektu	Průběh realizace projektu
Průběh realizace projektu	Průběh realizace projektu

Jaké další varianty byly diskutovány se zastupiteli



2

Maxovka očima obyvatel

Maxovka očima obyvatel

Maxovka očima obyvatel je...
Maxovka očima obyvatel je...
Maxovka očima obyvatel je...

Hodnoty Maxovky a jejího okolí

Hodnoty Maxovky	Hodnoty Maxovky
Hodnoty Maxovky	Hodnoty Maxovky
Hodnoty Maxovky	Hodnoty Maxovky
Hodnoty Maxovky	Hodnoty Maxovky

Problémy a deficity Maxovky a jejího okolí

Problémy a deficity Maxovky	Problémy a deficity Maxovky
Problémy a deficity Maxovky	Problémy a deficity Maxovky
Problémy a deficity Maxovky	Problémy a deficity Maxovky
Problémy a deficity Maxovky	Problémy a deficity Maxovky

Záměry v Libušíně

Záměry v Libušíně	Záměry v Libušíně
Záměry v Libušíně	Záměry v Libušíně
Záměry v Libušíně	Záměry v Libušíně
Záměry v Libušíně	Záměry v Libušíně

Vize pro Maxovku

Vize pro Maxovku	Vize pro Maxovku
Vize pro Maxovku	Vize pro Maxovku
Vize pro Maxovku	Vize pro Maxovku
Vize pro Maxovku	Vize pro Maxovku

5

Strategie rozvoje Maxovky

Veřejná prostranství



Místo pro bydlení, práci i odpočinek



8

Strategie rozvoje Maxovky

Jak se můžete zapojit do přípravy strategie rozvoje Maxovky?

Postup pro strategii rozvoje Maxovky

Postup pro strategii rozvoje Maxovky...
Postup pro strategii rozvoje Maxovky...
Postup pro strategii rozvoje Maxovky...

Podělte se o své připomínky ke konceptu strategie zde



Pošlete Váš komentář ke konceptu strategie

Od 13. do 4. 4 můžete podávat své komentáře ke konceptu strategie rozvoje Maxovky prostřednictvím online formuláře na webu projektu www.stalibuzice.cz.

3

Maxovka

Vize rozvoje Maxovky



Maxovka bude rozvojem...
Maxovka bude rozvojem...
Maxovka bude rozvojem...

Souhrnný star

Souhrnný star	Souhrnný star
Souhrnný star	Souhrnný star
Souhrnný star	Souhrnný star
Souhrnný star	Souhrnný star

Náhrn - oblašt rozvoje

Náhrn - oblašt rozvoje	Náhrn - oblašt rozvoje
Náhrn - oblašt rozvoje	Náhrn - oblašt rozvoje
Náhrn - oblašt rozvoje	Náhrn - oblašt rozvoje
Náhrn - oblašt rozvoje	Náhrn - oblašt rozvoje

6

Strategie rozvoje Maxovky

Flexibilita



Bytové domy - zóna B



Řadové domy a viladomy - zóna D



Individuální domy - zóna E



Prostory pro tvorbu pracovních míst - zóna C



Zástavba navazující na historické objekty - zóna A



Zapojte se do plánování rozvoje Maxovky.



Prošlete Váš komentář ke konceptu strategie



2.2 Konzultační odpoledne

V sobotu 15. března proběhlo v Libušíně konzultační odpoledne ke konceptu strategie rozvoje Maxovky. Setkání se v průběhu celého odpoledne zúčastnilo více než 70 obyvatel a obyvatelky Libušína. K diskusi s obyvateli byli připraveni zástupci vedení obce, investora a společnosti ONplan. Setkání se neslo v neformálním duchu, na místě bylo připraveno občerstvení a ohniště.

Diskuze u výstavních panelů prezentujících strategii byla velmi živá a konstruktivní. Všechny dotazy přítomných byly zodpovězeny zástupci obce, investora a společnosti ONplan. Přítomní byli upozorněni, že případné konkrétní komentáře ke strategii mohou podat pomocí on-line dotazníku. Všichni návštěvníci obdrželi „kapesní“ vydání strategie, na kterém byl mimo jiné QR kód s on-line dotazníkem.

Setkání se účastnili obyvatelé z různých částí Libušína. Zejména obyvatelé Maxovky chápou představenou vizi rozvoje Maxovky jako příležitost, jak revitalizovat stávající nefunkční a chátrající brownfield a strategii hodnotili převážně pozitivně.

Obyvatelé z Libušína často řešili, co strategie rozvoje Maxovky přinese celé obci a stávajícím obyvatelům. Zazněla obava, zda město a investor dostatečně koordinují rozvoj občanské vybavenosti a dopravní a technické infrastruktury, kterou bude nutné zajistit s plánovaným nárůstem počtu obyvatel. Během setkání se potvrdilo, že okolí jezírka a přístup k němu chápou obyvatelé města jako zásadní hodnotu a obávají se, aby toto území neztratilo svůj přírodní charakter. Dalším často diskutovaným tématem byla skládka a její budoucnost. Lidé vyjádřili obavy, že rozvoj Maxovky nebude spojen s revitalizací skládky.

Obyvatelé nové části Libušína při ulici Tuhaňská vyjádřili obavy z možného narušení stávajícího, klidného charakteru této lokality a výstavby nových domů v jejich sousedství.

Se všemi těmito podněty bude dále pracováno v rámci navazující projektové přípravy.

Fotodokumentace konzultačního odpoledne dne 15. března 2025 je na stranách 7 a 8.



Obrázek 1 Panelová výstava představující koncept strategie, zdroj: ONplan



Obrázek 2 Panelová výstava představující koncept strategie, zdroj: ONplan



Obrázek 3 Návštěvníci akce měli možnost diskutovat se zástupci společnosti ONplan, zdroj: ONplan



Obrázek 4 "Kapesní" vydání konceptu strategie, zdroj: ONplan



Obrázek 5 V průběhu celého odpoledne probíhaly neformální diskuse o budoucnosti Maxovky i plánech města Libušín, zdroj: ONplan



Obrázek 6 Prostor konání veřejné konzultace, zdroj: ONplan



Obrázek 7 Na setkání bylo připraveno občerstvení, ohně, panovala zde velmi příjemná atmosféra, zdroj: ONplan



Obrázek 8 Návštěvníci akce měli možnost diskutovat se zástupci investora a obce, zdroj: ONplan



Obrázek 9 Prostor konání veřejné konzultace, zdroj: ONplan



Obrázek 10 Na setkání bylo připraveno občerstvení, ohně, panovala zde velmi příjemná atmosféra, zdroj: ONplan



Obrázek 11 "Kapesní" vydání konceptu strategie, zdroj: ONplan



Obrázek 12 Stánek s občerstvením, zdroj: ONplan

2.3 Online konzultace

V termínu od 15. března do 5. dubna 2025 proběhla on-line konzultace konceptu strategie rozvoje. Koncept strategie i výstavní panely jsou od 14. března k dispozici na webové stránce projektu www.vizelibusin.cz. Do 5. dubna měla veřejnost možnost zaslat své komentáře ke strategii prostřednictvím on-line formuláře, který byl rovněž umístěn na této webové stránce. Komentáře veřejnosti jsou vypořádány v druhé části tohoto dokumentu.

3 Vyhodnocení online dotazníku

V této části dokumentu jsou shrnuty komentáře, které byly podány prostřednictvím on-line formuláře na webových stránkách projektu. Veřejnost měla možnost zanechat své komentáře k vizi rozvoje Maxovky pro jednotlivé oblasti:

- modro-zelená infrastruktura
- doprava a mobilita
- veřejná prostranství
- bydlení, práce a odpočinek
- flexibilita
- postupný rozvoj

Na konci formuláře bylo možné zanechat komentář k celkové vizi rozvoje.

Komentáře prostřednictvím dotazníku zanechaly 3 fyzické osoby. Reakce na komentáře byly zpracovány pracovní skupinou pro přípravu strategie složenou ze zástupců investora a zpracovatele strategie, společnosti ONplan.

3.1 Výstava prezentující koncept strategie

V této části dokumentu jsou zveřejněny komentáře, které byly podány prostřednictvím on-line formuláře na webových stránkách projektu a reakce na ně.

1 Michal Rybar

Komentář	Reakce na komentář
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast modro-zelené infrastruktury	
Je super, že se bude něco dít a bude to zlepšení.	Děkujeme za pozitivní zpětnou vazbu. Jsme rádi, že vizi vnímáte jako přínosnou.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast dopravy a mobility	
Moc se těším na cyklo propojení Libušína a Kladna přes Maxovku, současné řešení přes serpentýny není moc bezpečné.	Děkujeme za podnět. Zlepšení bezpečnosti a lepší cyklo propojení je jednou z priorit naší vize a budeme se těmito tématům dál aktivně věnovat.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast veřejných prostranství	
Rád si udělám procházku do cukrárny nebo restaurace.	Děkujeme za komentář. Cílem strategie je vytvořit v nových centrech Maxovky místa pro maloobchod, služby a občanskou vybavenost jako jsou právě kavárny, restaurace apod. Revitalizace dnešního brownfieldu tak bude mít přímé pozitivní dopady i na současné obyvatele Libušína, kteří získají v docházkové vzdálenosti novou občanskou vybavenost, která se pro ně může stát zajímavým cílem procházek.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast postupného rozvoje	
Je nějaký odhad kdy se začne reálně něco dělat? Zejména to cyklo propojení by bylo super.	Děkujeme za dotaz i zájem o cyklopropojení, které je důležitou součástí plánované infrastruktury. Celkový rozvoj Maxovky je plánovaný po etapách, v horizontu 20-25 let, avšak základní dopravní a technická infrastruktura by měla být realizována hned v prvních fázích projektu. V současné době probíhají intenzivní jednání s městem ohledně změny územního plánu. Až následně bude možné určit podrobnější harmonogram toho, kdy v území vznikne, mimo jiné, i nová cyklistická infrastruktura.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky	
Na propojení Maxovka - Libušín - jezírko se moc těším.	Děkujeme. Toto propojení je pro vizi rozvoje Maxovky a její propojení s Libušínem zásadní. Vnímáme, že okolí jezírka i cesta k němu je pro obyvatele města zásadní a budeme se mu dále podrobně věnovat.

Komentář

Reakce na komentář

Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast modro-zelené infrastruktury (1).

Dovoluji si Vám připomenout, že na haldě leží řádově miliony tun teplárenského popílku s několikanásobným překročením koncentrace arzenu. Na skládce nikdy nefungovala a dále nefunguje technologie ukládání, takže současně jsme jako obyvatelé sužováni nadměrnou prašností.

Dále upozorňuji na střelnici Mayrau umístěnou přímo na protisvahu zamýšlené výstavby, hluk z této střelnice Po-So asi nebude pro nové obyvatele příjemný.

Největší problém ale vidím v současné skládce komunálního odpadu AVE. Při změnách teploty dochází ke změně proudění a zápach z této skládky pohltní celé přilehlé i daleké okolí. Toto trvá obvykle se západem slunce, trvá do ranních hodin, v řádu cca 30dnů ročně dle počasí. Zamýšlený pás zeleně pach určitě nezastaví, s tím mám vlastní zkušenosti.

Určitě by mělo dojít k asanaci jezírka, pamatuji dobu, kdy tam byla hloubka 2,5m, dnes je tam vlivem nánosů stěží 1,2m, koupání tam považuji za zdraví škodlivé.

Děkujeme za Vaše komentáře.

Podmínkou pro uskutečnění představené vize rozvoje Maxovky je revitalizace skládky. Investor jedná s majitelem skládky o její budoucnosti, zvažuje její odkup. Zároveň zde, na objednávku investora, provedla Česká zemědělská univerzita řadu průzkumů, které budou podkladem pro další plánování budoucnosti skládky.

Hlukem ze střelnice Mayrau se budeme dále zabývat.

Investor je v jednání se společností AVE. Diskutovány jsou možnosti, jak efektivně koordinovat případnou revitalizaci skládky a záměr společnosti AVE modernizovat svůj areál s cílem minimalizovat dopady tohoto areálu na Maxovku a Libušín.

Podrobnější informace k hloubce a kvalitě vody v jezírku nemáme k dispozici, jezírko není v majetku investora.

Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast dopravy a mobility

Z vlastní zkušenosti mohu sdělit, že cesta autem v exponované době trvá za křižovatku v Kladně u kostela cca 15 min. (3 hlavní silnice + semafor) Přibude-li dalších 200-300 vozidel bez řešení dopravní situace nastane kolaps v dopravě.

V rámci projednávání změny územního plánu, případně v rámci navazující projektové dokumentace budou s příslušnými dotčenými orgány řešena opatření na navazující komunikační síti.

Strategie také počítá s rozvojem veřejné dopravy a podporou cyklistické a pěší dopravy tak, aby noví obyvatelé Maxovky nebyli závislí pouze na individuální automobilové dopravě.

Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast veřejných prostranství	
Horuji za zanechání dvou budov bývalé truhlárny a tesárny dolu Max, s tím, aby byly tyto prostory dány ke kulturnímu využití, relaxu, dětským kroužkům apod.	Strategie navrhuje zachování hodnotných průmyslových objektů. Podrobnosti budou řešeny v rámci navazující projektové přípravy.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast bydlení, práce a odpočinku	
Hm, na papíře to vypadá dobře. Společenské a komunitní centrum nemá smysl, kavárna a restaurace se neudrží, ordinace lékařů je fantas, potraviny budou živořit. Co se týká drobné nerušící výroby, řemeslné výroby tak nevím, co je myšleno, jediné, co podnikatele zajímá je nákup a prodej. Obchody a showroomy je nesmysl.	Děkujeme za váš názor. Strategie počítá s celkovým nárůstem počtu obyvatel Maxovky až na 2 800 obyvatel. Tomuto počtu bude odpovídat i kapacita nově budované občanské vybavenosti, služeb, maloobchodů. V diskusi s městem, je možné rozvoj základní občanské vybavenosti na Maxovce koordinovat tak, že může řešit i stávající deficity města.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky	
Tato vize mě připadá zbytečně megalomanská, připomíná mě to KOL dům v Litvínově z počátku 50.let - vše bude krásné, vše bude na místě, vše bude fungovat, všichni se budeme mít rádi, realita ale někde jinde. Dnes je trochu jiná doba a lidi mají jiné požadavky než bydlet v zapadákově, sic. v přírodě (dostupnost zaměstnání, kultury, škol, obecně vyžití).	Strategie počítá s postupným a flexibilním rozvojem, který bude reagovat na aktuální ekonomickou situaci a poptávku trhu. Strategie počítá s vybudováním různých typů bydlení pro různé cílové skupiny, s vybudováním odpovídající občanské vybavenosti i významným posílením vazby na Libušín.

3 Sandra Majerová

Komentář	Reakce na komentář
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast modro-zelené infrastruktury	
Souvislý pás zeleně bych se obávala že nebude stačit. Stačí silnější vítr a popílek ze skládky tím snadno projde.	Podmínkou pro uskutečnění představené vize rozvoje Maxovky je revitalizace skládky, mimo jiné s cílem eliminovat prašnost, která pochází ze stávající činnosti na skládce. Investor jedná s majitelem skládky o její budoucnosti a zvažuje její odkup.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast dopravy a mobility	
Co vybudovat kuličkovou dráhu venkovní zároveň s cyklotrasou? Myslet na rodiny s dětmi, aby se dalo dostat z Maxovky do Libušína s kočárkem. I k jezírku	Děkujeme za podnět. Souhlasíme, že cestní síť by měla být řešena tak, aby byla dostupná pro všechny skupiny obyvatel. Možnost změna povrchu na propojení s jezírkem bude řešena v navazující projektové dokumentaci a diskutovaná s obyvateli s ohledem na to, že jde o citlivou otázku ve vztahu k zachování přírodního charakteru místa.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast veřejných prostranství	
Více parkovacích míst lidé budou dojíždět z Libušína nakoupit nebo na hřiště	Parkování bude řešeno v kapacitě odpovídající počtu obyvatel a dalších uživatelů území, tedy například návštěvníků služeb a maloobchodů, v jednotlivých etapách.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky pro oblast bydlení, práce a odpočinku	
Co nějaká sdílená dílna? Nebo ateliér s workshopy? Něco jako je ateliér mentolka ve sláném. Dopravní hřiště.	Děkujeme za podněty. Strategie počítá s vytvořením společenského a komunitního centra i vybudováním hřišť a sportovišť pro děti a dospělé. V zóně pro podnikání je možné, pokud bude poptávka, uvažovat i s ateliéry s dílnami. Na Maxovce budou vybudována hřiště pro různé věkové skupiny, lze zvážit i vybudování hřiště s dopravní tematikou.
Komentář k vizi rozvoje Maxovky	
Myslela bych na nějaké lavičky po cestě nebo místa s venkovním stolem a posezení	Děkujeme za podnět. Již na počátku rozvoje Maxovky bude založena základní kostra veřejných prostranství, důraz bude kladen na jejich kvalitu, a to i v řešení detailu – mobiliáře (laviček, košů apod.), informačních systémů, drobné architektury jak v sídle, tak i navazující krajině.

