

# OBEC LICHOCEVES

Lichoceves čp. 20, PSČ 252 64, tel. 220 930 556, e-mail obec@lichoceves.cz

V Lichocevsi dne 18. září 2015

Agenda: Development (Noutonice OC11 a OC13)

Vaše čj. MUCE 48001/2015 OUP (OC11)

MUCE 45842/2015 OUP (OC13)

Naše čj.: OD300/15

Věc: Společné vyjádření k přepracovaným návrhům územních studií Lichoceves – Noutonice – lokality „OC11“ a „OC13“

Vážení,

**přiložené stanovisko obce Lichoceves k územním studiím Lichoceves – Noutonice – lokality „OC11“ a „OC13“ vychází z podrobné analýzy a vyhodnocení budoucích důsledků předloženého záměru na chod obcí Lichoceves a Noutonice. S ohledem na nutnost koncepčního řešení další takto rozsáhlé obytné výstavby v obci musíme připomenout, že obec Lichoceves je obcí bez jakékoli sociální vybavenosti a technické infrastruktury. V minulých letech prošla zkušeností s výstavbou, která řešila pouze lokální dispoziční a stavebně technické parametry využití území.**

Uvedená zkušenost objektivně prokázala škodlivost takto jednostranného přístupu k rozvoji obytné zástavby a následné negativní důsledky pro obec. Územní studii považujeme za dokument, který předkládá odpovědi nikoliv pouze na otázku „jak zde postavit bydlení“, ale zejména na otázku „jak zde žít“. Opomenout hledání odpovědi na otázku „jak zde žít“ znamená rezignovat na ochranu veřejných zájmů, neboť územní plánování je principiálním nástrojem pro uplatňování veřejných zájmů tak, aby došlo ke komplexnímu řešení uspořádání území a koordinaci veřejných a soukromých záměrů. Na základě povinnosti Obecního úřadu využít tohoto nástroje bylo formulováno následující vyjádření.

## **1) Jednostranné zúžení okruhu řešených problémů pouze na problematiku samotné výstavby považujeme za koncepční nedostatek obou územních studií.**

S ohledem na ochranu veřejných zájmů obce a zájmů jejích občanů – stávajících i budoucích obyvatelů obou území – je nutné zahrnout i řešení problémů spojených s budoucím chodem obce. Územní studie musí navrhnout, analyzovat a posoudit řešení problémů, které lze identifikovat pouze v případě, že zpracovatel a obec zná odpovědi minimálně na otázky:

- jaký způsob života budou umožňovat nová území – bude to prostor pro plnohodnotný aktivní život včetně volnočasového nebo anonymizovaná „noclehárna“;

- jaké bude sociální a věkové složení obyvatel v nových územích a jaké budou náklady obecního rozpočtu na služby spojené se zajištěním jejich veřejných a sociálních potřeb;

- je v obci či jejím okolí volná kapacita pro zajištění předškolní nebo povinné školní docházky dětí z nových území, bez nutnosti vyčerpání rezerv určených pro obyvatele stávající zástavby;

- jakou budou mít nová území sociální vybavenost, služby a technickou infrastrukturu a jaká bude jejich finanční náročnost; jaké budou důsledky užívání již existující infrastruktury novými obyvateli (kapacita, opotřebení, údržba, náklady apod.);

- jak bude uspořádání a vybavení nových obytných území podporovat společné soužití stávajících a nových obyvatel obce;

- jaká bude motivace stávajících obyvatel obce navštěvovat a využívat nová území;

- jaký bude přínos navrhované výstavby pro obec a její obyvatele.

Analytickou část považujeme za významnou součást územních studií. Její zpracování vyžaduje vysokou pečlivost a součinnost obce, která ze strany zpracovatelů dosud nebyla vyžádána. V odpovědích není možné odkazovat na neznalost struktury budoucích zájemců o pořízení nemovitosti v nových územích, neboť právě kvalita a míra vybavenosti území determinuje tržní hodnotu území a od ní se odvíjející sociální a věkovou strukturu budoucích vlastníků a obyvatel.

Považujeme za oprávněné znát odpovědi na tyto otázky mimo jiné i proto, že obec musí eliminovat riziko budoucí rozpočtové zátěže. Schválení územních studií, resp. územně plánovacích regulačních podkladů, umožní výrazné finanční a tržní zhodnocení pozemků jejich vlastníkům. Je proto absolutně nepřijatelné, aby výstavba v nových územích vytvořila sekundární problémy plynoucí z nedostatečné vybavenosti a jednostranně je přenesla na obec, obecní rozpočet a správu obce.

Prosté zvýšení počtu obyvatel žijících v obci zvyšuje provozní náklady obce. Pokud nejsou kompenzovány zvýšeným příjmem obecního rozpočtu, odvíjejícím se od počtu obyvatel přihlášených k trvalému pobytu z celostátně sdílených daní (RUDu), tato nerovnováha uvádí obec do stagnace a případně i rozpočtového schodku. Prevencí tohoto potenciálně rizikového vývoje je dostatečná vybavenost obcí, která nové obyvatele motivuje jak k pořízení nemovitosti v nových územích, tak k přihlášení k trvalému pobytu v obci Lichoceves (formální registrace trvalého pobytu v jiné obci/městě umožňuje přístup k veřejné službě, např. přijetí do škol a sociálních zařízení).

Právě přenos řešení a financování vybavenosti území na obec je součástí výše zmíněné negativní zkušenosti obce z realizace předchozích dvou stavebních projektů (byť u každé výstavby v jiné míře, ale strukturálně zcela shodných).

**2) Obě studie naprosto nevyužívají možnosti podmíněného využití obytných území tak, jak s ním počítá platný ÚP obce,** např. pro umístění zařízení občanského vybavení sloužící obsluze obytných území, služeb nevýrobního charakteru provozovaných v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz, malého restauračního zařízení, hřiště pro děti předškolního a školního věku (s výjimkou diskutabilního umístění hřiště v OC13 na pozemku veřejná zeleň za pozemkem č. 26, který přiléhá ke krajské komunikaci).

Připomínky uvedené pod body 1) a 2) považujeme za zásadní koncepční nedostatky obou studií a s ohledem na ochranu veřejných zájmů považujeme jejich respektování za zásadní indikátor proveditelnosti opatření.

**3) Setrváváme na zásadním požadavku předložení souhlasů s navrhovaným opatřením od vlastníků pozemků, které jsou studii regulované či ovlivňují jejich**

využití, ale nejsou ve vlastnictví objednatele. V případě OC13 se jedná o 25 pozemků, z nichž pouze 3 jsou ve vlastnictví objednavatele (viz vyjádření ze dne 30. ledna 2015).

**4) Setrváváme na zásadním stanovisku, že je nezbytné primárně vyřešit způsob zásobování lokalit pitnou vodou a nakládání se splaškovými vodami, neboť zvolené řešení musí být zohledněno v parcelaci území** (viz vyjádření ze dne 30. ledna 2015).

**5) Zdůrazňujeme svůj souhlas k zásadním bodům vyjádření odboru životního prostředí ze dne 16. září 2015 k upraveným návrhům územních studií:**

- 5.1 vodoprávní úřad nesouhlasí s dočasnými variantami likvidace odpadních vod ve vlastních ČOV nebo bezodtokých jímkách a ani s vybudováním jedné ČOV pro příslušnou lokalitu;
- 5.2 plánovaná výstavba v lokalitě OC13 bude podmíněna buď výstavbou obecní ČOV Lichoceves nebo doloženou smlouvou s vlastníkem a provozovatelem o možném napojení lokality OC13 na ČOV Velké Přílepy;
- 5.3 napojení lokality OC13 na plánovaný obecní vodovod Lichoceves nebo na vodovod Velké Přílepy musí být projednáno s jejich majiteli a provozovateli.

**6) Po projednání na odb. územního plánování MěÚ Černošice za účasti zpracovatelů studií dne 17. září 2015 uplatňujeme připomínky a požadavky** (resp. trváme na požadavcích podaných v rámci projednávání) **na studii OC11:**

- 6.1 řešení koordinovat s řešením OC13 zejména po stránce dopravního propojení (sjednocení kategorie komunikace, řešení křižovatky, doplnit koordináční vzorové příčné řezy komunikací v obytné zóně a komunikace 3. třídy) a výstavby vodovodu, kanalizačního systému a plynovodu; v těchto oblastech respektovat připravované záměry obce Lichoceves;
- 6.2 v místě napojení OC11 a OC13 na stávající komunikaci („spojku“) respektovat požadavky bezpečnosti provozu – dojde k významnému zvýšení intenzity provozu na komunikaci (jako možné řešení se jeví kruhový objezd, X-křižovatka nebo dostatečný vzájemný odstup vyústění komunikací z obou lokalit);
- 6.3 ověřit řešení likvidace dešťových vod, dimenzování a návrh řešit dle ČSN 75 9010, hledat technicky jednoduché, ekonomické a bezúdržbové řešení,
- 6.4 řešení nakládání splaškovými vodami prostřednictvím domovní ČOV je nepřijatelné;
- 6.5 používat korektní hodnoty spotřeby pitné vody a produkce splaškových vod;
- 6.6 pro špičkovou hodnotu odběru plynu získat vyjádření obce Velké Přílepy (riziko poklesu tlaku); kapacita dimenze plynovodu DN 63 bude napojením obou lokalit vyčerpána;
- 6.7 kabelizovat veškeré nadzemní elektro sítě NN a VN, včetně přeložky vedení 22 kV;
- 6.8 vymežit korektní hodnoty ochranných pásem infrastruktury;
- 6.9 zpracovat vzorový koordináční řez komunikací s odpovídajícím příčným uspořádáním pro zasakování do zelených pásů a příkopů, jak je uvedeno v textu;
- 6.10 připojujeme se k požadavku odb. územního plánování MěÚ Černošice, aby ke studii byl předložen návrh základního rámce plánovací smlouvy.

**7) Po projednání na odb. územního plánování MěÚ Černošice za účasti zpracovatelů studií dne 17. září 2015 uplatňujeme připomínky a požadavky (resp. trváme na požadavcích podaných v rámci projednávání) na studii OC13:**

- 7.1 řešení koordinovat s řešením OC11 zejména po stránce dopravního propojení (sjednocení kategorie komunikace a řešení křižovatky) a výstavby vodovodu, kanalizačního systému a plynovodu; v těchto oblastech respektovat připravované záměry obce Lichoceves;
- 7.2 v přiměřené míře zpracovat požadavky 6.2 až 6.9 uvedené k lokalitě OC11;
- 7.3 územní studie obsahuje značný počet formálních chyb a dílčích nedostatků (viz podrobný připomínkový aparát v textové části – příloha č. 1)
- 7.4 při vypracování dopravního řešení respektovat skutečnost, že průjezdná komunikace v OC13 bude stahovat kamionovou dopravu s cílem v průmyslové zóně, tj. přizpůsobit průjezdné parametry a odclonit komunikaci od zástavby zelení;
- 7.5 při návrhu vzrostlé zeleně respektovat ochranná pásma sítí;
- 7.6 pomocí hlukové studie prověřit využitelnost pozemků 22 až 26, které přiléhají k hlučnému provozu (truhlářství a výroba pelet);
- 7.7 zachovat uliční čáru staveb na pozemcích 4 a 5 vůči stávající zástavbě;
- 7.8 provést korektní stanovení počtu staveb, uživatelů lokality a podílů jednotlivých ploch v lokalitě;
- 7.9 připojujeme se k požadavku odb. územního plánování MěÚ Černošice, aby ke studii byl předložen návrh základního rámce plánovací smlouvy.

S ohledem na rozsah předloženého záměru a závažnost důsledků jeho realizace pro chod obce Lichoceves požadujeme v dalších stupních projektové dokumentace respektovat požadavky na udržitelný rozvoj obce a koordinovat jejich zpracování s jejími připravovanými záměry.

S pozdravem

za zastupitelstvo obce Lichoceves  
Jana Muchová  
starostka obce

Přílohy:

1. Průvodní zpráva OC13 s podrobným připomínkovým aparátem (22 stran);
2. Průvodní zpráva OC11 s podrobným připomínkovým aparátem (13 stran);

**Městský úřad Černošice**  
**Odbor územního plánování**

Riegrova 1209  
252 28 Černošice