



Obecní úřad Kamenice

Ringhofferovo náměstí 434

Olešovice, 251 68 Kamenice

V Kamenici dne 25.05.2022

Věc: Uplatnění připomínek k návrhu regulačního plánu K8 RD KAMENICE – společné jednání o návrhu regulačního plánu

Na základě § 65 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji následující připomínky k návrhu regulačního plánu K8 RD KAMENICE:

PŘIPOMÍNKY:

1. celý prostor plánované výstavby rodinných domů byl měl být pojat s ohledem na Štiřinský park a zámek, které s předmětnou lokalitou bezprostředně sousedí. Kulturní památky jsou vymezené *Výkresem ochrany přírody a kulturních památek* v ÚP obce vymezeného na sousední lokalitě č. K9 a K6. Dalším důležitým krajinným prvkem, na jehož ochranu je třeba pečlivě dbát je niva rozprostírající se západním směrem od Křísovskeho rybníka a prastarý dub, který je ozdobou místa.
Dále by měl být vzat v úvahu nejvyšší možný ohled na fakt, že Křísovský rybník a hlavně na něj navazující Niva, společně s mokřadní lagunou, která se každé jaro vytvoří v dolní části území K8 a K9 podél jižní strany dolní části ulice Návršní, jsou místem rozmnožování žab. Niva, dub i žabí hnízdiště představují významný krajinný prvek ze zákona. Dalším důležitým krajinným prvkem, který je třeba zachovat je existující stromová *Alej mladé generace*. *Také je nutné* vymezení pruhu pro oboustranné umístění pokračování této aleje dle *Výkresu dopravy* v ÚP. Případná nejednotnost zástavby bude snižovat hodnotu prostředí kulturní památky zámku Štiřín, jeho parku, přilehlého golfového hřiště a lipových alejí, které dotváří charakter místa, podtrhují krajinný záměr jejich zakladatelů. Případný vznik sídliště nesourodé zástavby by bezpochyby těžce poničil existující *genius loci*.
2. Základním principem urbanistické koncepce regulačního plánu v této lokalitě budou RD - přízemní stavby s podkrovím dle regulačních podmínek pro plochy BC. Pro jednotnost vzhledu této lokality, budoucí stavby RD včetně ostatních staveb by měly mít jednotný vzhledový ráz včetně jednotné barevnosti fasád světlých odstínů, jednotné střešní krytiny (materiálu) s jednotnou barevností a dalších prvků v nereflexních odstínech přírodně nenarušujících krajinný ráz celé lokality, s maximální snahou lokalitu dokreslit a neuškodit jí. Sklon střech a materiálová jednota střešní krytiny je zásadní prvek zástavby a zvolené rozmezí, respektive absence vymezení použitých materiálů, ne/vedené v návrhu zadání Regulačního plánu K8, nemůže zajistit podobnost a povede ke stylu zástavby let devadesátých, o kterých jsme si mysleli, že se už nikdy nevrátí. Lokalita K8 je příliš krásná, cenná, obchodně atraktivní (s výhledy na zámek, na zámecký park, na golfové hřiště), než aby

se stala předmětem pouhé finanční kalkulace. V přípravě plánů k zástavbě na K8 je třeba použít především estetické cítění a úctu k prostředí v jeho nejširším smyslu.

3. Tvar střech staveb by měl mít jednotnou formu pro celou lokalitu z výběru forem sedlová, valbová, případně pultová, nikoliv však polovalbovou nebo mansardovou formu. Sklon střechy požadují zachovat z důvodu argumentu v bodu 2 v rozmezí 27° až 45° (oproti návrhu zadání RP) s krytinou v přírodních odstínech nereflexních a nelesklých materiálů a barev, aby respektoval již dříve postavené stavby RD v okolí dle platných podmínek ÚP. Důvod je v tomto případě stejný jako v bodu č. 2 těchto požadavků. Změna č. 5 doposud nebyla vydána!
4. u nově vznikající obytné čtvrti by nemělo dojít k přenosu dopravní zátěže na sousední, již obydlené lokality. Občané Nové Hospody a části Struhařova zde bydlí dlouhá léta nebo celé své životy a přenos dopravy z nové zástavby na existující komunikace Návršní a Na Pokraji by zásadně změnil kvalitu života obyvatel v mnoha ohledech (bezpečnost, hluchost, prašnost, motorové zplodiny, světelný smog). Požadují proto, aby nově zastavěné území v rámci K8 bylo samostatně dopravně fungujícím prostorem. Navrhují, aby dopravní obslužnost plochy K8 byla napojena dvěma nebo třemi vstupy z ulice Ringhofferova, orientací východ-západ. Tímto způsobem nedojde k nadužívání ulic Návršní a Na Pokraji. Dále navrhují aby plocha plánovaného sídliště byla oddělena od ulic Na Pokraji, v úseku mezi ulicemi Na Spojce a Na Pěšině, pruhem zeleně vedeného v šířce 20m a osázeného stromořadím. Oddělenost dopravy by v tomto případě byla velmi žádoucí, stejným způsobem tak jako je tomu v ulici Na Palouku v protější zástavbě směr Sulice – Želivec. Změna č. 5, která mění zákres funkčního využití v ploše K8 a hranice lokalit K8 a K9, resp. je navrhována nová dopravně komunikační soustava ulic veřejného prostoru, která dopustí průjezdnost do rezidenčních, klidových lokalit již existujících, což jde ve všech aspektech jde proti veškerým trendům současného urbanismu, mám na mysli vytlačování automobilové dopravy mimo obytné zóny!

JE NEZBYTNĚ NUTNÉ ZNÁT CELKOVOU DOPRAVNÍ KONCEPCI KAMENICE DŘÍVE NEŽ SE ZAČNE MĚNIT DOPRAVNÍ ZAJIŠTĚNÍ JEJÍCH JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ, NAPŘ. NOVÉ HOSPODY A STRUHAŘOVA. NEMŮŽE EXISTOVAT KVALITNÍ A DLOUHOTRVAJÍCÍ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, BEZ KOMPLEXNÍHO NÁHLEDU!!!

5. Naopak požadují zajištění pěší prostupnosti touto lokalitou do okolních lokalit doplněnou vzrostlou zelení s retenční schopností likvidace srážkových vod.
6. Regulační plán musí respektovat stávající limity v území např. vedení inženýrské sítě elektro VN kV 22 včetně ochranného pásma a uložení ostatních inženýrských sítí technické infrastruktury.
7. Regulační plán by měl nadefinovat celou lokalitu jako „Obytnou zónu“ se souvisejícími dopravními prvky (dopravní značení obytné zóny, parkovací stání, chodníky atd.) a měl by vyřešit vytvoření veřejného prostranství pro umístění tříděného odpadu minimálně na třech separačních hnízdech vzhledem k přibližnému počtu několika desítek RD a také případnou

plochu centra pro setkávání veřejnosti v lokalitě (např. dětské hřiště, sportovní hřiště, lavičky a zeleň).

8. Požaduji, aby Regulační plán lokality K8 zajistil rekonstrukci komunikace v ulici Návršní tak, aby se stala součástí dopravní infrastruktury místa s ohledem na širší dopravní studii zabývající se a řešící dopravu nejen v katastru obce Kamenice, ale s ohledem na území navazující. Aby se stala součástí promyšlené koncepce dopravy v Kamenici i za jejími hranicemi. Rekonstrukce ulice Návršní by měla zohlednit a umožnit vymezení pokračování *Aleje mladé generace* po obou stranách komunikace včetně chodníku pro pěší nejlépe až ke křižovatce ulice Ringhofferova a Návršní u Křísovského rybníka, vymezené *Výkresem dopravy* (změnou č. 1 ÚP). Ulice návršní by se měla stát dopravní komunikací s nízkým objemem dopravy, jednosměrnou, opatřenou dopravním značením poukazující na obytnou zónu.
9. Požaduji, aby Regulační plán lokality K8 zajistil zachování stávajícího charakteru, rázu a funkce komunikace v ulici Na Pokraji, tedy aby ulice dále plnila pouze funkci příjezdové komunikace k RD obyvatel ulice. Nepřeji si aby se ulice na Pokraji stala dvouproudou komunikací bez zeleně, která by oddělila plochu K8 od stávající zástavby v ulici Na Pokraji. Požaduji aby byla ulice Na Pokraji v jejím úseku mezi ulicemi Na Spojce a Na Pěšině, opatřena podél její severní strany pruhem zeleně v šířce 20m a osázena stromořadím, případně doplněna o chodník v celém svém průběhu.
10. Regulační plán by měl zohlednit existenci problémů se srážkovými vodami v již existujících sousedních lokalitách, kde jsou již RD umístěny. Upozorňuji, že na lokalitě K8 a K9 dochází každoročně v jarních obdobích k vytvoření „vodní laguny“, retence srážkových vod je zde v tomto období nulová. Je nezbytné srážkové vody z lokality K8 komplexně řešit i vzhledem k sousedním lokalitám a nepřeneset riziko zaplavení na lokalitu K9 a každopádně akceptovat podmínky územního plánu obce, které jak u nových komunikací a veřejných prostranství, tak u jednotlivých pozemků u objektů RD povinně nařizuje v maximální možné míře likvidovat srážkové vody přímo na předmětných pozemcích (akumulace – zálivka, vsakování) - viz i vyhl. č. 501/2006 Sb., § 20, odst. 5, písm. c): Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno: vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno: 1. přednostně jejich vsakování.
Upřednostnit by se měly vsakovací zařízení nebo retenční nádrže pro následné použití dešťové vody (např. zálivka zeleně) a retenční vsakovací pásy nebo vsakovací zařízení na veřejných prostranstvích doplněné vhodnou stromovou zelení, která umožní v maximální míře odpařovací a ochlazovací funkci. Vzhledem ke špatné retenční schopnosti a svažitosti zdejších lokalit požaduji v Regulačním plánu lokality K8 zachování existující hodnotné zeleně šíře 20 m podél celé ulice Na Pokraji.
Na tomto místě musím opět upozornit na fakt, že výše zmíněné části území K8 a K9 se sezoně stávají každý rok vzácnou lokalitou rozmnožování žab.
11. Regulační plán K8 by měl zamezit lokálním čističkám odpadních vod, resp. je zakázat, vzhledem k nemalým problémům se vsakováním srážkových vod v sousedních lokalitách.

12. Doporučuji do Regulačního plánu K8 výčet územních rozhodnutí, která svým vydáním tyto nahradí. Doporučuji územní rozhodnutí na dělení a scelení pozemků v lokalitě K8, dále územní rozhodnutí na umístění staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury a staveb a zařízení veřejných prostranství včetně zeleně a stromů a míst pro účely svozu odpadu a stavby a zařízení pro retenci srážkových vod v území lokality.
13. Požaduji v regulační plánu stanovit uliční čáru a odstup staveb RD a ostatních staveb od veřejného prostoru (uliční čáry) z důvodu jednotnosti lokality – viz odůvodnění v bodu č. 1 požadavků. Dále určit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici nebo případnému náměstí a odstupy staveb. Samozřejmě i výšku hlavních a doplňkových staveb a míru možného zastavění pozemků v souladu s územním plánem obce.
14. V souvislosti s tvorbou veřejných prostranství (ulic, náměstí, veřejných prostor) v této i navazujících lokalitách požaduji zákaz celoplošných neprůhledných betonových nebo zděných plotů, které se nám nebývalým způsobem rozmáhají na nových lokalitách a které v této exponované lokalitě jsou vzhledem ke krajinnému rázu, alejím a blízkému areálu golfu a kulturní památky - štiřínskému zámku dle mého názoru nevhodné (viz tento typ oplocení při vjezdu do Štiřína ze Želivce na začátku vpravo). Jedná se mi o to, aby byl tento styl oplocení zakázán na lokalitě celoplošně, a to i v hranicích zahrad. Oplocení by bylo tvořeno stejným způsobem, jak byla tvořena lokalita za Billou v Kamenici.
15. Regulační plán by měl komplexně řešit umístění technické infrastruktury veřejného osvětlení (linií a jednotlivých světelných bodů a napojení na stávající síť obce) i z hlediska množství světelných bodů, efektivity provozu veřejného osvětlení po dohodě s obcí, tak aby byl provoz ekonomicky udržitelný a následné stavební řízení by vybralo takovou světelnou intenzitu, která nebude způsobovat nadměrný světelný smog i vůči nejen stávající lokalitě, ale i vůči sousedním. Zároveň se jedná o pohledově exponovanou lokalitu směrem od štiřínského zámku a parku, kde by byl světelný smog poškozující hodnotu těchto chráněných ploch zámku, parku a golfu.
16. Samostatnou otázkou je kapacita veřejné infrastruktury - technická - ČOV a vodovod v majetku obce, navazující další investice do dopravní infrastruktury, kterou si tato lokalita kromě rozšíření ulice Návršní dle výše uvedeného vyžádá. Ale i dopad do občanské vybavenosti v majetku obce – kapacita předškolního a základního školství, zdravotnictví a sociálních služeb, zda je při současné kapacitě této infrastruktury vůbec možná. Toto vše doporučuji řešit v rámci *Plánovací smlouvy*, jejíž uzavření starosta deklaroval na veřejném zasedání zastupitelstva. Obec by neměla do doby pořízení a vydání regulačního plánu zohledňujícího výše uvedené dát souhlas s napojením vjezdu z lokality K8 na ulici Návršní. Zároveň by neměla do majetku obce přebírat veřejná prostranství, pokud nebude výsadba zeleně a mobiliářové prvky včetně ostatních součástí veřejného prostranství (včetně veřejného osvětlení a dopravní infrastruktury) dokončeny.

