

Magistrát města Kladna
Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44
Kladno
272 52

VĚC: VĚCNĚ SHODNÁ PŘIPOMÍNKA A ZMOCNĚNÍ ZÁSTUPCŮ VEŘEJNOSTI

My, na přiložených podpisových arších uvedení a podepsaní občané města Kladna, uplatňujeme v souladu s § 23 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tuto věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Kladna.

CÍL: RESPEKTOVAT A CHRÁNIT CHARAKTER A STRUKTURU ZÁSTAVBY.

Znění připomínky:

Požadujeme, aby návrh změn ÚP 1.D byl upraven tak, aby respektoval zásady urbanistické kompozice a soukromý majetek. Navržené změny na většině míst města Kladna uvolňují regulaci, jak co se týká hustoty a výšky zástavby. V mnoha případech navíc díky označení budovy za hodnotné stavby znemožňují majitelům svobodně nakládat s vlastní nemovitostí. V jiných lokalitách (např.: Kročehlavy - Výhybka, Pražská, Rozdělov - Obalovna) dochází k deregulaci která většinou nerespektuje zásady urbanistické kompozice.

1. Nesouhlasíme s Územní studií ÚS 21 (Rozdělov – Obalovna, dále jen „Obalovna“) a se zařazením pozemků Obalovny v ploše SM Územního plánu města Kladna. Žádáme změnu územní studie ÚS 21 a přeřazení těchto pozemků do plochy BI.
V této části města jsou pouze rodinné domy. Změna ÚP v roce 2015 umožnila stavbu bytových domů jen protože Obalovna nebyla zavezená.
2. Nesouhlasíme s navrženým napojením lokality Obalovna na stávající dopravní infrastrukturu, které je součástí aktuální ÚS 21. Nesouhlasíme ani se snahami o propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice.
3. Odmítáme zásahy do stávajícího lesa a nesouhlasíme se snahami o propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice.
4. Odmítáme další zvýšení a zahuštění zástavby v lokalitě Kladno - Cihelna (ÚS 8).
5. Odmítáme podporu nových developerských projektů na úkor stávajících vlastníků nemovitostí v přilehlém okolí a zhoršení jejich kvality bydlení.
6. Žádáme změnu pozemků 148/69, 148/164, 148/165, 149/2, 149/7 a 152/2 v k.ú. Rozdělov z BI na ZO.

Přílohy:

- 1) Odůvodnění věcně shodné připomínky
- 2) Zmocnění zástupců veřejnosti
- 3) ÚS 21 – návrh nové zástavby a připojení na dopravní infrastrukturu
- 4) Hustota zástavby lokality Kladno-Rozdělov
- 5) Podpisové archy

Příloha č. 1 – Odůvodnění věcně shodné připomínky

Ad1) Nesouhlasíme s Územní studií ÚS 21 (Rozdělov – Obalovna, dále jen „Obalovna“) a se zařazením pozemků Obalovny v ploše SM Územního plánu města Kladna. Žádáme změnu územní studie ÚS 21 a přeřazení těchto pozemků do plochy BI.

- Dotčená část Kladna-Rozdělova má charakter zástavby příměstského typu, a to solitérními rodinnými domy s pozemky využitými jako zahrady. Zahuštění stávající zástavby uprostřed této lokality, a to dokonce stavebními objekty, které se v místě dosud nevyskytovaly (řadovými domy a zejména bytovými domy se 3+1 nadzemními podlažními), porušuje všechny urbanistické zásady včetně těch, které si zadalo město Kladno ve svém územním plánu. Navržené zahuštění zástavby poškodí stávající obyvatele lokality, sníží jejich kvalitu bydlení a také bude mít negativní dopad na cenu nemovitostí v lokalitě.
- Z příložené situace je zřejmá dosavadní hustota zástavby v řešené lokalitě. Stará zástavba podél Smečenské ulice má hustotu zástavby 11,0 BJ/ha. Nejnovější zástavba středu lokality podél ulic Em. Zahrádky, Bohuslava Niederleho, Ludviky Smrčkové, Vladimíra Boudníka, Antonína Raymonda, Bory Kříže a Jiřího Koláře má hustotu zástavby 8,5 BJ/ha. Nově jsou v prodeji pozemky plánované zástavby „Park Džbán“ podél Benediktínské ulice, kde je plánovaná hustota zástavby 10,7 BJ/ha. Tato nově navržená zástavba je nejbližší sídlišti u Energie, kde jsou vysokopodlažní panelové domy, a přesto jsou zde navrženy pouze solitérní rodinné domy výšky nejvýše dvou nadzemních podlaží. Naproti tomu navržená zástavba Obalovny podle ÚS21, která je uprostřed stávající čtvrti rodinných domů, předpokládá nesourodou realizaci řadových RD a dokonce bytových domů se 3+1 nadzemními podlažními. Navržená hustota zástavby je 66,0 BJ/ha násobně (téměř řadově) překračuje stávající hustotu zástavby lokality. Přitom hustota a výška zástavby by se měla postupně od intravilánu k extravilánu snižovat, a to zejména v případě, kdy navazuje na les, který plní ve značné míře kulturní, estetické, krajinné, ochranné a rekreační účely.
- Zástupci veřejnosti Ing. Michal Hudec a Ing. Martin Modr podali v roce 2015 věcně shodnou připomínku (námitku) proti zařazení plochy Obalovny do SM. Této námitce bylo částečně vyhověno, zde je citováno odůvodnění obsažené v ÚP:
 - Na obvodu řešených ploch, vyjma severního okraje, bude vymezen pás s funkcí BI - bydlení v rodinných domech na hloubku jedné parcely (cca 30m) s prostorovou regulací C.1, ostatní plocha bude nadále zařazena jako SM plochy smíšené obytné - městské, s prostorovou regulací C.2. Tím bude zajištěn přechod mezi různými výškovými charaktery zástavby **i v souvislosti s konfigurací terénu, který je oproti okolí v řešené ploše výrazně nížeji.** Kombinace využití SM a BI je kompromisní variantou, obojí využití bylo již v předchozích projednáních návrhu ÚP bez připomínek dotčených orgánů a vytváří tak předpoklad pro nekonfliktní budoucí využití ploch. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP.
 - Upozorňujeme, že v současné době je již téměř celá plocha Obalovny zavezena výkopovou zeminou do jedné úrovně a dále se průběžně zavází s cílem celou plochu Obalovny zavést do jedné výškové úrovně. Proto již neplatí, že je v části plochy Obalovny plocha umístěná výrazně nížeji a umožňuje výstavbu vyšších objektů. Proto důvod pro zařazení části plochy do SM pozbývá platnosti. Z tohoto důvodu požadujeme přeřazení plochy z SM do BI.
 - **Upozorňujeme, že územní studie ÚS 21 již se sníženou úrovní části plochy obalovny vůbec nepočítá a porušuje tak předpoklady ÚP pro zařazení této části plochy do využití SM.**
- Připomínáme cíle vytyčené územním plánem:
 - respektovat a chránit charakter a strukturu zástavby,
 - chránit krajinný ráz a posilovat přírodní a kulturní hodnoty krajinného rázu území,
 - stabilizovat plochy lesa s důrazem na lesy zvláštního určení,
 - ochrana harmonického měřítka a harmonických vztahů v krajině,

- ochrana ekologicky i esteticky cenných přírodních a přírodně blízkých porostů, zejm. lesů, porostů v doprovodu vodotečí, cest a zeleně v silně urbanizovaných lokalitách,
- přírodní park Džbán, jehož cílem je ochrana významných soustředěných přírodních a estetických hodnot, zasahuje do řešeného území v k.ú. Kladno a Rozdělov. Územní plán nenavrhuje na území přírodního parku zastavitelné plochy,
- atd.

Ad 2) Nesouhlasíme s navrženým napojením lokality Obalovna na stávající dopravní infrastrukturu, které je součástí aktuální ÚS 21.

Nesouhlasíme ani se snahami o propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice.

- Lokalita „Obalovna“ není napojena na kapacitně odpovídající komunikace. Územní plán ani studie ÚS21 ve stávající podobě nepožaduje po investorovi zajištění dopravního napojení na silniční síť, resp. ul. Smečenskou, vzdálenou cca 200 m. ÚS21 navíc umožňuje využít dopravní napojení skrz čtvrť rodinných domů, na komunikace ul. Vítězná/Vašíčkova, přičemž tato trasa je od hlavních silnic vzdálena cca 1200 m.
- Předpokládáme, že při posuzování územní studie (ani územního plánu) nebyla investorem předložena dopravní studie.
- Hlavní napojení lokality „Obalovna“ na sil. III/23631, ul. Smečenská, je po stávající panelové komunikaci. Její užívání má tak významný dopad na hlučnost a šíření vibrací. Komunikace je bez odděleného chodníku a ani podél sil. III/23631 není vyřešena návaznost pěších tras.
- Pokud se uvažuje vlivem realizace záměru „Obalovna“ s průjezdem nových cca 400 osobních automobilů, bude to znamenat katastrofální zátěž pro všechny dotčené stávající obytné čtvrti.
 - Jedná se zejména o část ulice Smečenská (panelová cesta podél lesa) a rezidenční oblast mezi ulicemi Bory Kříže, Jiřího Koláře, Em. Zahrádky, Vítězná a Vašíčkova (tedy ulice Jiřího Koláře, Bory Kříže, Vladimíra Boudníka, Bohuslava Niederleho, Antonína Raymonda, Ludviky Smrčkové, Em. Zahrádky, Ant. Rendla, Štulcova, Štulcova, a Františka Zvonaře).
 - Navíc je velmi pravděpodobné, že výše uvedená rezidenční oblast bude některými motoristy (a také částí zákazníků prodejny stavebního řeziva v ulici Smečenská) využívána ke zkrácení jejich tranzitní trasy, a to vedlejšími úzkými uličkami přes stávající čistě obytné zóny.
 - Upozorňujeme, že místní komunikace bloku staré zástavby mezi ulicemi Em. Zahrádky, Vítězná a Vašíčkova nebyly nikdy koncipovány jako tranzitní komunikace a vždy měly sloužit pouze pro přímou dopravní obsluhu místních nemovitostí. Místní komunikace jsou historicky v uspořádání s těsně přiléhající zástavbou, místy jednostranným chodníkem, těsně přiléhajícími vstupy a vjezdy k vozovce (do 0,5 m) a s nedostatečným oddělením chodců od motorové dopravy (bezpečnost a komfort chodců). Většina rodinných domů je situována přímo na uliční čáře a proto jsou v křižovatkách nedostatečné rozhledové poměry (tzv. rozhledové trojúhelníky). Komunikace jsou z uvedených důvodů v režimu „zóna 30“ a bez úpravy přednosti v jízdě v křižovatkách, z čehož plyne snižování rychlosti a rozjíždění, tj. zvýšená zátěž hlukem a emisemi.
 - S ohledem k době vzniku staré zástavby jsou z dnešního pohledu nedostatečně řešeny požadavky statické dopravy. Na vlastních pozemcích rodinných domů není vytvořen potřebný počet parkovacích míst a proto jsou obyvatelé tohoto bloku nuceni parkovat své osobní automobily i na místních komunikacích.
- Z výše uvedených důvodů je nepřijatelné zavést do stávajícího bloku obytné zástavby novou tranzitní dopravu.
- Z výše uvedených důvodů je nezbytné zajistit odpovídající řešení připojení ul. Smečenská, resp. celého dopravního uzlu sil. III/23631, III/23635 a MK ul. Smečenská, na hranici zastavěného území města.

- Je nám známa skutečnost, že město Kladno získá od stávajícího majitele, Benediktinského arcidiakonátu sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze-Břevnově, Markétská 1/28, Břevnov, 169 00 Praha 6, do svého majetku a správy část místní komunikace Bory Kříže severně od domu č.p. 1000.
 - Tato část komunikace je v současné době na severozápadní straně slepá a je zakončena uzavřeným vjezdem do areálu „Obalovny“.
 - Propojením dosud slepých ulic Smečenská (panelová cesta podél lesa) a Bory Kříže by došlo k nežádoucímu vytvoření tranzitní trasy čistě obytnou čtvrtí se všemi nežádoucími důsledky.
- Toto propojení není žádoucí ani v případě nerealizace záměru podle Územní studie ÚS21 nebo při úpravách této studie i s nižší hustotou zástavby.
- V případě propojení ulic Smečenská a Bory Kříže žádáme znemožnění průjezdu motorových vozidel danou lokalitou, tj. zachování stávajícího dopravního řešení.
 - Znemožnění průjezdu motorových vozidel navrhujeme umístit u severozápadní hranice pozemku parc.č. 148/74 k.ú. Rozdělov (RD č.p. 1000), tedy v místě stávajícího východního vjezdu do areálu „Obalovny“.
 - Precedentem v tomto požadavku je pro nás v současné době dokončené zamezení tranzitní dopravy v ulici Ve Strnadovně.
 - <https://mapy.cz/zakladni?x=14.0607014&y=50.1397180&z=19>
- Pěší propojení těchto ulic Smečenská a Bory Kříže podporujeme.

Ad 3) Odmítáme zásahy do stávajícího lesa, nesouhlasíme se snahami o propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice.

- Nové územní studie Obalovna a Rozdělov-Sever opět počítají s možností zásahu do příměstského lesa za účelem zlepšení dopravní obslužnosti nových developerských projektů. Takovéto zásahy zásadně odmítáme a považujeme za nebezpečný precedens. Do lesního porostu v okolí Kladna nebylo zasahováno od roku 1989. Jakýkoliv zásah za účelem využití lesa k rozvoji města považujeme za neodůvodněný vzhledem k dostatku rozvojových ploch.
- V roce 2015 podala řada občanů města Kladna, mj. prostřednictvím věcně shodné připomínky (námitky) zástupců veřejnosti Ing. Michala Hudce a Ing. Martina Modra, požadavek na vypuštění navrhovaného dopravního propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice podél lesa.
 - Důvody nesouhlasu občanů s touto komunikací byly tyto:
 - nesoulad návrhu komunikace se Zásadami územního rozvoje,
 - návrh komunikace blízko evropsky významné lokality Natura 2000,
 - návrh komunikace do stávající klidové zóny,
 - zvýšení hlučnosti a prašnosti v okolí nové komunikace,
 - snížení hodnoty nemovitostí v blízkosti nové komunikace,
 - zhoršení přístupu k lesu,
 - zhoršení kvality lesa (les zařazen do kategorie zvláštního určení).
 - Této námitce bylo pořizovatelem územního plánu vyhověno a nově navrhovaná část komunikace podél lesa byla z územního plánu vypuštěna.
 - Město Kladno odůvodnilo vypuštění části komunikace také tím, že v nových rozvojových plochách bude stanovena podmínka dopravního řešení v rámci návrhových ploch.
 - V současné době jsou na webových stránkách města Kladna prezentovány nové územní studie, ze kterých je zřejmé, že se město Kladno snaží opět prosadit dopravní propojení Smečenské a Vašíčkovy ulice, a to postupnou (tzv. salámovou) metodou. Jedná tak i přes odpor veřejnosti a nesoulad záměru s územním plánem.

- Zejména se jedná o územní studie ÚS21 „Obalovna“ a ÚS9 „Rozdělov sever“. ÚS21 předpokládá propojení Smečenské ulice do ulice Bory Kříže. ÚS9 předpokládá novou dopravní komunikaci podél lesa, nic neskrývá a dokonce ji nazývá Smečenskou. Tím přiznává, že jednoznačně plánuje propojení Smečenské a Vašíčkovi ulice.
- Přitom v blocích 06A, 06B a 08 podle ÚS9 jsou v současné době nabízeny k prodeji drahé pozemky pro výstavbu individuálních RD, podél kterých by mohla v budoucnu projíždět tranzitní doprava.
- Z výše uvedených důvodů jsme kategoricky proti jakémukoli propojení Smečenské a Vašíčkovi ulice.

Ad 4) Odmítáme další zvýšení a zahuštění zástavby v lokalitě Kladno - Cihelna (ÚS 8).

- Požadujeme, aby výšková a prostorová regulace byla v souladu se studií ÚS 8 a nedocházelo k dalšímu zahuštění a zvýšení zástavby.
- Připomínáme, že pro tuto lokalitu byla již podepsána s investorem plánovací smlouva podle aktuálního územního plánu a územní studie ÚS 8.

Ad 5) Odmítáme podporu nových developerských projektů na úkor stávajících vlastníků nemovitostí v přilehlém okolí a zhoršení jejich kvality bydlení.

- Odmítáme změny využití pozemků P178-BI na P178-PV a P179-BI na P179-PV. Navržené změny vycházejí vstříc novým developerským projektům, které v předchozích bodech napadáme jako předimenzované a nehodící se do stávající zástavby.
 - V daném případě město vytváří neodůvodněnou podporu developerským projektům a napomáhá případnému vyvlastnění soukromého majetku. Ve stávajícím využitím území není takové propojení vůbec třeba, protože celá oblast je pro pěší dostatečně prostupná ulicemi Smečenská, Jiřího Koláře, Bory Kříže, Em. Zahrádky a mezilehlými ulicemi v rezidenční čtvrti.
 - Výše uvedenou změnou využití pozemků soukromých vlastníků by došlo ke znehodnocení majetku příslušných vlastníků a snížení kvality bydlení v okolních RD a zahradách, které jsou určeny k rekreaci. Nebylo by možné zabránit zvýšenému hluku a ztrátě soukromí.
- Z těchto důvodů odmítáme změny využití výše uvedených pozemků.

Ad 6) Žádáme změnu části pozemků z BI na ZO.

- Žádáme změnu využití části pozemků ve vlastnictví města Kladna v severním konci ulice Em. Zahrádky z plochy BI (bydlení individuální) na změnu ZO (zeleň ochranná a izolační) z důvodu zachování a zlepšení průchodu do lesa, který je v ÚP řešen šípkou „bezmotorové propojení“.
 - Jedná se o pozemky 148/69, 148/164, 148/165, 149/2, 149/7 a 152/2 v k.ú. Rozdělov. Žádáme město o zvážení realizace zpevněné cesty nebo chodníku až na hranici lesa a případné jeho další propojení do nově budované rezidenční lokality „Park Džbán“. V této souvislosti požadujeme, aby se jednalo o chodník maximální šířky 1,50 m, aby mohl být využíván pouze pro bezmotorové propojení.

Příloha č. 2 – Zmocnění zástupců veřejnosti

Zmocnění zástupců veřejnosti:

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na přiložených podpisových arších uvedení a podepsaní občané města Kladna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Kladna, prohlašují, že zmocňují níže uvedené zmocněnce, aby je zastupovali jako zástupci veřejnosti při projednání Územního plánu města Kladna a podali námitku na základě této věcně shodné připomínky, a požadují, aby tato byla projednána podle stavebního zákona.

Toto zmocnění opravňuje zmocněnce ke všem jednáním s Magistrátem města Kladna ve výše uvedené záležitosti i v případě opakovaných projednání Územního plánu nebo případných dalších záměrů Magistrátu města Kladna vybudovat obdobnou komunikaci v této lokalitě.

Zástupci veřejnosti mohou podat proti rozhodnutí o námitkách podnět k přezkumu a žalobu proti tomuto rozhodnutí.

Zástupci veřejnosti:

Ing. Miroslav Pekárek, nar. 15.2.1972, bytem Bohuslava Niederleho 1018, 272 04 Kladno

Ing. Michal Hudec, nar. 09.04.1973, bytem Ludviky Smrčkové 1010, 272 04 Kladno,

Ing. Martin Modr, nar. 17.01.1973, bytem Em. Zahrádky 1021, 272 04 Kladno.

Všichni zástupci veřejnosti jsou oprávněni jednat samostatně.

Přijetí zmocnění:

Ing. Miroslav Pekárek, Ing. Michal Hudec a Ing. Martin Modr toto zmocnění veřejnosti přijímají a toto přijetí stvrzují vlastními podpisy.

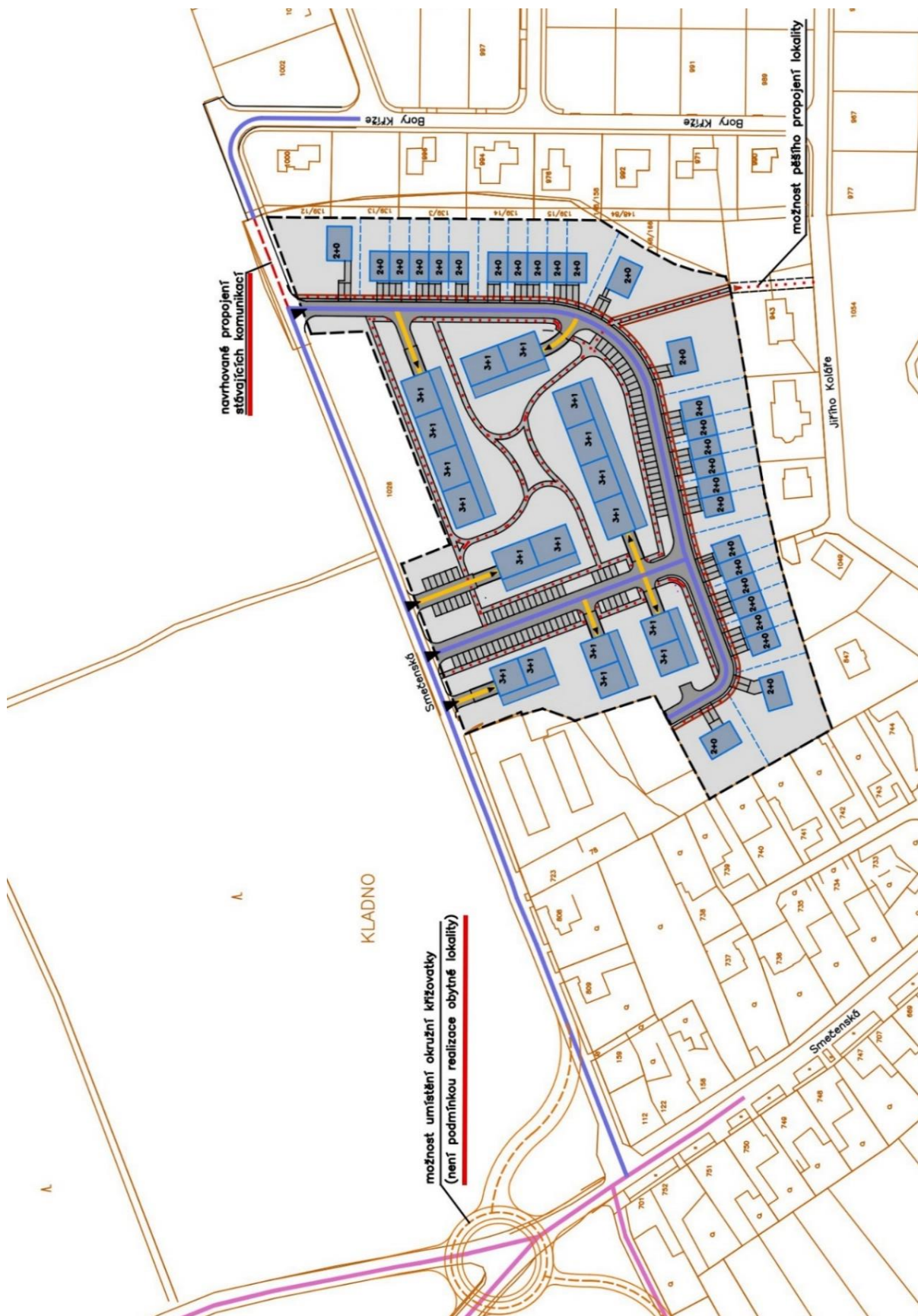
V Kladně dne 09.02.2022

Ing. Miroslav Pekárek

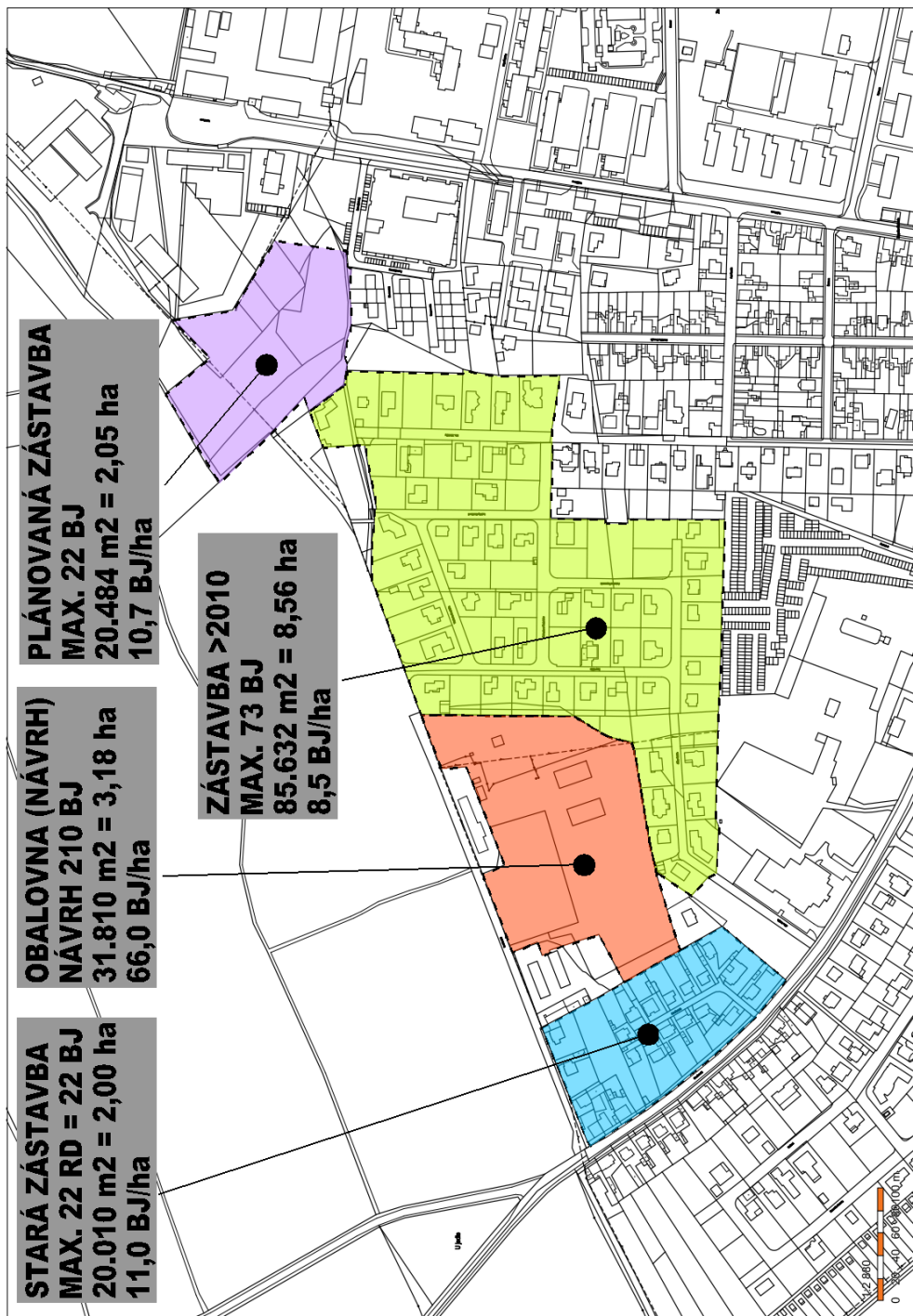
Ing. Michal Hudec

Ing. Martin Modr

Příloha č. 3 – ÚS 21 – návrh nové zástavby a připojení na dopravní infrastrukturu
(červeně jsou vyznačené problematické body napojení na dopravní infrastrukturu)



Příloha č. 4 – Hustota zástavby lokality Kladno-Rozdělov



Příloha č. 5 – Podpisové archy

KRYCÍ LIST PODPISOVÝCH ARCHŮ

Stav ke dni: _____

Počet podpisových archů: _____

Počet podpisů: _____

VĚCNĚ SHODNÁ PŘIPOMÍNKA A ZMOCNĚNÍ ZÁSTUPCŮ VEŘEJNOSTI ve věci návrhu změn ÚP 1.D tak, aby respektoval zásady urbanistické kompozice, soukromý majetek, dále ve věci nesouhlasu se studií Obalovna, napojením lokality Obalovna na stávající dopravní infrastrukturu, propojení ulice Smečenská s ulicí Vašíčkova a další body uvedené v připomínce a zdůvodnění.

Zástupci veřejnosti: Ing. Miroslav Pekárek, Ing. Michal Hudec a Ing. Martin Modr

Č.	Jméno	Příjmení	Bydliště	Podpis
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
Součet podpisů:				