

Územní studie Dlouhá Louka – vypořádání připomínek

Územní studie byla projednána s vlastníky dotčených pozemků v území a to veřejnou vyhláškou. Po dobu jejího zveřejnění mohl každý z vlastníků podat připomínky.

Byly podány celkem 2 připomínky a to paní RNDR. Janou Marešovou a panem Jiřím Nedomou. Obe připomínky mají zcela totožné znění :

Věc: Uplatnění připomínek k návrhu územní studie DLOUHÁ LOUKA

Uplatňuji své připomínky k návrhu územní studie na lokalitě Dlouhá Louka. Z výše uvedeného dokumentu vyplývá, že je počítáno s výstavbou cca 47 nových budov pro navýšení počtu stálých obyvatel, proto vznáším připomínky ke:

- vzhledem k přírodnímu charakteru území nesouhlasím s tvorbou veřejného osvětlení ani na hlavních komunikacích, zejména vzhledem k velkému prostorovému rozmístění staveb a zbytečné tvorbě světelného smogu, který bude osvětlovat značnou část kopce
- čerpání podzemní vody pro pitné účely. Nedomnívám se, že by přívod pitné vody z vodní nádrže Fláje byl odpovídajícím řešením (finanční stránka × počet obyvatel), případné čerpání podzemní vody by mohlo mít za následek pokles podzemní vody a snížení vydatnosti pramenů, což je v posledních letech viditelné nejen v letních měsících.
- Nakládání se všemi typy odpadních vod – opět vzhledem k roztržitosti nově navržené zástavby se mi jeví jako velmi finančně nákladné (vzhledem k počtu obyvatel) zbudování ČOV či kořenové čističky. Možnost jímky pro obydlení je řešením jen pro vody z toalet. Velké množství odpadní užitkové vody (koupel, mytí nádobí, úklid) ve velkém přesahuje objem jímek (cena vývozu).
- Stavba či přestavba zpevněných komunikačních cest o š. 4 m, z nichž některé nenavazují na hlavní silnici – např. návrh takovéto komunikace pod dolní hranicí louky mezi rekreační zástavbou – cesta začíná v novém pojetí až za chatami a v celé své nové šíři jde až k novým parcelám Z-DL-14 a Z-DL-15. Přitom jsou plánovány k těmto zástavbám současně dvě další široké cesty od horní hranice chatové zástavby, kolem nové budovy na parcele Z-DL-16 a navíc též spodní propojení k parcelám Z-DL-17 18 a 19. Samotný návrh komunikačního propojení dávat tušit možnosti návrhu dalších stavebních parcel v budoucnu!

Vzhledem k charakteru stávajících obydlí, využívaných zejm. k rekreaci, tedy během dnů pracovního volna, je celkové zatížení jak z hlediska odběru, tak vzniku odpadních vod daleko menší než při vytvoření nových obydlí sloužících k trvalému bydlení. Obhajoba, že v minulosti zde žilo trvale přes 200 občanů je vzhledem k současnému životnímu stylu velmi zavádějící – nutnost denní dopravy do města za prací, školou, nároky na energie apod.

K odrážce první – územní studie v kapitole 11. rovněž uvádí, že řešení bez veřejného osvětlení může být vyhovující. Pokud by se o novém veřejném osvětlení uvažovalo (větší rozvoj sídla apod.), mělo by se jednat o citlivé řešení s minimalizací tvorby světelného smogu (svícení dolů, tlumení světla, přírodně blízká teplota a barevnost světla apod.)

K odrážce druhé – územní studie v podstatě odpovídá prezentovanému názoru. Je v ní v kapitole 11. zaneseno řešení s centrálním zásobováním vodou, ale také řešení decentralizované, kdy by byl řešen zdroj vody pro ucelené lokality. Toto řešení musí být podmíněno zpracováním podrobného

hydrogeologického průzkumu a zhodnocení situace v dané lokalitě či optimálněji pro celé území, tak aby nedošlo k narušení stávajících poměrů vodních zdrojů v území.

K odrážce třetí – územní studie opět odpovídá uvedenému názoru. Je v ní v kapitole 11. navrženo řešení dle platné územně plánovací dokumentace (centrální ČOV), ale také řešení decentralizované, kdy by byla řešena likvidace splaškových vod pro ucelené lokality např. samostatnou společnou ČOV. Podmínkou je pochopitelně nutná dohoda vlastníků rozvojových ploch v území. Řešení individuální (ČOV pouze pro jeden objekt, septik, jímka) je nevhodné a ve většině i nemožné – viz. také stanoviska Odboru životního prostředí a Povodí Ohře.

K odrážce čtvrté – zmíněné komunikace jsou takto navrženy jako veřejně prospěšné stavby už v platném územním plánu města Osek – územní studie toto řešení respektuje. Komplikovanost reálného provedení těchto komunikací (komunikace nové, strmý a nepřístupný terén, zimní údržba, životní prostředí apod.) je v územní studii uvedena – viz. kapitola 10.. Územní studie v tomto duchu žádné nové komunikace ani rozvojové plochy nenavrhuje, toto je výsadou územního plánu města.

K poslednímu odstavci – územní studie vychází z platného územního plánu města Osek, který takto stanovil rozvojové plochy v území i jejich možné funkční využití vč. trvalého bydlení. Územní studie řešení dále rozvíjí a zpřesňuje, tak aby sloužila jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie nebyla zpracovávána jako podklad pro změnu územního plánu. Celkový přístup k území, charakter jeho využití a množství vymezených ploch pro rozvoj území jsou výsadou územního plánu.

24.11. 2023

Ing.arch. Jan Hrouda