



Zpráva z konzultace studie Noutonice – místo pro život s veřejností

listopad 2019

Zpráva z konzultace studie Noutonice – místo pro život s veřejností

Objednatel

MAISON development, a.s.
Jeruzalémská 1321/2, Praha 1, 110 00

Organizátor konzultace návrhu

ONplan lab, s.r.o.
Františka Křížka 362/1, Praha 7, 170 00
Kontaktní osoba:
Ing. Petr Návrát, MSc.
navrat@onplanlab.com
+420 608 705 405

OBSAH

1	<i>Veřejná konzultace návrhu</i>	4
1.1	Co je cílem této zprávy?	4
1.2	Jak probíhala konzultace s veřejností?	4
2	<i>Zpracované komentáře</i>	5
	Vlastimil Zavjačič	5
	Roman Král.....	6
	Kateřina Křečková	7
	Petra Vyšehradská.....	11

1 Veřejná konzultace návrhu

1.1 Co je cílem této zprávy?

Zpráva z konzultace s veřejností shrnuje proces a formu konzultace studie Noutonice. V druhé kapitole jsou uvedeny odpovědi na všechny komentáře, které byly během konzultace obdrženy.

1.2 Jak probíhala konzultace s veřejností?

Studii Noutonice – místo pro život z iniciativy většinových vlastníků pozemků v Noutonicích připravil architekt Pavel Hnilička. Návrh studie byl představen formou panelové výstavy během setkání obyvatel Lichocevsí a Noutonic, které proběhlo 14. září 2019 v zahradě vile v Noutonicích.

V úvodu setkání autor studie architekt Pavel Hnilička představil přítomným studii, následně proběhla diskuse k otázce připravenosti výstavby vodovodu a kanalizace v obci, tedy projektů, jejichž realizace je předpokladem dalšího rozvoje obce. Po ukončení diskuse bylo možné ptát se a diskutovat se zástupci většinových vlastníků pozemků v Noutonicích a Lichocevsí i autory návrhu. Návrh revitalizace byl vystaven na webových stránkách www.obecvzahrade.cz.

Sběr komentářů k představenému návrhu revitalizace probíhal v období od 14. září 2019 do 31. října 2019. Komentáře bylo možné podávat na tištěných formulářích, které byly k dispozici v rámci konzultačního odpoledne, nebo formou on-line dotazníku na stránkách www.obecvzahrade.cz.

Ve stanoveném termínu obdržel investor komentáře od čtyř osob. Reakce na tyto komentáře byly zpracovány ve spolupráci zástupců většinových vlastníků pozemků v Lichocevsí a Noutonicích, ateliéru Pavla Hniličky a organizátorů veřejné konzultace plánovací kanceláře ONplan lab, s.r.o.

Fotografie z konzultace studie ve vile v Lichocevsí 14. září 2019



2 Zpracované komentáře

Vlastimil Zavjačič	
téma: občanská vybavenost	
text komentáře	reakce na komentář
Mám dotaz jak a odkud bude další výstavba v Noutonicích napojena na vodu a kanalizaci? V minulosti pan Čonka vykopal načerno přípojku do Velkých Přílep a připojil si sám lokalitu u kostela. Následně to legalizoval dodatečně.	Studie počítá s napojením nové výstavby na plánovaný obecní vodovod, kanalizaci a čistírnu odpadních vod. Pro výstavbu obecního vodovodu již bylo v roce 2015 vydáno územní rozhodnutí. Investor výstavby v Lichocevsí - MAISON Development, a.s. je připraven finančně se podílet na výstavbě této infrastruktury a od roku 2018 jedná s obcí o spolupráci na její realizaci.
téma: dopravní řešení	
text komentáře	reakce na komentář
Jak se počítá s využitím nádraží Noutonice, s dopravou do Prahy? Nyní jezdí jediný ranní spoj což neumožňuje nádraží pro dopravu a P+R využít.	Podpora vlakové dopravy, která se může v budoucnosti stát tím nejpohodlnějším spojením s Prahou, je pro budoucnost Lichocevsí a Noutonic zásadní. Aktuální jízdní řády cestovní komfort sice zatím nenabízejí, ale lze předpokládat, že se úroveň spojení příměstských částí s centrem Prahy po vzoru západních zemí časem významně pozvedne. Ve studii Lichoceves – obec v zahradě je železniční zastávka doplněna o záchytná parkoviště a s centrem obce je propojena hlavní obchodní ulicí. Ve studii Noutonice je nádraží na obec napojeno novou komunikací.

Roman Král	
téma: urbanistický návrh jako celek	
text komentáře	reakce na komentář
Obec Noutonice má dva oddělené celky. Doporučuji větší propojenost ať už větším veřejným prostranstvím nebo větším rozsahem zastavitelných ploch. Doporučuji především dořešit pozemek p.č.65 v katastrálním území Noutonice a související dopravní (pěší) spojení lokality Na vršku s centrem obce a budoucí zastávkou autobusu.	Pěší spojení nové zástavby lokality Na vršku s historickou částí Noutonic je ve studii navrženo podél nové komunikace u kostela a dál podél stávající komunikace na Noutonickou náves. Pozemek p.č. 65, k.ú. Noutonice leží mezi hřbitovem a stávající komunikací z Noutonic do Velkých Přílep. Studie Noutonic se snaží podpořit jedinečný charakter sídla, který z velké části tvoří dominanta kostela sv. Jana Křtitele, a respektuje zachování klidové zóny kolem kostela a i z tohoto důvodu nejsou pozemky kolem kostela navrženy k zástavbě.

Kateřina Křečková

téma: urbanistický návrh jako celek

text komentáře	reakce na komentář
Nesouhlasím s umístěním komunikace vysokého významu obousměrné bezprostředně za stávající výstavbou lokality "Na Šejdru". Žádám o posunutí takto významné komunikace dále do navrhovaného urbanistického rozvoje OC 11. Navržení takové komunikace s navrhovaným možným průjezdem autobusu v bezprostřední blízkosti stávající výstavby je bezohledné a v konečném důsledku nepotřebné.	Nově navržená komunikace je převzata ze stávajícího územního plánu z roku 2003. Napojovat bude pouze Noutonice na sjezd z plánované přeložky komunikace II/240, jde tedy o komunikaci, která bude převádět pouze cílovou dopravu do Noutonic, ne dopravu tranzitní. Průjezd autobusu po této komunikaci byl navržen z podnětu obce, aby byla zajištěna dopravní dostupnost. Konzultovaná studie je návrhem, který bude dál projednáván s obcí, dotčenými orgány státní správy, majiteli pozemků, a to jak ve fázi registrace studie, tak i pořizování nového územního plánu a následně v územním řízení. Při projednávání těchto dokumentů bude nutné dojít ke společné dohodě, která zohlední jednotlivé zájmy v obci a najde přijatelné řešení případného posunutí této komunikace na soukromé pozemky. Jako reakci na tento komentář připravil zpracovatel studie variantní řešení vedení komunikace přes nově navrhovanou zástavbu, ve které došlo k posunutí hlavní komunikace směrem do nové zástavby a v blízkosti stávající zástavby byla navržena menší jednosměrná komunikace. Obě řešení jsou přiložena v Příloze č. 1 a 2

téma: dopravní řešení	
text komentáře	reakce na komentář
Navrhovaná komunikace v okolí hřbitova včetně parkovacího stání. Předkladatelé studie neprojednali s obcí možnosti v okolí kostela a hřbitova. Obec dlouhodobě připravuje parkovací stání, které se blíží svému vybudování ve velmi krátké době. Hřbitovní zeď je památkově chráněná a vystavět v bezprostřední blízkosti jednosměrnou komunikaci, která bude hrubě zasahovat do klidu a pokojné atmosféry hřbitova ze 13. stolení je nepřijatelné. Jednosměrnou komunikaci budou využívat obyvatelé přilehlého satelitu, není potřebná a hrubě narušuje koncepci klidového prostoru a rozjímání, kterým okolí hřbitova je. Zákon nařizuje 300m ochranného pásma okolo hřbitova, to, že to nedodržel stávající stavební úřad je ostuda. Ale není možné povolit takto bezohledně zasáhnout do ochranného pásma a povolit zde výstavbu komunikace a parkovacího stání. Obec dlouhodobě připravuje koncepci parku okolo hřbitova a parkování pro lepší dojezd jak pozůstalých, tak návštěvníků hřbitova. Studie nebere ohled na technické zázemí hřbitova a pokojný stav na místě. Mnoho staletí je kostel a hřbitov odlehlou částí obce a její význam je historicky jasný. Není možné udělat rázem z takového místa místo potkávání občanů a pořádání komunitních akcí. Je to místo klidu a prostoru pro pokojné rozjímání a truchlení. Nikoli veselí a akce jak občanů, tak každého kolemjedoucího. V místě je cyklotrasa, která není rovněž zohledněna v navrhované studii. Louka za hřbitovem je ve vlastnictví církve, není možné používat pozemky vlastníků, se kterými nejsou změny projednány, k cíleným návrhům, které mají vytvořit dojem velkolepého rozvoje a velkorysého prostoru pro občany, když takové prostory k tomu nejsou možné použít. Celá taková koncepce je nesmyslná.	Předmětem studie byla především reorganizace zastavitelných pozemků v obci tak, aby bylo možné při projednávání územního plánu dosáhnout dohody většinových vlastníků pozemků v Noutonicích. S tím souvisí i návrh komunikační sítě, veřejných prostranství, zeleně a technické infrastruktury. Konkrétnější řešení nejvýznamnějších veřejných prostranství obce, které jsou většinou v majetku obce, je nabídkou alternativních řešení těchto území. Zpracovatel studie je přesvědčen, že návrh variantního řešení veřejných prostor a dopravní obslužnosti kolem hřbitova je kvalitnější než projekt, který má připravený obec. Nově navrženou komunikaci podél hřbitova by měli využívat návštěvníci hřbitova, ne obyvatelé lokality Na Vršku (pro ty by byla tato komunikace nepohodlnou zajižd'kou). O tom, které z řešení dopravní obslužnosti hřbitova bude realizováno, rozhodne obec. Pro srovnání jsou obě varianty přiloženy v Příloze č. 3. Zpracovatel studie navrhuje vytvoření zeleného pásu před kostelem a hřbitovem, na který by navazovala obecní louka pro setkávání občanů. Opět je to jen variantní řešení, které nemusí být realizováno.

téma: urbanistický návrh jako celek	
text komentáře	reakce na komentář
Celá studie je řešením pro stávající vlastníky pozemků, nikoli pro stávající občany. Je velkorysá pro možné nově příchozí, ovšem bez respektu k historii, občanům zde již žijícím a zemřelým. Chybí zde infrastruktura vybavenosti, kontejnerová stání, dětská hřiště, náves. Pěší zóna v místě, kde se plánuje velké dětské hřiště není návsí a možnost komunitního setkávání a opět na obecním pozemku, kde již obec pánuje jiné využití. Celá koncepce nebyla s obcí projednána a hrubě narušuje plánovanou výstavbu obce.	Ano, studie je návrhem nabízejícím stávajícím vlastníkům pozemků v Noutonicích řešení, jak dospět k dohodě o reorganizaci pozemků. Navržená reorganizace pozemků umožní jejich reálné zastavění a zároveň co nejspravedlivější rozdělení částí pozemků pod veřejnými prostranstvími a komunikacemi. Studie zachovává a dále rozvíjí hodnoty sídla, které byly mimo jiné definovány i na prvním sousedském setkání v dubnu 2018. Systém ve studii navržených veřejných prostranství plně respektuje stávající hodnoty místa, jakými jsou mimo jiné historická náves či dominanta kostela. Stávajícím občanům nabízí studie, na rozdíl od platného územního plánu, smysluplný a udržitelný rozvoj. Na studii Noutonice, místo pro život je nutné nahlížet jako na jeden celek se studií Lichoceves – obec v zahradě. Zde je na pozemcích soukromého vlastníka a s jeho plným vědomím navržena veškerá občanská vybavenost, která pokryje potřeby jak stávajících, tak i nových obyvatel Lichocevesi i Noutonic. Systém veřejných prostranství a komunikací doplněných chodníky propojuje nově navržené zastavitelné plochy i obě sídla mezi sebou tak, že každodenní potřeby stávajících i nových obyvatel jsou v docházkové vzdálenosti. Za jejich naplněním tak není nutné dojíždět automobilem do sousedních obcí tak, jak tomu je dnes. Umístění kontejnerových stání bude řešeno až v dalších stupních projektové dokumentace. Pracovních jednání zástupců většinových vlastníků se zpracovateli studie se účastnili i zástupci obce a obec byla jejich prostřednictvím o průběhu zpracování studie informována. Oficiální stanovisko k této studii jsme od obce však prozatím neobdrželi. Stejně tak nám nebyl obcí poskytnut obecní návrh na řešení pěší zóny, a proto ho zpracovatel studie nemohl do studie zahrnout. Obec byla požádána o zaslání tohoto návrhu, který se poté pokusíme do studie zpracovat. Konzultovaná studie je návrhem, který bude dál projednáván s obcí, dotčenými orgány státní správy, majiteli pozemků, a to jak ve fázi registrace studie,

	tak i v rámci pořizování nového územního plánu, pro který by měla být podkladem.
--	---

Petra Vyšehradská

téma: dopravní řešení

text komentáře	reakce na komentář
U realizace silnic by se mělo myslet i k vybudování chodníků.	Větší část nových komunikací je navržena s chodníkem. Jednosměrné komunikace uvnitř obytných zón jsou navrženy jako sdílené.
Parkoviště by mělo být u hřbitova, a ne až na náměstí.	Obec má připraven projekt parkoviště u hřbitova, studie Noutonice nabízí alternativní řešení dopravy a parkování u hřbitova.
Určitě nebude stačit jedna linka, protože v Noutonicích bude určitě velký zájem o linku 312 a přímé spojení do Kralup.	Předpokládáme, že s rozvojem obce a nárůstem počtu obyvatel bude možné jednat s dopravci o navýšení počtu autobusových linek. Nicméně toto není předmětem řešení studie.
Dále není řešena dochozí vzdálenost k zastávkám.	Ve studii jsou navrženy celkem 2 autobusové zastávky, čímž je zajištěna ze všech částí Noutonic docházková vzdálenost na zastávku MHD do 5 minut. Diskutované variantní umístění třetí autobusové zastávky u kostela by vyžadovalo rekonstrukci stávajících komunikací a přeložku elektrického vedení v blízkosti křižovatky hlavní ulice se starou cestou do Lichocevsí.
Dalším problémem vidím to, že komunikace neumožňují vytvoření zálivu pro zastávky.	Zastávky MHD jsou navrženy v místech, kde je možné, při návrhu konkrétního řešení a bude-li to účelné, uvažovat o zálivu pro zastávku.
Vše kolem dopravy bylo prezentováno pouze okrajově a bez řešení.	Studie nabízí koncepci řešení dopravy v souvislosti s navrženým rozvojem obce. Podrobnost řešení odpovídá tomuto typu dokumentu. Detaily profilů komunikací, zastávek MHD a další budou řešeny v případných projektech pro územní řízení.
Další špatné řešení vidím vést komunikaci kolem zdi hřbitova. V této části je plánovaná odpočinková zóna v lipové aleji, kde se musí vzhledem k počtu budoucích obyvatel předpokládat i s velkým pohybem dětí.	Konkrétnější řešení nejvýznamnějších veřejných prostranství obce, které jsou většinou v majetku obce, je nabídkou možných řešení těchto území. Ve variantě navrhované studií povede podél zdi pouze jednosměrná komunikace sloužící pouze pro zaparkování návštěvníků kostela a hřbitova. Bude se tedy jednat o automobilovou dopravou velmi

	málo zatížený prostor, který počítá se zvýšeným pohybem chodců i dětí. Zpracovatel studie je přesvědčen, že návrh variantního řešení veřejných prostor a dopravní obslužnosti kolem hřbitova je kvalitnější než projekt, který má připravený obec. Nicméně je to obec, která rozhodne, kterému řešení dá přednost a které řešení bude realizovat.
téma: občanská vybavenost	
text komentáře	reakce na komentář
Dále jsem se nedozvěděla, kde a jak bude vypadat budoucí zástavba a kolik by mělo být obyvatel v nové výstavbě. Dle Vaší studie by chyběl jakýkoliv prostor na občanskou vybavenost.	Předmětem studie je především reorganizace stávajícího zastavitelného území, které stanovuje platný územní plán obce. Urbanistická studie nemění plochu zastavitelného území, ale upravuje pouze jeho tvar. Sídlo tak bude kompaktnější, což významně napomůže uchovat a dále rozvíjet jedinečný charakter Noutonic. Při úvaze, že typická parcela bude mít 800m², vychází navrhovaný počet obyvatel na cca 400. Územní studie počítá s výstavbou převážně rodinných domů, které mohou být doplněny o občanskou a jinou vybavenost. Platným územním plánem navrhované kapacity se navyšují v severní části sídla, kde z důvodů zkompaktnění a posílení centra Noutonic vzniká nová zastavitelná plocha pro cca 35 rodinných domů. Ve studii jsou rozlišeny funkční plochy pro bydlení a funkční plochy centra obce. Ve funkční ploše centra obce, která navazuje na stávající náves, je předpokládána občanská vybavenost integrovaná do objektů bydlení. Pro konkrétní návrh funkčních ploch je nutné přesné zadání obce a dotčených institucí. Přesnější vymezení funkčního zařazení zastavitelných ploch bude proto řešeno až v novém územním plánu. Pokud však obec, nebo některý ze soukromých vlastníků disponuje již dnes pozemky a konkrétním záměrem na výstavbu objektu občanské vybavenosti, je možné tento záměr ve studii zohlednit.

téma: občanská vybavenost	
text komentáře	reakce na komentář
Dále by mne zajímalo, jak to bude se spotřebou elektrické energie, která bude vyžadovat navýšení transformátorů, ale nikde jsem nenašla studii energetické obslužnosti nové výstavby. Hovořili jste i o zavedení plynu do obce, ale není tu ani náznak, zda toto bude z kapacitních důvodů realizovatelné.	Komplexní a podrobný návrh technické infrastruktury není předmětem této územní studie, bude řešen až územním plánem. Územní studie Noutonic nepředpokládá navýšení spotřeby elektrické energie nad rámec kapacit uváděných v platné územně plánovací dokumentaci. Zároveň jsou ale zastavitelné plochy navrženy tak, že umožňují umístění dalších trafostanic. V současné době není obec plynofikována. Její připojení je podmíněno realizací regulační stanice VTL/STL v severní části Lichocevsí. Stanice by mohla zásobovat nejen Noutonice, ale i Okoř a Číčovice. Územní studie Noutonice navrhuje uliční profily, ve kterých se prostorově počítá s umístěním STL plynovodní sítě a elektrického kabelového vedení.

Přílohy zprávy:

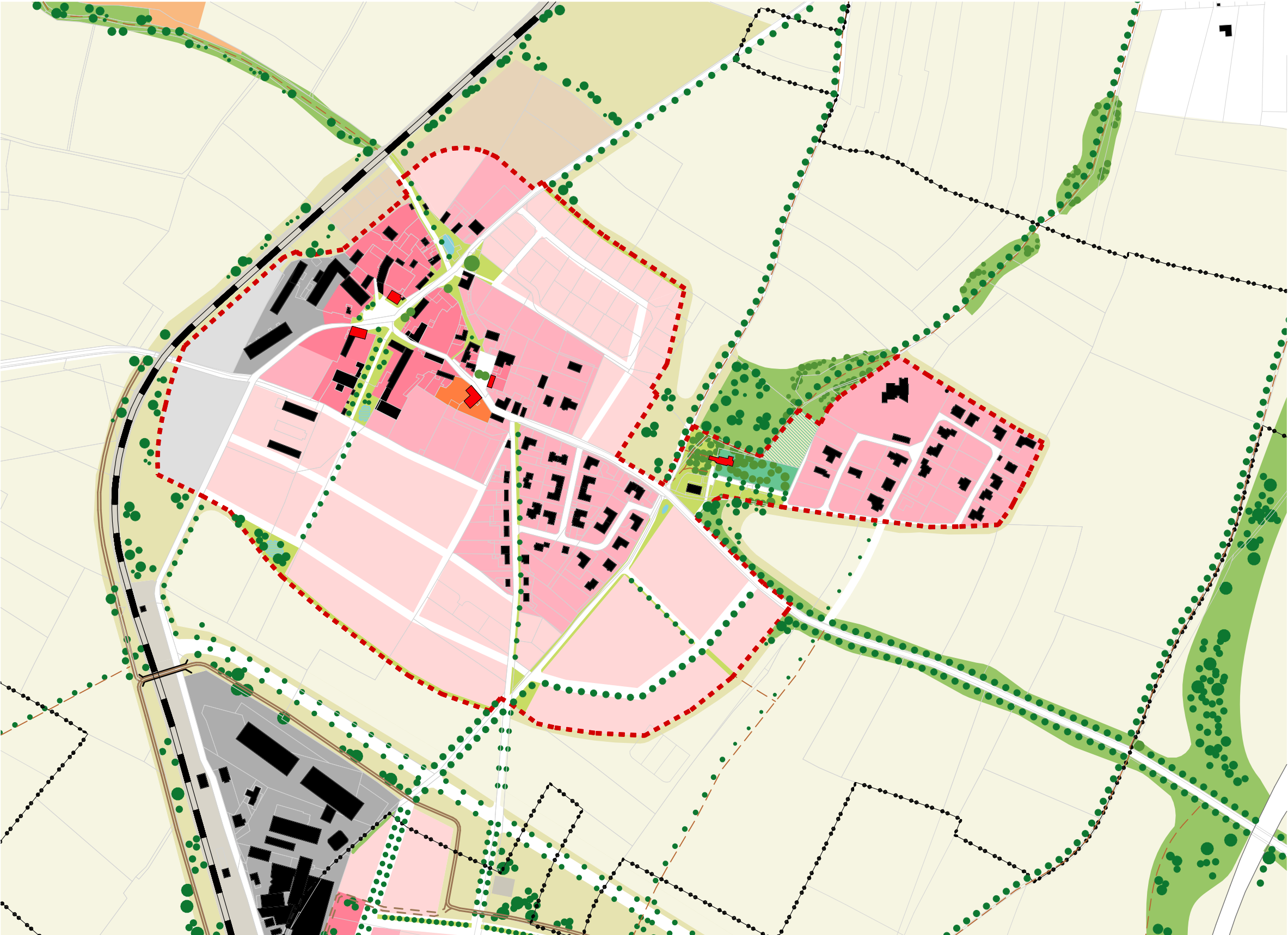
- **Příloha č. 1 – Schéma hierarchie komunikací** se zpracovaným variantním řešením komunikace napojující Noutonice na sjezd z přeložky II/240
- **Příloha č. 2 – Hlavní výkres** se zpracovaným variantním řešením komunikace napojující Noutonice na sjezd z přeložky II/240
- **Příloha č. 3 – 2 varianty řešení dopravy u hřbitova v Noutonicích**

Schéma hierarchie komunikací

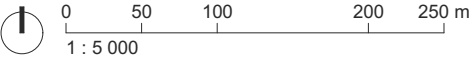
- komunikace významné obousměrné
- komunikace lokální obousměrné
- komunikace místní jednosměrné
- komunikace pěší a cyklo
- cesty v krajině



Hlavní výkres 1:5000



- LEGENDA
- Sídlo
- návrh zastavitelné území
 - hranice katastrálního území
 - železnice
 - plochy centra obce
 - plochy obytné
 - plochy obytné - návrhové
 - plochy průmyslu
 - plochy průmyslu - návrhové
 - plochy technické infrastruktury
 - zemědělské usedlosti, statky
 - plochy školství
 - významné budovy
- Příroda a krajina
- stromořadí
 - cesty v krajině
 - obecní zeleň
 - krajinná zeleň / remízky
 - krajinná zeleň / louky, pastviny
 - zemědělská půda
 - hřbitov
 - hřbitov - rezerva
 - pastviny, výběhy pro koně
 - vodní plochy



1 : 200