

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č.3

Územního plánu obce Kamenice

Verze schválená zastupitelstvem obce
31. 7. 2013

Pořizovatel: Obecní úřad Kamenice

Zpracoval: Ing. Jiří Lauerman

Návrh zadání Změny č.3 Územního plánu obce Kamenice

Obsah změn a důvody jejich pořízení

Obec Kamenice má od roku 2000 zpracovaný Územní plán obce Kamenice (dále jen „ÚP Kamenice“), jehož závazná část byla vyhlášena dne 8. 11. 2000 Obecně závaznou vyhláškou č. 11/2000. Dále byla dne 12. 7. 2005 schválena Změna č. 1 ÚP Kamenice, vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č.2/2005.

V uplynulém období bylo shromážděno poměrně velké množství podnětů ke změnám územního plánu od občanů a organizací. Zastupitelstvo obce proto rozhodlo vyhovět četným žádostem a současně projednat také vlastní podněty obce ke změnám a opravám územního plánu. Podnět k pořízení Změny č.2 byl projednán v orgánech obce a rozhodnutí o pořízení Změny č.2 bylo schváleno 3. 12. 2008 usnesením zastupitelstva v souladu s §6, §44, §46 a § 55 zákona č.183/2006 Sb., v platném znění.

Obecní úřad Kamenice nesplňuje podmínky pro výkon pořizovatelských činností dle §6 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon), neboť nemá osobu splňující kvalifikační předpoklady dle §24 téhož zákona. Proto vykonával (v souladu se zákonem) pro obec funkci pořizovatele Městský úřad v Říčanech (jako místně příslušný úřad obce s rozšířenou působností). V červnu 2010 byl návrh zadání Změny č.2 zaslán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona dotčeným orgánům a sousedním obcím a současně byl zveřejněn a vystaven k veřejnému nahlédnutí. K návrhu bylo uplatněno velké množství požadavků (a negativních vyjádření) od dotčených orgánů a rovněž mnoho připomínek od fyzických a právnických osob. Další postup pořízení Změny č.2 byl poté pozastaven. Usnesením zastupitelstva č.7 ze dne 8.2.2011 bylo formálně ukončeno pořizování Změny č.2 a zároveň schváleno rozhodnutí o pořízení Změny č.3.

Obecní úřad Kamenice zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy se společností LB plán, s.r.o., Žitavská 234/63, Liberec, IČ 28706099, (dále jen „Pořizovatel“) dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a), § 6 odst. 2 a § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), který pořizuje na základě ustanovení § 6 odst. 2 Stavebního zákona Změnu č.3 ÚP Kamenice. Odpovědnou osobou splňující kvalifikační požadavky je Ing. Jiří Lauerman.

V období únor - duben 2012 byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracován aktualizovaný Návrh zadání Změny č.3 Územního plánu obce Kamenice. Tento návrh byl v souladu se zákonem zveřejněn a zaslán k vyjádření dotčeným orgánům a sousedním obcím.

Změna č.3 ÚP Kamenice bude pořízena postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „Stavební zákon“) a Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „Vyhláška“).

Správní území Obce Kamenice tvoří katastrální území Ládví, Štířín a Těptín. Navržená Změna č.3 se dotýká celého správního území obce Kamenice.

Zadání Změny č.3 ÚP Kamenice je zpracováno v rozsahu přílohy č. 6 Vyhlášky MMR č.500/2006 Sb.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR 2008), projednané vládou České republiky a schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009, nebudou Změnou č.3 ÚP Kamenice dotčeny.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány opatřením obecné povahy ze dne 7. 2. 2012 na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č.4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011.

Pro území obce Kamenice vyplývají z jednotlivých částí ZÚR následující specifické požadavky pro řešení v ÚPD:

Obec Kamenice je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha.
Obec Kamenice je lokálním centrem (kap. 2.5.6).

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO (vymezených dle kap.7 a kap.8 ZÚR):

- respektování a ochrana regionálních biokoridorů RK 1200 a RK 1201.

Z ostatních částí ZÚR nevyplývají žádné další specifické požadavky pro řešené území.

Zpracovatel Změny č.3 ÚP Kamenice bude dále respektovat všechny relevantní koncepční a rozvojové dokumenty Středočeského kraje.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro spádové území ORP Říčany jsou pořízeny územně analytické podklady, aktualizované v 12/2010. Z ÚAP vyplývají následující požadavky pro řešení Změny č.3 ÚP Kamenice:

- chránit silné stránky území a vytvářet předpoklady pro využití příležitostí, vytvářet předpoklady pro redukci či eliminaci slabých stránek a hrozeb, identifikovaných v rámci analýzy SWOT,
- při řešení změn v území respektovat přehled hodnot území a limitů využití území (přehled dle tří pilířů udržitelného rozvoje – kap.3.6.11 textové části ÚAP Říčany),
- řešit střety záměrů s ochrannými pásmy, s I. a II. třídou ochrany ZPF, PUPFL, ÚSES, ochranou krajinného rázu, záplavovým územím a dalšími limity (zejména střety identifikované v kap.3.6.11 textové části ÚAP a ve výkresu problémů k řešení v ÚPD obcí.

Územně analytické podklady kraje byly schváleny dne 10. 9. 2008 Zastupitelstvem Středočeského kraje. První úplná aktualizace ÚAP byla zpracována v období srpen 2010 až červen 2011 a projednána Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 11. 11. 2011.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Rozvoj území obce (návrh nových rozvojových ploch) bude vycházet z těchto požadavků:

- vymezení nových ploch pro rozvoj bydlení s cílem stabilizace obyvatelstva obce a zlepšení nabídky vhodných ploch pro zástavbu rodinných domů, a to zejména souvisejších rozvojových ploch, které v platném územním plánu chybí nebo již byly vyčerpány,
- upřesnění rozsahu a způsobu využití ploch (zásad funkční a prostorové regulace),
- řešení dalších potřeb obce na doplnění technické infrastruktury,
- zachování stávající urbanistické a architektonické struktury a kompozice obce a jejích částí,
- změnou nebudou dotčeny historické, kulturní, civilizační, urbanistické a přírodní hodnoty řešeného území,
- budou odstraněny chyby a nedostatky územního plánu (nepřesnosti ve výkresech, rozdíly mezi textovou a grafickou částí, apod.).

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Vymezením nových rozvojových ploch (zastavitelných ploch) nesmí dojít k výraznému narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny řešeného území.

Při změnách funkčního využití a prostorového uspořádání ploch respektovat (s výjimkou níže uvedených požadovaných úprav) závazné regulativy dle Obecně závazné vyhlášky Obce Kamenice č.11/2000 a Obecně závazné vyhlášky č.2/2005 (dále také jen OZV) a v rámci Změny č.3 provést následující úpravy regulativů a dalších částí ÚP:

Doplnění a upřesnění Zásad pro funkční regulaci (článek 6 OZV):

Plochy stávajícího sídliště (BD) – doplnit jako nepřipustné dostavby, přístavby a nové stavby v prolukách a stávajících volných plochách. V návrhu Změny č.3 prověřit všechny souvislosti navrhované úpravy regulace v dotčených lokalitách a případně upřesnit regulativy s ohledem na již povolené nebo připravované aktivity.

Plochy všeobecného obytného území (BV) – vypustit přípustnost výstavby čerpacích stanic pohonných hmot.

V regulativech pro plochy SJ, BD a BV doplnit omezení maximální zastavěné plochy pro obchodní zařízení (max. 400 m²).

Plochy smíšeného území jádra obce (SJ) – doplnit omezení kapacity ubytovacích zařízení jako u ploch BD a BV (max. 20 lůžek). Doplnit možnost výstavby hřišť pro potřeby obyvatel. Přesněji definovat vymezení a stanovit limity pro funkční využití ploch SJ u tří přípustných druhů využití: „ostatní obytné budovy“, „obytné budovy příslušné k hospodářským zařízením zemědělského a lesnického hospodaření“ a „Řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území.

Území individuální rekreace (IR) – vypustit přípustnost výstavby rodinných domů (dosud podmíněno individuálním souhlasem zastupitelstva obce). Tuto změnu promítnout rovněž do článku 8 (Rozvoj obytné výstavby) a článku 9 (individuální rekreace) původní platné OZV.

Sportovní plochy (SP) – doplnit pouze jako podmíněně přípustné využití ploch pro motoristický sport a podobné aktivity s vysokou hlukovou zátěží, a to jen výjimečně a na základě projednané hlukové studie. Stanovit limity pro výstavbu krytých sportovních zařízení (plošné, výškové). Stanovit konkrétní limity podmíněného využití pro hromadné ubytování a administrativu.

Vypustit přípustnost využití pro pomocné provozy sportovních ploch. Všechny uvedené pokyny se týkají pouze stávajícího zastavěného území.

Pro plochy veřejného vybavení (VV) a dopravní plochy (DP) doplnit jako přípustné využití obslužné parkování vozidel (odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití).

Pro neurbanizované území – doplnit příslušnou část závazných regulativů o možnost umísťovat a povolovat v neurbanizovaném území obce stavby studní.

Úpravy **Zásad prostorové regulace** – podrobné regulativy pro jednotlivé plochy změn (článek 7 OZV):

V rámci Změny č.2 upravit regulativy pro **zastavěné území** dle dále uvedené specifikace.

– pro stávající plochy BV, SJ:

Doplnit regulativy pro využití území tak, aby nebylo možné další zahuštění zástavby (úpravou koeficientů, případně návrhem jiného vhodného způsobu regulace).

- pro stávající plochy VV:

Doplnit regulaci pro tento typ ploch – navrhnout regulativy pro využití území tak, aby nebylo možné další zahuštění zástavby a definovat přípustnost využití stávajících ploch VV pro veřejnou zeleň a parky.

Pro **zastavitelné území** provést tyto změny a úpravy regulativů:

Plocha K54 – sjednotit koeficienty zastavěnosti u všech ploch typu SP.

Plochy SP (2 lokality) K54 + K55 omezení výšky zástavby (maximální výška římsy = 4m, maximální výška hřebene = 6m).

V grafické části uvést:

a) do souladu se skutečností rozsah vymezení plochy T13a (Těptín, funkce BP) včetně změny hranice zastavěného území (v rozsahu dle Přílohy č.1),

b) do souladu s textovou částí (Vyhláškou) funkční využití plochy V6 (Všedobrovice) – správná funkce BC.

Další požadované upřesnění regulace využití území v konkrétních lokalitách:

Pro lokalitu Z3-1 upřesnit rozsah ploch a způsob jejich využití.

Pro lokalitu Z3-3 prověřit možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a ČOV, prověřit způsob nakládání se srážkovými vodami.

Pro lokalitu Z3-5 vymežit plochy změn pouze v rozsahu již zpevněných ploch, stanovit podmínku nerozšiřování ploch TV do přilehlého lesního porostu a vyloučit zásah do údolní nivy a koryta vodního toku (p.p.č.552/3). Prověřit nutnost zařazení (částečného využití) p.p.č.551/11 do ploch TV. Posoudit vliv změny na odtokové poměry v území.

Pro lokalitu Z3-6 vymežit změnou dotčené plochy pouze tak, aby nedošlo k dotčení porostu dřevin, který přiléhá k Dvorskému rybníku. V grafické části návrhu přesně vymežit rozsah ploch změn. Prověřit rozsah parkovacích ploch.

Pro lokalitu Z3-8 stanovit nepřípustnost dalšího navyšování zpevněných ploch oproti stávajícímu stavu.

Konkrétní lokality, ve kterých mají být posouzeny a navrženy změny funkčního využití ploch nebo jiné úpravy jsou uvedeny v tabulce - viz Příloha č.1.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Vypustit z návrhu řešení koridor nové obslužné komunikace pro rozvojové plochy T4-T9 (Těptín) – provést v grafické části a v článku 10 OZV z roku 2000.

V grafické části návrhu provést změnu trasy obslužné komunikace v lokalitě rozvojové plochy T13b (nová trasa po obvodu lokality). Prověřit všechny souvislosti navrhované změny trasy obslužné komunikace v této lokalitě s ohledem na možnost využití a dopravní obslužnost jednotlivých dotčených pozemků.

V návrhu Změny č.3 budou dále řešeny především následující požadavky v oblasti veřejné infrastruktury:

- k nově vymezeným lokalitám navrhnout síť obslužných místních komunikací tak, aby v co největší míře navazovala na stávající komunikační síť obce,
- napojení nových lokalit na technickou infrastrukturu bude přednostně řešeno prodloužením stávajících inženýrských sítí.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nové rozvojové lokality budou navrženy tak, aby byly chráněny stávající hodnoty území a tyto hodnoty dále rozvíjeny.

Návrh využití nových rozvojových lokalit bude maximálně zohledňovat regulativy na ochranu přírody a krajiny, historických, kulturních a urbanistických hodnot, a také architektonicko kompoziční stavební regulativy a ostatní limity využití území a další omezení.

U jednotlivých lokalit budou respektovány limity a podmínky ochrany. Zpracovatel prověří a případně doplní další aktuálně platné limity. V návrhu budou rovněž respektovány všechny požadavky a upřesnění podmínek, citovaná ve vyjádřeních dotčených orgánů.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako součást Změny č.3 budou provedeny úpravy ve vymezení veřejně prospěšných staveb (článek 14 vyhlášky):

- doplnit nově VPS 8 (areál ZŠ a MŠ Olešovice – lokalita Z3-1),
- doplnit nově VPS 9 (areál ZŠ Kamenice – lokalita Z3-6),

Uvedené lokality jsou upřesněny v tabulce – viz Příloha č.1 (včetně dotčených pozemků).

Uvedené úpravy budou promítnuty do textové i grafické části územního plánu obce.

Ve Změně č.3 ÚP Kamenice se nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů pro veřejně prospěšná opatření.

Požizovateli nejsou známy žádné požadavky na nutné asanační zásahy a asanace v řešeném území v souvislosti s požizovanou Změnou č.3.

Zpracovatel případně navrhne další řádně zdůvodněné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanační zásahy nebo asanace, které budou nezbytné pro naplnění cílů Změny č.3 ÚP Kamenice.

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V území řešeném Změnou č.3 nejsou umístěna žádná zařízení pro obranu státu ani významná ložiska nerostných surovin.

Z hlediska požární ochrany bude Změna č.3 ÚP Kamenice splňovat především následující požadavky:

- pro zastavitelná území bude navrženo dostatečné zásobování požární vodou, dle Vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a normových požadavků,
- pro zastavitelná území budou navrženy přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek, dle Vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a normových požadavků,
- zapracování podmínek ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z vyhlášky MV č.380/2002 Sb.

Požizovatel ani Obec Kamenice nemá z hlediska Změny č.3 ÚP Kamenice žádné další požadavky, které by vyplývaly ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy). Při zpracování návrhu Změny č.3 budou respektovány případné požadavky dotčených orgánů, uplatněné v rámci projednání návrhu zadání.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Koordinovat záměry vymezení zastavitelných ploch se zájmy ochrany přírody a krajiny, s ochrannými pásmy staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a dalšími limity využití území. Respektovat požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, při vymezení nových rozvojových ploch minimalizovat jeho zábor.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Zpracovatel v návrhu jednoznačně vymezení rozsah nových zastavitelných ploch.

Pro nové zastavitelné plochy budou stanoveny základní regulativy zástavby pro jednotlivé lokality (např. výška zástavby, maximální zastavění pozemků, minimální podíl zeleně apod.), a to především s ohledem na stávající zástavbu, stávající urbanistickou strukturu obce, umístění nemovitých kulturních památek a na ochranu přírodních hodnot.

V rámci Změny č.3 ÚP Kamenice se nepředpokládá vymezení ploch přestavby, jejich případné doplnění bude podrobně posouzeno při zpracování návrhu.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Není požadováno.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Není požadováno.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Není požadováno.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Poživovatel ani Obec Kamenice neshledaly důvody pro zpracování konceptu Změny č.3 ÚP Kamenice a nemají žádné požadavky v území, které by podmiňovaly zpracování konceptu Změny č.3, ani nepožadují zpracování variantních nebo alternativních řešení, tzn. že po schválení zadání Změny č.3 bude zpracován Návrh Změny č.3 ÚP Kamenice.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Změny č.3 ÚP Kamenice bude zpracován především dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence

územně plánovací činnosti, v platném znění, Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Vyhodnocení důsledků navrhovaných změn na zemědělský půdní fond je požadováno v textové i výkresové podobě.

Grafická část návrhu Změny č.3 ÚP Kamenice bude zpracována formou samostatných výkresů na podkladu katastrální mapy v rozsahu správního území obce Kamenice, v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.:

I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I.1. Výkres základního členění území 1:5000

I. 2. Hlavní výkres 1:5000

I. 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

II.1. Koordinační výkres 1:5000

II.2. Výkres širších vztahů 1:50000 (event.100000)

II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

Textová část včetně odůvodnění bude zpracována jako samostatná příloha platného ÚP Kamenice dle příslušných ustanovení stavebního zákona a prováděcích předpisů.

Dokumentace Změny č.3 ÚP Kamenice bude předána ve čtyřech kompletních tištěných vyhotoveních grafické i textové části a v digitální formě.

- Textová část v digitální podobě formátu *.doc
- Grafická část v digitálním formátu *.shp, *, dgn nebo *.dwg

Příloha č.1

Tabulkový přehled lokalit

Příloha č.2

Orientační zákres lokalit