

šindlerová felcman

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba kvalifikovaná pro výkon územně
plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona –
pořizovatel územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení návrhů a podnětů na změnu Územního plánu Česká Kamenice

Podklad pro zpracování podnětu na Změnu č. 2 Územního plánu Česká Kamenice

Obsah

NÁVHRHY SOUKROMÝCH OSOB	3
N1 Radek Skala, Dana Mistoleroval Skala.....	3
N2 J. Hlavina, B. Hlavinová, P. Nesvadboval	5
N3 P. Bařtaval	7
N4 J. Procházka, P. Daniel	9
N5 Helena Fulínová	11
N6 Terezie Holubová.....	13
N7 Josef Rákosník	15
DÍLČÍ PODNĚTY MĚSTA ČESKÁ KAMENICE.....	17
DP1 Redukce zastavitelnosti pozemku p. ř. 200/1 k. ú. Česká Kamenice	17
DP2 Navýření intenzity zástavby v ploře Z221 – Líska.....	18
DP3 Redukce zastavitelnosti pozemku p. ř. 708/2 k. ú. Dolní Kamenice	19
DP4 Redukce zastavitelnosti pozemku p. ř. 185/2 k. ú. Horní Kamenice	20
DP5 Vymezení pozemku p. ř. 788/2 v k. ú. Dolní Kamenice jako plochy zahrad.....	21
DP6 Vymezení pozemku pro dětské hřiřtř v Kamenické Nově Vísce	22
DP7 Vymezení nové návsi ve Filipově	23
DP8 Vymezení veřejně prospěřného opatření pro revitalizaci Huníkovského rybníka	24
DP9 Úprava regulace v lokalitě Uhelná dle zpracované studie	25
DP10 Vymezení nové cesty – prodloužení ulice Mánesova.....	26
DP11 Vymezení ploch umožňujících revitalizaci sklepů v lágru Rabřtejn.....	27
DP12 Sjednovení využití ploch v areálu STIRPack.....	28
DP13 Vymezení záměru rozvoje vodovodu jako veřejně prospěřné stavby	29
DP14 Změna funkce zemědělských pozemků v Horní Kamenici	30
DP15 Redukce polních cest na soukromých pozemcích v Pekelském Dole.....	31
DP16 Změna funkce zemědělských pozemků v Dolní Kamenici	32

DP17 Změna funkce zemědělských pozemků v Lísce	33
KONCEPČNÍ PODNĚTY MĚSTA ČESKÁ KAMENICE.....	34
KP1 Omezení výstavby výroben energie z obnovitelných zdrojů na území města.....	34
KP2 Prověření liberalizace regulace ubytování v plochách bydlení.....	34
KP3 Standardizace ÚP Česká Kamenice	34

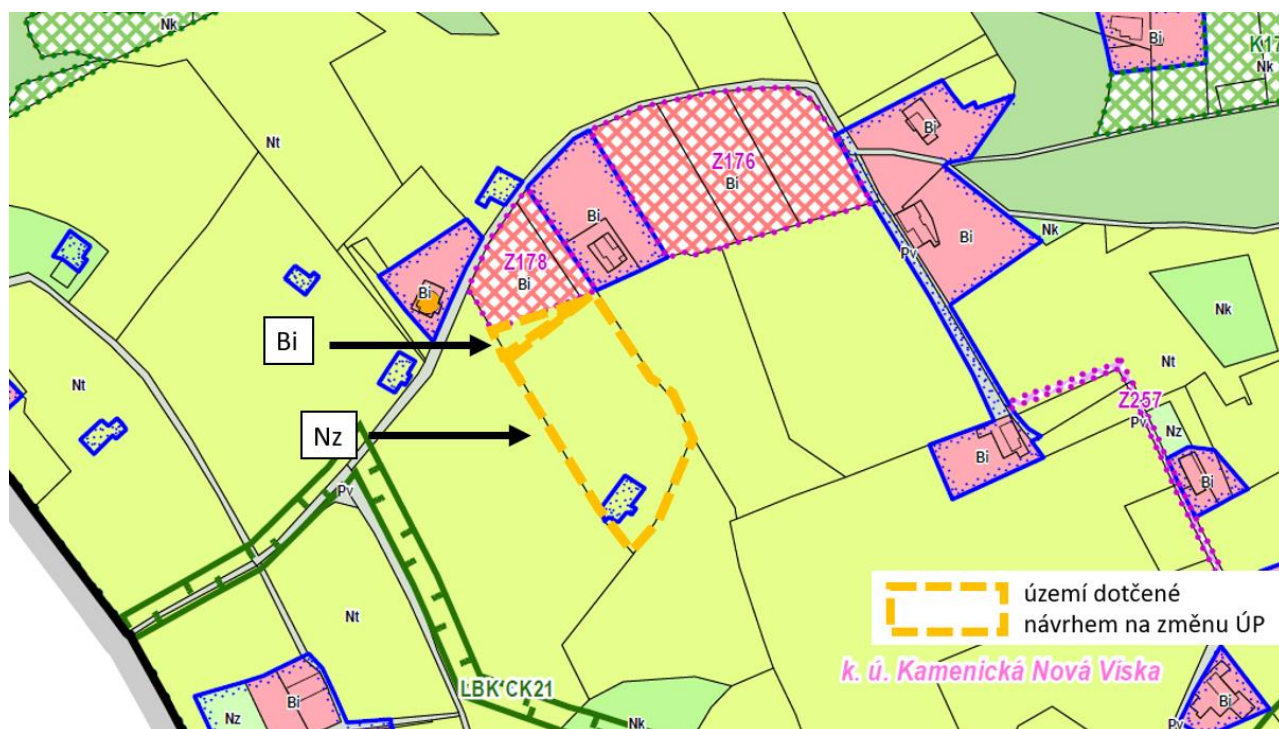
NÁVRHY SOUKROMÝCH OSOB

N1 | Radek Skala, Dana Mistoleroová Skala

č. j.: OVU-8506/22 ze dne 2. 8. 2022

Návrh: Požadavek na dílčí zvětšení zastavitelné plochy Z178 (dle nákresu). Změna způsobu využití zbylé části pozemku p. č. 140/12 na plochy Nz: plochy soukromé zeleně a zahrad.

Odůvodnění: Zájem o výstavbu rodinného domu v ploše Z178, jehož umístění na pozemku mírně překračuje vymezenou zastavitelnou plochu. Zájem o související chov domácích zvířat včetně možnosti vybudování přístřešků pro tato zvířata na zbylé části pozemku.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území pro rozšíření zastavitelné plochy Bi se nachází v nezastavěném území. Bylo by tedy nutné vymezit novou zastavitelnou plochu. Jelikož jde jen o dílčí zvětšení menší zastavitelné plochy, nebylo by nutné revidovat nastavené vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch, popř. kompenzačně jiné zastavitelné plochy z ÚP vyřazovat. Nicméně bylo by nutné doložit legitimní důvody pro toto dílčí zvětšení plochy (především z pohledu zamýšleného architektonického řešení domu).

Co se týče zařazení zbytku pozemku p. č. 140/12 na plochy Nz: plochy soukromé zeleně a zahrad, platí to samé. Jde o vymezení plochy v nezastavěném území, sice bez vlivu na bilanci potřeby zastavitelných ploch na území města, ale s nutností detailně odůvodnit zamýšlený záměr.

Z pohledu urbanistické koncepce: Dotčené území se nachází v CHKO Labské pískovce. Tvar zastavěného území a zastavitelných ploch v rozptýlených osadách v Kamenické Nové Vísce je zjevně kompromisním výsledkem jednání s tamní Správou CHKO. Dílčí úprava tvaru ploch je reálná, ale musí být dostatečně zdůvodněna architektonickým řešením zamýšlené stavby.

Zařazení zbytku pozemku do ploch Nz je spíše problematické. Urbanistická koncepce Kamenické Nové Vísce je postavena na menších osadách rozptýlených v nezastavěném území. Tedy neoploceném, průchodném území sloužící extenzivnímu zemědělství. Prezentovaný záměr na chov domácích zvířat je ve stávajícím režimu ploch Nt: plochy zemědělské – trvalé travní porosty možný. Konkrétně je možné pozemek sloužící jako pastvina ohradit, mezi přípustné využití jsou zařazeny „*pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, k těmto pozemkům staveb patří zejména otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata a včelíny (optimálně mobilního charakteru) a jiná doplňková zařízení pro pastvu (napáječky, pastevní ohradníky)*“.

Zařazení zbytku pozemku p. č. 140/12 do ploch zahrad je tak spíše nevhodné, ledaže by byl doložen konkrétní záměr, který by byl natolik specifický a zároveň v území vhodný, který by úpravu režimu oproti plochám Nz vyžadoval.

Z pohledu limitů využití území: Viz výše – zásadní limit jsou krajinářské a přírodní hodnoty CHKO Labské Pískovce. Reálně projednatelné jsou tak jen dílčí úpravy tvaru a režimu ploch, které budou ze strany navrhovatelů detailně odůvodněny.

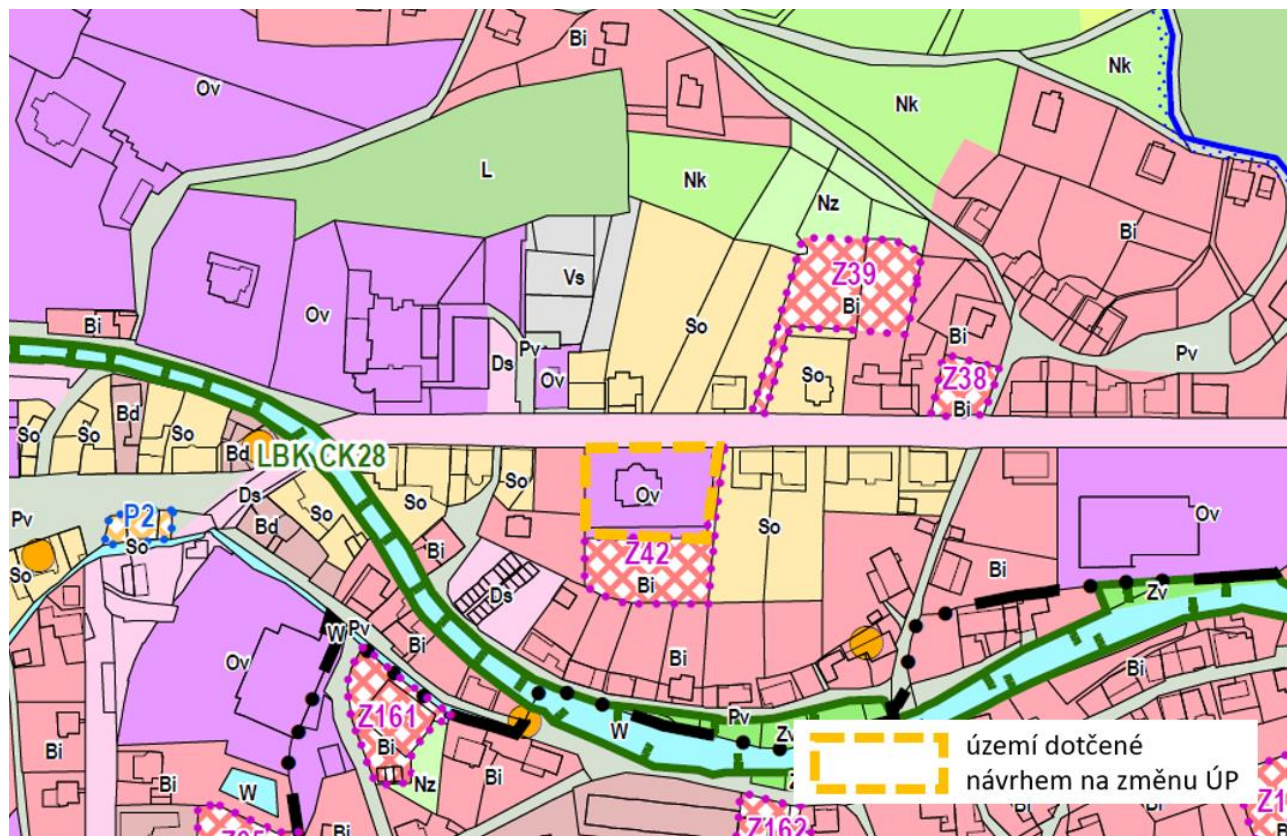
Shrnutí: **Doporučuje se vyhovět návrhu na změnu ÚP.** V rámci projednávání Změny č. 2 bude prověřeny konkrétní důvody pro navrhované úpravy a ty budou projednány s relevantními dotčenými orgány.

N2 | J. Hlavina, B. Hlavinová, P. Nesvadbová

č. j.: ORIŽP-8098/22 ze dne 20. 7. 2022

Návrh: Požadavek na změnu funkčního využití pozemků st. p. č. 646 a funkčně souvisejících p. č. 205/4 a 205/5 z ploch občanského vybavení na plochy smíšené obytné.

Odůvodnění: Stavba na předmětných pozemcích č. p. 530 je v současnosti využívána k bydlení (dva byty) a k podnikání (výroba textilních produktů a vzorků, jejich skladování).



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území se nachází v zastavěném území. Z pohledu strategických zájmů města nejde o nezbytnou plochu pro rozvoj občanského vybavení, pozemky jsou v rukou soukromých osob, je tak legitimní akceptovat zájem majitelů pozemků o změnu na preferovaný způsob využití.

Z pohledu urbanistické koncepce: Dotčené území se nachází u hlavní obslužné a tranzitní komunikace ve městě, státní silnice I/13. Podél této silnice je vhodné rozvíjet obslužné a ekonomické funkce, dílčí podíl obytné funkce je u menších podnikatelských objektů obvyklý a akceptovatelný. V sousedství jsou vymezeny především plochy smíšené obytné. Město nemá strategický zájem rozvíjet v dané ploše funkci veřejného občanského vybavení. Z uvedených důvodů je změna funkce na smíšenou obytnou vhodná.

Z pohledu limitů využití území: Zásadním limitem ve vztahu k obytné funkci je hygienická zátěž ze silnice I/13. Tento limit lze v rámci stávajícího objektu a pozemku řešit stavebními a technickými opatřeními. Již nyní je zde provozována drobná nerušící výrobní aktivita, která zmenšuje intenzitu negativního vlivu silnice na dotčené území, neboť toto území není využito čistě pro obytnou funkci. Režim ploch smíšených obytných směřuje další rozvoj dotčeného území tak, aby byl zachován vyvážený vztah mezi intenzivně zatíženou silnicí a sousedními plochami.

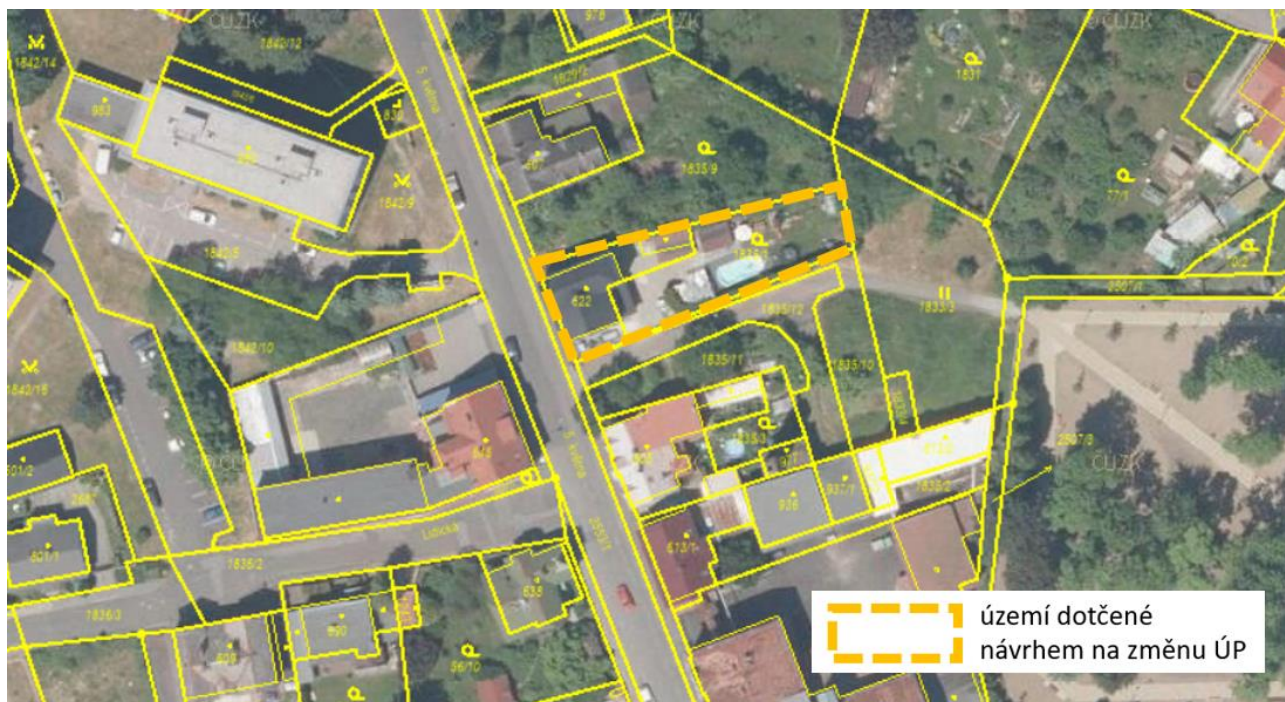
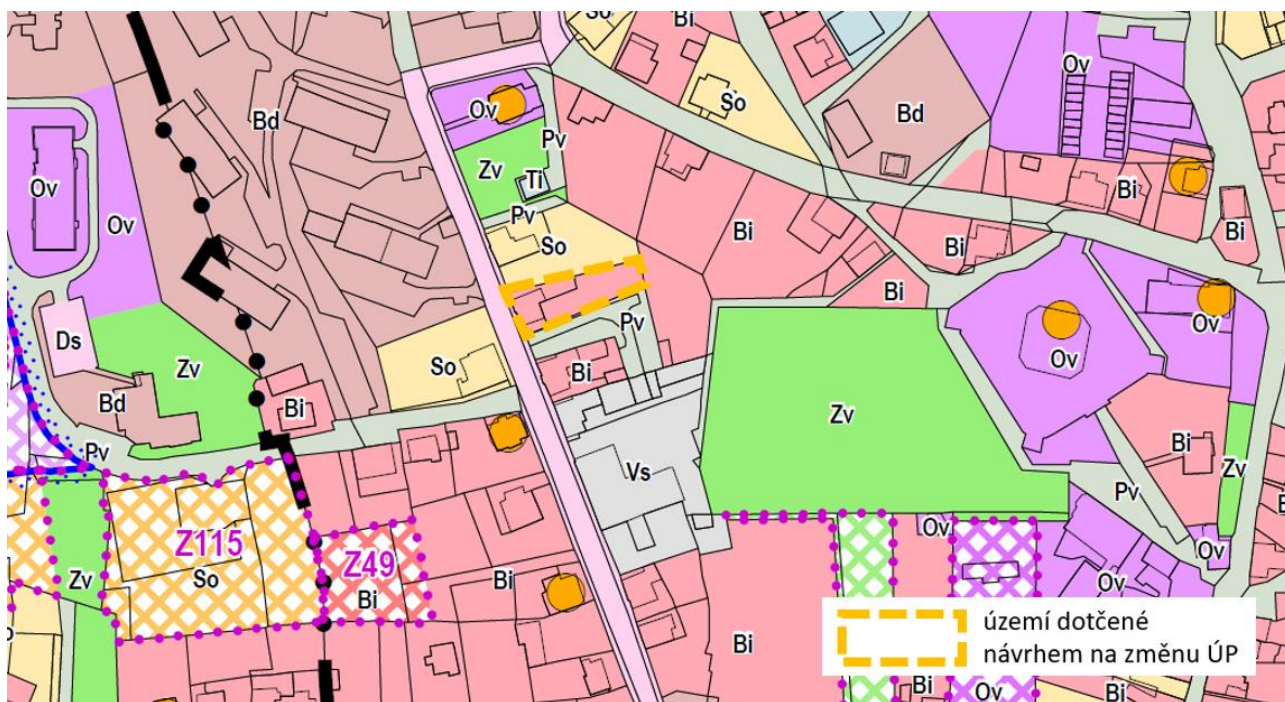
Shrnutí: **Doporučuje se vyhovět návrhu na změnu ÚP.** Předmětný návrh lze podřadit pod již schválený obecný podnět města Česká Kamenice na komplexní redukci ploch občanského vybavení, který je prověřován v rámci Změny č. 1 ÚP Česká Kamenice.

N3 | P. Baštová

č. j.: ORIŽP-1956/23 ze dne 6. 2. 2023

Návrh: Požadavek na změnu funkčního využití pozemku st. p. č. 622 v k. ú. Česká Kamenice z ploch pro bydlení individuální (Bi) na plochy smíšené obytné (So).

Odůvodnění: Záměrem je využívání stávajícího domu na předmětném pozemku i pro skladování zboží a prostory pro přípravu zboží k prodeji v obchodě na adrese Dvořákova 276 (online nákupy). Na domě je již provedena přístavba, je zájem jí legalizovat, změna ÚP by měla zajistit soulad regulace se stávajícím stavem.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území se nachází v zastavěném území. Z pohledu strategických zájmů města jde o nevýznamnou úpravu, je tak legitimní akceptovat zájem majitelů pozemků o změnu na preferovaný způsob využití.

Z pohledu urbanistické koncepce: Dotčené území se u nachází v širším centru města, u ulice 5. května s městským charakterem a intenzivnějším provozem. Naproti se nachází obchod a sídliště, na sousedním pozemku je obdobně objemný městský dům zařazený do ploch smíšených obytných (So). Sjednocení režimu na obou pozemcích nacházejících se u ulice 5. května tak lze hodnotit jako žádoucí úpravu, u které je minimální riziko vzniku nežádoucích střetů v území.

Z pohledu limitů využití území: Nejsou zde identifikovány žádné limity pro předmětnou úpravu. Naopak konverze bytového domu umístěného podél rušné ulice 5. května na dům se smíšenou funkcí je z pohledu zátěže z této ulice žádoucí úpravou.

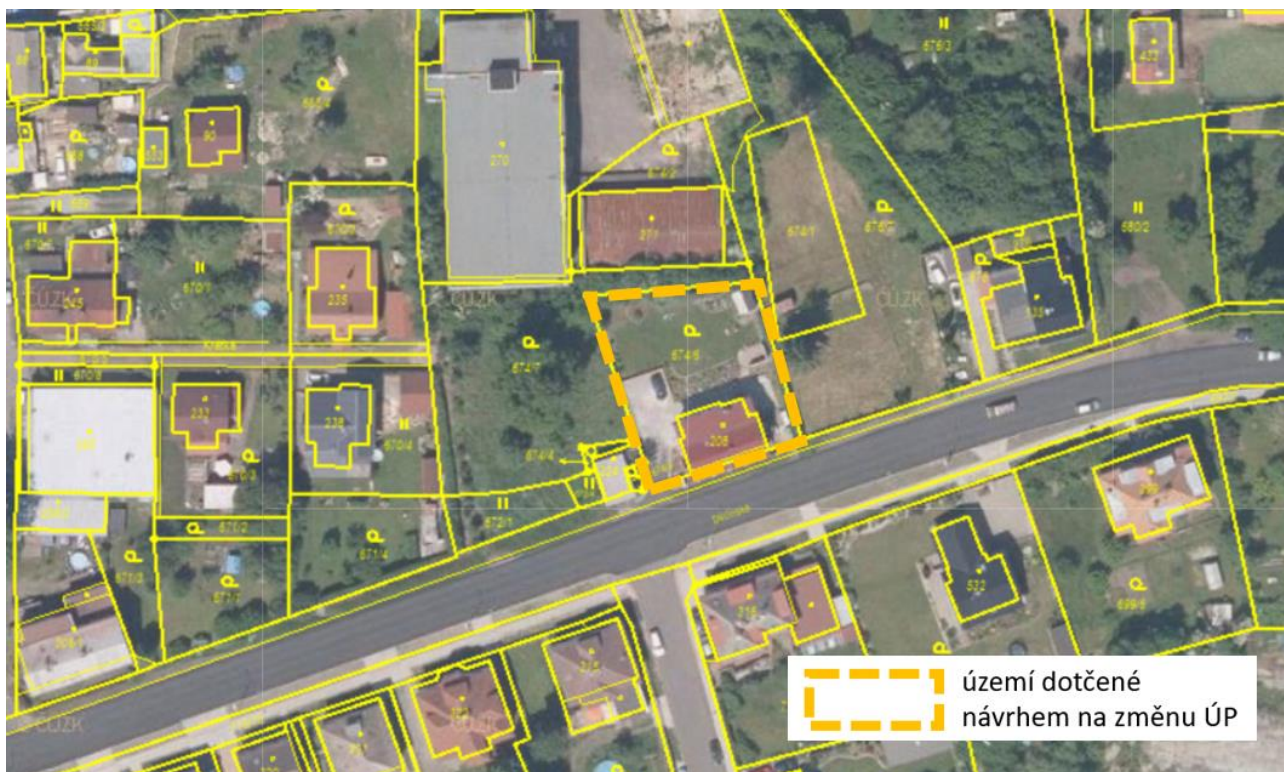
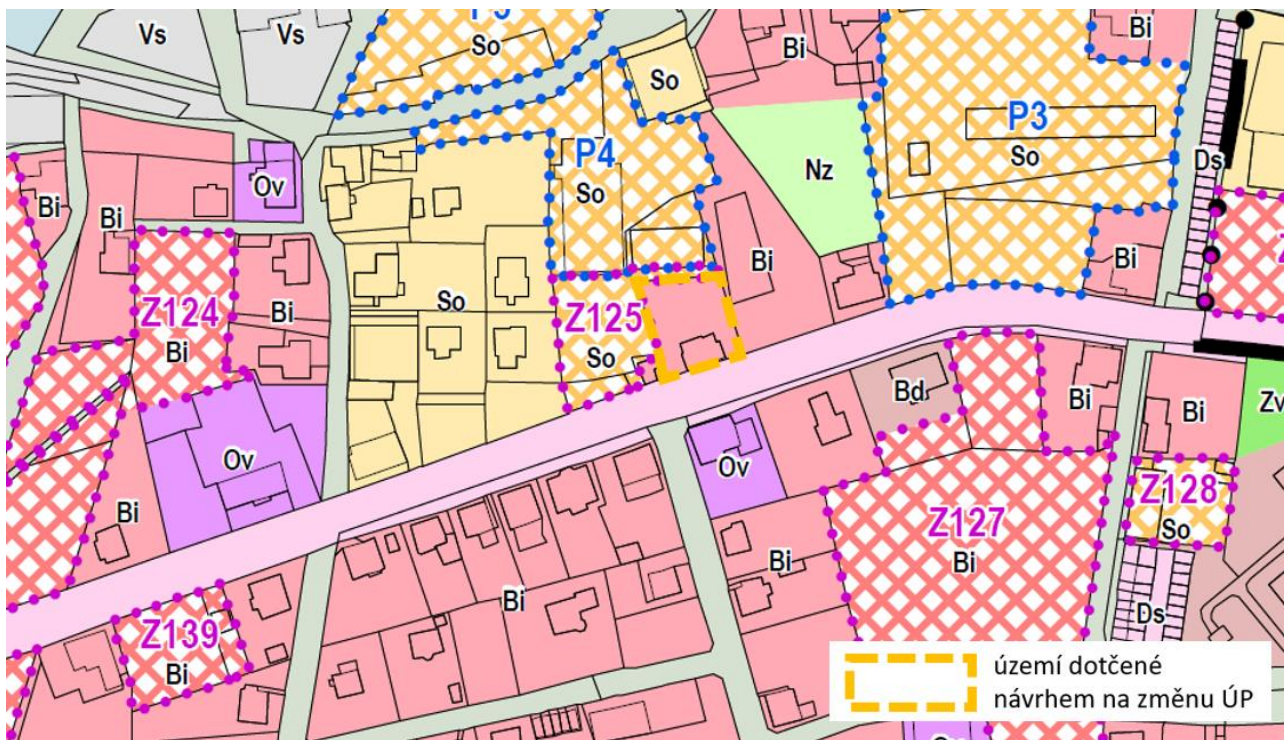
Shrnutí: **Doporučuje se vyhovět návrhu na změnu ÚP.**

N4 | J. Procházka, P. Daniel

č. j.: ORIŽP-2100/23 ze dne 8. 2. 2023

Návrh: Požadavek na změnu funkčního využití pozemku p. č. 674/6 v k. ú. Dolní Kamenice z ploch pro bydlení individuální (Bi) na plochy smíšené obytné (So).

Odůvodnění: Záměrem je dostavba garáže k domu, které ovšem údajně brání prostorová regulace ploch Bi omezující intenzitu zástavby v ploše. Dle návrhu žadatele by tento problém vyřešila změna na plochu So.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území se nachází v zastavěném území. Z pohledu strategických zájmů města jde o nevýznamnou úpravu, je tak legitimní akceptovat prověřit její zapracování dle požadavku majitelů pozemku.

Z pohledu urbanistické koncepce: Obecně není připuštění intenzivnější zástavby v dané lokalitě problematické. Jde o území v sousedství hlavní ulice Děčínská, platný ÚP tento pozemek obklopuje ze dvou stran plochou přestavby smíšenou obytnou s připuštěním vyšší intenzity zástavby. Z metodického hlediska se nabízí určité varianty, jak požadavek na dostavbu garáže řešit, aby nebyla narušena logika platného ÚP. Předně, ten nestanoví pro stabilizované plochy Bi koeficient maximální zástavby. Limit 15 % je tak pravděpodobně ze strany příslušného orgánu požadován na základě jakési analogie k sousední ploše přestavby Z123, která má tento koeficient stanoven. Přecházení předmětného pozemku do stejného režimu plochy smíšené obytné by tak stávající problém nevyřešilo, naopak – koeficient 15 % by zde byl potvrzen. Taktéž změna využití na smíšené obytné, když jde o dům pro trvalé bydlení a záměrem je dostavět k němu pouze garáž, nedává úplně smysl. Ať už jakýmkoliv typem úpravy nicméně není z urbanistického hlediska problematické zde vyšší intenzitu zástavby připustit. Vyšší intenzita zástavby se nachází i na druhé straně ulice či v sousední obytné zástavbě podél ulice U Benaru.

Z pohledu limitů využití území: Nejsou zde identifikovány žádné limity pro předmětnou úpravu.

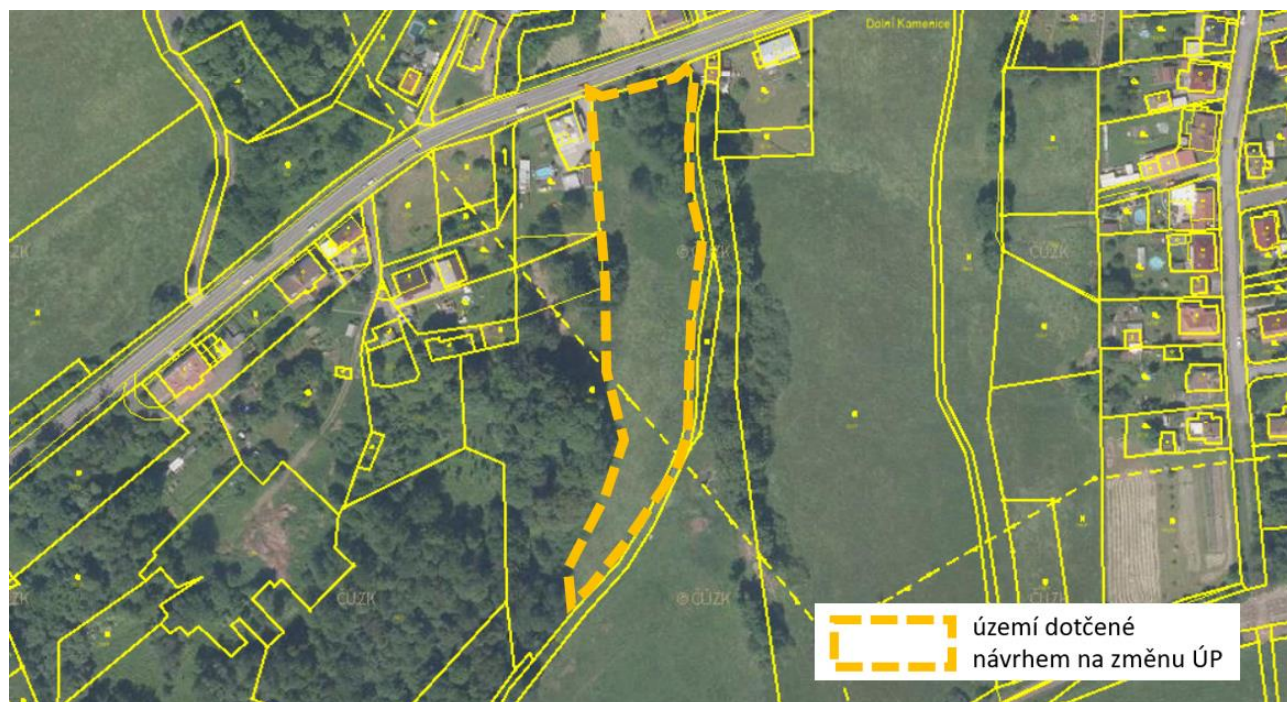
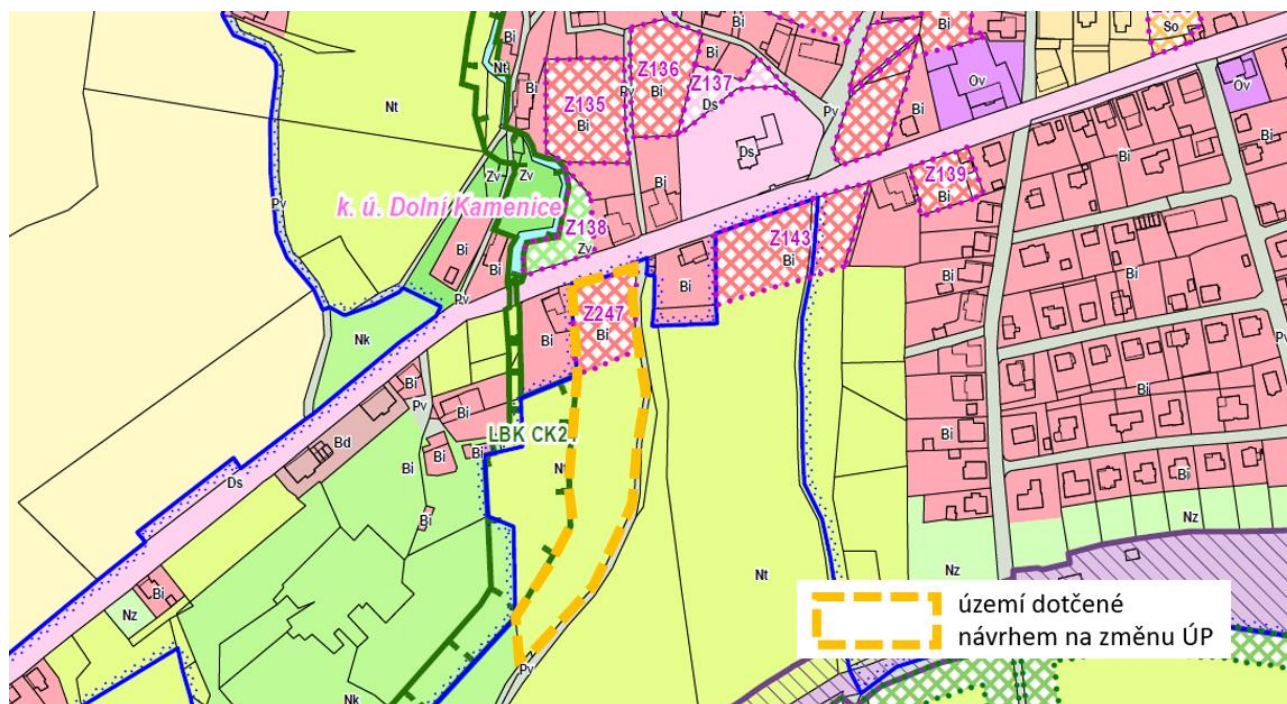
Shrnutí: **Doporučuje se vyhovět návrhu na změnu ÚP.** Optimální metodické řešení bude prověřeno zpracovatelem dokumentace. V rámci zpracování změny ÚP by mělo být prověřeno u příslušného úřadu územního plánování, v čem konkrétně spočívá problém s umístěním další stavby.

N5 | Helena Fulínová

č. j.: ORIŽP-2454/23 ze dne 16. 2. 2023

Návrh: Požadavek na změnu funkčního využití pozemku p. č. 768/1 v k. ú. Dolní Kamenice – zvětšené zastavitelné plochy pro bydlení umožňující umístění 4 rodinných domů.

Odůvodnění: Záměrem je výstavba 4 rodinných domů v zadní části pozemku – v přední části pozemku přiléhající k silnici I/13, kde je na pozemku vymezená zastavitelná plocha Z247, je pozemek zamokřen vodotečí.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčený pozemek se nachází (kromě přední části zahrnuté do zastavitelné plochy Z247) v nezastavěném území. Bylo by tedy nutné předmětnou zastavitelnou plochu plošně rozšířit. To je v tak krátké době po vydání nového ÚP velmi problematické. Především z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by byla tato změna jen těžko projednatelná bez souběžné kompenzace v podobě vyřazení jiné zastavitelné plochy.

Z pohledu urbanistické koncepce: Obecně je velmi nevhodné rozvíjet obytnou zástavbu v odloučených polohách. V daném případě jde sice o radiálu hlavního sídla – České Kamenice – podél silnice I/13, nicméně v dané poloze je tato radiála již značně protažená. Od středu města je lokalita vzdálena cca 1,5 km. Vymezením zastavitelné plochy v požadovaném tvaru by navíc byla narušena standardní urbanistická koncepce, dle které se umísťují domy podél dopravních os. Plocha vymezená dle návrhu by pronikala do volné krajiny a fragmentovala ji. Oslabovala by přírodní vazby mezi vodotečí a přírodní plochou zařazenou do lokálního biokoridoru LBK CK24. Takový zásah do urbanistické koncepce města je vhodné provádět pouze komplexně, např. jako tomu bylo v případě zástavby podél ulic Jiráskova a Boženy Němcové v sousedství. V případě budoucího rozvoje města si lze představit, že se zástavba bude od této obytné enklávy posouvat dále podél silnice I/13. Nicméně pozemek, který je předmětem tohoto návrhu, by za takové situace měl přijít na řadu až po využití doposud nevyužitého prostoru mezi zastavěným územím města a předmětným pozemkem.

Z pohledu limitů využití území: V území se nachází zásadní limit využití území, a to zemědělská půda II. třídy ochrany. Pro vyjmutí této půdy pro zástavbu je třeba prokázat konkurenční veřejný zájem. To je v případě soukromého investičního záměru na 4 rodinné domy jen těžko představitelné. Území se taktéž nachází v CHKO České Středohoří. Navržená zástavba fragmentující volnou krajinu by byla pravděpodobně negativně hodnocena i z hlediska tohoto orgánu ochrany přírody a krajiny.

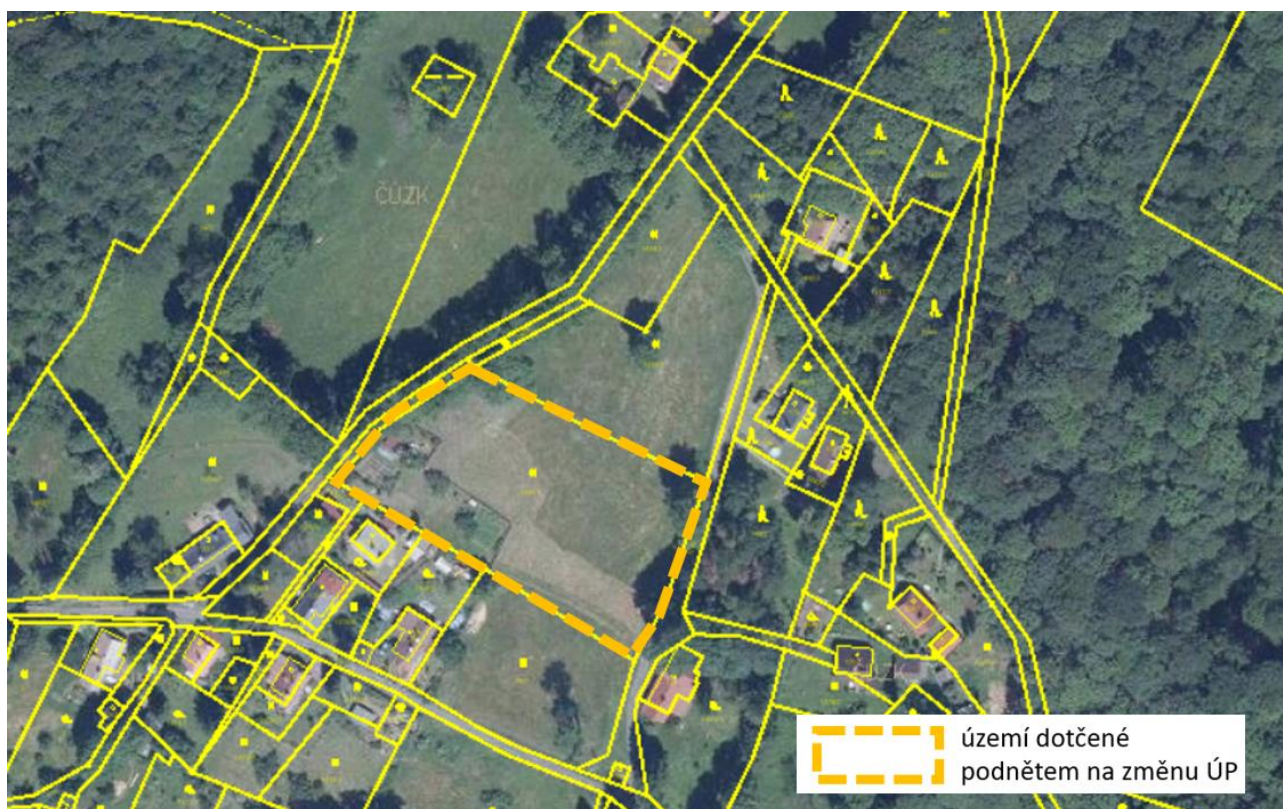
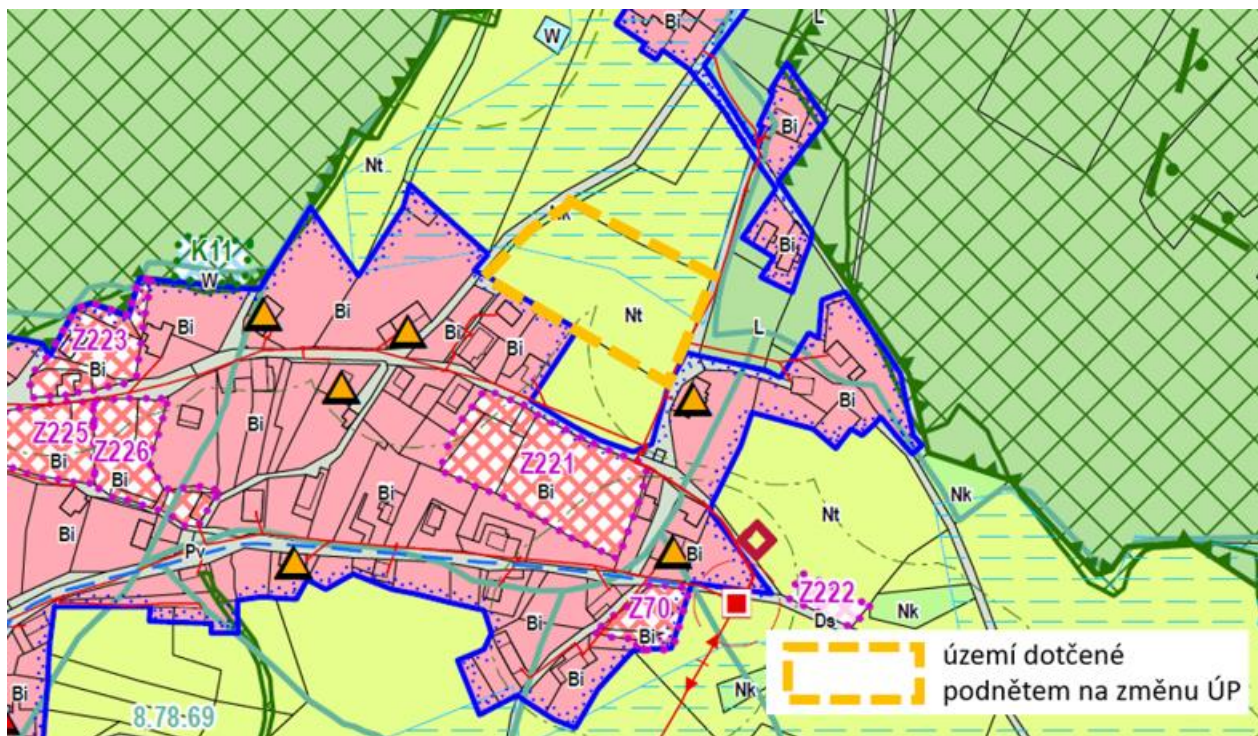
Shrnutí: **Doporučuje se nevyhovět návrhu na změnu ÚP.** Vymezení nové zastavitelné plochy by bylo ze strany dotčených orgánů velmi pravděpodobně odmítnuto bez souběžného kompenzačního vyřazení jiné zastavitelné plochy. Ani to by ovšem nemuselo stačit pro získání kladného stanoviska Správy CHKO. Jde o urbanisticky nevhodný plošný rozvoj okrajové části sídla.

N6 | Terezie Holubová

č. j.: ORIŽP-3523/23 ze dne 13. 3. 2023

Návrh: Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1434/1 v k. ú. Líska. Opakovaný návrh, poprvé uplatněn pod č. j. ORIŽP-13573/21 ze dne 29. 11. 2021.

Odůvodnění: Záměr výstavby rodinného domu alespoň na části pozemku.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území se nachází v nezastavěném území, bylo by tedy nutné vymezit novou zastavitelnou plochu. To je v tak krátké době po vydání nového ÚP velmi problematické. Bilance platného ÚP, co se týče kapacity území pro bydlení, sice nejsou nijak excesivní. Ovšem především z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by byla tato změna jen těžko projednatelná bez souběžné kompenzace v podobě vyřazení jiné zastavitelné plochy.

Z pohledu urbanistické koncepce: Obecně je velmi nevhodné rozvíjet obytnou zástavbu v odloučených sídlech, ze kterých je horší dostupnost veřejných infrastruktur, taktéž správa a údržba dopravní a technické infrastruktury je v oblastech s rozptýlenou zástavbou v poměru na jeden byt násobně dražší než v kompaktní zástavbě. Sídlo Líška bezesporu patří mezi sídla odloučená, do České Kamenice, ve které se nacházejí všechny základní služby (MŠ, ZŠ, obchody apod.) je to z dotčeného území více než 5 km.

Platný ÚP tak rozvoj tohoto sídla de facto stabilizoval, nové zastavitelné plochy vymezil jen v dílčích urbanistických prolukách. V případě pozemku p. č. 1434/1 by šlo již o expanzi sídla do volné krajiny, konkrétně do krajinného přechodu luk mezi sídlem a okolními lesy. Taktéž dopravní napojení tohoto pozemku je problematické, pozemek je přístupný po úzké místní komunikaci p. č. 1797, která má šířku cca 3,5 m. Město tak nemůže na takové komunikaci garantovat dostatečnou zimní údržbu, svoz odpadů apod. Z pohledu efektivní správy a údržby veřejné infrastruktury (komunikací a sítí) není obecně vhodné v takových lokalitách plošný rozvoj připouštět. Žadatelka vlastní dům e. č. 16 v sousedství dotčeného pozemku, její bytová potřeba tak může být uspokojena v tomto objektu.

Z pohledu limitů využití území: Pozemek je zařazen do půdy IV. třídy ochrany, její zábor by tak z pohledu ochrany zemědělské půdy byl projednatelný. Byť s výhradou obecné problematičnosti plošného rozvoje popsaného výše.

Pozemek se dále nachází v CHKO Lužické hory. Příslušný orgán ochrany přírody uplatnil v rámci projednání ÚP Česká Kamenice negativní stanovisko k vymezení zastavitelných ploch Z220 a Z221 v tomto sídle. Nakonec ustoupil v případě plochy Z221, a to z důvodu, že plocha byla vymezena v zastavěném území, v proluce mezi stávajícími domy. Tento požadavek by nicméně plocha vymezená na pozemku p. č. 1434/1 jednoznačně nemohla splnit a získání kladného stanoviska od Správy CHKO je tak vysoce nepravděpodobné.

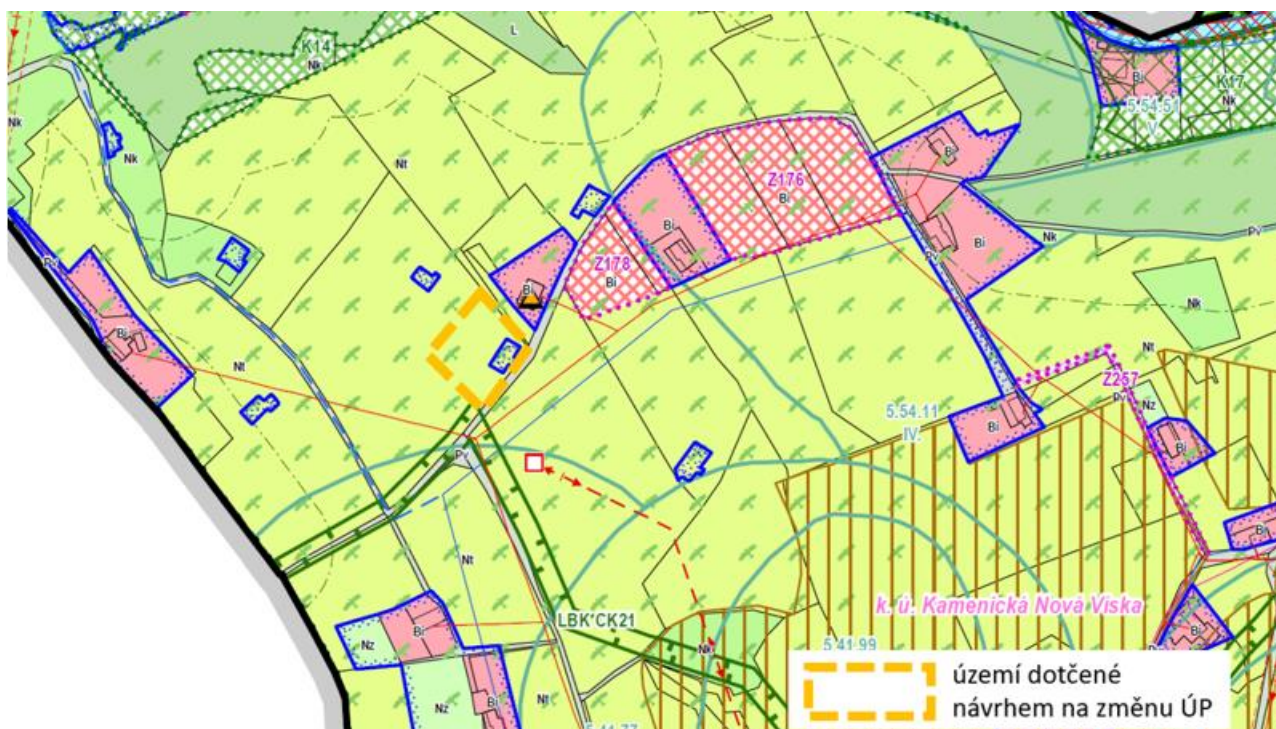
Shrnutí: **Doporučuje se nevyhovět návrhu na změnu ÚP.** Vymezení nové zastavitelné plochy by bylo ze strany příslušného orgánu ochrany přírody velmi pravděpodobně odmítnuto, ze strany orgánu ochrany zemědělské půdy by byla pravděpodobně požadována kompenzace v podobě vyřazení jiné zastavitelné plochy. Obecně jde o nevhodný plošný rozvoj odloučeného sídla, navíc v krajinářsky hodnotné lokalitě.

N7 | Josef Rákosník

č. j.: SÚ-7670/21 ze dne 30. 6. 2021

Návrh: Požadavek na vymezení plochy pro výstavbu rodinného domu na části pozemku p. č. 110/2 a st. p. č. 31 v k. ú. Kamenická Nová Víska.

Odůvodnění: Zájem o výstavbu rodinného domu.



Stanovisko pořizovatele

Z pohledu koncepce rozvoje území: Dotčené území se nachází v nezastavěném území, bylo by tedy nutné vymezit novou zastavitelnou plochu. To je v tak krátké době po vydání nového ÚP velmi problematické. Bilance platného ÚP, co se týče kapacity území pro bydlení, sice nejsou nijak excesivní. Ovšem především z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by byla tato změna jen těžko projednatelná bez souběžné kompenzace v podobě vyřazení jiné zastavitelné plochy.

Z pohledu urbanistické koncepce: Obecně je velmi nevhodné rozvíjet obytnou zástavbu v odloučených sídlech, ze kterých je horší dostupnost veřejných infrastruktur, taktéž správa a údržba dopravní a technické infrastruktury je v oblastech s rozptýlenou zástavbou v poměru na jeden byt násobně dražší než v kompaktní zástavbě. Zástavba na dotčeném území by rozpínala zastavěné území do volné krajiny a narušovala by ucelený blok zemědělské půdy.

Vzhledem k popsáním negativům i současným urbanistickým trendům by mělo být vymezení nové zastavitelné plochy v takovýchto odloučených polohách naprosto výjimečnou záležitostí, ke které by politické vedení města mělo přistoupit jen u specifických záměrů – ať už daných jejich účelem (agrofarma, hájovna apod.), nebo jejich investorem (typicky osoba, která má výjimečné zásluhy za rozvoj místní komunity).

Argumentem není ani zaniklá stavba na pozemku st. p. č. 31. Z existence historického zbořeniště nevyplývá legitimní nárok na vymezení plochy pro bydlení.

Z pohledu limitů využití území: V území se nachází zásadní limit využití území, a to CHKO Labské pískovce. Správa CHKO již v rámci projednání platného ÚP vyslovila nesouhlas s vymezením plochy Z178 nacházející se v sousedství území dotčeného návrhem. Tento záměr tak musel být významně redukován. Na základě předpokladu kontinuity rozhodovací činnosti dotčeného správního orgánu je tedy pravděpodobné očekávat i zdrženlivé stanovisko Správy CHKO v případě záměru na vymezení zcela nové zastavitelné plochy. Tento předpoklad byl potvrzen předběžnou informací Správy Národního parku České Švýcarsko vykonávající kompetence orgánu ochrany přírody i na území CHKO Labské pískovce č. j. SNPCS 04450/2023 ze dne 20. 6. 2023. V něm je konstatováno, cit.: „*Správa nicméně informativně sděluje, že záměr žadatele nemá předpoklad pro zařazení k dalšímu projednání v rámci změny Územního plánu Česká Kamenice, dokud nebudou vyčerpány zastavitelné plochy v platném Územním plánu Česká Kamenice.*“

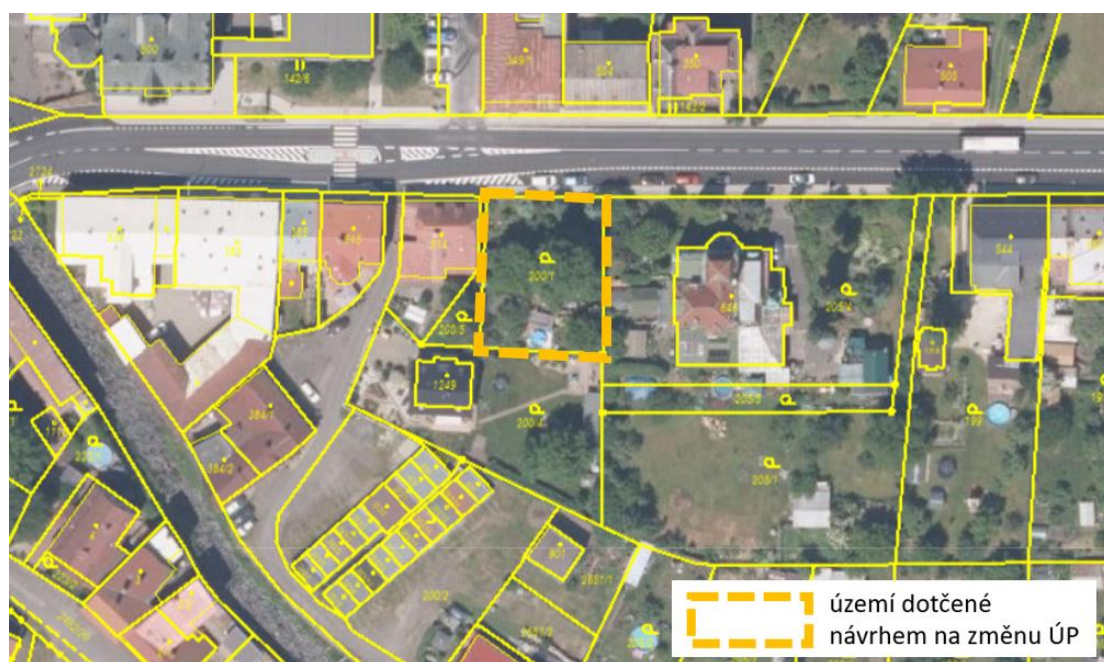
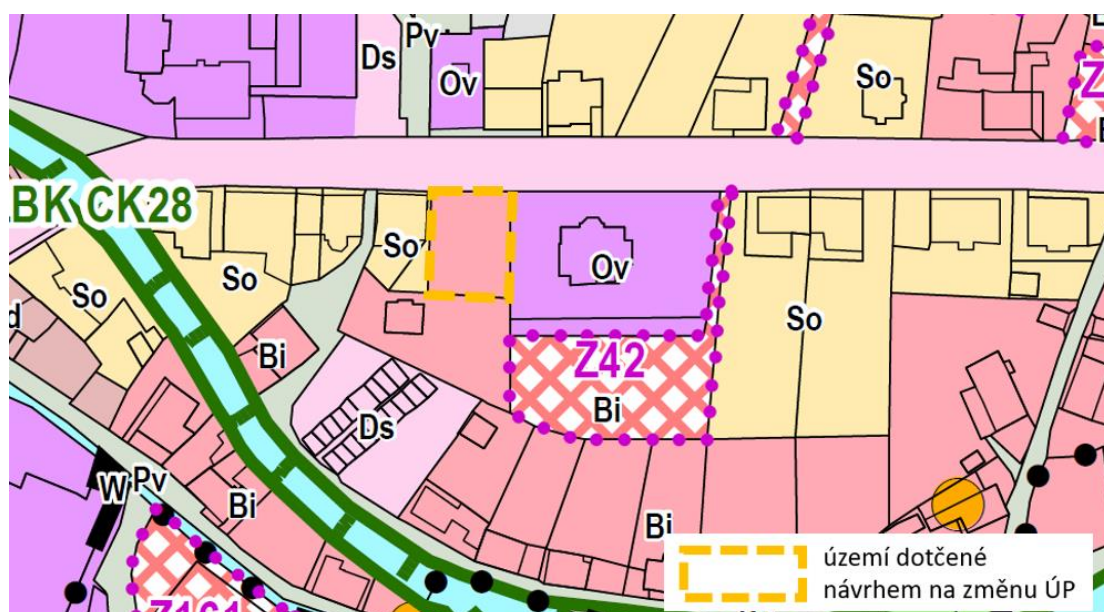
Shrnutí: **Doporučuje se nevyhovět návrhu na změnu ÚP.** Vymezení nové zastavitelné plochy by bylo ze strany dotčených orgánů velmi pravděpodobně odmítnuto bez souběžného kompenzačního vyřazení jiné zastavitelné plochy. Ani to by ovšem nemuselo stačit pro získání kladného stanoviska Správy CHKO. Jde o urbanisticky nevhodný plošný rozvoj odloučeného sídla.

DÍLČÍ PODNĚTY MĚSTA ČESKÁ KAMENICE

DP1 | Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 200/1 k. ú. Česká Kamenice

Návrh: Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 200/1 v k. ú. Česká Kamenice, aby nebyla umožněna výstavba rodinného domu.

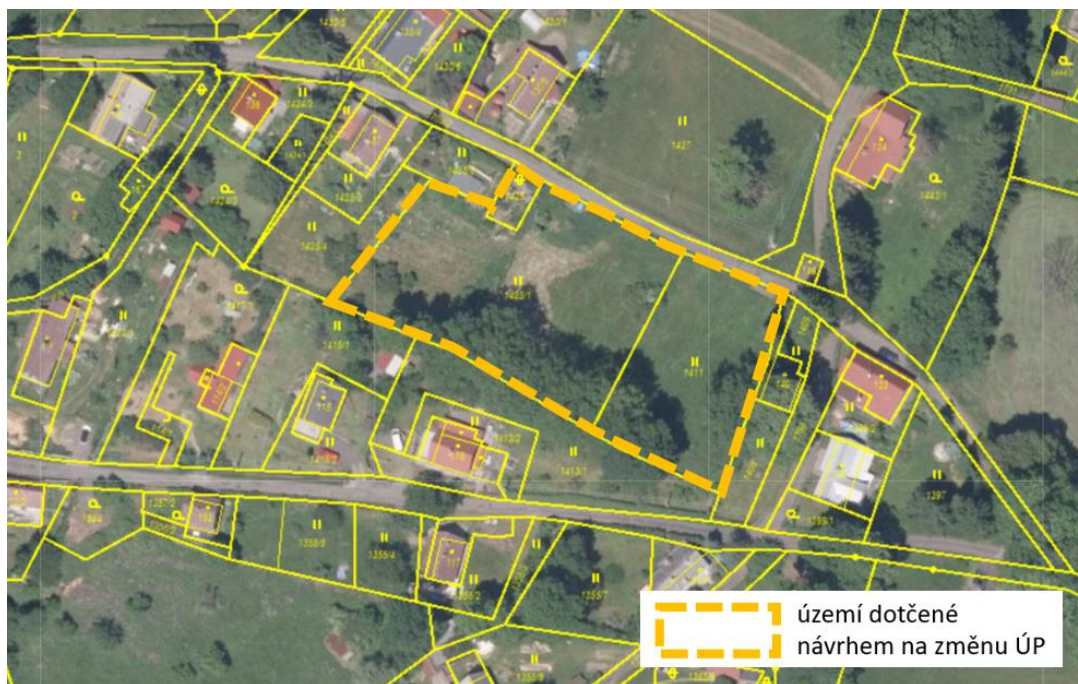
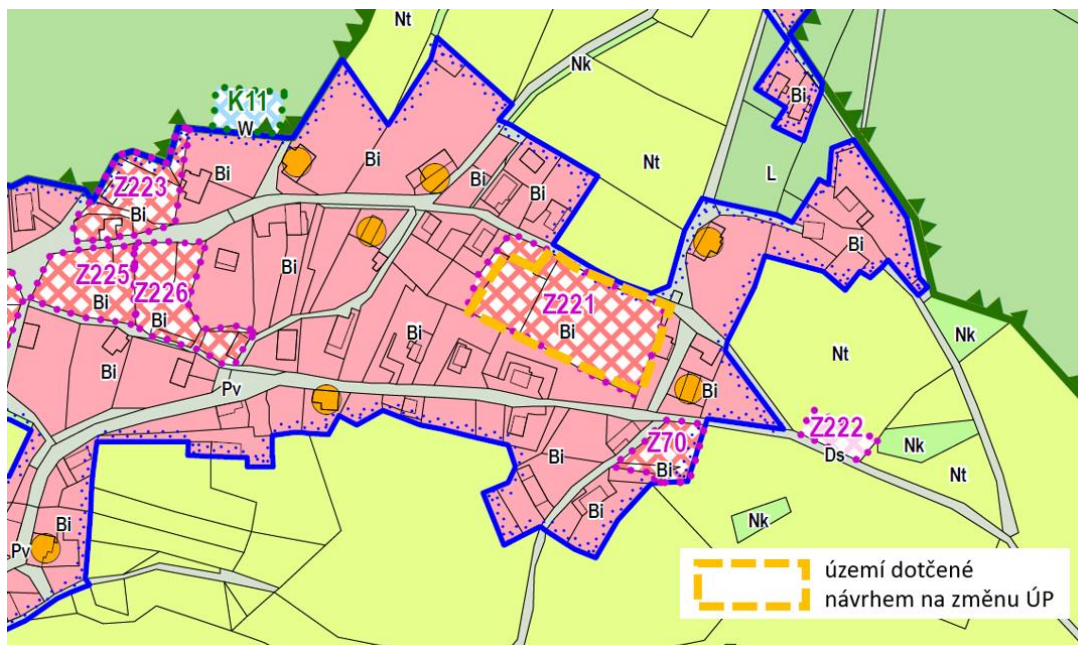
Odůvodnění: Požadavek vyplývá z uzavření kupní smlouvy mezi městem a novým majitelem pozemku, ve které bylo právo města omezit zastavitelnost pozemku vyhrazeno. Pozemek se nachází u hlavního dopravního průtahu městem, v širším centru města. Urbanisticky vhodnější řešení spočívá v doplnění zástavby v uliční řadě. Dříve uzavřená majetkoprávní operace města nicméně poskytla předmětný pozemek jako zázemí sousedního obytného domu s funkcí zahrady. Předmětný obytný dům svojí vlastní zahradou nedisponuje a sousední pozemek s funkcí zahrady tak významně zlepšuje obytné podmínky v daném domě. Využití pozemku pro zahradu je tak v daném území akceptovatelné a je tak legitimní akceptovat podnět města vyplývající z dříve uzavřených majetkoprávních operací.



DP2 | Navýšení intenzity zástavby v ploše Z221 – Líska

Návrh: Požadavek na navýšení intenzity zástavby v ploše Z221 ze 2 rodinných domů na 3 rodinné domy.

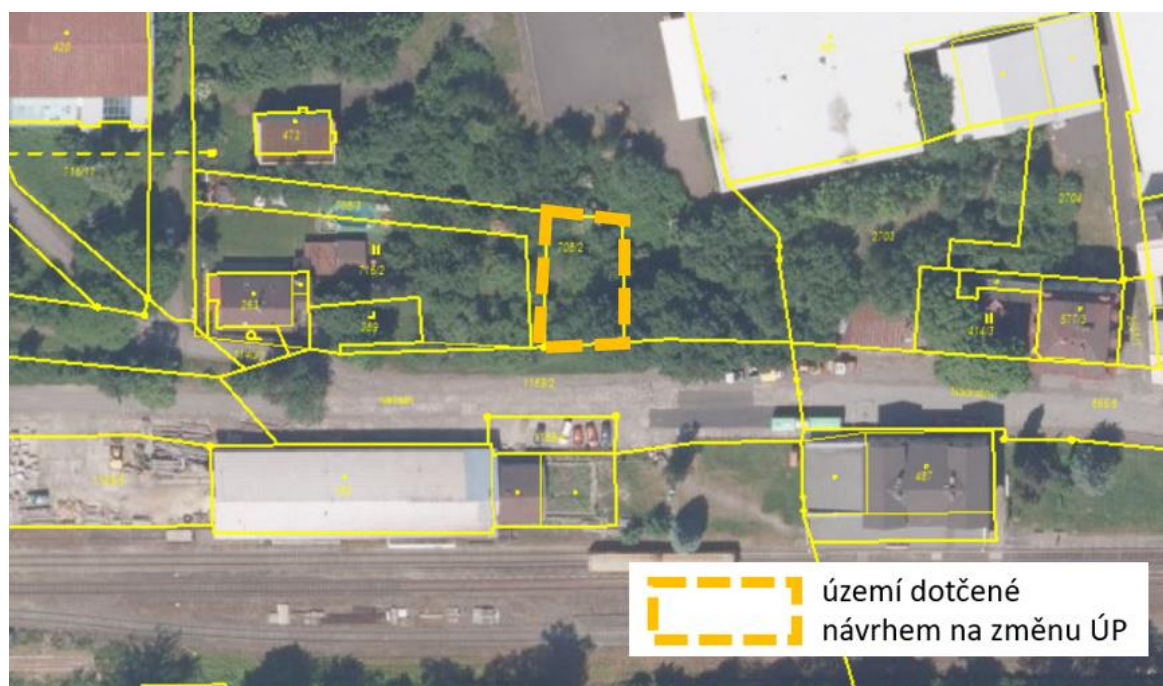
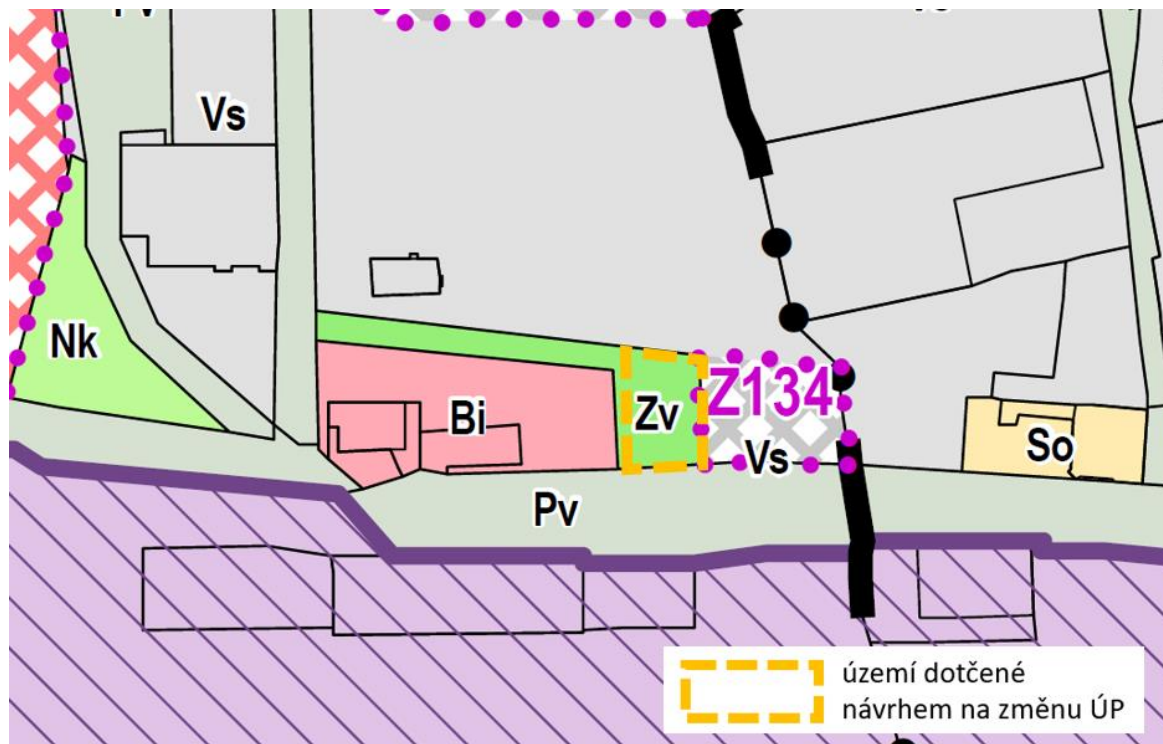
Odůvodnění: Stanovené omezení bylo dáno nepřítomností vodovodu, tento však bude výhledově dobudován. Z pohledu koncepce rozvoje území se dotčené území nachází v nezastavěném území, ovšem jde již o zastavitelnou plochu vymezenou v platném ÚP Česká Kamenice. Dílčí navýšení intenzity zástavby této plochy představuje z pohledu nastavené rozvojové koncepce nevýznamnou úpravu. Proces prodloužení vodovodu k předmětné ploše je v pokročilé fázi, navýšení intenzity zástavby v ploše tak adekvátně reaguje na změnu podmínek pro rozvoj území předmětného sídla. Z pohledu urbanistické koncepce má předmětná zastavitelná plocha Z221 výměru 3 894 m². Pozemky rodinných domů v sídle Víška, v okolí dotčené plochy, mají zpravidla výměru mezi 1 000 – 1 500 m². Požadovanou úpravou regulace plochy tak nedojde k narušení urbanistické struktury sídla, naopak bude umožněno adekvátně efektivní využití vymezené zastavitelné plochy.



DP3 | Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 708/2 k. ú. Dolní Kamenice

Návrh: Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 708/2 v k. ú. Dolní Kamenice, aby nebyla umožněna výstavba rodinného domu.

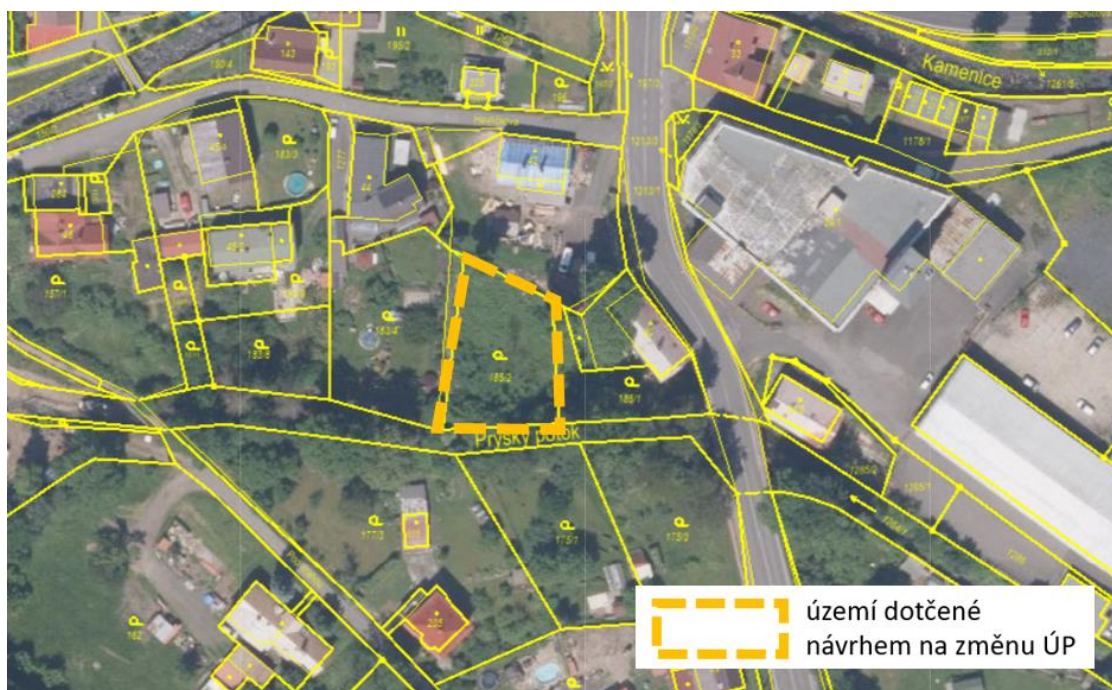
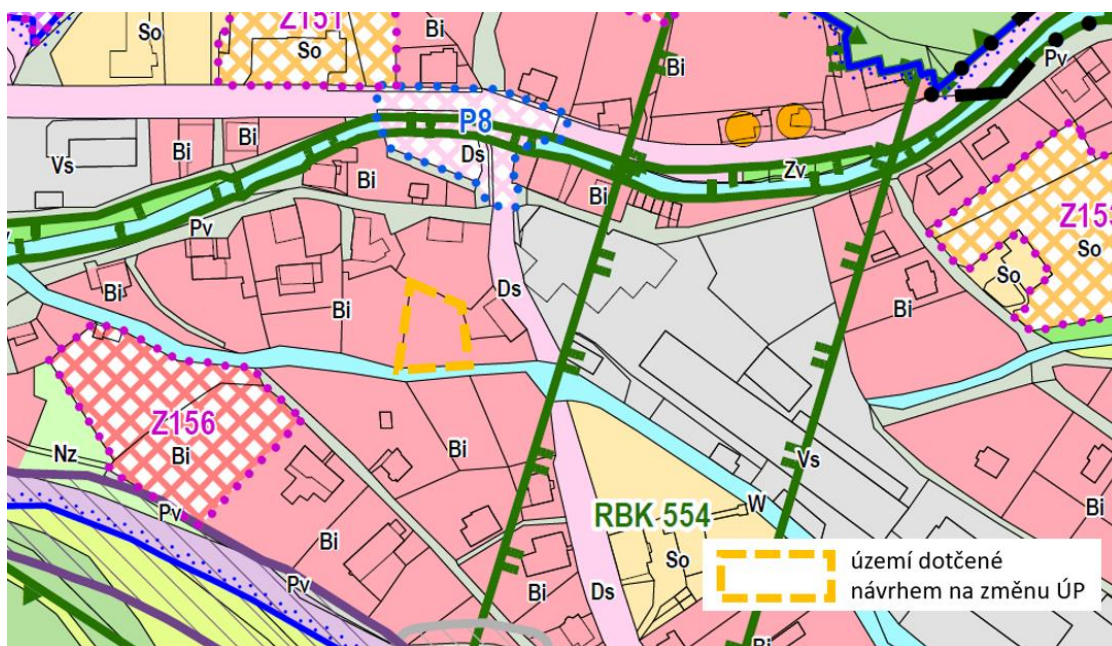
Odůvodnění: Požadavek vyplývá z uzavření kupní smlouvy mezi městem a novým majitelem pozemku, ve které bylo právo města omezit zastavitelnost pozemku vyhrazeno. Pozemek se nachází v ploše Zv: plochy sídelní zeleně. Tento typ plochy neumožňuje intenzivnější zástavbu, včetně umístění staveb pro bydlení. Nicméně jeho regulace odpovídá spíše veřejně přístupným pozemkům sídelní zeleně, tzn. parkům, parkově upraveným plochám apod. Vzhledem ke způsobu využití a smluvně zakotvenému účelu pozemku by měla být prověřena změna jeho využití na plochy Nz: plochy soukromé zeleně a zahrad.



DP4 | Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 185/2 k. ú. Horní Kamenice

Návrh: Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 185/2 v k. ú. Horní Kamenice, aby nebyla umožněna výstavba rodinného domu.

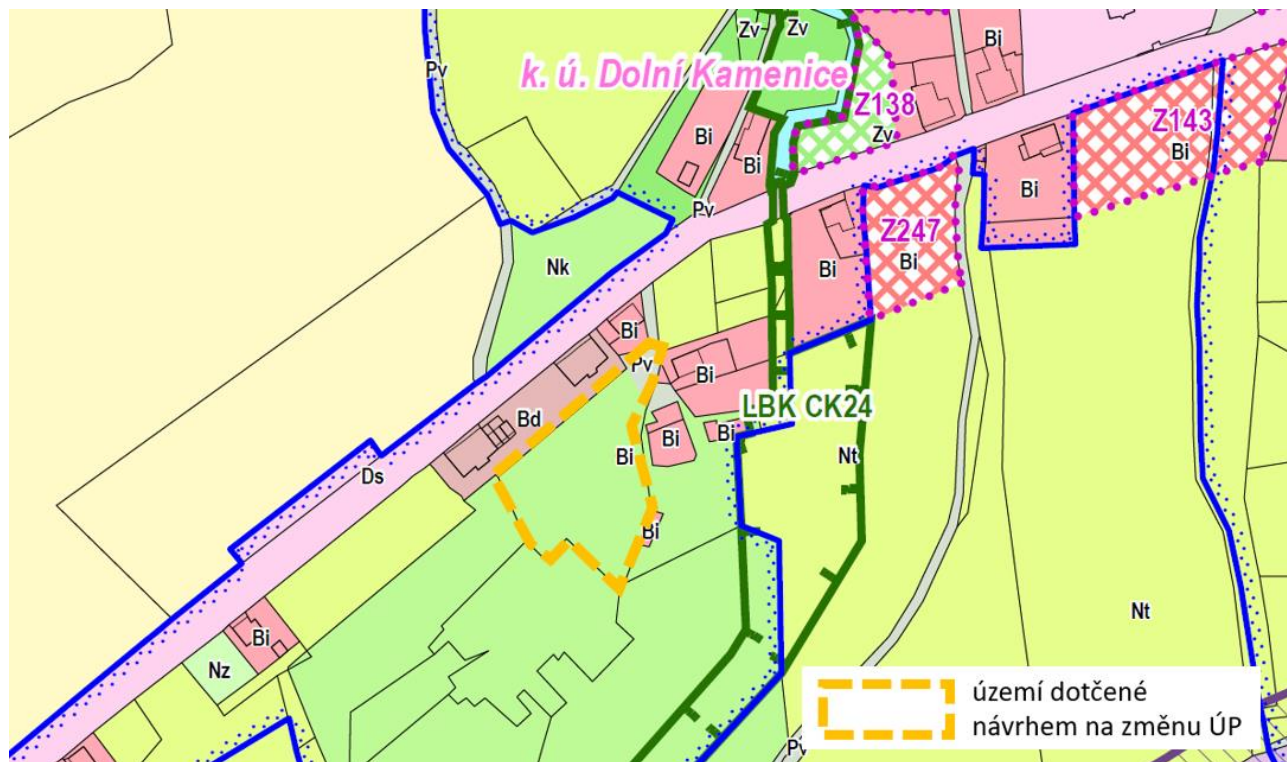
Odůvodnění: Požadavek vyplývá z uzavření kupní smlouvy mezi městem a novým majitelem pozemku, ve které bylo právo města omezit zastavitelnost pozemku vyhrazeno. Pozemek se nachází za uliční řadou tvořenou rodinnými domy, je využití jako zadní část zahrady jednoho z těchto rodinných domů. Pozemek zároveň sousedí s vodotečí. Z pohledu ochrany nivy vodního toku je tak vhodné zabránit jeho intenzivnímu zastavění. Taktéž z hlediska jeho dopravní obsluhy by byla dostavba dalšího rodinného domu spíše nevhodná. V rámci podnětu bude vhodné komplexně prověřit v předmětném úseku vodního toku změnu využití pozemků tak, aby byla niva vodního toku před zástavbou ochráněna v souvislejším úseku. Primárně by z tohoto hlediska měly být prověřeny pozemky ve vlastnictví města.



DP5 | Vymezení pozemku p. č. 788/2 v k. ú. Dolní Kamenice jako plochy zahrad

Návrh: Zařadit pozemek p. č. 788/2 v k. ú. Dolní Kamenice do plochy Ri: plochy rekreace – individuální.

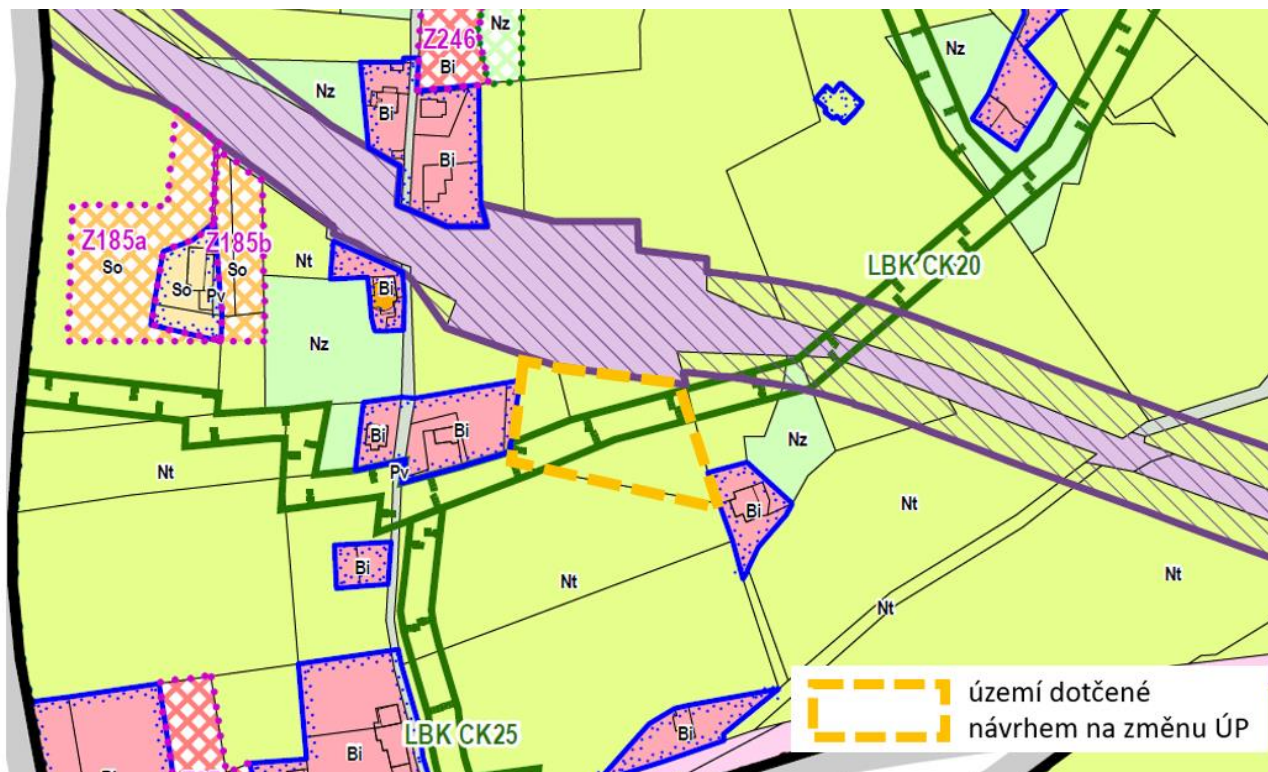
Odůvodnění: Předmětný pozemek je již v současnosti využitý pro rekreační zahrady. Změnou ÚP tak bude pouze potvrzen současný stav a bude připraven případný prodej jednotlivých zahrad jejich uživatelům.



DP6 | Vymezení pozemku pro dětské hřiště v Kamenické Nové Vísce

Návrh: Zařadit pozemky p. č. 208 a 209 v k. ú. Kamenická Nová Víska do plochy umožňující realizaci dětského hřiště a komunitního prostoru – návsi.

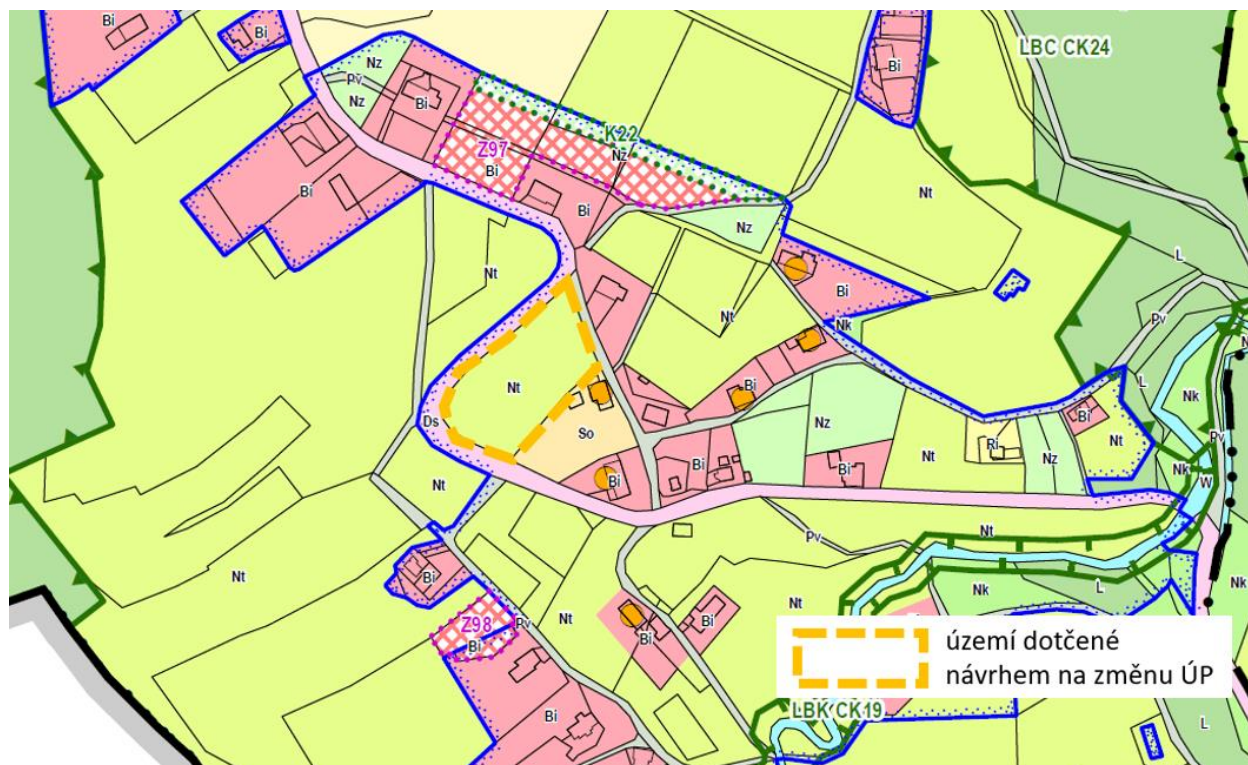
Odůvodnění: V dané lokalitě je pořízen projekt na místo pro setkávání místních občanů a dětské hřiště, a to včetně obslužné stezky propojující toto místo od autobusové zastávky Česká Kamenice, Kamenická Nová Víska a dále k hlavní ulici ve Vísce. Lokalita je pro různá setkávání místních občanů již nyní využívána. V rámci vymezení plochy bude nutné přeložit lokální biokoridor.



DP7 | Vymezení nové návsi ve Filipově

Návrh: Zařadit pozemek p. č. 114/2 v k. ú. Dolní Kamenice do plochy umožňující zřízení návsi a dětského hřiště.

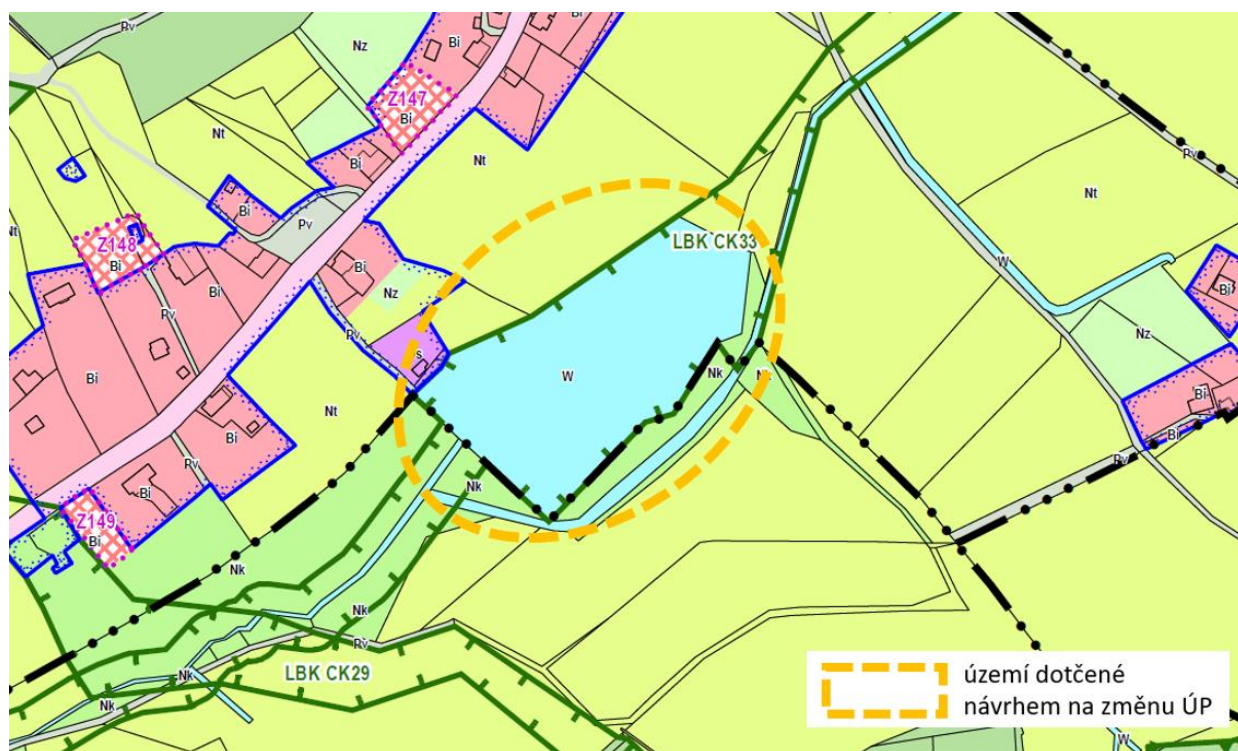
Odůvodnění: Předmětný pozemek ve vlastnictví města se nachází ve středu okrajového sídla Filipov, které nedisponuje vlastním veřejným prostorem pro setkávání občanů, pořádání akcí či dětské hřiště. Záměrem města je tyto prostory doplnit ve všech sídlech na území města.



DP8 | Vymezení veřejně prospěšného opatření pro revitalizaci Huníkovského rybníka

Návrh: Vymezit pozemky dotčené záměrem revitalizace Huníkovského rybníka jako veřejně prospěšné opatření s možností práva k pozemkům vyvlastnit.

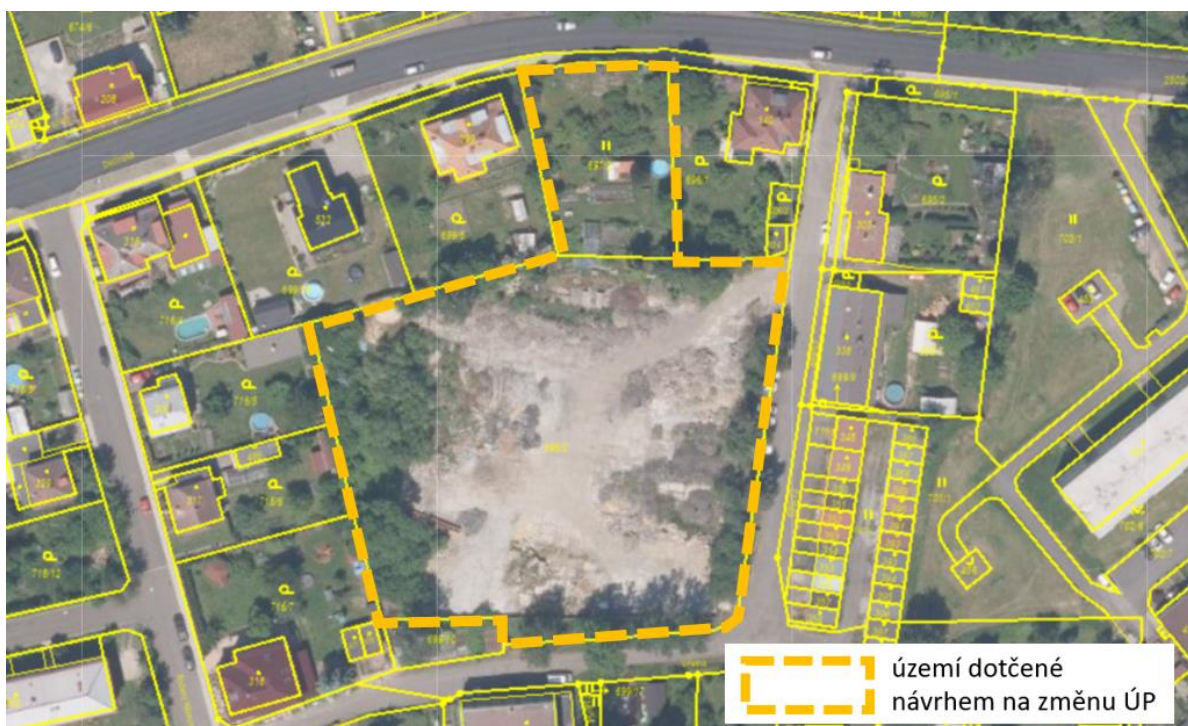
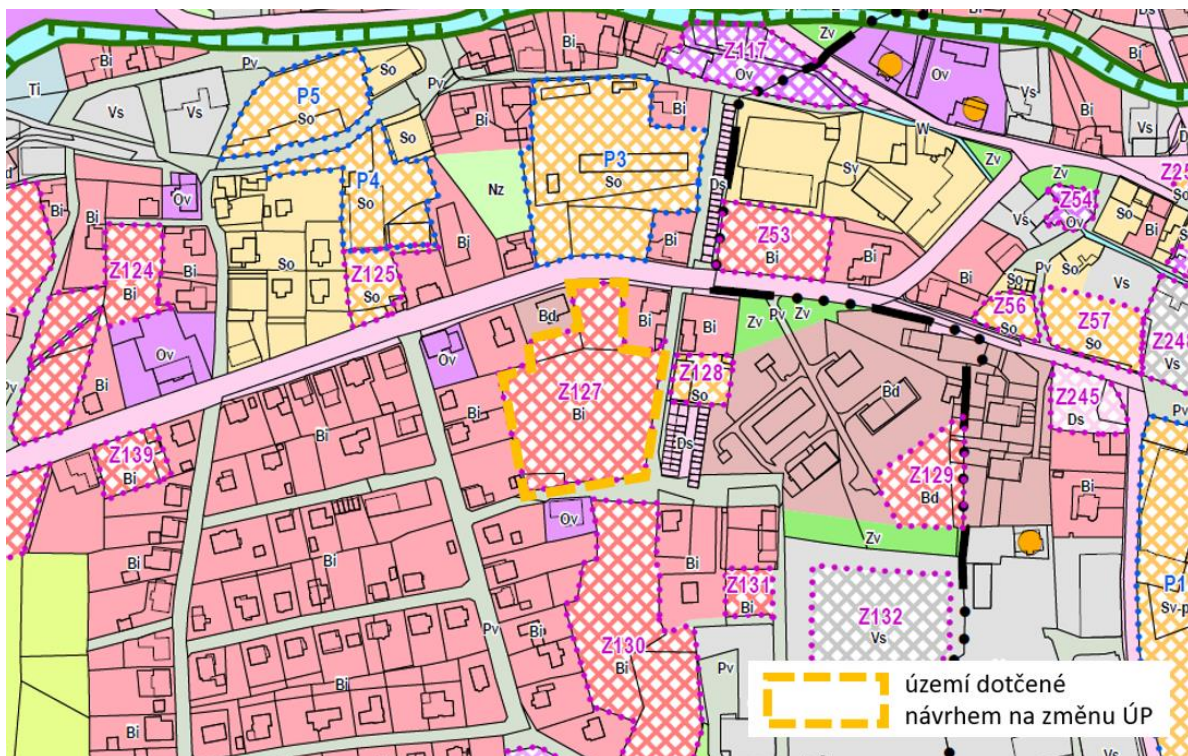
Odůvodnění: Město disponuje studií revitalizace hráze Huníkovského rybníka a opravy jeho hráze, která zasahuje do pozemků ve vlastnictví soukromých osob. Pro zajištění pozemků nutných k provedení předmětné revitalizace je nutné záměr připravit z hlediska vlastnictví pozemků. Předmětný záměr je důležitý z hlediska protipovodňové ochrany. Při povodních v roce 2009 hrozilo protržení jeho hráze. Huníkovský potok se dále vlévá do říčky Bystrá, která při těchto povodních způsobila velké škody v Kerharticích, Markvarticích a dalších obcích podél toku říčky Bystrá.



DP9 | Úprava regulace v lokalitě Uhelná dle zpracované studie

Návrh: Upravit výškovou regulaci v ploše Z127 tak, aby odpovídala studii zástavby, která zde navrhuje dvojpodlažní domy s ustupujícím podlažím.

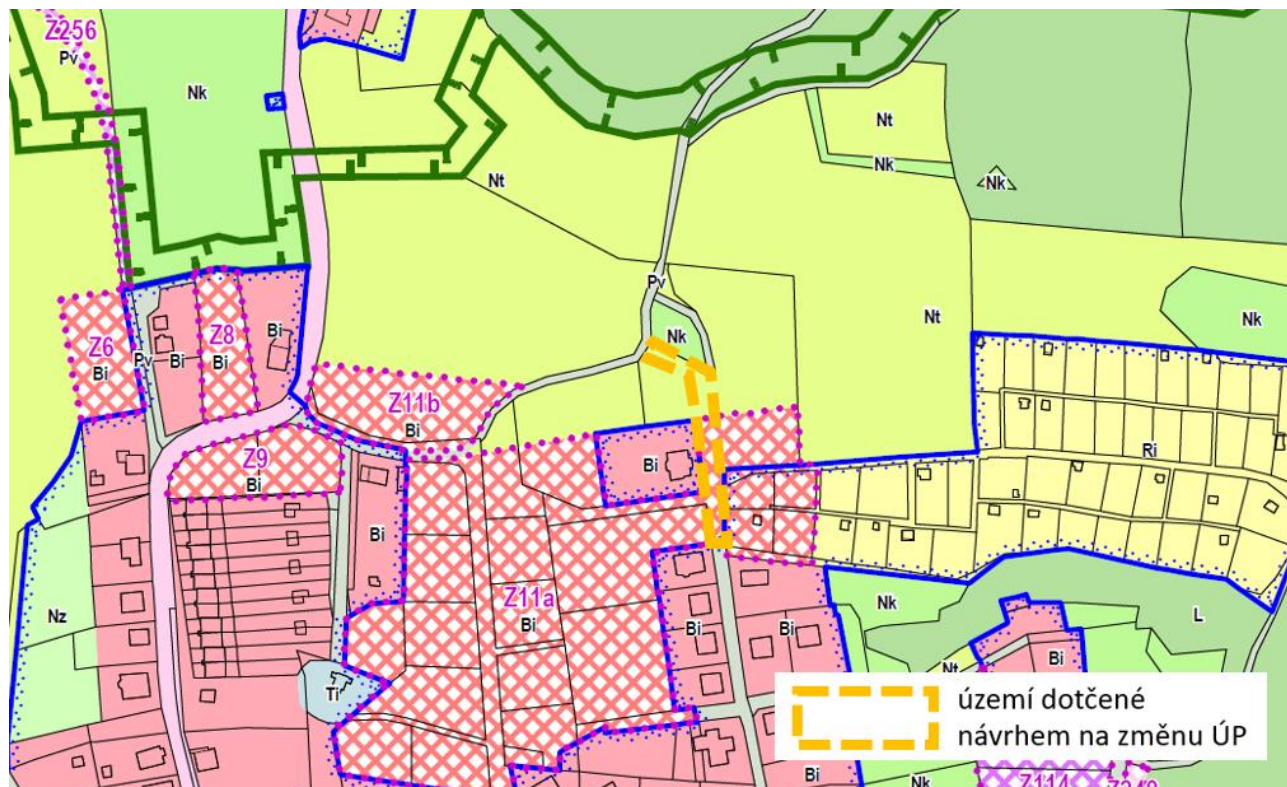
Odůvodnění: Město pořídilo zástavbovou studii pro lokalitu Uhelná, plochu Z127 (ANUK architekti). Na základě jejího předjednání s příslušným úřadem územního plánování se objevily pochybnosti, zda bude studií navržená zástavba tímto správním orgánem akceptována z hlediska výškové regulace stanovené v ÚP Česká Kamenice. Ten pro danou plochu stanoví výškovou regulaci 2 nadzemní podlaží a podkroví, domy navržené ve studii jsou zakončeny ustupujícím podlažím ve formě takřka plnohodnotného třetího podlaží.



DP10 | Vymezení nové cesty – prodloužení ulice Mánesova

Návrh: Vymezit plochu pro zřízení nové cesty – prodloužení ulice Mánesova.

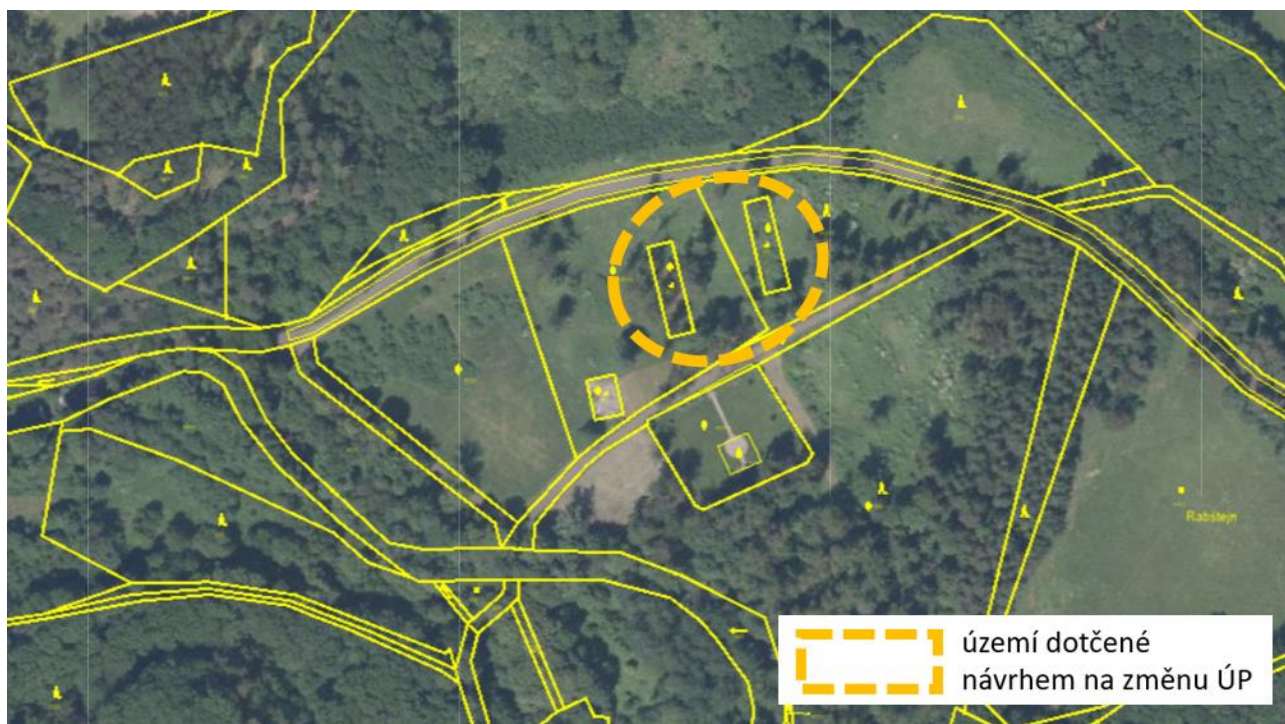
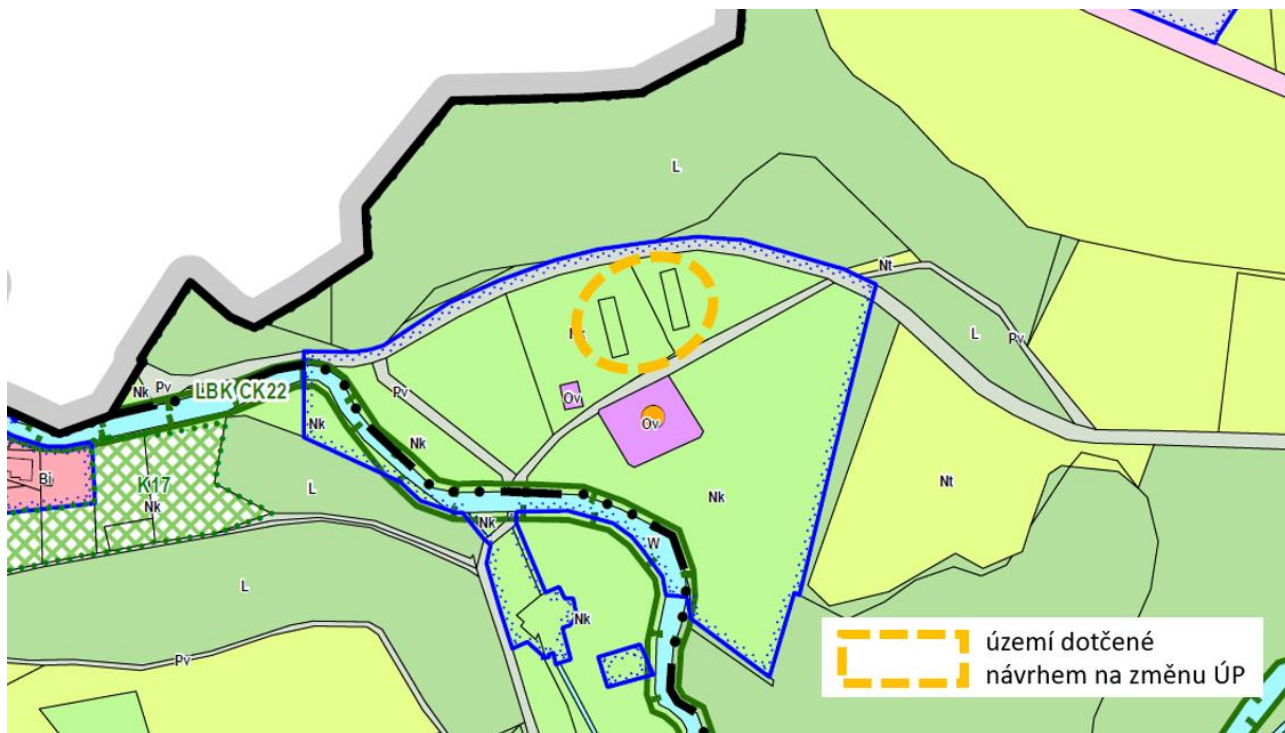
Odůvodnění: Nová cesta by měla zajistit propojení ulice Mánesovy a ulice napojující nově navrženou zástavbu na hlavní ulici Žižkova. Cesta by měla být vymezena po pozemcích města.



DP11 | Vymezení ploch umožňujících revitalizaci sklepů v lágru Rabštejn

Návrh: Vymezit plochy umožňující revitalizaci sklepů v lágru Rabštejn na pozemcích těchto sklepů st. p. č. 401 a 402 v k. ú. Dolní Kamenice.

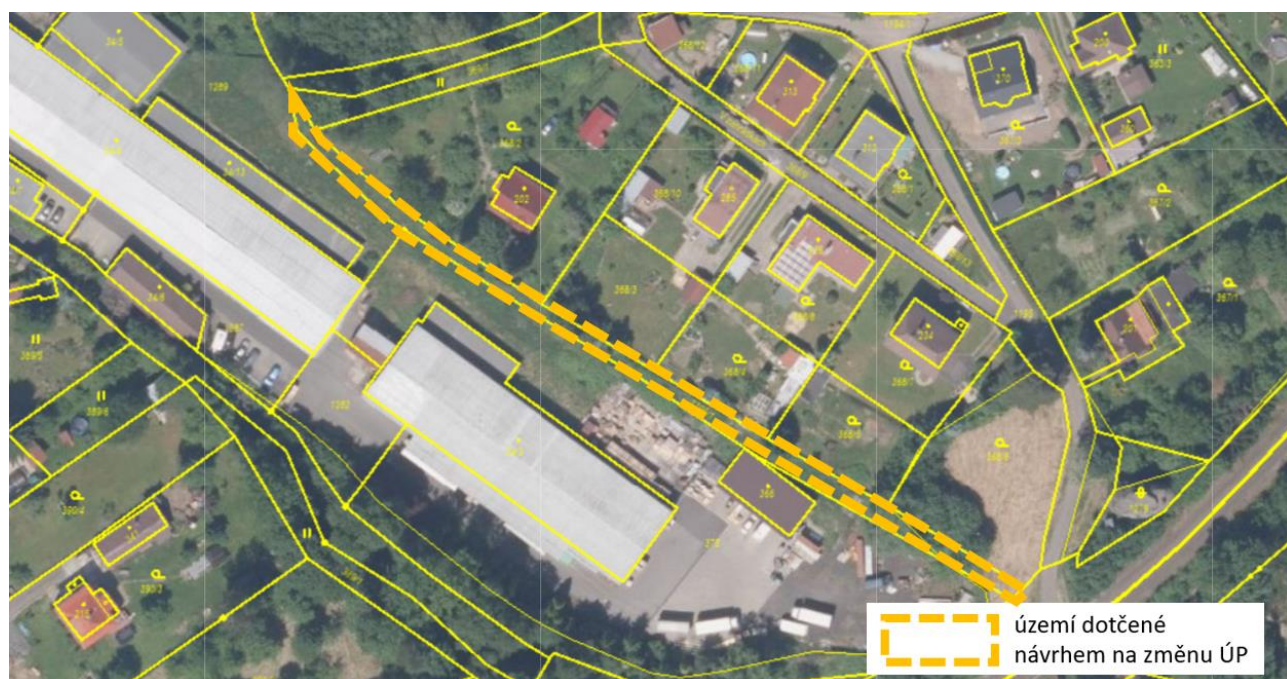
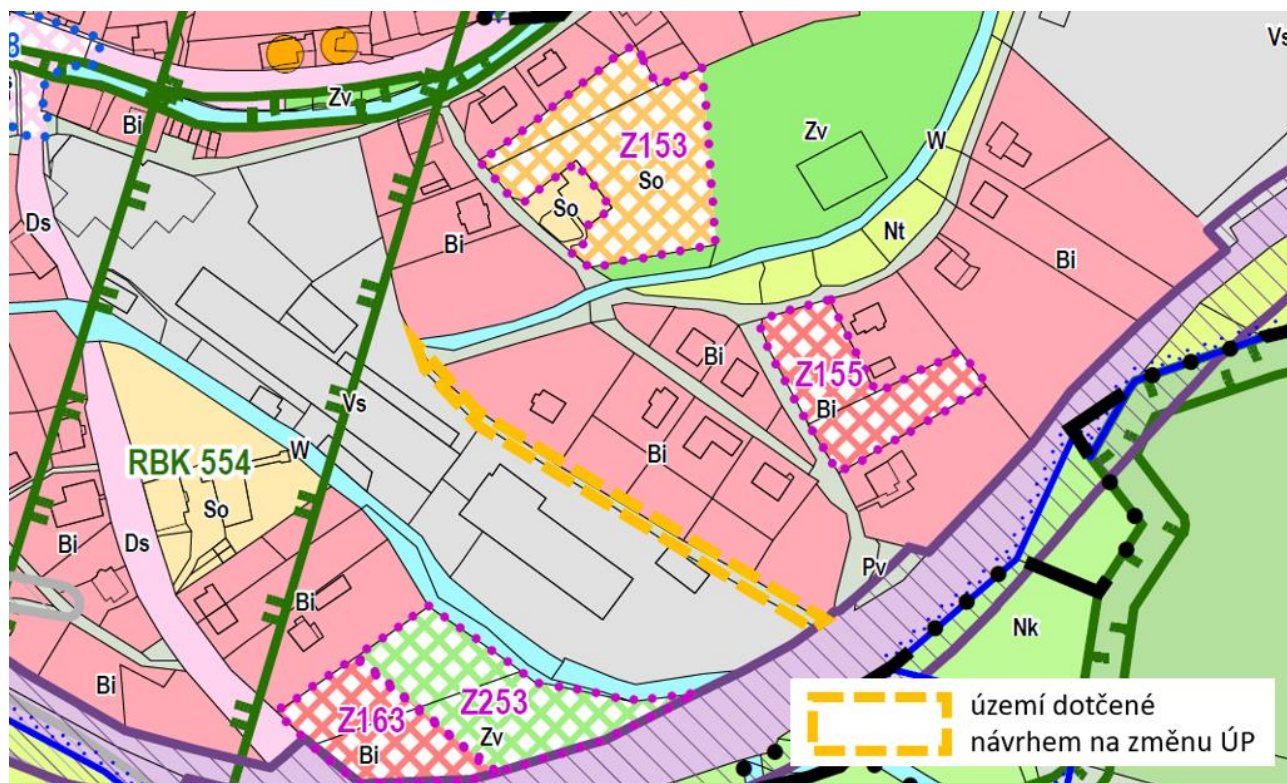
Odůvodnění: Platný ÚP Česká Kamenice řadí tyto pozemky do ploch krajinné zeleně (Nk), jejichž režim může způsobit obtíže při projektování plánované rekonstrukce sklepů za účelem vytvoření pietního místa.



DP12 | Sjednocení využití ploch v areálu STIRPack

Návrh: Zařadit pozemek p. č. 1196/1 v k. ú. Horní kamenice do plochy výroby a skladování (Vs) tak, aby byl sjednocen režim využití tohoto pozemku se sousedním výrobním areálem.

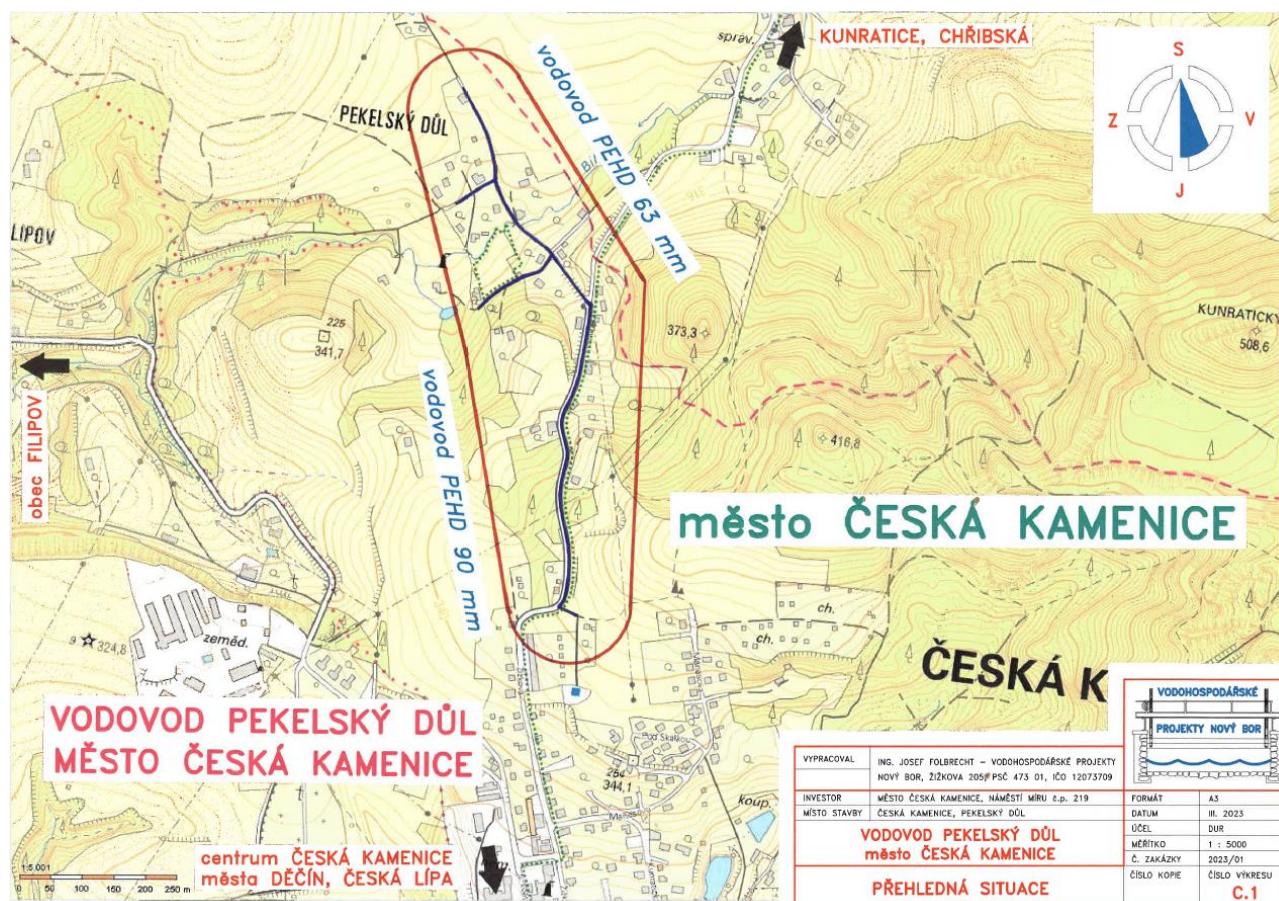
Odůvodnění: Platný ÚP Česká Kamenice řadí předmětný pozemek do plochy veřejných prostranství (Pv). Pozemek je nicméně ve vlastnictví společnosti STIRPack, s.r.o., která vlastní sousední výrobně-skladovací areál. Změnou ÚP bude prověřen potenciál předmětného pozemku pro zokruhování uliční sítě v dané lokalitě. Bude-li tento potenciál vyhodnocen jako nízký, bude pozemek zařazen do ploch Vs.



DP13 | Vymezení záměru rozvoje vodovodu jako veřejně prospěšné stavby

Návrh: Vymezit záměr rozvoje vodovodu v sídle Pekelský Důl jako veřejně prospěšné stavby, dle podkladu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby „VODOVOD PEKELSKÝ DŮL město Česká Kamenice“ (Ing. Josef Folbrecht, 2023).

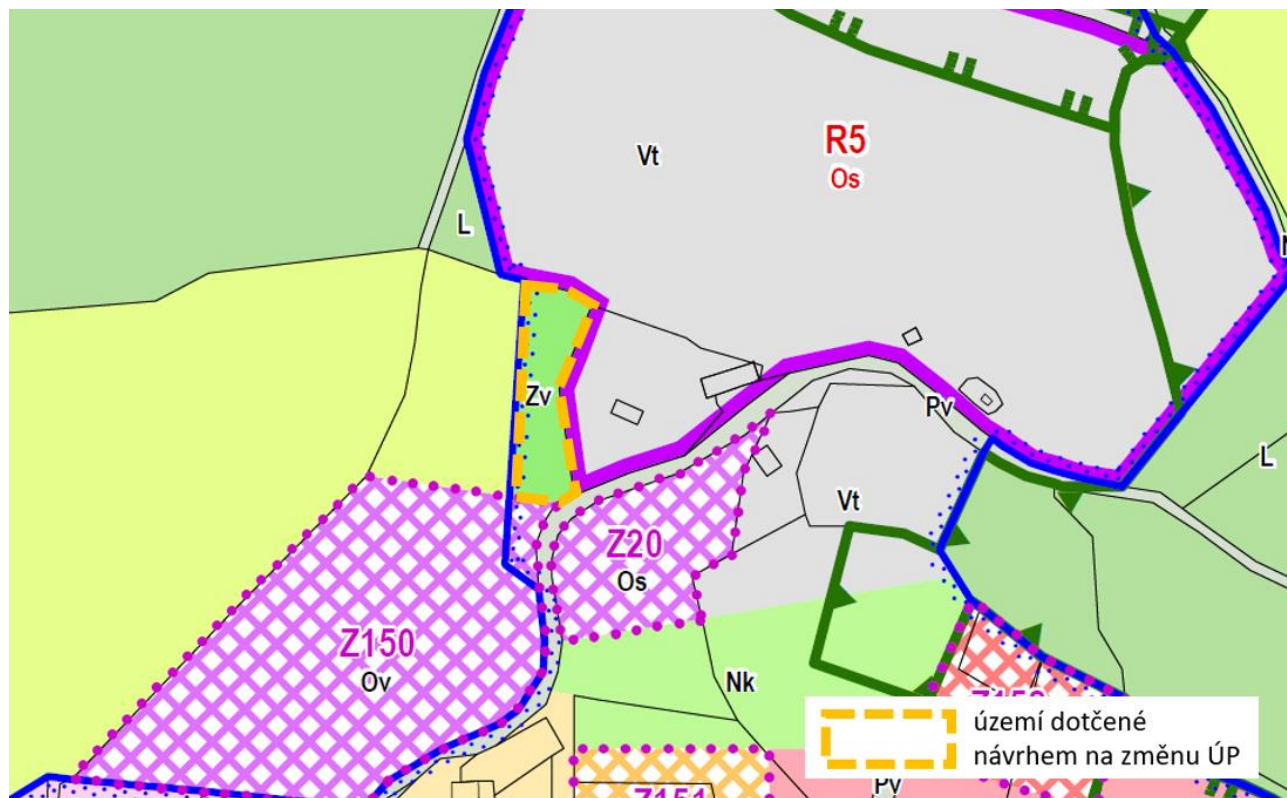
Odůvodnění: Za účelem zajištění pozemků (resp. práva služebnosti k uložení sítí) potřebného k povolení a realizaci vodovodu je potřeba vymezit tuto stavbu jako veřejně prospěšnou stavbu dle § 170 stavebního zákona v Územním plánu Česká Kamenice. V případě, že nebude dosaženo dohody s vlastníky dotčených pozemků, bude moci investor, město Česká Kamenice, přistoupit k vyvlastňovacímu řízení.



DP14 | Změna funkce zemědělských pozemků v Horní Kamenici

Návrh: Změnit část pozemku p. č. 198/8 z plochy veřejně zeleně (Zv) na plochu zemědělskou (Nt).

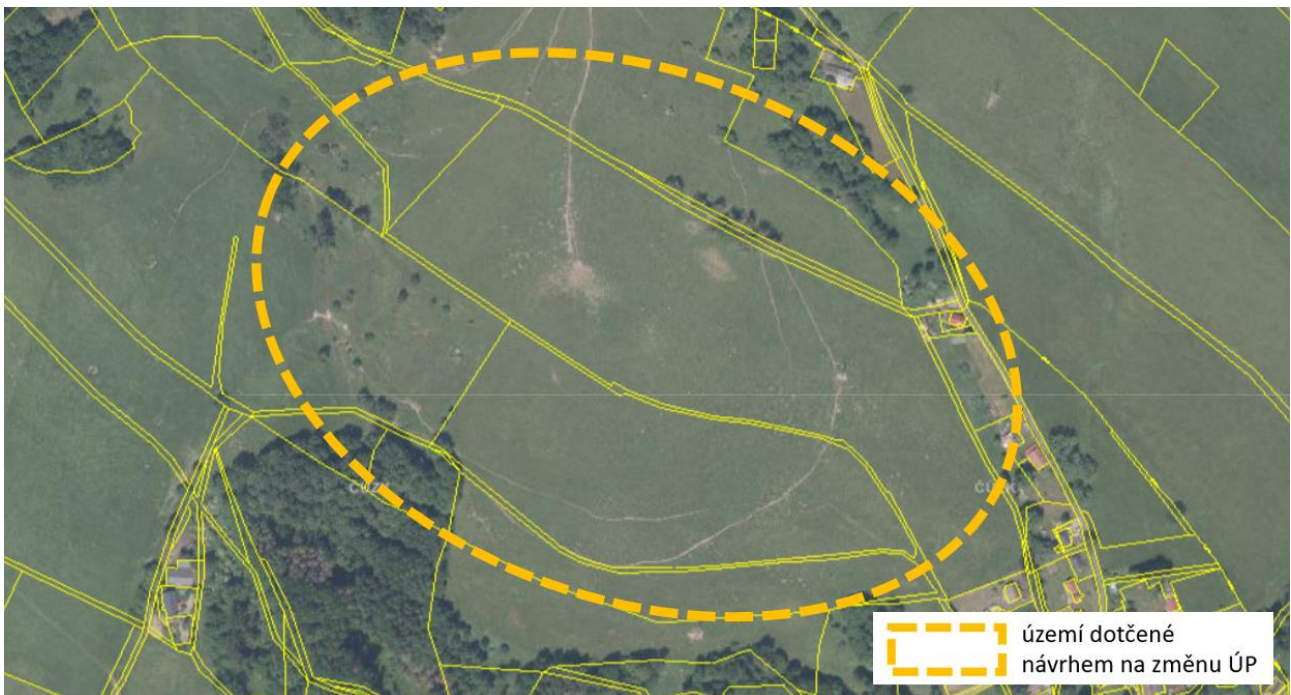
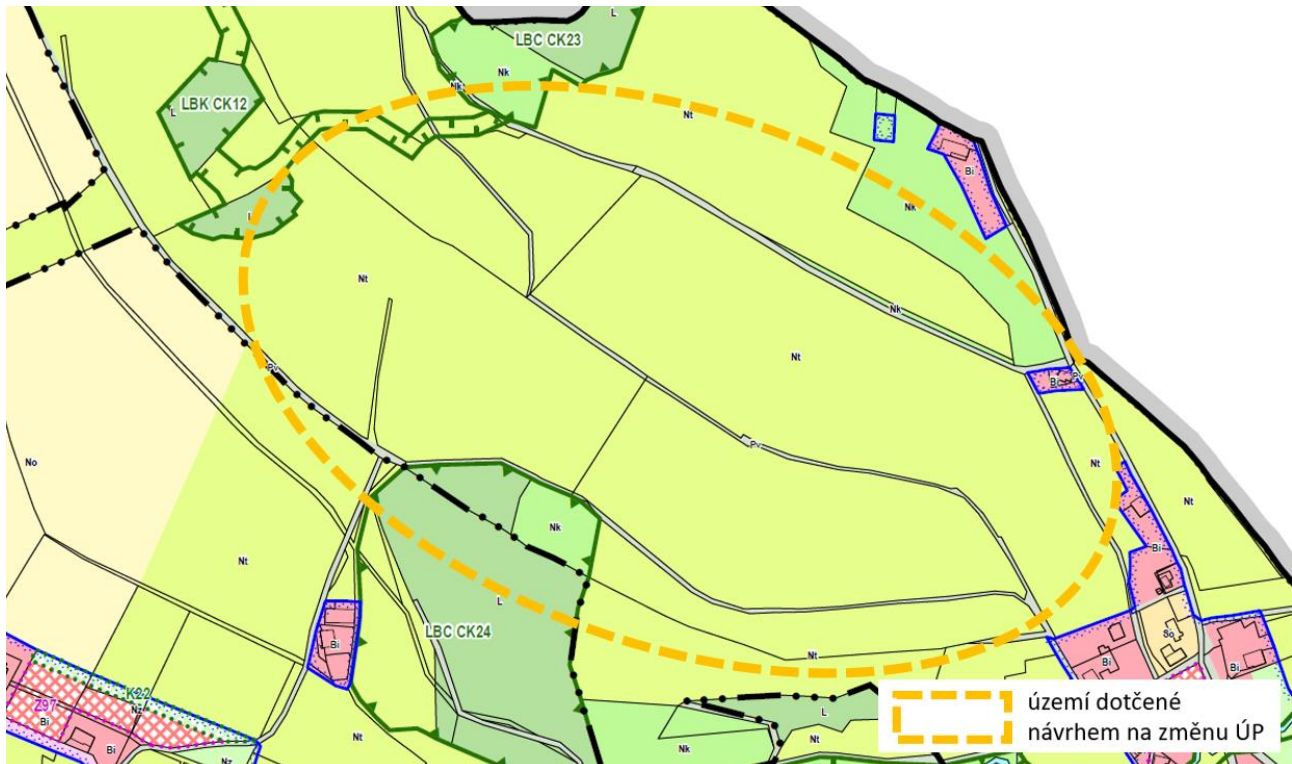
Odůvodnění: Pozemek je zemědělsky obdáván, je součástí uceleného zemědělského bloku, ze strany jeho majitelky je zájem v tomto režimu pozemek i nadále užívat. Město nepovažuje realizaci veřejné zeleně v této lokalitě za prioritu.



DP15 | Redukce polních cest na soukromých pozemcích v Pekelském Dole

Návrh: Prověřit zrušení některých cest v krajině na zemědělských plochách u Pekelského Dolu, které jsou vymezeny na soukromých pozemcích a cesty na nich fyzicky neexistují (pozemky p. č. 2010/1, 2572, 2578, 2580/1 aj.).

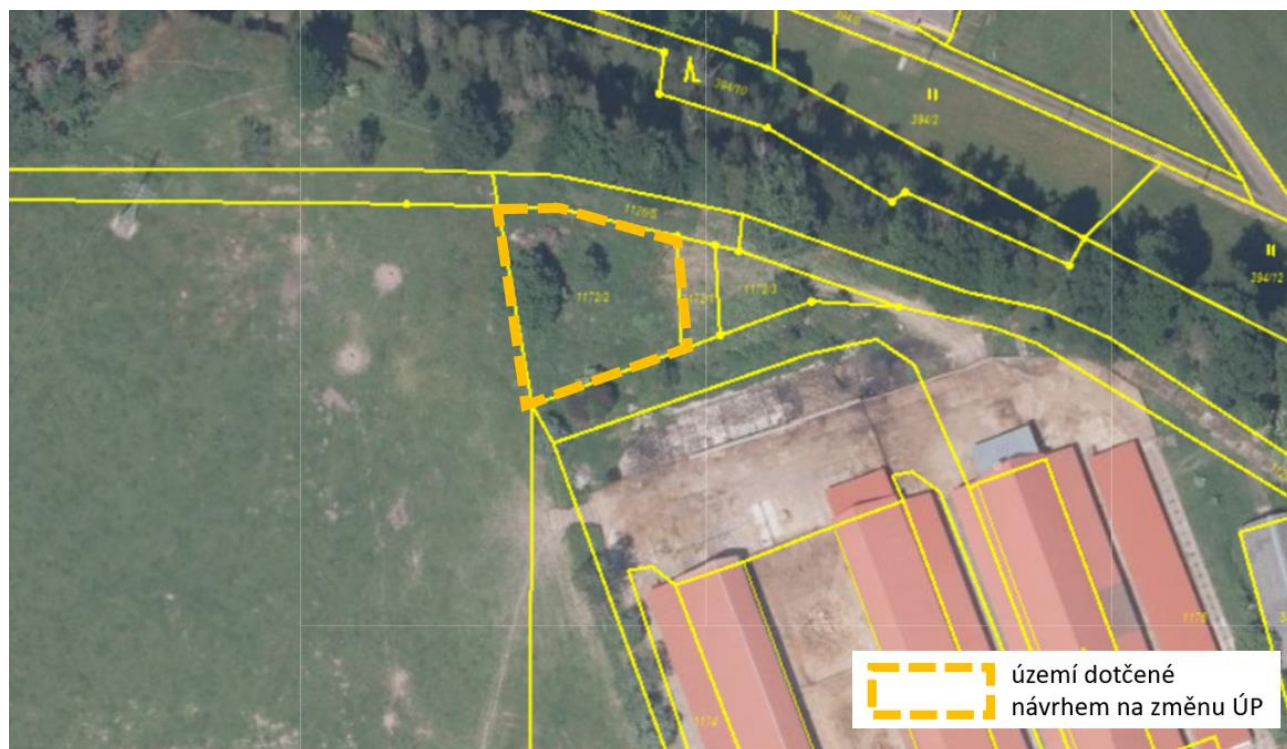
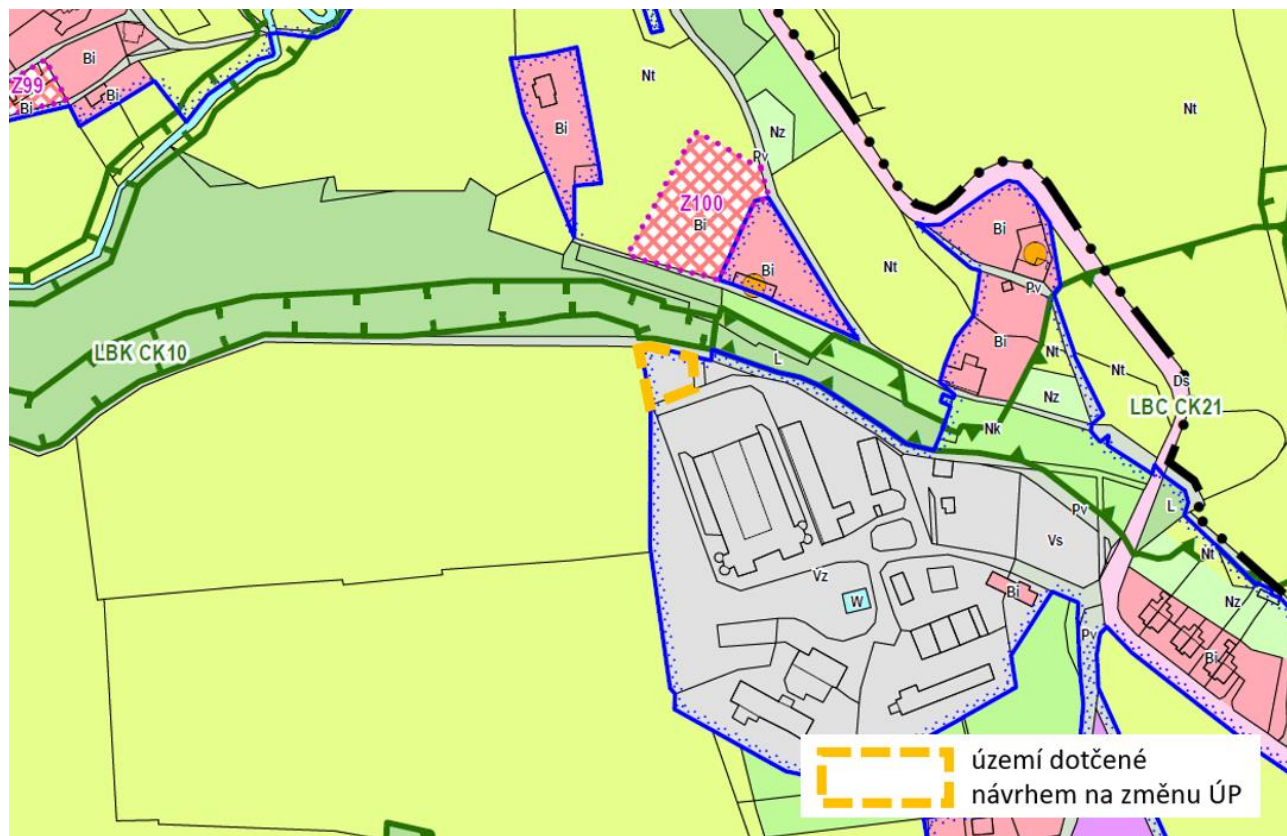
Odůvodnění: Pozemky jsou zemědělsky obdělávány, jsou součástí uceleného zemědělského bloku, ze strany jejich majitelky je zájem v tomto režimu pozemky i nadále užívat. Město nepovažuje realizaci předmětných cest v této lokalitě za prioritu.



DP16 | Změna funkce zemědělských pozemků v Dolní Kamenici

Návrh: Změnit část pozemku p. č. 1172/2 v k. ú. Dolní Kamenice z plochy výroby zemědělské (Vz) na plochu zemědělskou (Nt).

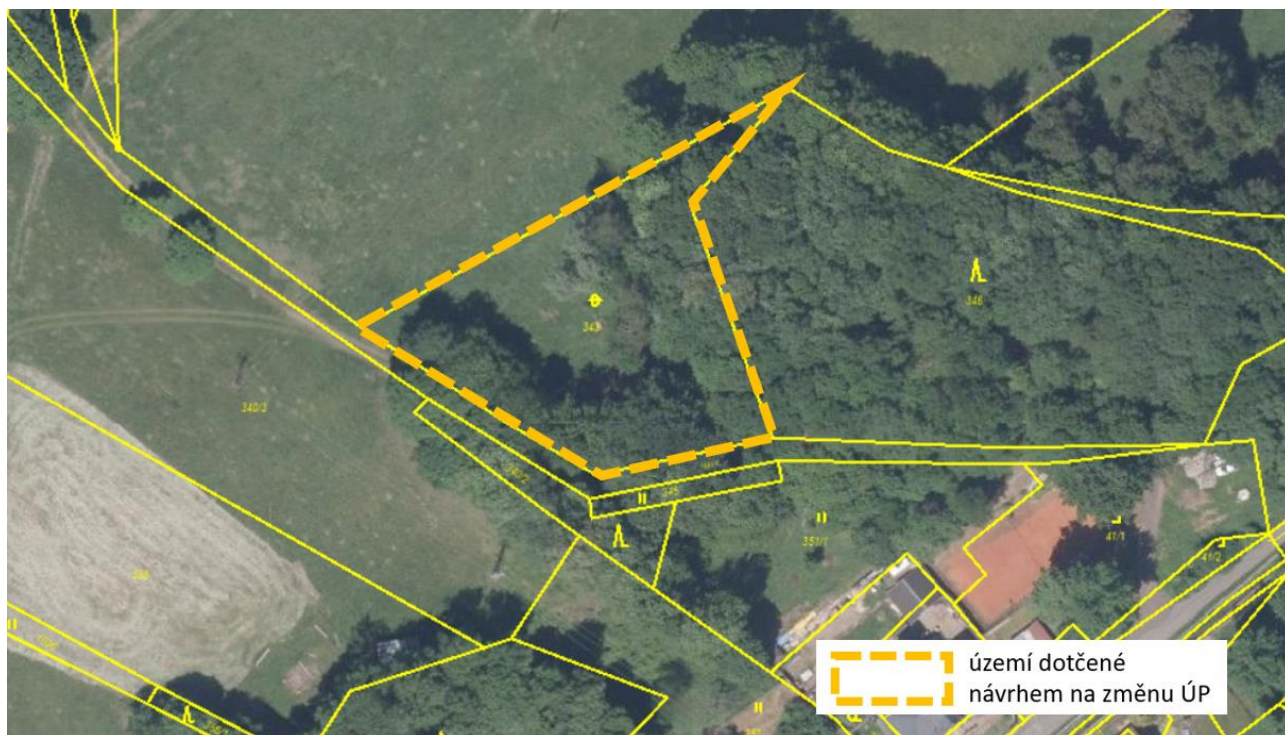
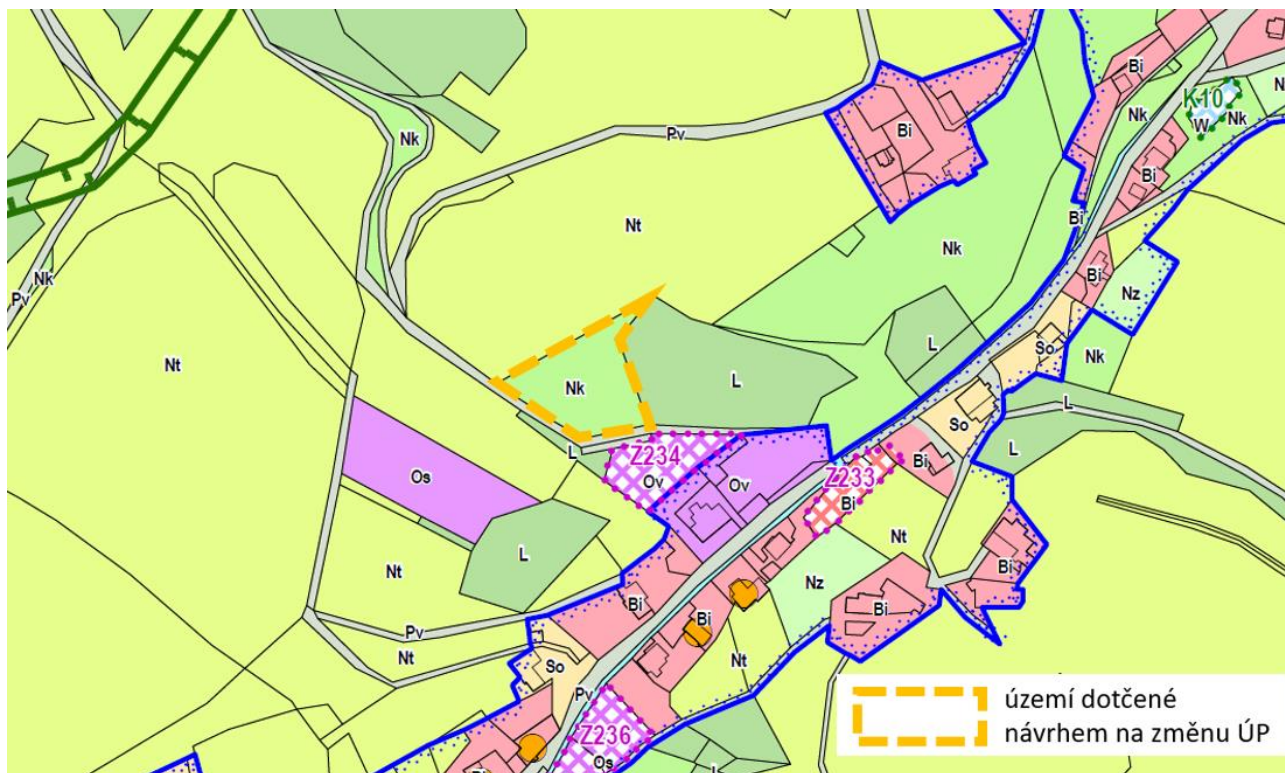
Odůvodnění: Pozemek je zemědělsky obděláván, je součástí uceleného zemědělského bloku, ze strany jeho majitelky je zájem v tomto režimu pozemek i nadále užívat.



DP17 | Změna funkce zemědělských pozemků v Lísce

Návrh: Změnit část pozemku p. č. 343 v k. ú. Líska z plochy přírodní (Nk) na plochu zemědělskou (Nt).

Odůvodnění: Pozemek je zemědělsky obděláván, je součástí uceleného zemědělského bloku, ze strany jeho majitelky je zájem v tomto režimu pozemek i nadále užívat.



KONCEPČNÍ PODNĚTY MĚSTA ČESKÁ KAMENICE

KP1 | Omezení výstavby výroben energie z obnovitelných zdrojů na území města

Návrh: Především v nezastavěném území města bude upravena plošná a prostorová regulace tak, aby zamezila umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů. V zastavěném území a zastavitelných plochách bude regulace těchto staveb zpřesněna.

Odůvodnění: Požadavek vyplývá z aktuální změny legislativy účinné od 1. 1. 2023 (tzv. lex OZE), která za splnění určitých podmínek umožňuje umístění kapacitních výroben energie z obnovitelných zdrojů (větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny apod.) v nezastavěném území. A to, aniž by pro takové záměry musela být vymezena zastavitelná plocha.

Prověření tohoto podnětu je plně v souladu s Metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování, k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. Lex OZE I, týkající se územního plánování, a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577 (dostupné online zde: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/9-ostatni-stanoviska-a-metodiky/zakon-c-19-2023-sb-a-narizeni-rady-\(eu\)-2022-2057](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/9-ostatni-stanoviska-a-metodiky/zakon-c-19-2023-sb-a-narizeni-rady-(eu)-2022-2057)). V tomto metodickém sdělení je uvedeno:

„Pokud chce obec z důvodu veřejného zájmu v konkrétních plochách vymezených územním plánem nově výslovně vyloučit např. výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů energie, musí tak provést formou změny územního plánu, zpravidla pořizovanou zkráceným postupem. Při vylučování výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů energie je třeba v rámci odůvodnění brát ohled na to, že tyto výrobní o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Při jejich vyloučení tedy musí nad tímto veřejným zájmem převážet jiný konkrétní veřejný zájem, a tuto úvahu je třeba uvést v odůvodnění územního plánu, resp. jeho změny, která vyloučení provedla.“

KP2 | Prověření liberalizace regulace ubytování v plochách bydlení

Návrh: Prověřit možnosti liberalizace ubytování v plochách bydlení v podobě umístění menších objektů pro hromadnou rekreaci – pronajímatelné chalupy, či chaty.

Odůvodnění: Platný ÚP Česká Kamenice omezuje možnosti rekreace v plochách bydlení individuálního (Bi) na stavby rodinné rekreace, popř. na ubytování s podmínkou, že na pozemku převažuje funkce bydlení. Tato regulace tak znemožňuje legální umístění a provoz stavby pro hromadnou rekreaci v podobě pronajímatelné chalupy či chaty. Vzhledem k vysokému potenciálu města pro cestovní ruch je vhodné prověřit uvolnění těchto podmínek tak, aby byly umožněny i investice do těchto aktuálně populárních forem zařízení pro cestovního ruchu.

KP3 | Standardizace ÚP Česká Kamenice

Návrh: Upravit celou dokumentaci platného ÚP Česká Kamenice dle požadavků právních předpisů implementujících standardizaci územních plánů.

Odůvodnění: Dne 1. 1. 2023 nabyla účinnosti vyhláška č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb. Tato Vyhláška obsahuje nové požadavky na tzv. „standard územních plánů“ – požadavky na grafické ztvárnění, datové zpracování i terminologii prvků, které jsou vymezovány v územních plánech.

Dle přechodných ustanovení předmětné vyhlášky č. 418/2022 Sb. platí, že při první změně nebo aktualizaci územně plánovací dokumentace, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti této vyhlášky, se územně plánovací dokumentace uvede do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne

nabytí účinnosti této vyhlášky. Pro nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Česká Kamenice je tak nutné zajistit převod ÚP Česká Kamenice do stanoveného standardu.