Město Česká Kamenice

náměstí Míru 219, PSČ 407 21

PŘÍLOHA:

NÁVRH OBSAHU ZMĚNY č. 2 ÚP ČESKÁ KAMENICE

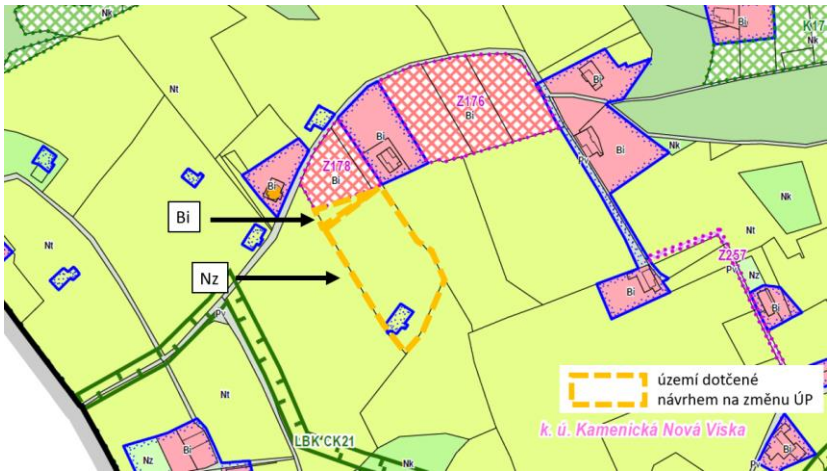
N | NÁVHRY SOUKROMÝCH OSOB

N1 | Radek Skala, Dana Mistolerová 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.

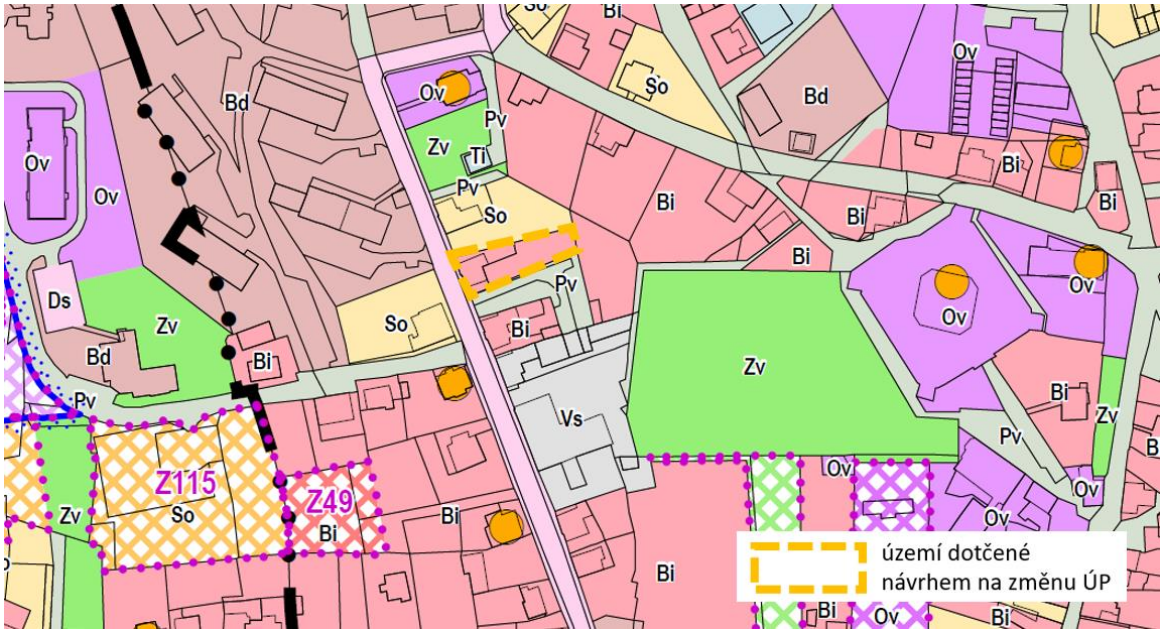


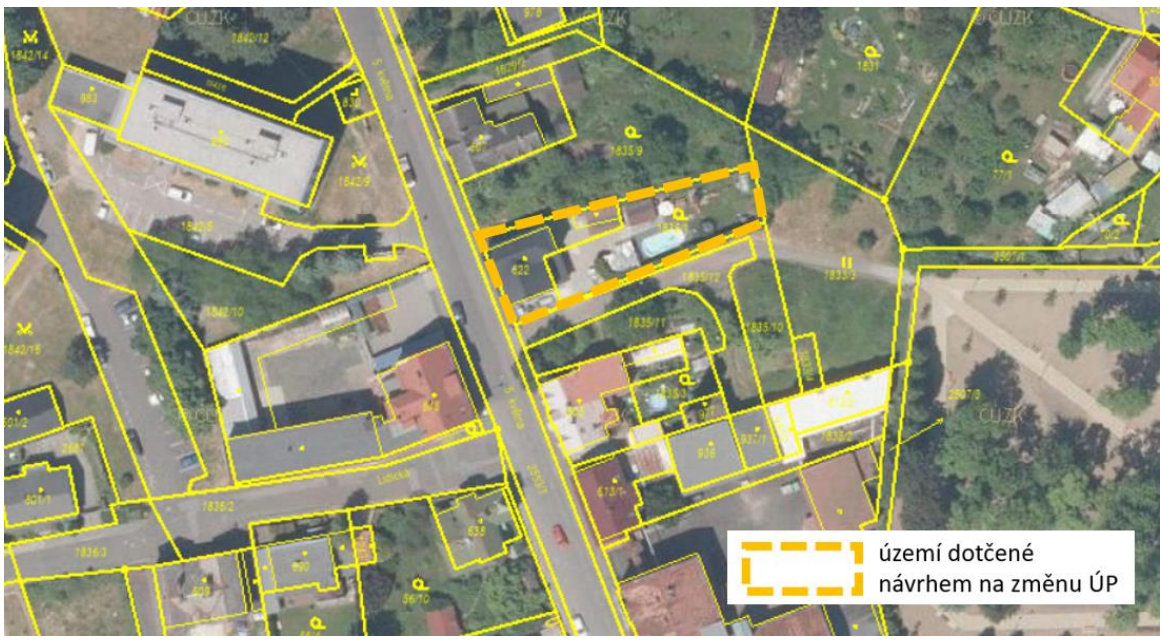
N3 | P. Baštová

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.





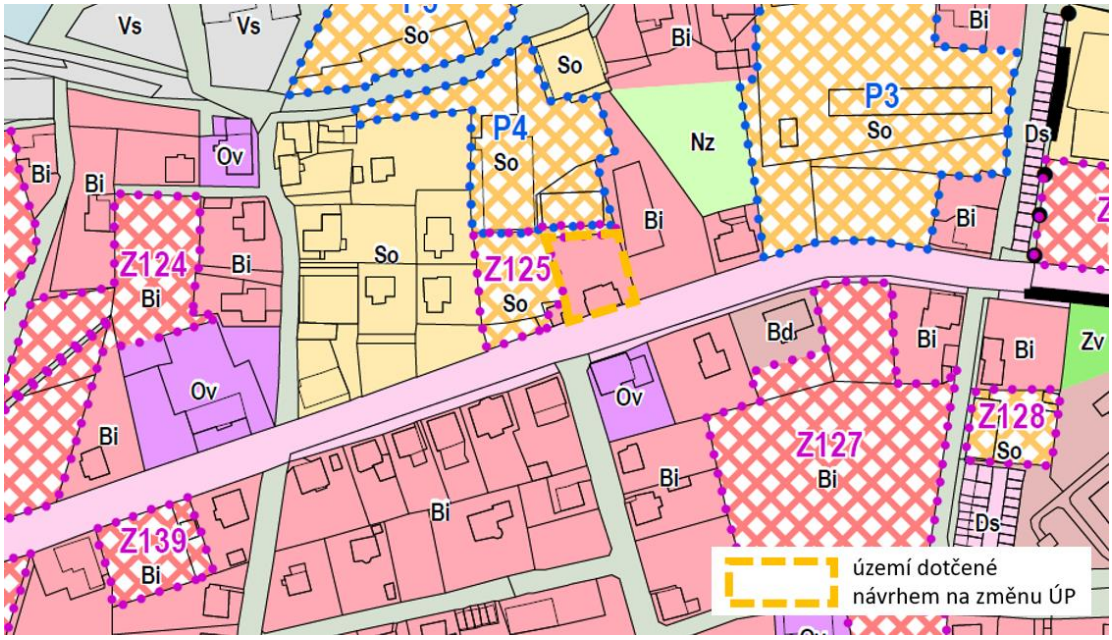
TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

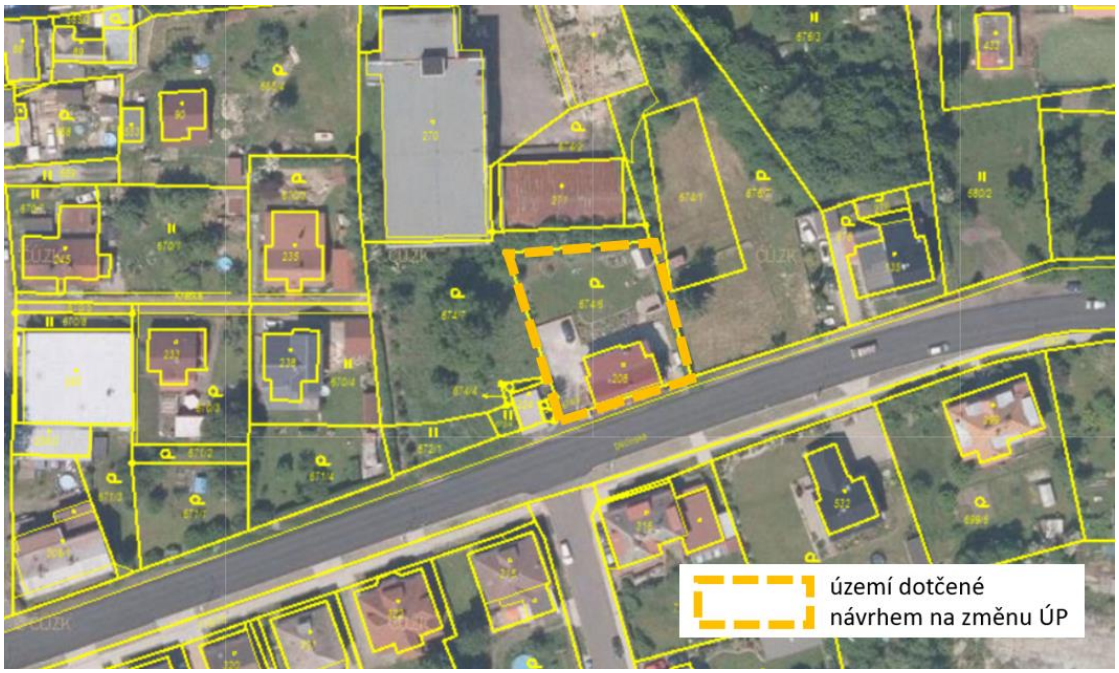
N4 | J. Procházka, P. Daniel

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.



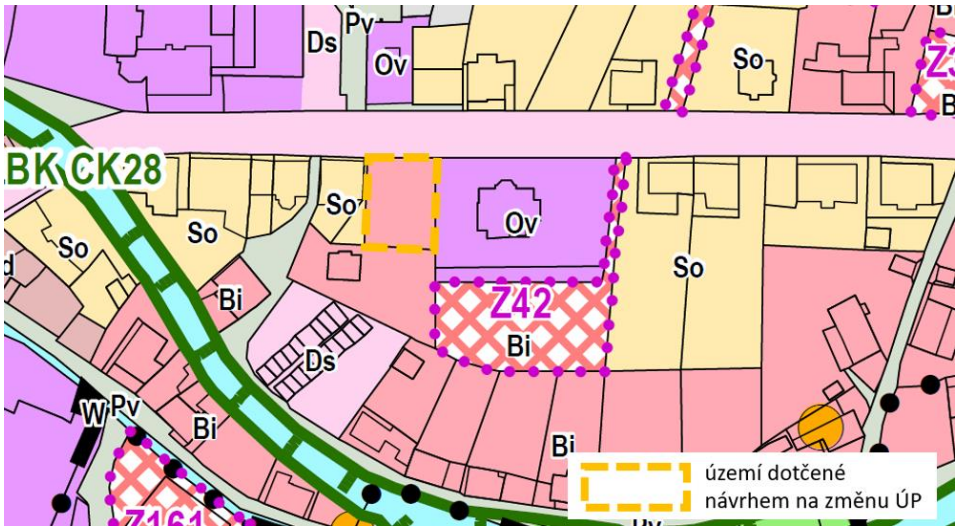


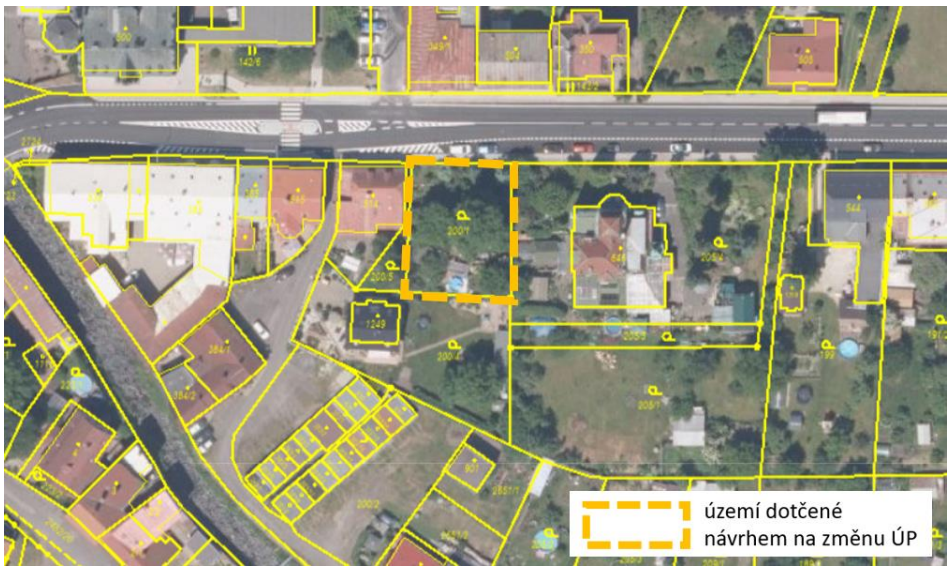
DP | DÍLČÍ PODNĚTY MĚSTA ČESKÁ KAMENICE

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.

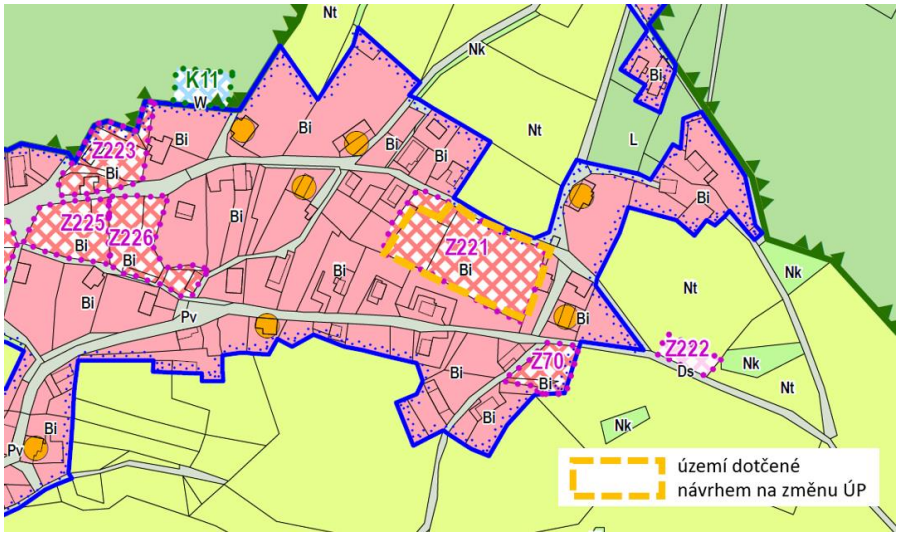


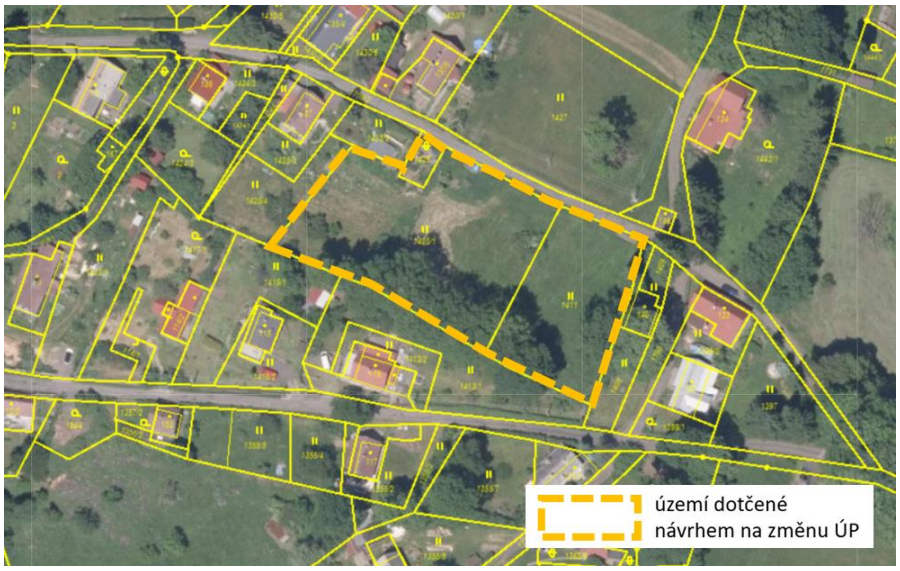


DP2 | Navýšení intenzity zástavby v ploše Z221 – Líska

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 m^2. Pozemky rodinných domů v sídle Víska, v okolí dotčené plochy, mají zpravidla výměru mezi 1 000 – 1 500 m^2. Požadovanou úpravou regulace plochy tak nedojde k narušení urbanistické struktury sídla, naopak bude umožněno adekvátně efektivní využití vymezené zastavitelné plochy.

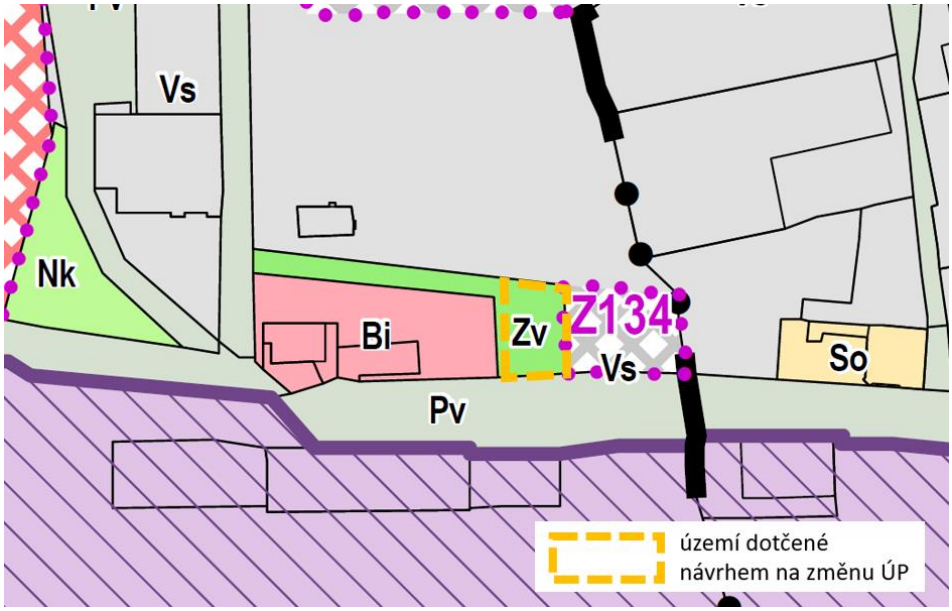


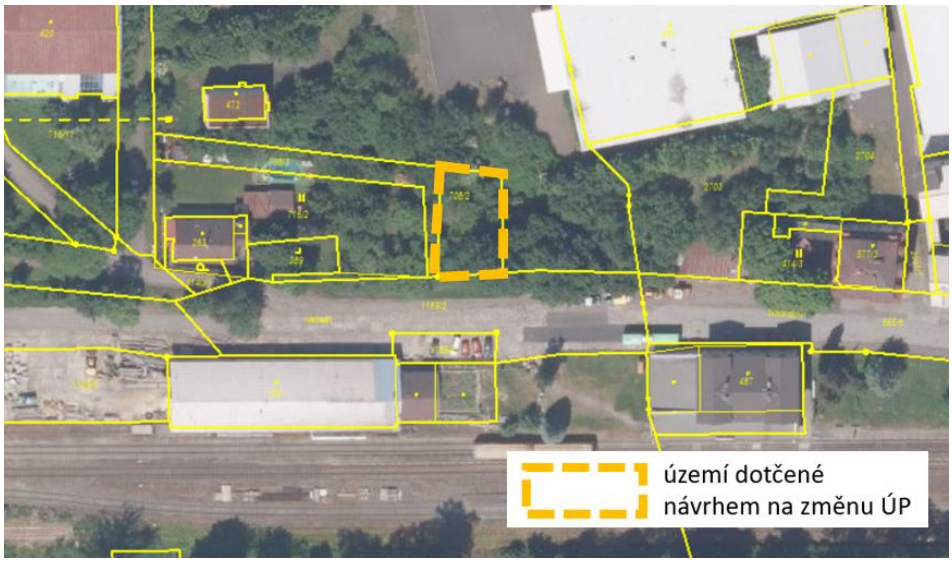


DP3 | Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 708/2 k. ú. Dolní Kamenice

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.

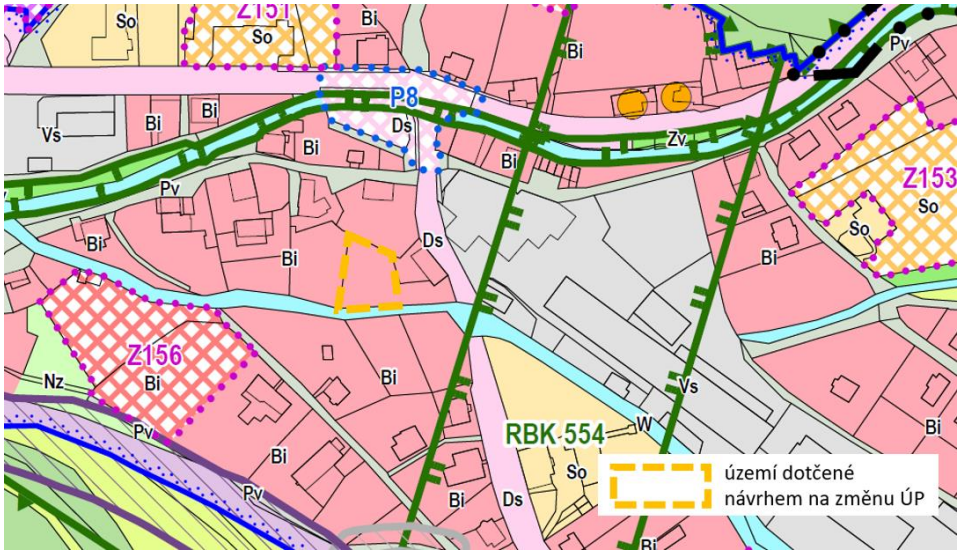


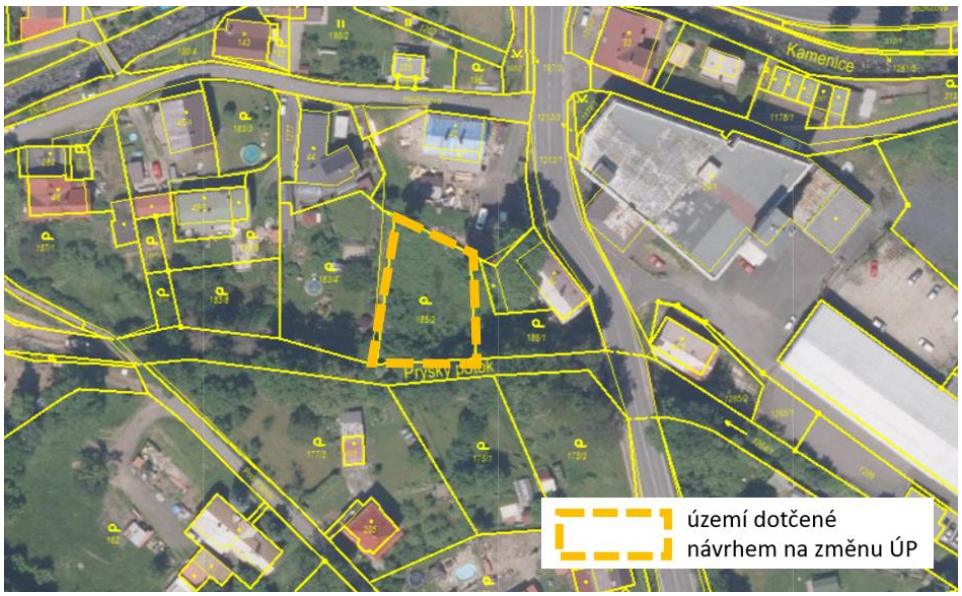


DP4 | Redukce zastavitelnosti pozemku p. č. 185/2 k. ú. Horní Kamenice

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.

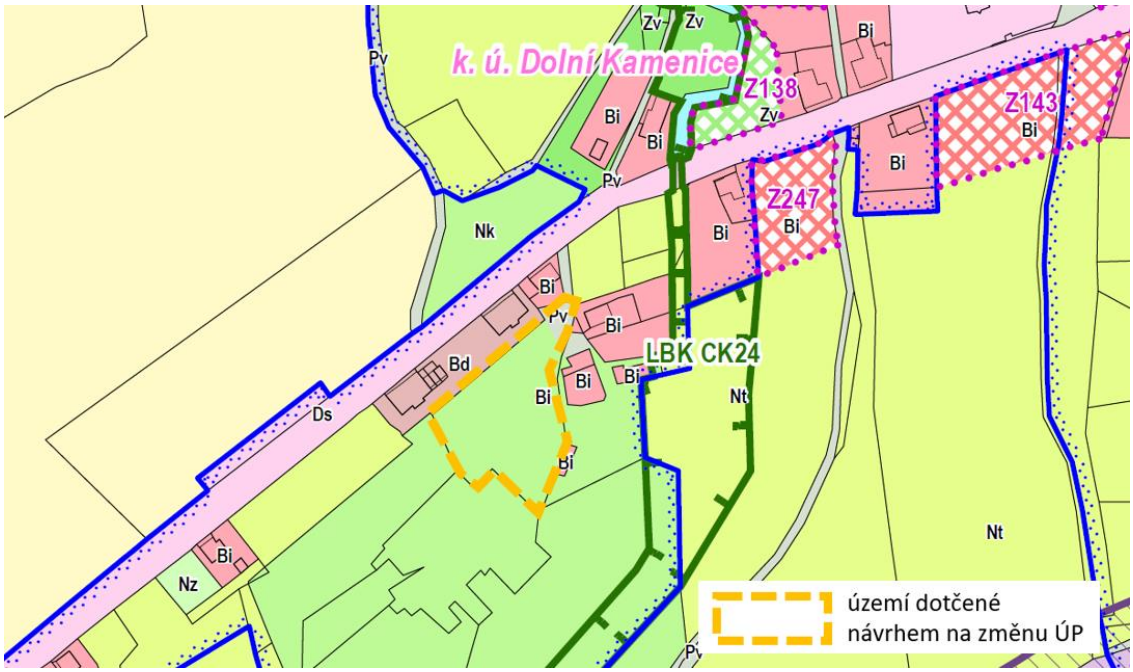




DP5 | Vymezení pozemku p. č. 788/2 v k. ú. Dolní Kamenice jako plochy zahrad

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.

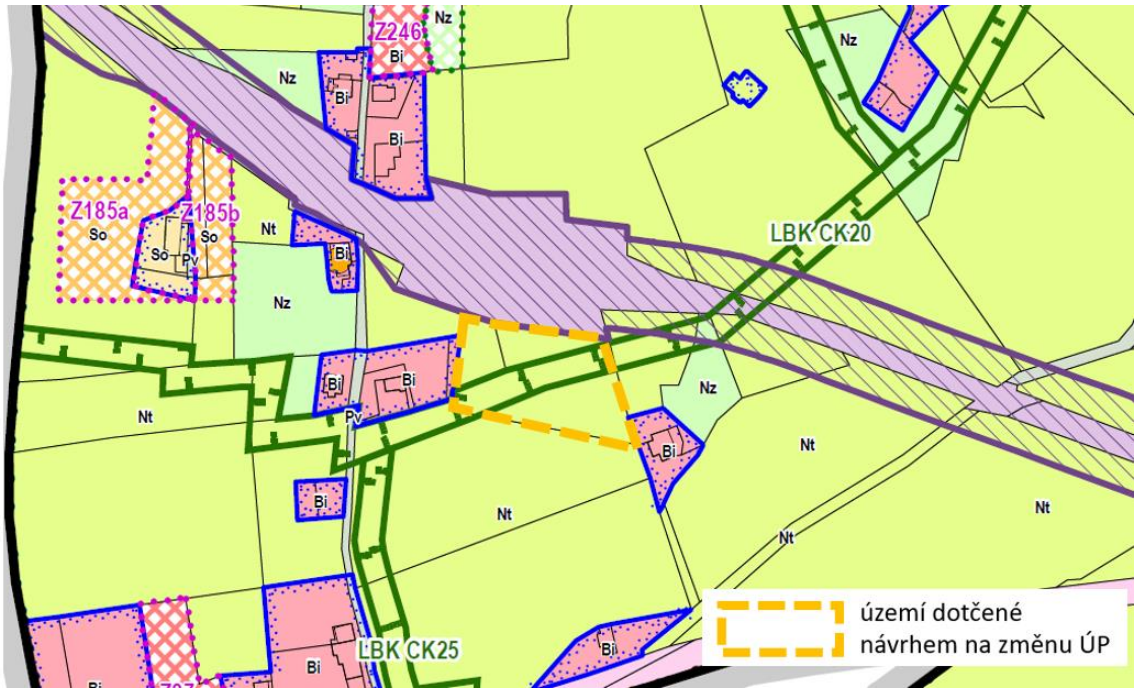


TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

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.

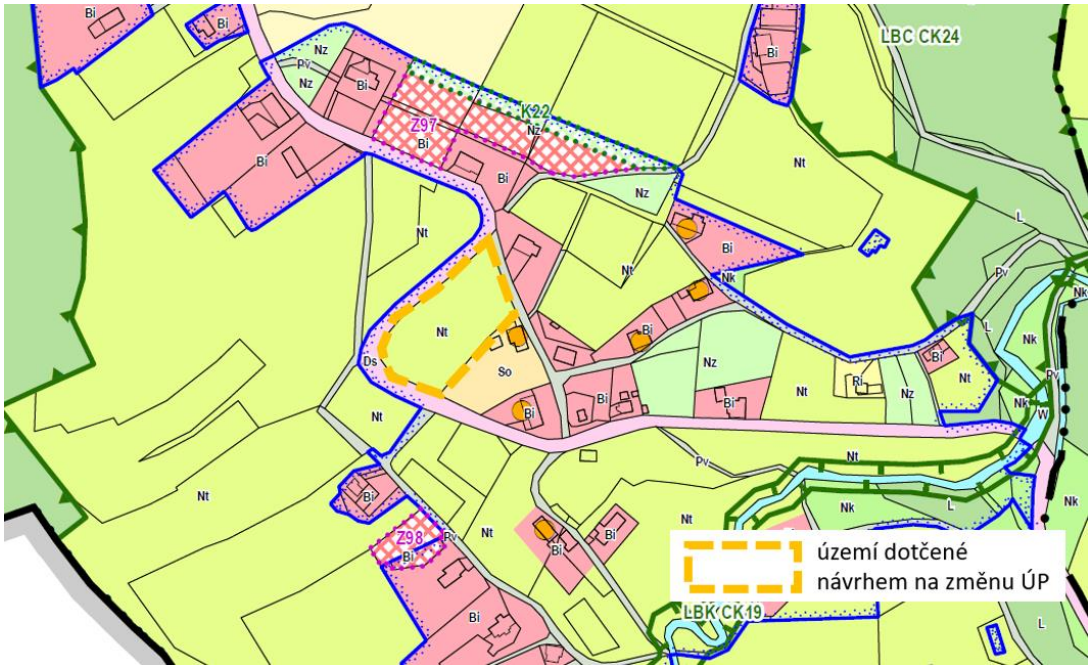


TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

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.

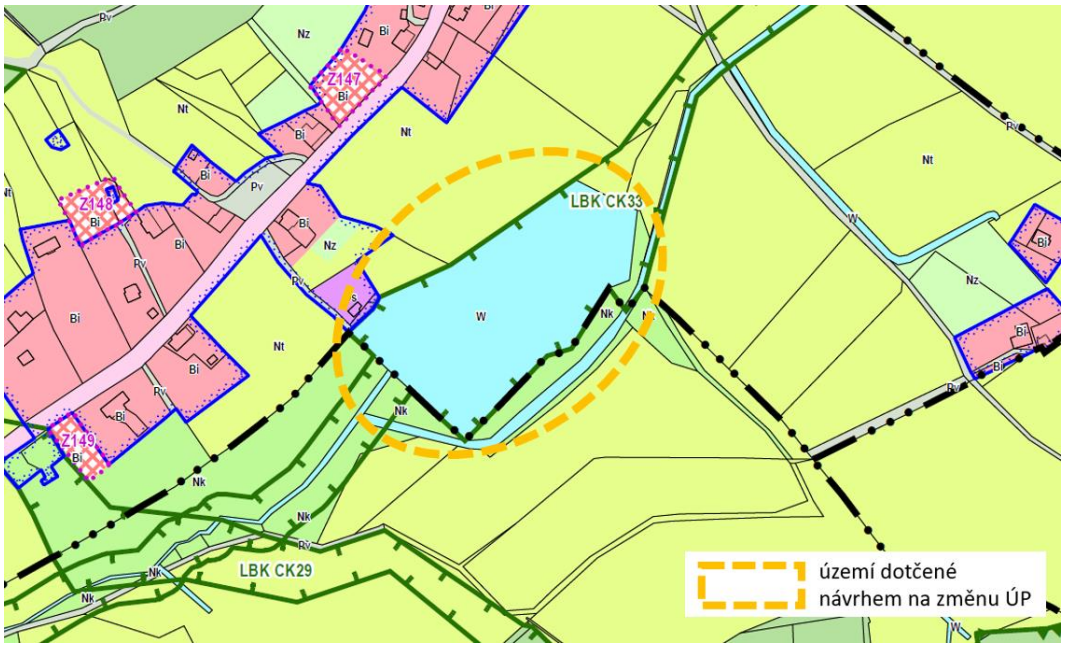
Odůvodnění: Předmětný pozemek ve vlastnictví města se nachází ve středu okrajového sídla Filipov, které nedisponuje vlastním veřejným prostorem pro setkávání občanů, pořádání akcí či dětské hřiště. Záměrem města je tyto prostory doplnit ve všech sídlech na území města.



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.

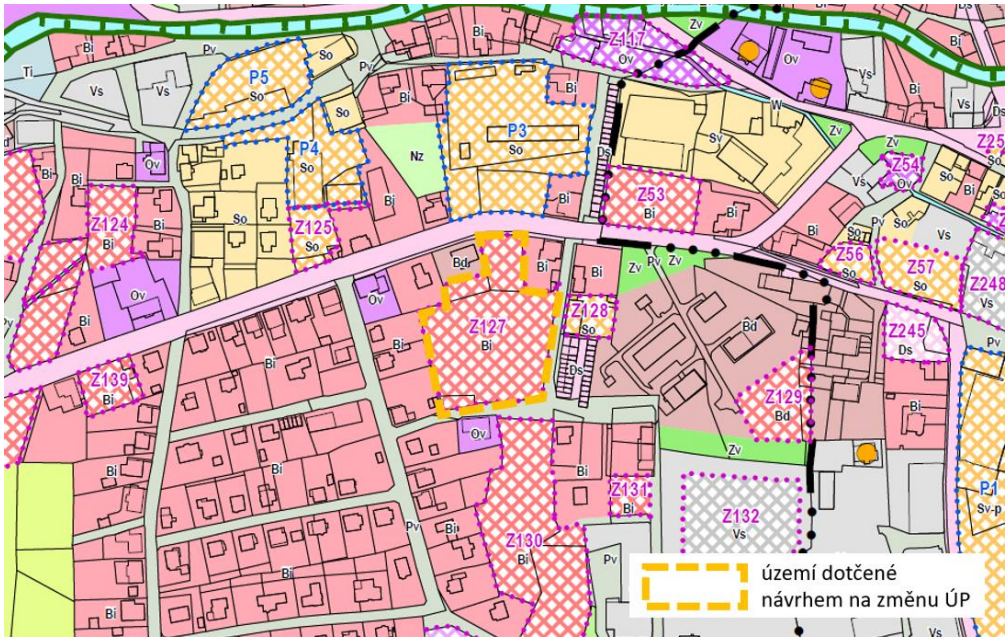
Odůvodnění: Město disponuje studií revitalizace hráze Huníkovského rybníka a opravy jeho hráze, která zasahuje do pozemků ve vlastnictví soukromých osob. Pro zajištění pozemků nutných k provedení předmětné revitalizace je nutné záměr připravit z hlediska vlastnictví pozemků. Předmětný záměr je důležitý 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.

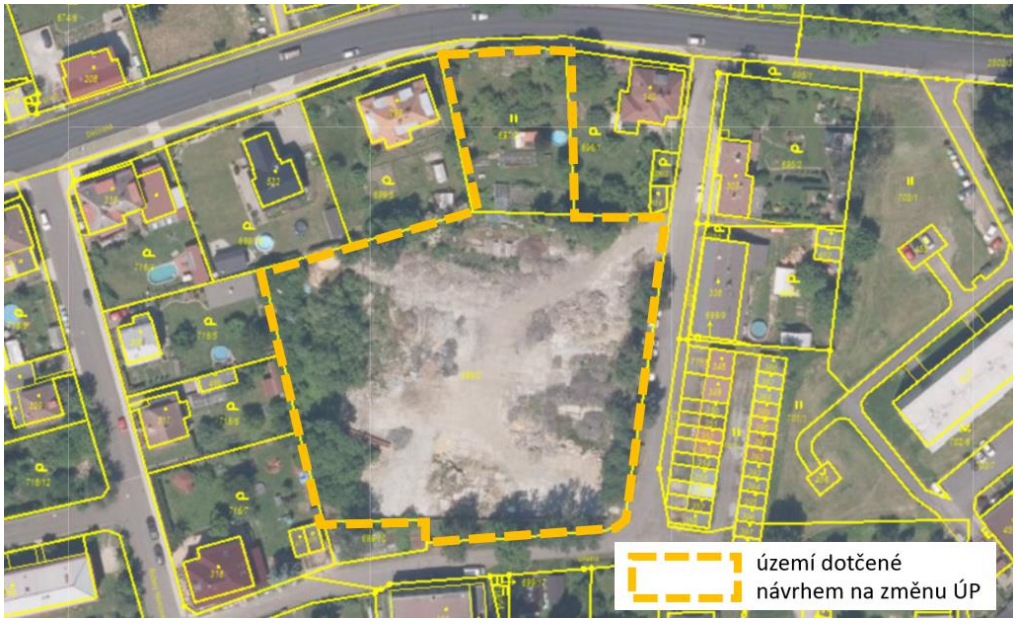


DP9 | Úprava regulace v lokalitě Uhelná dle zpracované studie

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 akceptovány 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.

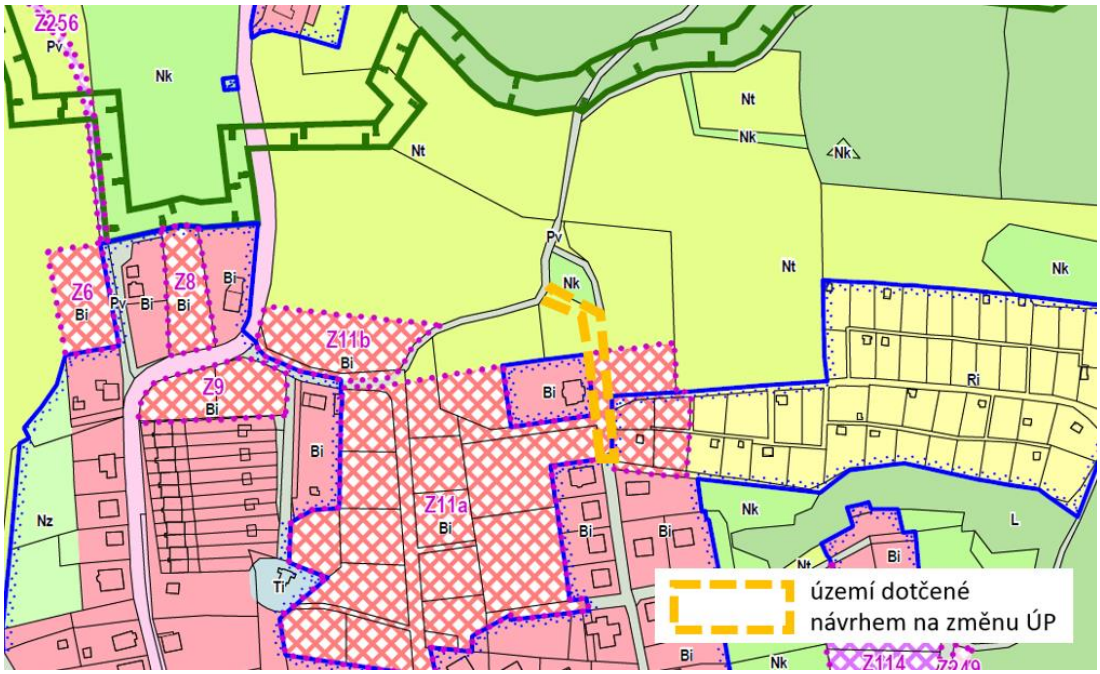


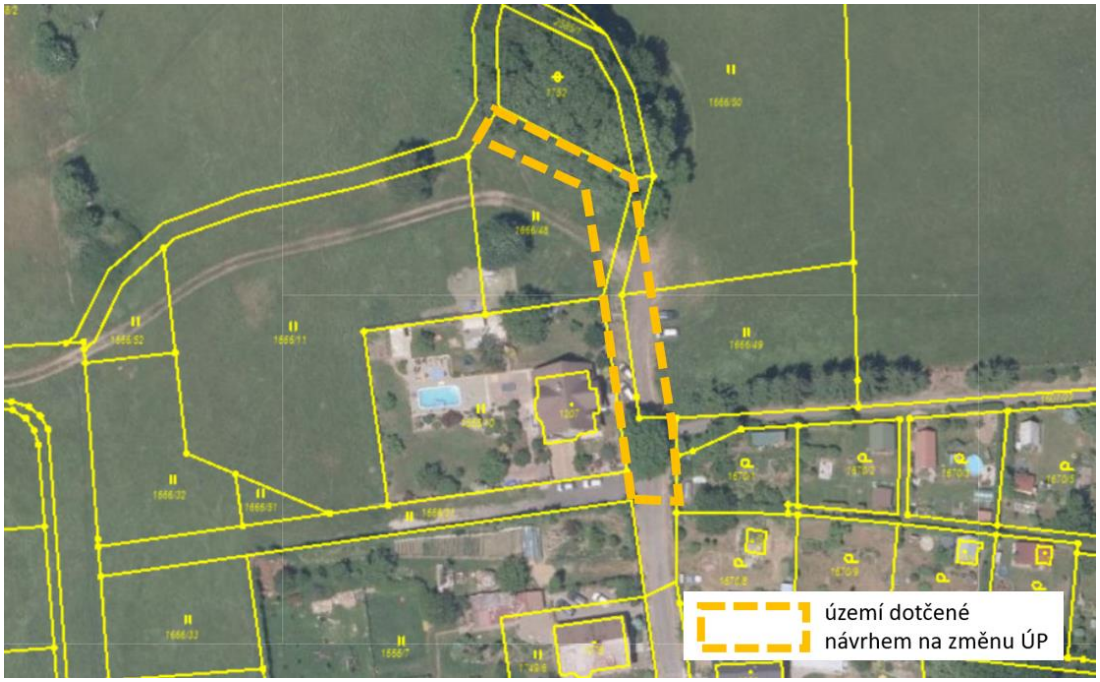


DP10 | Vymezení nové cesty – prodloužení ulice Mánesova

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.

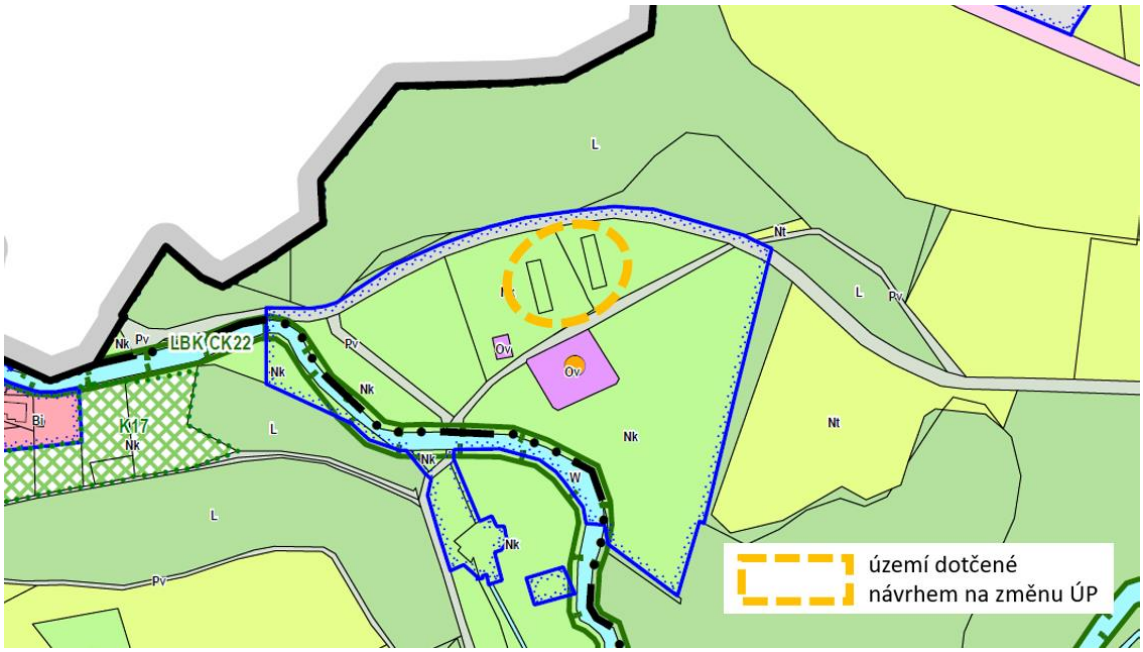


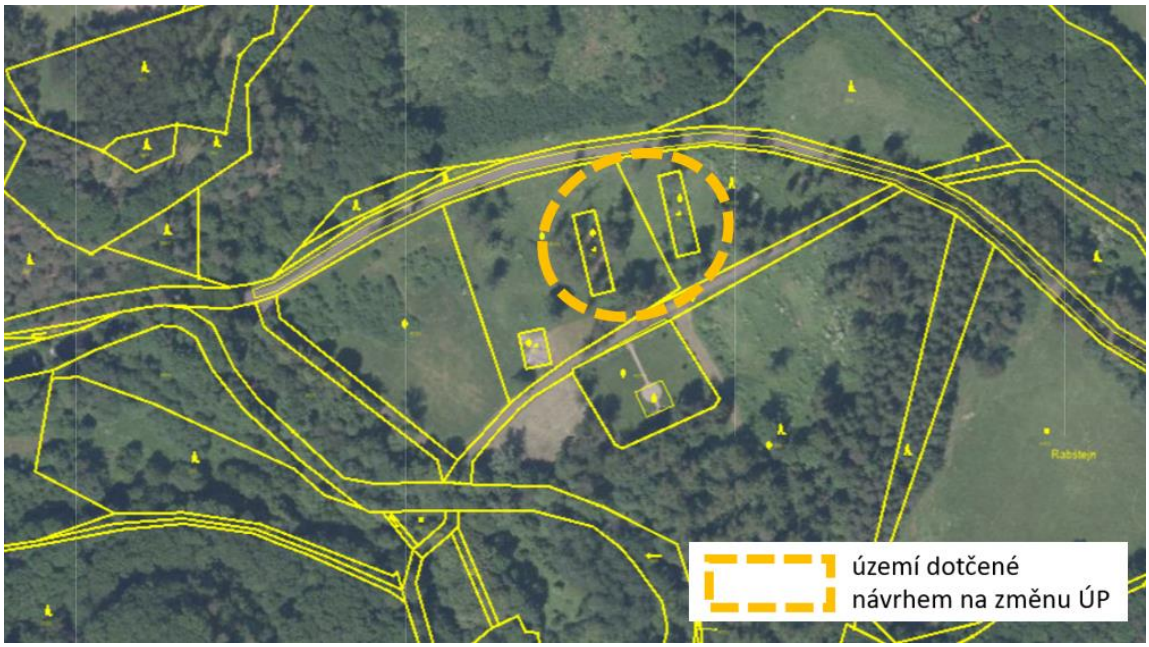


DP11 | Vymezení ploch umožňujících revitalizaci sklepů v lágru Rabštejn

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



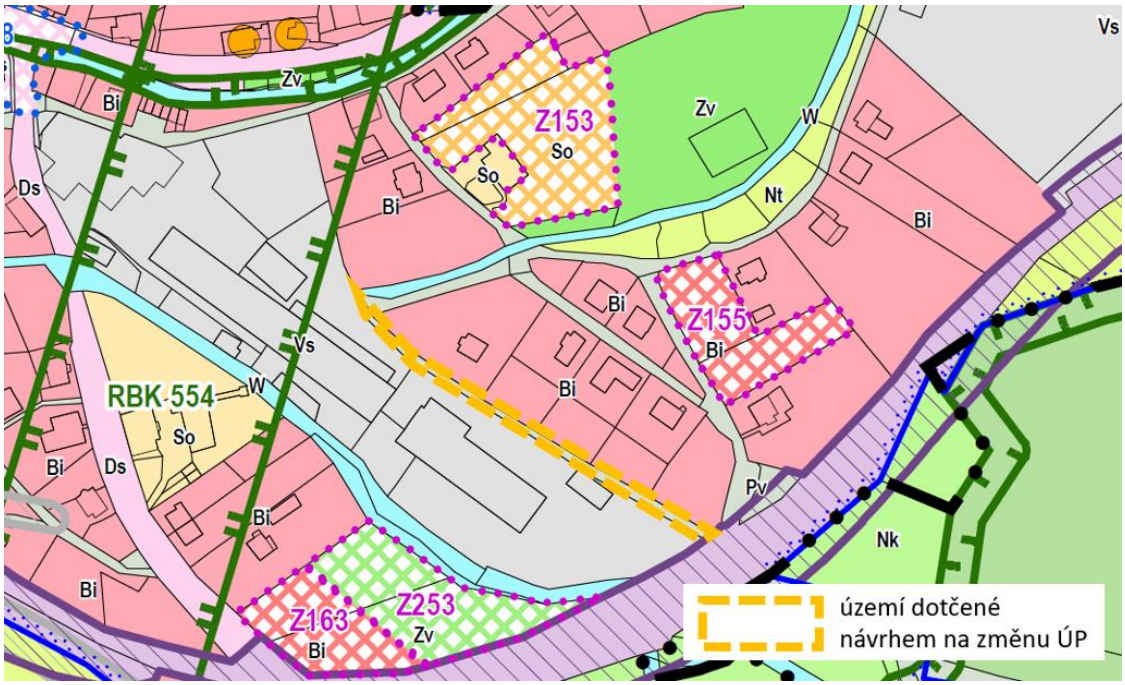


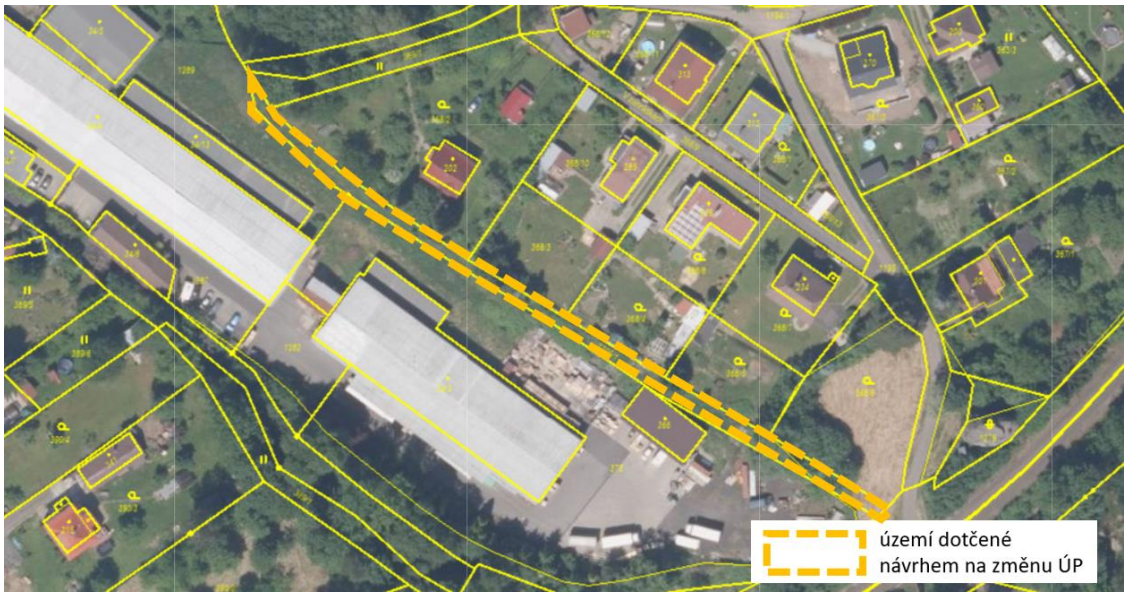
TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

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.

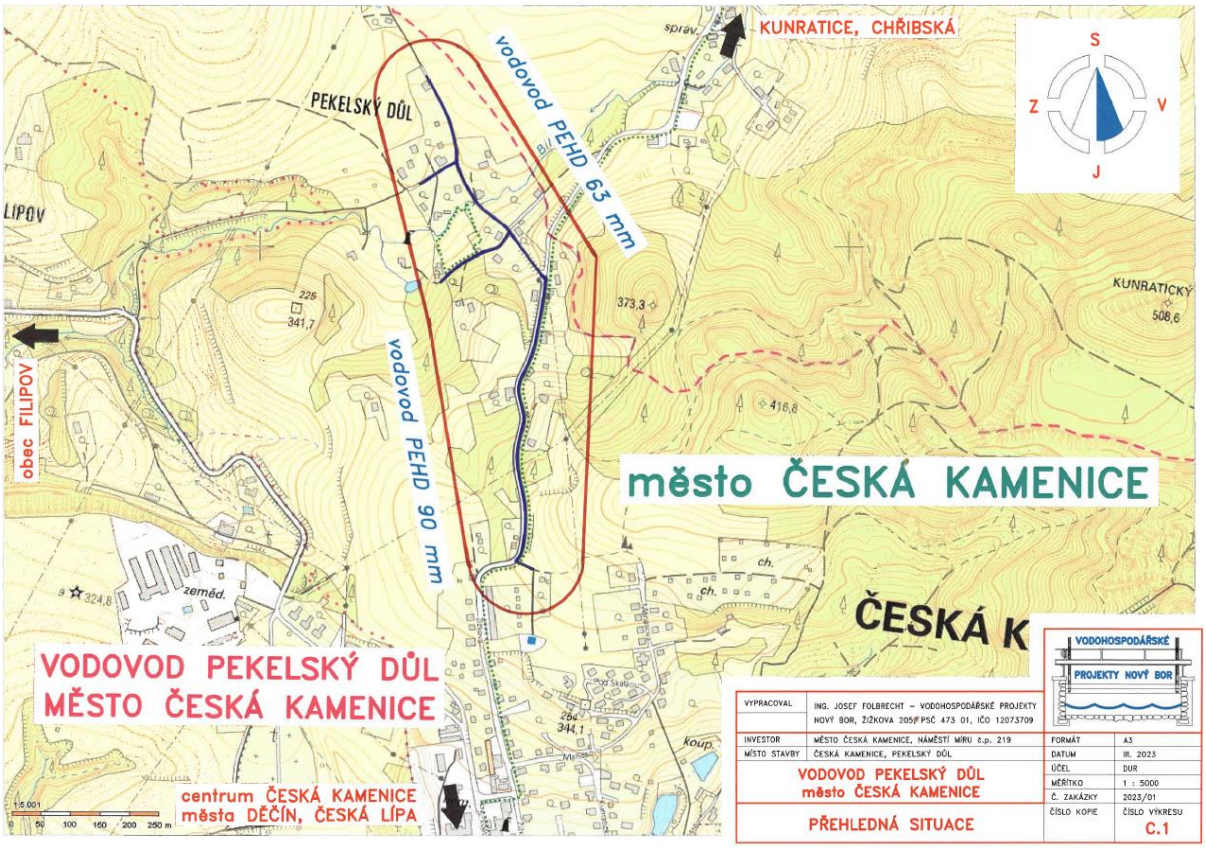




DP13 | Vymezení záměru rozvoje vodovodu jako veřejně prospěšné stavby

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).

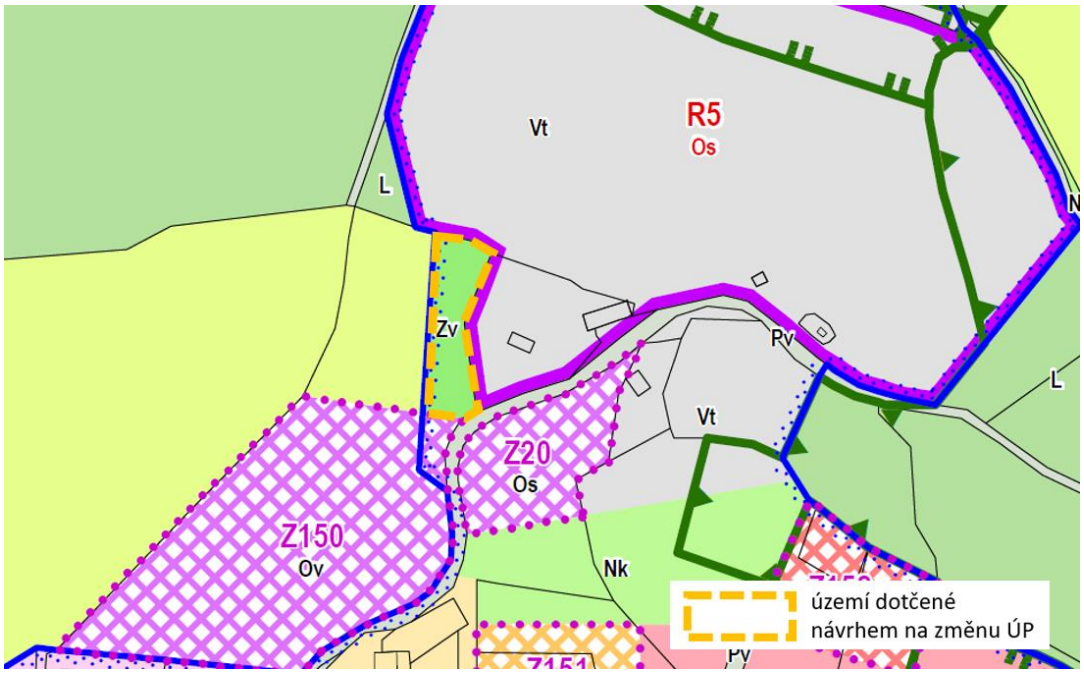
Odůvodnění: Za účelem zajištění pozemků (resp. práva služebnosti k uložení sítí) potřebného k povolení a realizaci vodovodu je potřeba vymezit tuto stavbu jako veřejně prospěšnou stavbu dle § 170 stavebního zákona v Územním plánu Česká Kamenice. V případě, že nebude dosaženo dohody s vlastníky dotčených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

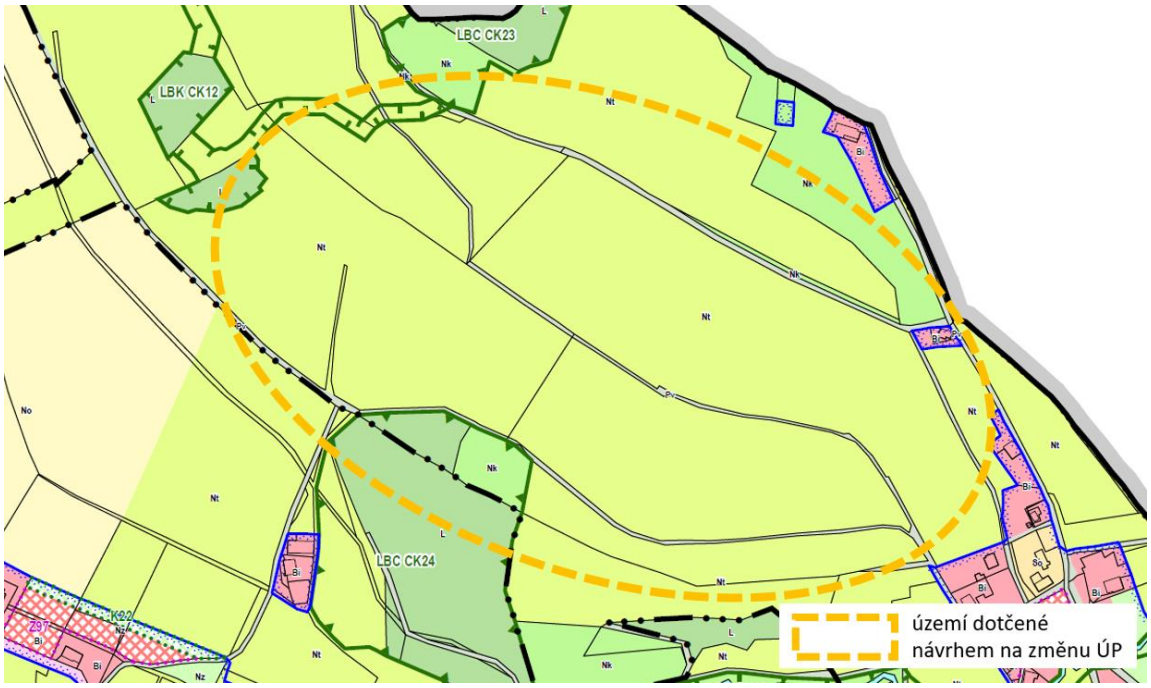


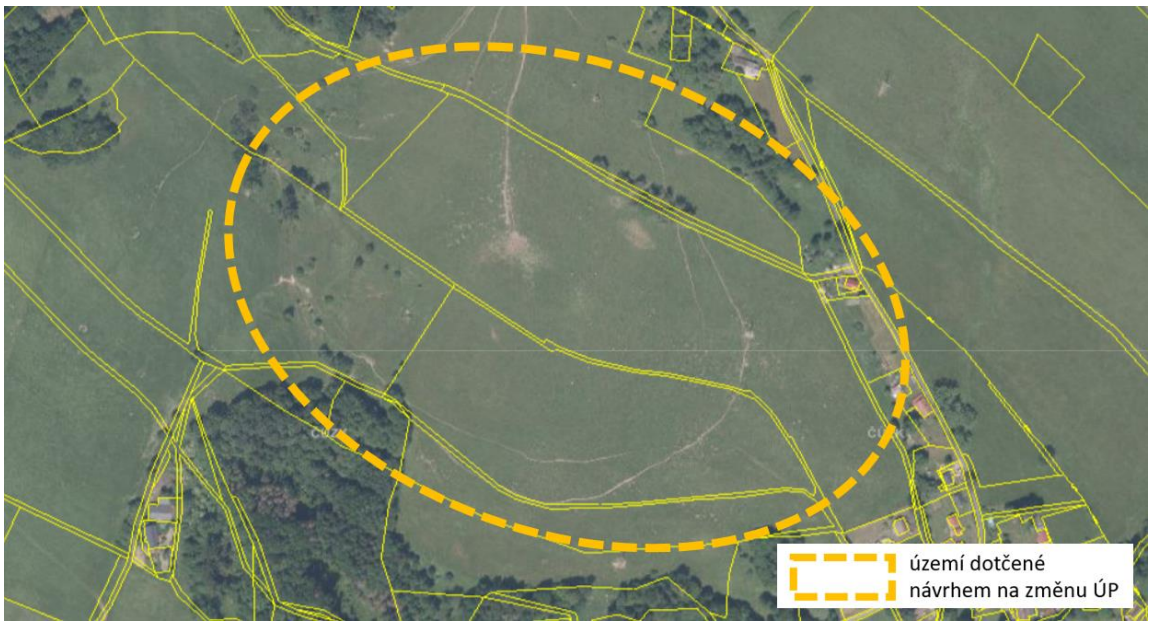
TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

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.

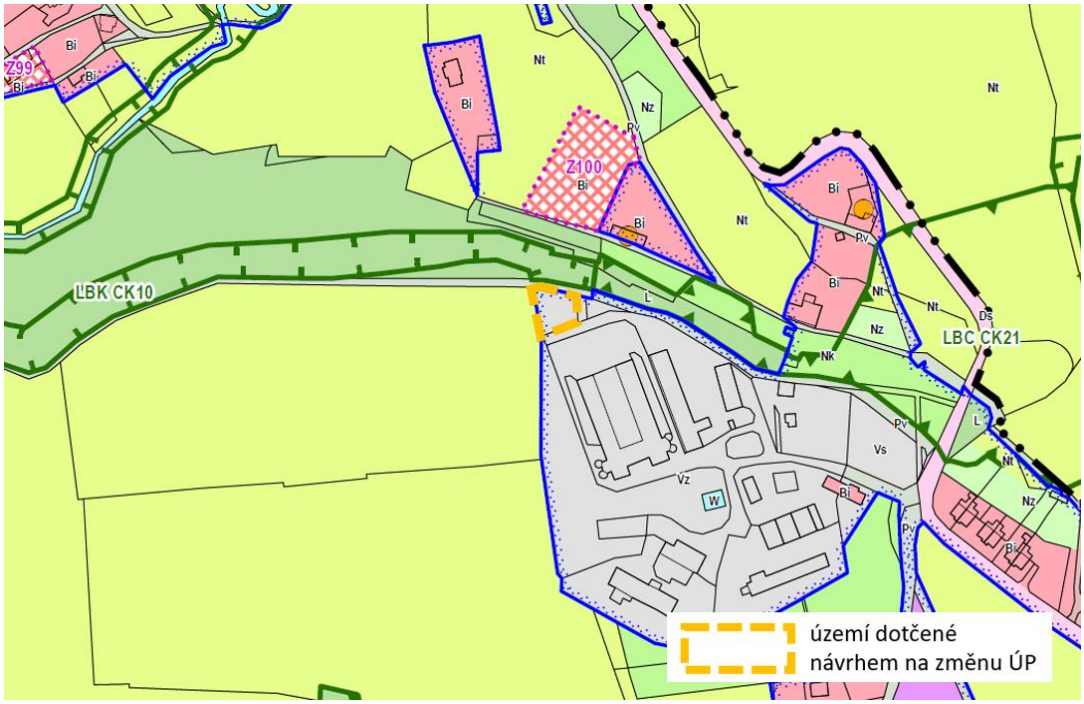




DP16 | Změna funkce zemědělských pozemků v Dolní Kamenici

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.

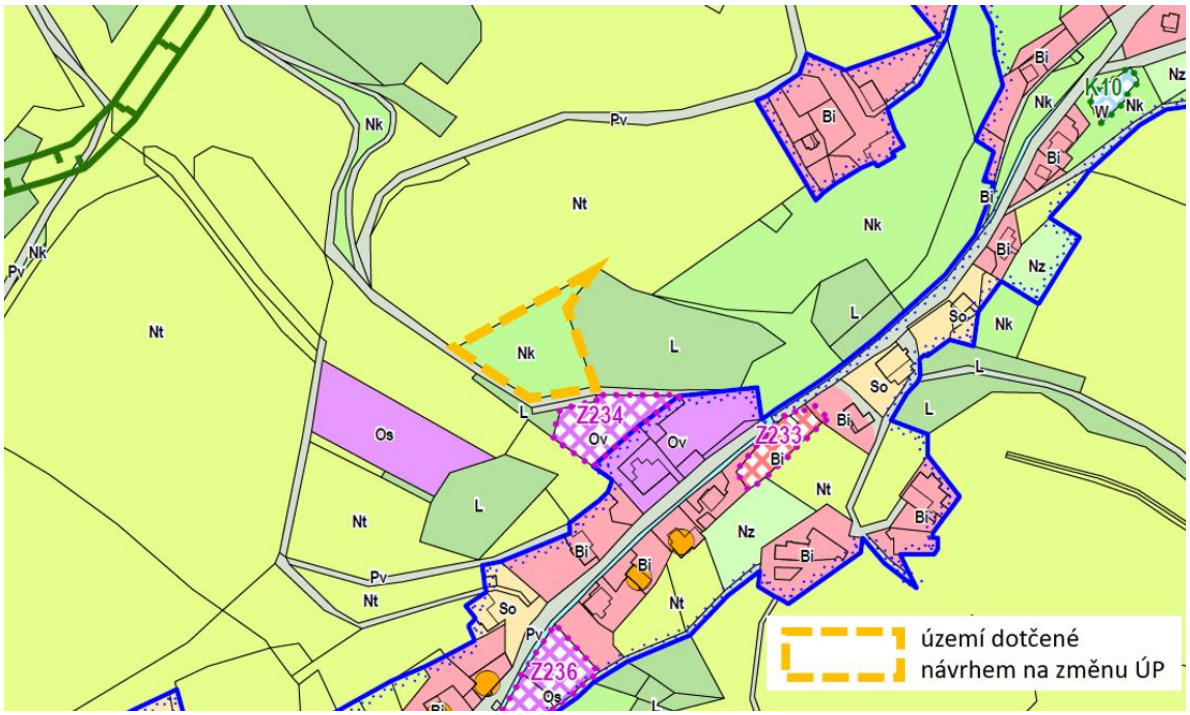


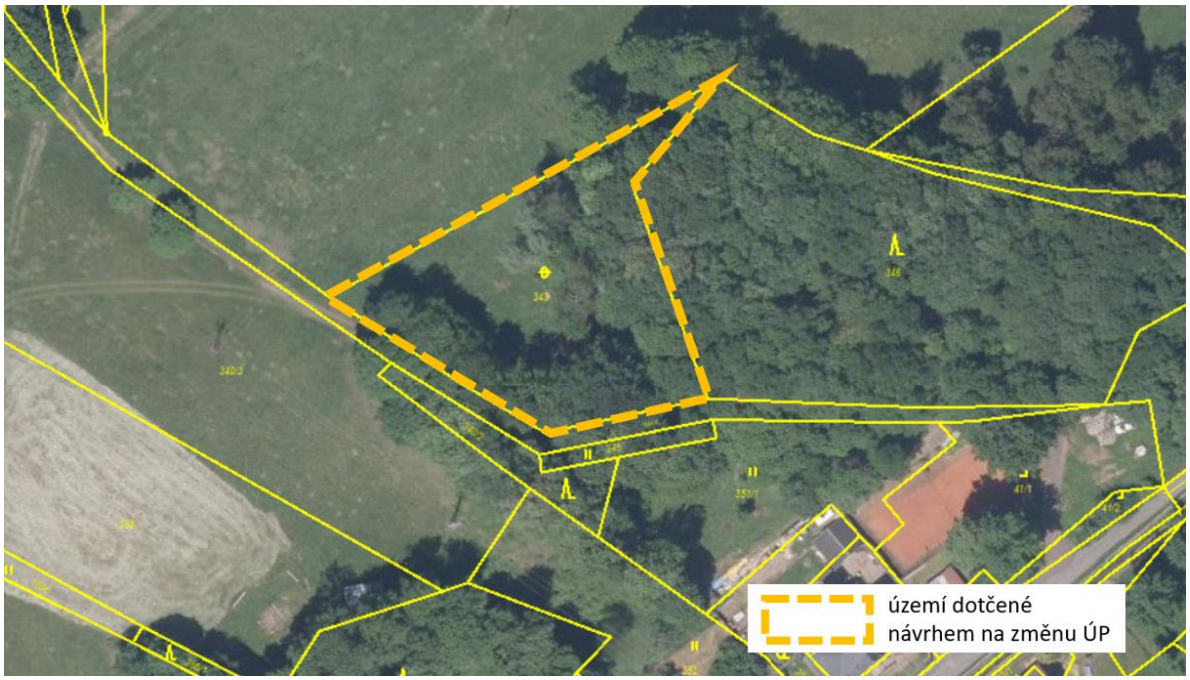
TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

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.





TEL: 412 151 555
ID datové schránky: cu5bsdg
BANKOVNI SPOJENÍ: 0921392379 / 0800
IČO: 00261220
E-mail: posta@ceska-kamenice.cz
Web: http://www.ceska-kamenice.cz

KP | 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 umísťování 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). V tomto metodickém sdělení je uvedeno:

„Pokud chce obec z důvodu veřejného zájmu v konkrétních plochách vymezených územním plánem nově výslovně vyloučit např. výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, musí tak provést formou změny územního plánu, zpravidla pořizovanou zkráceným postupem. Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie je třeba v rámci odůvodnění brát ohled na to, že tyto výrobny 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 převážit 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 umísťování 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.