

Participace

Participace územního plánu a
kompletace výstupů pro ná-
sledné zpracování jeho zadání

Veřejné plánovací setkání – výstup

Datum konání:	22. 1. 2026, od 18:00 hod. do 21:00 hod.
Místo konání:	Kulturní centrum (Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice)
Účastníci:	Obec: Pavel Čermák (další zastupitelé v publiku) ARCHITEKTI PROSTORU: Karla Kupilíková, Marek Sivák Veřejnost: 60 účastníků
Zapsal:	Karla Kupilíková, Marek Sivák
Přílohy:	P01 – Prezentace z veřejného plánovacího setkání

Cíl setkání

Seznámení účastníků s výsledky veřejné ankety k vizi rozvoje obce Kamenice. Diskuse nad hlavními (spornými) tématy a otázkami, které z ankety vyplynuly.

Průběh setkání

Setkání zahájil starosta obce pan Pavel Čermák krátkým přivítáním přítomných. Následně se slova ujal moderátor a facilitátor setkání Marek Sivák, který stručně shrnul základní informace o projektu a připomněl dosavadní kroky realizované v rámci participativního procesu. Poté seznámil účastníky s výsledky veřejné ankety k vizi rozvoje obce Kamenice viz příloha P01 – Prezentace z veřejného plánovacího setkání.

Po představení výsledků ankety proběhla diskuse zaměřená na porozumění prezentovaným výsledkům a souvislosti jednotlivých témat. Účastníci se vyjadřovali k výsledkům ankety, kladli dotazy k její metodice, rozsahu a reprezentativnosti a diskutovali otevřené otázky související s vnímáním rozvoje obce, kvality života a dalších sledovaných oblastí.

Moderátor setkání Marek Sivák zároveň upozornil, že veřejná anketa představuje jeden z nástrojů participativního procesu a má především podpůrnou roli ve vztahu k dalším participativním aktivitám realizovaným v průběhu projektu. Výsledky ankety je proto vhodné vnímat jako jeden z dílčích „střípků mozaiky“, který doplňuje výstupy z předchozích setkání, workshopů a diskusí. Zároveň bylo konstatováno, že řada zjištění z ankety potvrdila témata a názory, které zaznívaly již v rámci ostatních participativních aktivit.

V další části setkání bylo otevřeno téma zástavby, které se v rámci veřejné ankety ukázalo jako názorově vyrovnané. Respondenti se přibližně v polovině případů přikláněli k variantě přiměřeného a postupného (etapizovaného) rozvoje obce v rámci stávajících ploch určených k zástavbě podle platného územního plánu, zatímco druhá část respondentů vyjádřila názor, že by měl být rozvoj obce oproti současnému vymezení výrazněji omezen.

V návaznosti na otevření tématu zástavby a následnou diskusi byly během veřejného setkání formulovány podněty sloužící jako podklad pro zpracovatele územního plánu obce Kamenice. Níže uvedené podněty reflektují názory a připomínky účastníků vztahující se zejména k otázkám dalšího rozvoje obce a podmínkám případné zástavby.

Podněty pro zpracovatele územního plánu

- **Vymezení a regulace proluk** – doporučeno je, aby zpracovatel územního plánu provedl podrobné odborné posouzení proluk a dalších potenciálních lokalit pro doplnění zástavby. Na základě této analýzy zpracovatel ÚP identifikuje konkrétní místa vhodná k využití v podobě „proluk“ a stanoví podmínky jejich případné zástavby, zejména s ohledem na urbanistické začlenění do okolní zástavby, zachování charakteru území a přiměřenou intenzitu využití.
- **Přestavby rekreačních objektů na trvalé bydlení** – doporučeno je stanovit regulační podmínky zachovávající měřítko a charakter původní chatové zástavby, zejména omezení zastavěné plochy, podílu zastavění pozemku, výšky staveb a počtu nadzemních podlaží.
- **Vyhodnocení zastavitelných ploch** – doporučeno je provést podrobné vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch, se zvláštním důrazem na území SJ, kde je v souladu s platným územním plánem umožněna realizace bytových domů.
- **Plochy s funkčním využitím SJ**
 - **Analýza kapacity ploch SJ** – pro plochy s funkčním využitím SJ je doporučeno zpracovat analýzu jejich rozvojové kapacity, zejména z hlediska možného počtu bytových jednotek. Analýza by měla zahrnovat propočet maximálního realistického počtu bytových jednotek, které mohou v těchto plochách vzniknout, a to jak ve formě rodinných tak bytových domů, v souladu s platnými regulativy a předpokládaným způsobem zástavby.
 - **Územní diferenciací bytových domů v plochách SJ** – platný územní plán umožňuje v plochách s funkčním využitím SJ realizaci bytových domů. V rámci diskuse zazněly rozdílné názory na jejich umísťování. Část účastníků se vyslovila pro soustředění bytových domů výhradně do centrální části obce Kamenice (Olešovice), zatímco v plochách SJ mimo centrum by měly být regulativy upraveny tak, aby realizaci bytových domů neumožňovaly. Další část účastníků uvedla, že vhodnost umístění bytových (či multifunkčních) domů v plochách SJ by měla být prověřena zpracovatelem územního plánu.
 - **Multifunkční využití ploch SJ** – s ohledem na vhodné dovybavení center některých osad bylo navrženo posoudit možnost multifunkčního využití ploch SJ, a to s cílem začlenit do nich kromě bydlení a podnikatelských aktivit také specifické formy bydlení a služeb (např. bydlení pro seniory, startovací byty, drobné komerční provozy), ze kterých by následně mohly vycházet odpovídající regulativy územního plánu.
- Bylo konstatováno, že:
 - územní plán v současné podobě neobsahuje dostatečně specifikované regulativy pro bytové domy;
 - počet nezastavěných pozemků, na nichž by bylo s ohledem na další podmínky reálně možné umístit bytový dům, je v současnosti relativně malý;
 - plochy s funkčním využitím SJ jsou jediným typem ploch, který v územním plánu umožňuje kombinaci bydlení a podnikatelských aktivit; při případné úpravě regulace bytových domů je zde proto žádoucí zachovat možnost podnikání;
 - v současné době je umožněna výstavba bytových domů mj. podél silnice na Všeňdubrovice, a to v bezprostřední blízkosti zámku Štířín; v plochách s funkčním využitím SJ se nachází také areál zámku Štířín a navazující hospodářský dvůr – obojí je částí občanů považováno za nevhodné či rizikové;
 - cílem je směřovat k omezení rozsahu ploch, ve kterých je umožněna realizace bytových domů.

Poznámka: Podněty občanů vycházejí zejména ze stávajícího ÚP. Zadáním pro zpracovatele nového ÚP je ale podívat se na ideální rozvoj a regulaci obce i čerstvými očima bez omezení se na pouhou úpravu stávajícího ÚP.

- **Dopravní infrastruktura** – rozvoj obce by měl být v souladu s kapacitními možnostmi dopravní infrastruktury a vycházet ze závěrů zpracované dopravní studie. Při návrhu rozvojových ploch a regulaci intenzity zástavby je nezbytné zohlednit nejen místní dopravní síť, ale také širší dopravní souvislosti, zejména vazby na okolní obce a jejich zatížení.
- **Dopravní obslužnost rozvojových území** – u některých rozvojových lokalit (např. T3, L9) je dopravní obslužnost problematická nebo obtížně řešitelná. V regulativech územního plánu je proto doporučeno stanovit povinnost vlastníků pozemků zajistit odpovídající přístupové komunikace (nejen na pozemku, ale i navazující) před zahájením zástavby. Tento princip by měl být prověřen a uplatňován u všech rozvojových ploch, aby nedocházelo k realizaci zástavby bez adekvátní dopravní obsluhy.
- **Pěší prostupnost územím** – v rámci územního plánu je doporučeno systematicky řešit a zachovat pěší prostupnost územím jako souvislou síť linií pěšího pohybu. Pěší prostupnost by měla být zajištěna nejen v nově zastavitelných plochách, ale také ve stávajícím zastavěném území. Při návrhu je vhodné zohlednit pěší propojení mezi jednotlivými lokalitami a osadami, stejně jako vnitřní prostupnost v rámci jednotlivých osad, a to s cílem umožnit přirozený pěší pohyb obyvatel směrem do volné krajiny i mezi částmi obce.
- **Lokalita k. ú. Ládví (p. č. 92/1, 92/5)** – v rámci diskuse zazněl dotaz jednoho z účastníků, zda by bylo možné uvedené pozemky převést z nezastavitelných na zastavitelné. Dotčené pozemky se nacházejí v intravilánu obce a tvoří přechodové území mezi stávající chatovou zástavbou a zástavbou rodinných domů.
V odpovědi bylo zdůrazněno, že cílem nového územního plánu není rozšiřování zastavitelných území ani vymezování nových rozvojových ploch nad rámec platného územního plánu.
- **Lokalita K54 u zámku Kamenice** – lokalita vymezená v platném územním plánu pro sportovní využití se nachází v ochranném pásmu kulturní památky a v bezprostředním historicky a krajinářsky cenném prostředí. Územím prochází historická alej směřující k Ringhofferově hrobce, která představuje významný kulturně-krajinářský prvek. Vzhledem k těmto hodnotám je doporučeno klást důraz na ochranu území a citlivý způsob jeho dalšího využití.
- **Památky a historické hodnoty** – v rámci přípravy nového územního plánu je doporučeno důsledně respektovat ochranná pásma památek a dalších historických, architektonických a kulturně-krajinářských hodnot na území obce. Ochrana těchto území by neměla být chápána pouze jako regulační omezení, ale zejména jako aktivní nástroj zachování identity obce a kvality prostředí.
Součástí tohoto přístupu by měla být nejen regulace zástavby a využití území, ale také systematická péče o památky a jejich okolí, včetně podpory jejich obnovy, vhodného zpřístupnění a propagace.
- **Kvalita života** – zaznělo, že nový územní plán by měl zachovat, případně dále zvyšovat kvalitu života v obci a podporovat její vesnický charakter. Při návrhu rozvoje je žádoucí uvažovat nejen o bydlení, ale také o odpovídající občanské vybavenosti, zejména v oblasti školství, sociálních služeb (např. domov pro seniory) a zdravotní péče. Volné a rozvojové plochy by měly být řešeny promyšleně z urbanistického hlediska, se zajištěním pěší prostupnosti územím, vazeb na krajinu a vytvářením přirozených veřejných prostranství a center setkávání, kde může fungovat komunitní život. Z těchto principů by následně měly vycházet požadované regulativy územního plánu.

- **Demografické souvislosti rozvoje obce** – bylo zdůrazněno, že při přípravě nového územního plánu je nezbytné zohlednit demografický vývoj obce, zejména věkovou strukturu obyvatel, očekávaný vývoj počtu obyvatel a změny v jejich potřebách v čase. Tyto demografické souvislosti by měly být promítnuty jak do rozsahu a formy bytové výstavby, tak do plánování občanské vybavenosti, veřejných služeb, dopravní a technické infrastruktury. Cílem je zajistit, aby rozvoj obce odpovídal skutečným potřebám jejích obyvatel v různých životních etapách.
- **Sociální infrastruktura** – územní plán by měl zohlednit potřeby sociální oblasti, zejména v souvislosti s demografickým vývojem obce a dostupností sociálních služeb a bydlení.
- **Školství a vzdělávací infrastruktura** – územní plán by měl zohlednit potřeby školství v návaznosti na demografický vývoj obce. V rámci řešení je doporučeno prověřit kapacitní možnosti stávajících školských zařízení a územní předpoklady jejich dalšího rozvoje, včetně úvah o prostorovém uspořádání školství v obci (např. možnost zajištění 1. stupně základního vzdělávání v jednotlivých osadách, soustředění 2. stupně v Kamenici a zvážení potřeby zařízení středního vzdělávání).

Podněty obci k přípravě zadání územního plánu

- **Doplňující podklady k zadání územního plánu** – obec může v souladu se zákonem využít doplňující průzkumy a rozborů jako podklad pro zadání územního plánu. Součástí těchto podkladů mohou být i **výstupy z participativních aktivit, materiály zpracované místními spolky a další podklady připravené obcí**, které pomáhají lépe postihnout místní podmínky a potřeby území.
- **Vyhodnocení dopadů plného využití zastavitelných ploch** – je doporučeno zpracovat komplexní analýzu dopadů, které by mělo plné využití všech zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu. Analýza by měla posoudit zejména dopady na počet obyvatel, kapacity veřejné a technické infrastruktury, dopravní zatížení a kvalitu životního prostředí. Výsledky této analýzy by měly sloužit jako podklad pro další odbornou i veřejnou diskusi o rozsahu a podobě dalšího rozvoje obce.
- **Komplexní posouzení zastavitelných ploch** – při hodnocení rozvoje obce je nezbytné posuzovat všechny zastavitelné plochy v jejich celkovém souhrnu, neboť každá z nich vytváří nároky na veřejnou a technickou infrastrukturu, dopravní systém a další zdroje obce. Tyto souvislosti by měly být součástí zpracovávaných analytických podkladů. V rámci analýzy je doporučeno pracovat také s tzv. nulovou variantou (varianta 0), tedy se scénářem, který předpokládá zachování stávajícího stavu jen s přirozeným vývojem bez dalšího rozšiřování zastavitelných ploch. Porovnání této varianty s variantami rozvojovými by mělo sloužit jako podklad pro kvalifikované rozhodování o rozsahu a podobě dalšího rozvoje obce.
- **Participace k doplňujícím průzkumům a rozborům** – zpracované doplňující průzkumy a rozborů by měly být projednány v rámci participativního procesu ještě před dokončením zadání územního plánu, aby bylo možné jejich závěry zohlednit při jeho finální podobě.
- **Aktivní informování a vzdělávání veřejnosti** – obec by měla v průběhu přípravy nového územního plánu postupovat proaktivně, systematicky informovat veřejnost o jednotlivých krocích procesu a srozumitelnou formou vysvětlovat souvislosti a dopady územního plánování. Součástí tohoto přístupu by mělo být také vzdělávání veřejnosti v oblasti problematiky územního plánu, jeho významu, možností zapojení a role jednotlivých aktérů, s cílem posílit porozumění procesu a podpořit konstruktivní zapojení veřejnosti.

Poznámka: Obec deklarovala záměr participativně vést celý proces pořizování nového územního plánu, a to od přípravy zadání až po jeho projednávání v dalších fázích, a zároveň průběžně informovat občany o jeho průběhu.

- **Územní rozhodnutí a stavební povolení** – jako podklad pro zpracování územního plánu by měla být zohledněna rovněž vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení vztahující se k větším územním celkům, které dosud nebyly realizovány, avšak jejich realizace je v blízkém časovém horizontu předpokládána.
- **Použití regulačních plánů (RP) a regulačních prvků v územním plánu (ÚP)** – v rámci diskuse bylo upozorněno na skutečnost, že RP může být účinným nástrojem regulace území, avšak pouze za předpokladu, že je dostatečně podrobně a jednoznačně vymezen jeho obsah a rozsah řešení. V případě, kdy ÚP nestanoví jasně, které oblasti má RP řešit (např. parcelaci, dopravní a technickou infrastrukturu, prostorové a hmotové regulativy), dochází k omezení možnosti obce uplatňovat své zájmy v navazujících stavebních řízeních. Bylo upozorněno, že u RP zpracovaných v omezeném rozsahu (např. se zaměřením pouze na technickou a dopravní infrastrukturu) může obec fakticky ztrácet možnost uplatnit další regulační požadavky ve stavebním řízení. Z tohoto důvodu zaznělo doporučení **zvážit u vybraných lokalit namísto pořizování RP využití regulace prostřednictvím územního plánu, a to formou zpřesněných regulativů a regulačních prvků přímo v ÚP.**
- **Podpora komunit** – bylo zdůrazněno, že v zájmu obce je aktivně podporovat místní komunity a činnost osadních výborů. V této souvislosti zaznělo, že osadní výbory mají podle zákona o obcích právo vyjadřovat se k návrhům projednávaným radou a zastupitelstvem obce, pokud se týkají území, pro které byly zřízeny, a to ještě před přijetím rozhodnutí rady/zastupitelstva.
- **Změna územního plánu (ÚP)** – vzhledem k tomu, že pořízení nového ÚP je časově náročný proces a jeho schválení lze předpokládat nejdříve v horizontu několika let, zazněl v rámci diskuse podnět, zda by nebylo vhodné **zvážit pořízení dílčí změny platného územního plánu. Tato změna by měla za cíl dočasně omezit nebo vyloučit možnost realizace bytových domů v plochách s funkčním využitím SJ.** Část přítomných obyvatel a zástupců opozice se vyslovila pro to, aby se obec o pořízení této změny územního plánu pokusila.

Související informace

- Starosta obce P. Čermák v rámci diskuse upřesnil pojem proluk jako menších nezastavěných ploch nacházejících se v rámci stávající zástavby, u nichž je z urbanistického hlediska vhodné doplnění zástavby. Jedná se o lokality, jejichž využití k zástavbě není v rozporu s charakterem okolního území ani s dalšími územními hodnotami a které nepropojují vzájemně oddělené osady. Proluka musí splňovat základní předpoklady pro umístění stavby.

Starosta obce dále informoval, že P. Valášek a P. Šotola zpracovali dokument rozvoje obce, který předpokládá, že přibližně 1/3 budoucího rozvoje obce by mohlo být realizováno prostřednictvím zástavby proluk, další přibližně třetina formou transformace chatových osad a zbývající část využitím větších rozvojových území. Navrhovaný rozvoj se týkal výhradně ploch stavebního charakteru a nezahrnoval vymezení žádných nových zastavitelných ploch. Materiál byl zpracován v roce 2024 a je na vyžádání k dispozici u místostarosty obce P. Valáška.

- Místostarosta obce pan P. Valášek v rámci diskuse poskytl doplňující informace týkající se rozsahu rozvojových ploch vymezených v platném územním plánu obce Kamenice a jejich možných dopadů na další rozvoj obce a nárůst počtu obyvatel.

P. Valášek uvedl, že celková výměra rozvojových ploch určených k zástavbě v platném územním plánu činí přibližně 50 ha. Tento rozsah podle jeho vyjádření umožňuje výstavbu zhruba

400 rodinných domů. Při uvažované průměrné obsazenosti 2,5 osoby na domácnost by se jednalo o potenciální nárůst přibližně 1 000 obyvatel. Zároveň upozornil, že uvedené údaje vycházejí z podkladů zpracovaných před dvěma lety a část těchto rozvojových ploch je již v současnosti zastavěna (tzn., že navýšení by oproti současnému počtu obyvatel bylo nižší).

Dále upozornil, že stavební zákon umožňuje mít v rodinném domě až 3 bytové jednotky. Toto bylo v propočtech uvažováno koeficientem, který vycházel z odhadu reálné možnosti a pravděpodobnosti typů a velikosti zástavby (pozn.: např. u některých rozvojových ploch už je počet bytových jednotek v RD omezen regulačním plánem). V případě maximálního (avšak nereálného) využití všech možností na maximum by mohl být skutečný počet vzniklých bytových jednotek, a tím i nárůst počtu obyvatel, ještě výrazně vyšší než uvedený odhad (pozn.: i proto je prezentováno číslo 9–10 tis. obyvatel, kdy to vyšší už má v sobě určitou rezervu).

Dále pan P. Valášek informoval, že v roce 2025 bylo na území obce vydáno celkem 22 stavebních povolení, která se týkala realizace celkem 33 bytových jednotek.

Z hlediska vývoje počtu obyvatel pan P. Valášek zároveň uvedl, že za významnější problém než novou výstavbu na rozvojových plochách považuje především přestavby rekreačních objektů (chat) na trvalé bydlení, které mohou mít v některých částech obce významný dopad na nárůst počtu obyvatel.

- Bylo konstatováno, že v posledních přibližně deseti letech vznikl na území obce Kamenice relativně malý počet bytových domů. Jako příklady byly uvedeny bytové domy v lokalitě u obecního úřadu a v lokalitě Nová Hospoda (u pošty a v blízkosti hostince).

Zaznělo, že se v praxi často realizují rodinné domy se třemi bytovými jednotkami, které mohou být částí veřejnosti vnímány jako bytové domy, přestože jde dle platné legislativy stále o rodinné domy; za bytový dům je považována až stavba se čtyřmi a více bytovými jednotkami.

- Zástupci místní části Skuhře zpracovali dokument vycházející z výsledků místního referenda, kterého se zúčastnilo přibližně 20 % trvale žijících obyvatel této části obce. Dokument podrobně formuluje požadavky na regulaci územního plánu, zejména v oblasti prostorových a funkčních regulativů, jako jsou koeficienty zastavění, výškové limity staveb, maximální počet bytových jednotek a další parametry zástavby. Zpracovaný dokument byl obci předán jako podklad pro zpracovatele nového územního plánu.

Zároveň bylo uvedeno, že místní část Skuhře podporuje rozvoj pouze v rámci stávajících zastavitelných ploch dle platného územního plánu a nepřeje si vymezování nových rozvojových lokalit.

- Proběhla diskuse o změně č. 15 územního plánu, která byla nedávno krajským úřadem na podnět opozice zrušena. Bylo konstatováno, že podmínka regulačních plánů zůstává nadále platná, avšak vzhledem k tomu, že změna č. 15, která doplnila konkrétní regulační prvky/zadání, již není platná, nejsou tyto regulační prvky v současné době součástí platné územně plánovací dokumentace ani právně účinné.
- Proběhla diskuse o technické infrastruktuře obce. Bylo uvedeno, že dostupnost pitné vody je v současnosti dostatečná, avšak vodojemná kapacita neumožňuje bezpečné pokrytí delších odstavků. V této souvislosti byl zmíněn záměr rozšíření vodojemné kapacity ve spolupráci s obcí Sulice. Dále bylo konstatováno, že kapacita čistírny odpadních vod v lokalitě Ládví je nedostatečná, zatímco čistírna odpadních vod v Kamenici disponuje kapacitní rezervou.