

Participace k zadání nového územního plánu Kamenice

Souhrnné doporučení



1. Úvod

Tento dokument je stručným souhrnným výstupem z participace k zadání nového územního plánu obce Kamenice, která proběhla v období 08/2025–01/2026. Zahrnuje zjištěná klíčová témata a úkoly pro zpracovatele územního plánu, dále nastiňuje, kterým směrem si aktéři při jejich řešení přejí vydat či co zapotřebí prověřit.

Pro pochopení situace je klíčové si zvláště prostudovat i jednotlivé podrobné výstupy z participace uvedené v přílohách:

- P01 Workshop se zastupiteli obce – výstup a zápis
- P02 Veřejné plánovací setkání „HRA“ – výstup
- P03 Vize rozvoje Kamenice – vyhodnocení ankety
- P04 Veřejné plánovací setkání „VIZE“ – výstup
- P05 Podněty občanů a spolků vč. odborných dokumentů a návrhů
- P06 Podklady od obce (body k prověření, podněty na obec, odborné a koncepční podklady)

2. Vize rozvoje obce

Dle participace vnímá většina (zúčastněných) obyvatel jako největší hodnotu a důvod, proč v Kamenici žijí, zejména okolní **přírodu**. Znamená pro ně klid, spojení s krajinou a možnost procházek, mezi nejcennější prvky řadí rozsáhlé lesy, rybníky a louky. Vedle extravilánu je pro ni důležité i vstupování těchto prvků (zejména vodních ploch, luk a alejí) do intravilánu obce.

Další klíčovou devizou je **polycentrický charakter obce**. Občané oceňují, že jsou roztroušeni do kvalitní přírodou oddělených **osad** s funkčními komunitami, ve kterých si přejí – dle konkrétní historie místa – zachovat buď vesnický, nebo chatařský charakter, s dílčími místními centry – nechtějí je přetvořit na maloměsto. Možnost rozvoje „maloměsta“ s reprezentativním náměstím a větší koncentrací služeb a vybavenosti vidí v samotné Kamenici/Olešovicích okolo Ringhofferova náměstí.

Od nového územního plánu očekávají zejména:

- Konsolidaci a zkvalitnění stávajícího intravilánu obce v aktuálním (vystavěném) rozsahu – doplnění vybavenosti a infrastruktury, zlepšení prostupnosti
- Posílení ochrany přírodních (popř. i historických) hodnot
- Kvalitní, odborně podložené a obec co nejméně zatěžující vypořádání se s (zatím nezastavěnými) rozvojovými územími dle aktuálně platného územního plánu
- Návrh či zohlednění opatření pro zlepšení místní i dálkové dopravní situace v obci
- Z administrativního hlediska jednodušší, přehlednější a aktuálnější zpracování územního plánu, který zajistí dostatečnou míru kvality jakéhokoliv rozvoje (regulace, regulační prvky) a přiměřenou rychlost pro obec, tj. etapizaci a podmíněnost (vybaveností, infrastrukturou, dopravou...); dále si přejí možnost zapojit se do procesu (odborně, občansky) i v dalších fázích

3. Hlavní témata

3.1. Stavební rozvoj obce

Jedním z aktuálně nejpálčivějších problémů budoucnosti obce z pohledu obyvatel je **dědictví velkášského územního plánu** původně z roku 2000 (s drobnými úpravami platného dodnes), který

určil velkou míru krajinných ploch, vč. pro občany cenných luk v bezprostředním okolí tehdejšího intravilánu, k zastavění. Na většině rozvojových ploch navrhoval individuální bydlení a v predikci rozvoje počtu obyvatel vycházel z úvahy, že jeden RD = 1 BJ (ne až 3 BJ, jak je tomu dnes). Pozdější změny ÚP pootevřely cestu i většímu zastoupení bytových domů. Aktuální odhad reálné kapacity rozvoje dle platného ÚP je ze strany části zastupitelů cca 10 tis. obyvatel (oproti stávajícím 5 tis. přihlášených a 6–6,5 tis. reálných), jedná se však o odhad, který je třeba přezkoumat.

Dle provedené participace se názory štěpí v tom, jak k míře stavebního rozvoje přistoupit:

- Přibližně polovina obyvatel je ochotna nastavenou laťku za určitých podmínek tolerovat
- Druhá přibližná polovina preferuje zmenšení rozsahu rozvojových ploch a cílového počtu obyvatel (i za cenu případných právních sporů)
- Pro navýšení rozvoje či jeho úplné zastavení je jen malý počet obyvatel, proto jsou jednoduše uvažovány jako součást bližšího z obou „táborů“; navýšit rozvojové plochy oproti stávajícímu ÚP (nad rámec malých logických proluk a přestavby chatových osad) nechce ani vedení obce
- Obě skupiny (i vedení obce) se shodnou na regulaci rozvoje kvalitou (podmíněnost kvalitními regulačními plány či velmi podrobnými regulačními prvky ÚP), nutností kontribucí, příspěvků ke kvalitě života v obci (odpovídající vybavenost a veřejná prostranství) a dostatečné kapacitě dopravní, technické i občanské infrastruktury

Z hlediska druhů zástavby je:

- Nejvíce akceptovaná přestavba chat na (hmotově velmi omezená) RD, která poskytne levnější varianty bydlení bez zabírání další krajiny
- Dále pak zástavba proluk – tj. logických „děr“ ve stávající zástavbě, nemyslí se tím oddělení osad krajinou, zelené koridory v obci ani větší rozvojové plochy (cca od 4–5 domů výše)
- Nejméně akceptované, přes určité deklarované výhody, jsou lidmi právě rozvojové plochy
- Tématem (převážně tolerovaným či pozitivně vnímaným) je vytvoření „maloměstského centra“ v okolí Ringhofferova náměstí, které by mohly výhledově obklopit bytové domy přiměřené velikosti s povinností aktivního parteru a příslušná vybavenost

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Odborně prověřit zatím **nezastavěné rozvojové plochy platného ÚP** z hlediska vhodnosti zástavby a případných kapacit, **doporučit obci nejlepší řešení** (obecné principy i postoj ke konkrétním plochám¹); možným řešením (vedle zachování či zrušení některých ploch) může být regulace míry zastavěnosti větších rozvojových celků tak, aby v místě zůstaly částečně zachovány i přírodní plochy (pro rekreační účel a ochranu biodiverzity; střídání zástavby a luk v některých částech obce je sice nepříliš prostorově efektivní, ale příjemné a pro obec charakteristické), a dále jejich případné doplnění veřejnými prostranstvími
- Provéřít katastr obce z hlediska případných „**proluk**“, doporučit, která místa je logické a pro rozvoj obce přínosné stavebně využít a odstranit nelogičnosti („diskriminující případy“)
- Provéřít vhodnost jednotlivých **chatových osad/lokalit** k přestavbě na individuální bydlení
- Navrhnout vhodný rozsah přestavby **centrální oblasti** okolo Ringhofferova náměstí²
- Provéřít vhodnost **bytových domů** – víceméně shoda je na okolí Ringhofferova náměstí, v osadách jsou spíše nechtěné, části obyvatel tam dávají smysl max. v malé míře a výrazném prostorovém (nizkopatrovém) omezení (pro zajištění polyfunkčnosti a aktivního parteru)
- Součástí tématu je i **dostupné bydlení** (startovací byty, bydlení nízkopříjmových rodin apod.)
- Co nejvíce **zachovat charakter** osad a podpořit prostupnost intravilánem i krajinou
- Podrobně navrhnout **nejvhodnější způsob regulace** (podmíněnost RP či regulační prvky) **vč. konkrétních parametrů** – u rozvojových ploch vč. min. plochy pozemků na 1 BJ, míry a charakteru zastavěnosti, koeficientu zeleně, nároků na infrastrukturu, veřejné a přírodní plochy apod.; u chatových osad uvažovat menší plochy pozemků, ale i menší zastavěné plochy

¹ Součástí práce zpracovatele ÚP nejsou právní konzultace k rizikům a řešením případných sporů.

² Na samotné náměstí, vč. ideové úvahy nad dnešním prostorem supermarketu, se plánuje architektonická soutěž.

(např. 60–80 m², pouze 1 BJ, 1NP + podkroví); dále navrhnout etapizaci a podmíněnost zástavby lokalit (např. po vytvoření dostatečných parametrů příjezdových cest a zavedení infrastruktury v chatové osadě; po intenzifikaci ČOV); částečně lze vyjít z **P01**

3.2. Doprava

Doprava je aktuálně vnímána jako každodenní problém velké části obyvatel a hlavní infrastrukturní limit obce. Jednou z devíz obce je blízkost Prahy, kam většina pracujících dojíždí. Silniční doprava je však limitována nedostatečnou kapacitou (či přílišnou intenzitou provozu na) II/603, kde se ve špičkách tvoří dlouhé kolony, které jsou pak bariérou i vnitrokamenické motorové dopravy. Problém se týká jak IAD, tak VHD, neboť jediným přímým spojením jsou autobusy a na Staré Benešovské zatím chybí (není prostor na) vyhrazené pruhy. Železniční uzel je ve Strančicích, kam obyvatelé Kamenice dováží BUS, též ve špičkách zpoždovaný. V dlouhodobém výhledu dává naději zvažované zavedení železniční dopravy přímo do Kamenice, méně realistické jsou úvahy o tramvaji.

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Zohlednit koridory pro zvažovanou kolejovou dopravu (železniční, popř. tramvajovou)
- Uvažovat aktuální limity dopravy při prověřování stavebního rozvoje obce
- Podpořit co nejlepší prostupnost obce
- Podpořit majetkoprávní zajištění dopravní (a další) infrastruktury (např. VPS)

Zpracovatel ÚP v míře příslušné podrobnosti ÚP zohlední návrhy dopravních opatření (dle obcí poskytnutých dopravních analýz, koncepcí a dalších podkladů):

- Omezení tranzitní silniční dopravy – případná možnost obchvatu
- Pátevní cyklistické spojení do Prahy (na metro D Písnice)
- Lepší propojení osad (zejména pěší, cyklo) a zlepšení místní dopravy
- Řešení dopravy v klidu (např. hromadné parkování v centru / u sídliště)

3.3. Veřejná prostranství

U veřejných prostranství v intravilánu není primárním problémem jejich nedostatek (vyjma některých novějších lokalit), ale jejich aktuální stav či nefunkčnost. Je však vhodné je pospojovat do logických sítí a navázat souvislou strukturou i při dalším rozvoji obce.

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Zohlednit a podpořit důležitá stávající veřejná prostranství a logicky doplnit jejich síť tak, aby poskytla potřebné městotvorné funkce pro všechny věkové skupiny a pasivní i aktivní využití

3.4. Občanská vybavenost a technická infrastruktura

Ze strany OV a TI nejsou zmiňovány kritické deficity jako u dopravy, chtěné je však odborné propočtení a podložení veškerého rozvoje dostatečnými kapacitami a vyhovujícím stavem OV a TI. Důležité je také zohlednit polycentričnost a územní rozsah obce. Z hlediska nároků na OV zároveň dochází k protichůdným požadavkům. Na jednu stranu chtějí občané „žít na vesnici“, na druhou by si část z nich přála „vybavenost jako ve městě“. Určitým klíčem k řešení může být intenzifikace centra obce okolo Ringhofferova náměstí (na samotné náměstí obec zvažuje architektonickou soutěž).

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Zanalyzovat a prověřit nároky na OV, VP a TI s přihlédnutím k charakteru sídla
- Umožnit nerušící podnikání v rodinných domech (např. ne veřejná gastro zařízení)
- Podpořit udržitelný rozvoj OV, VP a TI, příp. decentralizaci OV a TI tam, kde to dává smysl

- Klást důraz na: možnosti pro doplnění služeb (oživení centra Kamenice a osad), umožnění příp. doplnění komunitního/multifunkčního zázemí ve větších osadách, umožnění příp. decentralizace školství (je vedena diskuse např. o prvním stupni ZŠ formou „jednotřídek“ v osadách), doplnění sociální infrastruktury vč. zdravotní péče a bydlení a péče pro seniory

3.5.

Příroda

Přáním obyvatel je co nejlépe ochránit přírodu a krajinný ráz před stávajícím rozvojem. Větší vzhled do toho, co občané považují za cenné a proč, přinášejí zejména přílohy **P03** a **P05** (dokument Podněty k zadání nového územního plánu obce Kamenice od spolků KAMENICKO, NAŠE KAMENICE, PRO KAMENICI; dále také jen „Podněty spolků“).

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Provéřit území a navrhnout vhodnou strategii ochrany přírodních hodnot s ohledem na celkovou koncepci ÚP a stávající výzvy (např. stavební „dědictví“ platného ÚP)
- Provéřit příslušné Podněty spolků (**P05**), zvážit rozšíření prvků ÚSES či jiné formy ochrany, navrhnout vhodnou definici funkčních ploch (aby poskytla odpovídající ochranu)
- Zachovat a dále podpořit prostupnost krajinou – poptávka je zejména po vzájemném propojení cílů a krajinných prvků (možnost vycházek a okruhů spojujících pěkná místa a cenné prvky) a jejich napojení na zelené koridory v obci
- Zaměřit se i na přírodní prvky v intravilánu (aleje, vodní prvky, systém zelených pásů a prostranství apod.)

3.6.

Památky

Kamenice disponuje několika kulturními památkami, jejichž areály jsou však často nepřístupné či soukromé. Vedle toho už stávající ÚP definuje další objekty památkového zájmu. Většina občanů považuje téma za méně závažné, než téma přírody, nemělo by však zůstat opomenuto. Hlubší vzhled přinášejí zejména přílohy **P03** a **P05** (Podněty spolků).

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Provéřit území a navrhnout vhodnou strategii ochrany historických objektů a hodnot s ohledem na celkovou koncepci ÚP
- Provéřit příslušné Podněty spolků (**P05**) a (v diskusi) zvážit přiřazení významu a stupně ochrany i objektům, jež nejsou kulturní památkou, avšak mají historickou či emocionální hodnotu (nabízí se vyžadovat např. zákaz bourání, možnost úprav pouze autorizovaným architektem, při větší úpravě většího urbánního celku a u kulturních památek podmínka architektonické soutěže dle ČKA...)

3.7.

Průmysl a zemědělství

Témata průmyslu a zemědělství nejsou oproti předcházejícím pro obyvatele tak výrazná, opakovaně se ale objevují dva body. Jedním je negativní vliv Strojmetalů na život lidí (hluk a nákladní doprava), dalším pak velké (někde intenzivní) množství koní chovaných v osadách a jejich vliv.

Úkolem zpracovatele ÚP je především:

- Provéřit a nastavit jasné limity průmyslové rozvoji (zachovat současný stav, popř. zvážit malé decentralizované plochy pro drobnou výrobu)
- Při úvaze o přírodních a zemědělských plochách a prostupnosti krajinou zohlednit specifika koní (rozumná míra vlivu na krajinu, ochrana rekreace – koňské vs. pěší stezky ad.)

3.8.

Přístup a metodiky

Územní plán s regulačními prvky bude zpracován v GIS prostředí v jednotném standardu (se strojovou čitelností umožňující snadné sdílení dat dle příslušné vyhlášky) na podkladě soudobých přístupů a metodik tak, aby umožnil efektivně pracovat s prostorovými informacemi, provádět prostorové analýzy a průběžně aktualizovat vrstvy dat:

- Zpracovatel maximálně využije dostupných podkladů (ÚAP i dalších), zpracuje potřebné analýzy území a případně si vyžádá další nezbytné podklady tak, aby veškerá rozhodnutí byla podložena přístupem evidence-based planning
- Zpracovatel s ohledem na co nejlepší naplnění vize a cílů ÚP (reflektujících vizi a potřeby obce) zvolí, v jakých případech a proč je vhodné využít dynamické plánování (scénářové modelování, nekonvenční regulační prvky ad. poskytující flexibilitu a možnost reagovat na budoucí vývoj) a v jakých statické plánování
- Zpracovatel prověří podněty k metodice a zpracování ÚP (**P05** – Řeřichová) a zohlední ty, které jsou přínosné a realistické v daných potřebách a čase
- Jako klíčová je vnímána práce s parametry, etapizací a podmíněnostmi tak, aby se obec rozvíjela postupně, udržitelně (z hlediska environmentálního, kulturního, ekonomického i sociálního), a resilientně (vč. odpovídající infrastruktury a vybavenosti); zpracovatel nadefinuje podrobné regulační prvky nebo určí podmínku zpracování regulačních plánů (či územních studií)
- Součástí zpracování ÚP bude představení analýz, navrhovaných principů a klíčových řešení a návazná participativní diskuse a) se zastupiteli a b) s širokou veřejností (obec poskytne nezávislého facilitátora), dále pak c) diskuse nad dílčími odbornými tématy v rámci doporučených pracovních skupin (např. příroda, památky, občanská vybavenost...)