



ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENICE

Návrh zadání dle ustanovení § 87 zákona č. 283/2021 sb., stavební zákon

Zpracováno v souladu s ust. § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a dle přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Požizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kamenice

Datum zpracování: červen 2026

ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA

Zastupitelstvo obce Kamenice rozhodlo dne 10.6.2026 usnesením č. 21/27/ZOK/2026/Veřejný v souladu s ust. § 87 zákona č. 283/2021 Sb. o pořízení nového územního plánu Kamenice s prvky regulačního plánu.

Zastupitelstvo obce Kamenice dne 5.2.2025 usnesením č. 9/18/ZOK/2025/Veřejný (bod III) jmenovalo určeným zastupitelem ve smyslu § 47 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. starostu obce Kamenice Ing. Pavla Čermáka.

Zastupitelstvo obce Kamenice dne 17.9.2025 usnesením č. 5/23/ZOK/2025/Veřejný (bod I) rozhodlo, že pořizovatelem nového územního plánu bude Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, který je příslušný dle § 25 zákona č. 283/2021. Sb. stavební zákon.

Návrh zadání územního plánu Kamenice byl zpracován podle § 87 a § 88 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, a to na základě metodického sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 1.7.2024 vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Stanovují se následující požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

- (01) zachovat stávající hodnoty území, podpořit jeho charakter založený na významných přírodních a krajinných hodnotách a na kvalitním životním prostředí a vytvářet podmínky pro zmírňování a přiměřenou rehabilitaci případných negativních dopadů dopravy, rozsáhlé suburbanizace nebo kapacitní výroby,
- (02) základní koncepci rozvoje území obce stanovit s ohledem na dosavadní i předpokládaný pozvolný vývoj území, soustředit jej na zajištění odpovídající veřejné infrastruktury, udržení svébytnosti, hodnot území obce a krajinného zázemí, a na podporu ekonomických možností a veřejné rekreace nenarušující krajinné nebo urbanistické hodnoty území,
- (03) pro zajištění udržitelného rozvoje území směřovat k rovnováze mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území zejména zachováním silného pilíře environmentálního a podpořením pilíře sociálního a ekonomického,
- (04) zachovat (a popř. tam, kde byla narušena, konsolidovat) stávající strukturu obce, plošný rozvoj sídla navrhnout tak, aby umožnil rozšíření obytné zástavby a související navýšení počtu obyvatel pouze v minimálním rozsahu pro zajištění pozvolného vývoje sídla,
- (05) plošný rozvoj zástavby směřovat do současně zastavěného a zastavitelného území (dle předchozího ÚPO Kamenice ve znění po všech účinných změnách) v prolukách (doplněním zastavitelnosti proluk odstranit případné stávající nelogičnosti), případně doplnění vybraných okrajů sídla v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území a dosah dopravní a technické infrastruktury – při respektování charakteru jednotlivých sídel a jejich urbanistické struktury; nová výstavba se předpokládá nejčastěji v řádu jednotek nových objektů pro bydlení v jednotlivých prolukách; nové zastavitelné plochy (nad rámec předchozího ÚPO Kamenice ve znění po všech účinných změnách) většího rozsahu nebudou navrhovány
- (06) vyloučit možnost rozsáhlé zástavby zejména ve volné krajině, vyloučit plošný rozvoj samot nebo jejich založení nad rámec dosud zastavitelného území dle předchozího ÚPO Kamenice ve znění po všech účinných změnách (s výjimkou minimálních logických korektur),
- (07) vyloučit rozvoj velkokapacitní výroby, hromadné rekreace a dalších aktivit, které generují infrastrukturní (zejména dopravní) zátěž území,
- (08) vyloučit plošný rozvoj individuální rekreace,

- (09) chránit a rozvíjet volnou krajinu území obce, zejména pro zajištění stability environmentálního pilíře, zachování přírodních a krajinných hodnot území a umožnění rekreačního využití krajiny,
- (10) vytvořit podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, vytvářet územní podmínky pro vznik a zachování stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny,
- (11) zachovat svébytnost a charakter jednotlivých osad v obci, respektovat polycentrické uspořádání obce a rozdílné role jednotlivých částí území,
- (12) koordinovat řešení koncepce rozvoje území s územními plány sousedních obcí,
- (13) posilovat územní vazby v návaznosti na okolní sídla, zlepšovat prostupnost krajiny a sídel, případně doplnit cesty v krajině pro nemotorovou dopravu,
- (14) respektovat nadřazené územně plánovací dokumentace PÚR a ZÚR SK, podle nichž se obec Kamenice nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha a specifické oblasti SOB9 (oblast sucha), respektovat podmínky a zohlednit doporučení vyplývající z PÚR a ZÚR SK v těchto oblastech.

A.2 Požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce

Stanovují se následující požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, zejména:

- (15) chránit vodní prvky v území – vodní toky, rybníky, údolní nivy (zejména hlavní údolní nivu Kamenického potoka a jeho rybníční soustavu (Štiřínský, Debrný, Struhařovský, Mlýnský, Hamerský a Bahenský rybník, Na Bahnech, Velké a Malé Mejtko), přiměřeně též mokřady a sezónní tůně; vyloučit jejich redukci a zajistit podmínky pro jejich plošnou ochranu a případný návrat k přírodnímu stavu (revitalizaci, renaturaci apod.), vytvořit podmínky pro dosažení maximální retenční kapacity údolních niv,
- (16) chránit krajinné horizonty a krajinné dominanty, významné vyhlídkové body a další hodnoty krajinného rázu; při rozvoji zástavby a stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby (zejména maximální výšky zástavby) prověřit ochranu těchto krajinných hodnot a vyloučit jejich negativní ovlivnění v dálkových i blízkých pohledech,
- (17) chránit území s historickou krajinnou strukturou, krajinnou zeleň včetně alejí, stromořadí, remízů a mezi či skupin stromů jako podstatnou součást identity krajiny a sídel; prověřit a stanovit podmínky pro dostatečnou ochranu a případné posílení těchto krajinných hodnot i jejich role v prostupnosti krajiny, ÚP prověří možnosti rozvoje ekostabilizačních složek krajiny a adaptace území na změnu klimatu.
- (18) chránit zemědělský a lesní půdní fond, důsledně posuzovat případné zábory půdního fondu, zcela eliminovat plošně rozsáhlé zábory PUPFL a zásahy do celistvých lesních ploch.

Stanovují se následující požadavky na ochranu kulturních hodnot identifikovaných, zejména:

- (19) stanovit podmínky pro zajištění ochrany nemovitých kulturních památek
– zámek Kamenice s kostelem sv. Františka Sarafinského, Ringhofferova hrobka, zámek Štiřín
- (20) identifikovat stavby a struktury urbanisticky nebo kulturně – historicky hodnotné a nastavit jejich odpovídající ochranu; prověřit možnosti ochrany architektonicky cenných a historicky významných staveb – cílem je jejich smysluplné využití a kontextuálně citlivá adaptace na aktuální potřeby,

Stanovují se následující požadavky na ochranu civilizačních hodnot, zejména:

- (21) chránit a rozvíjet zařízení občanského vybavení, zejména zařízení veřejného charakteru a sportovní zařízení s důrazem na jejich dostupnost a rovnoměrné (logické) rozmístění v rámci polycentrické struktury obce, a vytvořit podmínky pro jejich další rozvoj,

- (22) chránit a rozvíjet veřejná prostranství (včetně veřejné zeleně) v sídlech i ve volné krajině (ve formě cest a odpočinkových míst) jako klíčový prvek kvality života, identity sídel a jejich vzájemné i krajinné provázanosti, dbát na jejich jednoznačný rozvoj i v plochách určených pro zástavbu,
- (23) chránit a rozvíjet veřejnou dopravní infrastrukturu, zejména komunikace zajišťující dopravní obsluhu území, pěší a cyklistické trasy, a to s důrazem na bezpečnost a minimalizaci negativních dopadů dopravy na kvalitu života v sídlech i krajině,
- (24) chránit a případně rozvíjet veškerá stávající zařízení a sítě veřejné technické infrastruktury (včetně ochranných pásem) jako civilizační hodnoty, a vnímat jejich kapacitu, stav a územní souvislosti jako jeden z limitů či jednu z podmínek dalšího plošného rozvoje území.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Stanovují se následující požadavky na urbanistickou koncepci:

- (24) zachovat stávající základní funkční strukturu obce tvořenou středem Kamenice (Kamenice, Olešovice, Struhařov a Nová Hospoda) a oddělenými sídly Těptín, Všedobrovice, Skuheř, Štířín, Ládví a Ládeves.
- (25) navrhnout přiměřený a diferencovaný rozvoj sídel, příznivé urbanistické a architektonické řešení sídel, dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení vazeb do krajiny,
- (26) zamezit srůstání sídel, rozvoj zástavby jednotlivých sídel směřovat ke kompaktní urbanistické formě a hospodárnému využití komunikací a sítí technické infrastruktury, zamezit rozrůstání sídel do volné krajiny, stanovit přiměřenou velikost stavebních pozemků, v co možná největší míře podporovat koncentraci nové zástavby v návaznosti na historická jádra sídel a již existující zástavbu a infrastrukturu,
- (27) pro rozvoj zástavby maximálně využít proluky a urbanisticky jasně nedokončenou zástavbu na okrajích zastavěného území sídel, zajistit efektivní využití zastavěného území v přímé vazbě na kapacity stávající dopravní a technické infrastruktury a dostupnost občanského vybavení,
- (28) prověřit zastavitelné plochy vymezené v původním ÚPO Kamenice (ve znění po všech účinných změnách) a případně upravit jejich plošný rozsah (včetně přiměřené, logické a odborně podložené redukce), odborně zvážit míru plošného rozvoje obce zejména s ohledem na stávající krajinné hodnoty (vč. vnitřních krajinných rezerv) a únosnost, dostupnost a kapacitu veřejné infrastruktury, a to především základního občanského vybavení a technické a dopravní infrastruktury,
- (29) navrhnout vhodný rozsah a podmínky přestavby centrální oblasti okolo Ringhofferova náměstí s cílem posílit, oživit a přiměřeně zahustit hlavní centrum obce a diverzifikovat jeho funkce (občanská vybavenost vč. komerční, administrativa, služby, bydlení, drobná nerušící výroba apod.)
- (30) navrhnout vhodnou etapizaci výstavby a podmínky této etapizace, dbát na pozvolný, řízený a udržitelný rozvoj obce v návaznosti na skutečné kapacity příslušné infrastruktury, upřednostnit kvalitu nové zástavby a veřejných prostranství před kvantitou rozvoje,
- (31) prověřit vhodnost konverze jednotlivých chatových osad na individuální bydlení, a to především ve vztahu k dostupnosti a parametrům veřejné, zejména dopravní a technické infrastruktury; vyloučit plošný rozvoj osad nad rámec původního ÚPO Kamenice a případně nastavit podmínky pro převod rekreačních objektů na objekty rodinných domů (v tom případě ÚP prověří a může navrhnout požadavky na ustoupení oplocení u veřejných prostranství, pokud je jejich šířka nevyhovující, ÚP může dále obsahovat požadavek na minimální velikost parcel pro RD, minimální plochu zeleně, maximální zastavěnou plochu, max. výšku, max. hrubou podlažní plochu a další prostorové požadavky),
- (32) prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl a výrobu dle ÚPO Kamenice, plošný rozvoj výroby a průmyslu uvážit ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální dopravní zátěž obytných území a pohodu bydlení,
- (33) prověřit a nastavit jasné limity průmyslovému rozvoji s ohledem na ochranu krajinného a venkovského charakteru území a minimalizaci případných negativních dopadů na obytná území,
- (34) prověřit vhodnost výstavby bytových domů v jednotlivých lokalitách a funkčních plochách zejména

s ohledem na charakter jednotlivých sídel a zachování pouze pozvolného nárůstu počtu obyvatel (pozn.: preferováno je zejména okolí Ringhofferova náměstí, v dalších osadách jsou spíše nechtěné – části občanů tam dávají smysl max. v malé míře a s výrazným prostorovým (nízkopatrovým) omezením jako nástroj pro zajištění polyfunkčnosti a aktivního parteru), nastavit prostorové podmínky pro případnou výstavbu bytových domů (např. včetně omezení výšky a počtu bytových jednotek), při prověření zohlednit potřebu dostupného bydlení,

- (35) rozvoj ekonomických aktivit slučitelných s požadavky na kvalitu obytného prostředí umožnit v rozsahu smíšených obytných ploch (např. drobná zemědělská a nerušící řemeslná výroba, služby, obchody apod.), ve vhodných plochách vytvořit a nastavit podmínky pro nerušící podnikání v rodinných domech,
- (36) při stanovení urbanistického rozvoje respektovat veškeré limity využití území dle platných právních předpisů,
- (37) prověřit a případně navrhnout stanovení podmínky zpracování podrobnější dokumentace (regulačního plánu, územní studie a/nebo dohody o parcelaci) pro rozsáhlejší zastavitelné plochy (např. od 1 ha), popř. i pro menší rozvojové či přestavbové plochy s významnějším dopadem na strukturu sídla či jeho infrastrukturu – cílem je ověřit vhodné uspořádání zástavby, parcelaci, dopravní a technickou obsluhu, vymezení a kvalitu veřejných prostranství a vazbu na okolní zástavbu tak, aby bylo řešení pro stávající sídlo co nejpříznivější,
- (38) u rozsáhlejších zastavitelných ploch (např. od 1–2 ha), popř. dalších vhodných ploch zavést povinnost vymezit min. 5 % podíl (popř. více, dle podrobnějších podmínek zohledňujících lokální situaci) pobytových veřejných prostranství (nad rámec ulic a lineárních komunikací),
- (39) stanovit vhodné podmínky využití, prostorového uspořádání a regulační prvky chránící tradiční charakter zástavby, a zároveň respektující krajinný ráz, současně nástroji prostorové regulace chránit hodnotu struktury a charakteru zástavby původních osad, stanovením prostorové regulace a prvků regulačního plánu zajistit pro stabilizovanou i novou zástavbu pravidla zahrnující základní prvky venkovského charakteru zástavby s cílem nenarušit stávající charakter sídla,
- (40) regulovat měřítko a výšku nové zástavby, neumožnit vznik měřítkově a hmotově odlišných, nesourodých, dominantních objektů, novou zástavbu přizpůsobit svým charakterem a hmotou okolní historicky formované zástavbě sídel a jejich celkovému charakteru, stanovit koeficienty minimálního podílu zeleně, případně další regulativy dle potřeby,
- (41) ve vybraných částech území (např. v rozsahu historického jádra, pohledově exponované zástavbě, urbanisticky, architektonicky nebo historicky významných územích, v rozsáhlejších zastavitelných plochách nebo dle potřeby i v celém území obce Kamenice) navrhnout prvky regulačního plánu, zejména stanovit pravidla pro uspořádání zástavby včetně stabilizované zástavby pro případné budoucí přestavby (např. uliční čára, stavební čára, nezastavitelná část pozemku, výška zástavby, zastavitelná plocha, regulace oplocení, materiálová či barevná řešení, proporčnost a velikost objektů, vzdálenost od hranice pozemku a jiné odstupové vzdálenosti, sklon střech a jejich tvarosloví a redukce počtu bytových jednotek v RD).

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Stanovují se následující požadavky na koncepci dopravní infrastruktury:

- (40) prostřednictvím koncepce územního plánu i jednotlivých opatření přispět k celkovému zlepšení vlivu dopravy na život v sídle, zejména k omezení negativních dopadů tranzitní dopravy (vč. těžké nákladní), ke zvýšení bezpečnosti, ke zlepšení a vyvážení místní dopravy (s předností pěší a cyklistické) i ke zlepšení dostupnosti a efektivity veřejné dopravy apod.,
- (41) prověřit doplnění stávající sítě pěších a cyklistických tras pro posílení prostupnosti v sídlech, mezi sídly

a s návazností na sídla v sousedních obcích a zastávky veřejné hromadné dopravy a ve volné krajině (prověřit možnosti zaniklých historických cest v krajině),

- (42) v rozumné míře zohlednit případné potřeby a požadavky vyplývající z dopravních koncepcí a záměrů, zejména týkající se kolejové dopravy a dalších dálkových spojení, i pokud zatím nejsou plně schválené a součástí nadřazené územně plánovací dokumentace,
- (43) prověřit potřebu nových chodníků podél stávajících komunikací, sdílených dopravních prostor ad. s důrazem na bezpečnost pěší dopravy a vazby na občanskou vybavenost, veřejná prostranství a zastávky veřejné dopravy, a vytvořit podmínky pro jejich umístování,
- (44) prověřit možnosti cílených úprav či rozšíření stávajících komunikací, pokud jsou nevyhovující a jejich úprava povede ke zvýšení bezpečnosti a zároveň kvality veřejného prostoru, případně doplnit požadavky na ustoupení oplocení u veřejných prostranství, pokud je jejich šířka nevyhovující,
- (45) prověřit dopravní napojení zastavitelných ploch ve vztahu k očekávanému navýšení dopravního provozu s důrazem na kapacitu, bezpečnost a minimalizaci negativních dopadů na stávající obytná území,
- (46) maximálně podpořit majetkoprávní zajištění dopravní (a další) infrastruktury (např. VPS),
- (47) prověřit stanovení podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné dopravní infrastruktury,
- (48) vytvořit podmínky pro zajištění a rozvoj veřejné hromadné dopravy, zjednodušit podmínky pro umístování autobusových zastávek podél komunikací a případně navrhnout polohu nových autobusových zastávek,
- (49) prověřit páteřní cyklistické spojení do Prahy (na metro D Písnice)
- (50) s ohledem na celkovou koncepci prověřit možnosti pro vhodné zkapacitnění parkovacích ploch v klíčových oblastech (především v návaznosti na plochy občanského vybavení a dalších významných cílů, dle možností podpořit parkování také v obytných oblastech) – a to s důrazem na celkovou koncepci a regulaci dopravy v klidu a ochranu kvality veřejných prostranství; preferuje se parkování v objektech.

C.2 Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Stanovují se následující požadavky na koncepci technické infrastruktury:

- (51) plochy pro rozvoj zástavby situovat především v dobré dostupnosti sítí technické infrastruktury tak, aby nebyly vyvolány zvýšené nároky na technická řešení, nepřiměřené navyšování kapacity, rozpočet obce, zajištění funkčnosti a provozuschopnosti systémů technické infrastruktury apod.,
- (52) řešit komplexně hospodaření s dešťovými vodami v zastavěném území a v zastavitelných plochách především akumulací s následným využitím nebo vsakováním přímo v místě spadu, a upřednostňovat přírodě blízká a plošná opatření zvyšující retenční schopnost území,
- (53) prověřit plochu/plochy pro umístování obnovitelných zdrojů energie, především fotovoltaické a větrné elektrárny, a nastavit podmínky jejich využití a prostorové podmínky s důrazem na minimalizaci negativních dopadů na krajinný ráz, charakter sídel a kvalitu obytného prostředí (vyplývá z platné legislativy),
- (54) prověřit podmínky pro hospodárné nakládání s odpady a v případě potřeby navrhnout (s ohledem na podrobnost územního plánu) opatření pro jeho optimalizaci,
- (55) prověřit stanovení podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné technické infrastruktury.

C.3 Požadavky na koncepci občanského vybavení

Stanovují se následující požadavky na koncepci občanského vybavení:

- (56) stabilizovat stávající zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (obecní úřad, kulturní dům, sportoviště apod.) na území obce jako základní funkční složky sídel v rámci polycentrické struktury obce s cílem zvýšení standardu a dalšího rozvoje této obslužné funkce, vyloučit jejich konverzi na jiné druhy využití,
- (57) podpořit rozvoj nového občanského vybavení veřejného charakteru v návaznosti na potřeby obyvatel,
- (58) zohlednit existenci zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (restaurace, obchody apod.) integrované v objektech pro bydlení,
- (59) vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení v celém území obce Kamenice s důrazem na polycentrický charakter obce a vyváženou dostupnost služeb, podpořit přiměřený rozvoj občanské vybavenosti ve všech sídlech obce,
- (60) prověřit a případně navrhnout (a místně diferencovat) nové plochy (popř. nastavit pravidla pro umístování v jiných funkčních plochách) pro školství, sociální infrastrukturu vč. zdravotní péče, komunitního (multifunkčního) zázemí pro obyvatele a bydlení a péče pro seniory (v návaznosti na demografický vývoj),
- (61) vytvořit podmínky pro rozvoj stávajících sportovních areálů, prověřit umístění dalších menších hřišť nebo volnočasových areálů,
- (62) při stanovení urbanistického rozvoje vycházet z požadavků na zajištění dostupnosti občanského vybavení dle certifikované metodiky MMR (*Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (2016)*).

C.4 Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Stanovují se následující požadavky na koncepci veřejných prostranství:

- (63) chránit a rozvíjet stávající systém veřejných prostranství obce včetně cestní sítě ve volné krajině jako souvislou strukturu podporující kvalitu života, přístupnost území a vazby mezi sídly a krajinou,
- (64) v rámci urbanistického rozvoje zajistit veřejnou přístupnost územím pro pěší a cyklisty (s důrazem na bezpečnost, kontinuitu tras a každodenní využitelnost), prověřit a případně navrhnout zlepšení přístupnosti v intravilánu i krajině, zachovat a zlepšovat spojitost a využitelnost veřejných prostranství a dbát na posílení vazeb mezi jednotlivými sídly a volnou krajinou,
- (65) důsledně chránit stávající veřejně přístupnou zeleň v sídlech a na jeho okrajích jako klíčový prvek kvality života a adaptace území na změnu klimatu, prověřit možnost rozvoje veřejně využitelné zeleně např. ve vazbě na rozvoj sportovních ploch, alejí, krajinné zeleně v údolních nivách, ale také v rámci větších zastavitelných ploch jako integrální součást jejich koncepce,
- (66) prověřit rozsah a budoucí využití veřejného prostranství Ringhofferova náměstí (Kamenice/Olešovice) jako hlavního centra obce, vytvořit podmínky pro architektonickou soutěž, ze které vznikne podrobný návrh vč. definice (hranic) veřejného prostoru; hlavním cílem je zkvalitnění a oživení náměstí s důrazem na jeho pobytovejnost (vč. veřejné zeleně), multifunkčnost i reprezentační funkci,
- (67) prověřit možnosti vhodného veřejného funkčního využití parkové zeleně v oblasti zámeckého parku Štířín,
- (68) respektovat požadavek vymezení ploch veřejných prostranství ve smyslu § 15 odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb., vymezit konkrétní veřejné prostranství v zastavitelných plochách nebo lokalitu/lokality podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, ve které bude navrženo veřejné prostranství.

C.5 Požadavky na rozvoj rekreace

Stanovují se následující požadavky na rozvoj rekreace:

- (69) při stanovení koncepce rekreace a cestovního ruchu prověřit podmínky pro přiměřený rozvoj veřejné / hromadné rekreace (pozn.: je preferováno vyhnout se jakémukoliv rozsáhlejšímu zabírání přírodních

- ploch), vyloučit další rozvoj individuální rekreace mimo zastavěná území,
- (70) rozvoj rekreace zaměřit na extenzivní nepobytovou rekreaci ve volné krajině s obslužným zázemím ve stávajícím sídle,
 - (71) zamezit dalšímu rozrůstání chatových osad nad rámec využití proluk a urbanisticky nedokončených okrajů v rekreační zástavbě,
 - (72) stanovit pravidla prostorové regulace pro výstavbu uvnitř chatové osady, stanovit podmínky pro případné převody rekreačních objektů na objekty rodinných domů – to vše s důrazem na zachování měřítka, krajinného rázu a rekreačního charakteru území a za podmínky vyřešení potřebné infrastruktury,
 - (73) prověřit a případně navrhnout nové pěší turistické a cyklistické trasy jako součást souvislé a propojené rekreační sítě, pro tento účel prověřit možnou obnovu historických cest ve volné krajině.

D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Stanovují se následující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- (73) vytvořit podmínky pro zachování a podporu rozmanitosti venkovské krajiny,
- (74) chránit volnou krajinu jako základní hodnotu území, podporovat funkce krajiny související s ochranou a rozvojem přírodních a krajinných hodnot, jako jsou ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce krajiny a trvale udržitelné využívání vodních zdrojů,
- (75) vyloučit stavební záměry, které by mohly potenciálně narušit krajinný ráz území (zejména rozsáhlé zastavitelné plochy, výška zástavby výrazně převyšující obvyklou výšku stávající zástavby, parametry zástavby výrazně odlišné od charakteru stávající zástavby v území apod.), chránit volnou krajinu a zemědělskou půdu před rozsáhlejšími zábory stavebního charakteru,
- (76) v nezastavěném území prověřit a případně vymezit plochy, v nichž lze omezit umístování staveb, zařízení a jiných opatření podle § 122 SZ, posílit ochranu nezastavěného území nastavením vhodných podmínek pro využití jednotlivých funkčních ploch v nezastavěném území,
- (77) zmapovat stávající zemědělské areály, stanovit podmínky pro jejich využití a rozvoj, zvážit možnost návrhu nových ploch zemědělské výroby včetně návrhu podmínek jejich využití – vše s důrazem na omezení negativních vlivů na krajinný ráz, obytná území a rekreační funkce krajiny
- (78) chránit významné krajinné prvky ze zákona — lesní pozemky, vodní toky, údolní nivy a rybníky apod.,
- (79) chránit a kvalitativně rozvíjet vodní toky a jejich údolní nivy jako hlavní přírodní a krajinné osy v území a vytvořit podmínky pro jejich revitalizaci a zvyšování ekologické stability, vyloučit stavební rozvoj v těchto prvcích, vytvořit podmínky pro umožnění rozlivu vody v případě přívalových srážek či povodní,
- (80) zvážit možnost vybudování nových vodních ploch jako doplnění rybníční soustavy Kamenického potoka, včetně rekultivace jejich okolí,
- (81) vyloučit umístování staveb včetně oplocení v rozsahu údolních niv a dalších ploch určených pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření,
- (82) prověřit a zajistit podmínky pro rozvoj protipovodňových opatření s upřednostněním přírodních a přírodě blízkých opatření, zejména pro realizaci plánovaných protipovodňových a revitalizačních opatření v údolí Kamenického potoka,
- (83) zajistit přístupnost vodních toků pro jejich údržbu,
- (84) stabilizovat plochy pro zemědělské hospodaření v krajině, ve větších půdních blocích navrhnout opatření pro jejich členění, vytvořit podmínky pro zjemnění zrnitosti krajiny prostřednictvím členění ploch ve volné krajině krajinnou zelení, protierozními a retenčními opatřeními apod.,
- (85) rozdělit půdní bloky rozptýlenou zelení, vymezit plochy k zatrávnění či zalesnění, rozčlenit velké půdní bloky menšími mezemi, průlehy nebo jen pásy trávy se solitérními stromy nebo skupinami stromů a

keřů, to vše za účelem zvýšení podílu trvalých kultur a lesů, zvýšení diverzity polních kultur (dle Územní studie krajiny SO ORP Říčany),

- (86) prověřit a vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj liniové zeleně a skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídlech, doprovodné vegetace podél vodních ploch a toků, ulic, silnic a cest jako součást funkční zelené infrastruktury s ohledem na zvýšení ekologické stability a biodiverzity, podporu přirozeného vodního režimu, retenční schopnosti a estetické hodnoty krajiny,
- (87) umožnit a navrhnout zalesnění nových území a ploch za účelem posílení ekostabilizační složky krajiny (např. pro zlepšení retenční schopnosti krajiny, biodiverzity a ekologické stability) a podpory ochranné a izolační funkce ve vztahu k zastavěným a zastavitelným plochám, avšak ne na úkor hodnotné otevřené krajiny, lučních a pastevních porostů,
- (88) chránit hodnotné luční a pastevní porosty, chránit souvislé plochy lesa a vyloučit možnost jejich fragmentace nebo záborů, zábory PUPFL umožnit pouze v rozsahu prostorově izolovaných pozemků nebo členitých okrajů lesního porostu nebo v případech, kdy v minulosti došlo k nekoncepčnímu zalesnění hodnotných lučních či pastevních ploch, za účelem jejich návratu,
- (89) posílit zelenou infrastrukturu zejména v potočních nivách, podél komunikací, kolem zastavěného území obcí a v nezastavitelných územích mezi sousedícími obcemi (dle Územní studie krajiny SO ORP Říčany),
- (90) zajistit ochranu prvků přírodního charakteru v zastavěných územích sídel (zejména ve formě stromů, alejí, vodních prvků a ploch zeleně jako nedílné součásti struktury sídel, kvality obytného prostředí a ochrany klimatu),
- (91) stanovit podmínky ochrany krajinného rázu, s důrazem na ochranu dominant v krajině, vyhlídkových míst, vyhlídkové trasy a krajinných horizontů a s důrazem na zohlednění kumulativních dopadů zástavby,
- (92) zpřesnit na území obce nadregionální a regionální skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:
regionální biocentra RC 1383 Grybla, RK 1200 Grybla – RK 1196, RK 1201 Grybla - Tejček
zohlednit ochranou zónu těchto nadregionálního biokoridorů
- (93) v návaznosti na nadregionální a regionální skladebné části ÚSES vymezit skladebné části lokální úrovně ÚSES; dosud vymezený lokální ÚSES komplexně zrevidovat z hlediska aktuálních metodik vymezení ÚSES,
- (94) koordinovat vymezení ÚSES s vymezením ÚSES v územních plánech sousedních obcí,
- (95) vyloučit umístování staveb včetně oplocení v rozsahu skladebných částí ÚSES všech úrovní, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření,
- (96) prověřit a případně navrhnout obnovu historických cest ve volné krajině mezi sídly, případně navrhnout také nová propojení zajišťující prostupnost krajiny,
- (97) stabilizovat a dále rozvinout propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo) při zohlednění únosnosti území a limitů kompatibility jednotlivých forem rekreačního využití.
- (98) při úvaze o přírodních a zemědělských plochách a prostupnosti krajiny zohlednit specifikum koní (rozumná míra vlivu na krajinu, ochrana rekreace – koňské vs. pěší stezky apod.)

E POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- (99) Budou prověřeny a případně vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření,

asanace a stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 283/2021 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území), a to zejména v těchto oblastech:

a) veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (např. nové komunikace či úpravy stávajících komunikací, pěší a cyklistické trasy),

b) veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (např. trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení úpravny, čerpací stanice, vodojemy, čistírny odpadních vod),

c) veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability (např. plochy pro zajištění funkčnosti biocenter a biokoridorů)

d) veřejně prospěšná opatření – ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (např. protierozní opatření, návrhy krajinné zeleně zajišťující zlepšení retenční schopnosti krajiny)

e) veřejně prospěšná opatření – ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (např. protipovodňová opatření)

f) stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

(100) Konkrétně budou vymezena veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability v rozsahu skladebných částí dle ZÚR:

regionální biocentra RC 1383 Grybla, RK 1200 Grybla – RK 1196, RK 1201 Grybla - Tejček

(101) Konkrétní požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany nebo obce nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

F POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

(102) Bude prověřena potřebnost vymezení ploch, pro které bude rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací – zpracováním regulačních plánů, územních studií, a to zejména v rozsáhlejších nebo jinak urbanisticky citlivých plochách určených k zástavbě, v nichž bude nutné ověřit uspořádání zástavby a parcelace např. z důvodu složitých majetkoprávních vztahů, absence přístupových cest nebo nutnosti vymezení veřejných prostranství. Územní plán bude obsahovat zadání případných regulačních plánů, může stanovit podmínky pro zpracování územních studií a určí lhůtu pro jejich zpracování.

(103) V případě potřeby je možné navrhnout plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

(104) V případě potřeby je možné navrhnout plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

G POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(105) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se výslovně nepožaduje, výjimkou je zvážení rozumné míry ochrany v koncepcích uvažovaných tras/koridorů pro kolejovou dopravu (tramvaj, vlak) či další dálkovou dopravu. Požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv není vyloučen ani v případě, že se v procesu zpracování ÚP prokáže jako vhodný.

H POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

(106) Zpracování variant řešení návrhu územního plánu se nepožaduje.

I POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

(107) Územní plán Kamenice bude zpracován jako územní plán s prvky regulačního plánu.

J POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(108) Nejsou předpokládány žádné záměry, které by vyvolaly požadavek na vyhodnocení předpokládáných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, či na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Plošný rozvoj sídla umožňující rozšíření obytné zástavby a související navýšení počtu obyvatel bude navržen pouze v minimálním rozsahu.

Stanovisko orgánu posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) bude doplněno po projednání návrhu zadání.

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů bude doplněno po projednání návrhu zadání.

K UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

(109) Územní plán Kamenice bude zpracován v jednotném standardu dle zákona č. 283/2021 Sb. a dle příslušných vyhlášek.

(110) Výroková část ÚP bude zpracována dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

(111) Odůvodnění ÚP bude zpracováno dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

(112) Návrh ÚP bude vypracován a předán:

- a) všechny části budou zpracovány digitálně, předány ve formátu .pdf ve všech etapách
- b) textová část ve formátu .doc nebo .xls (případně obdobném) ve všech etapách
- c) grafická část ve formátu .shp (případně obdobném)

(113) Návrh ÚP bude vypracován a předán:

- a) v 2 x vyhotovení tištěném a digitálně pro společné jednání a veřejné projednání dle § 94 a § 96 stavebního zákona
- c) ve 4 x vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně na nosiči flash disk pro vydání dle § 104 SZ