

Jméno a příjmení:

Adresa:

.....

Adresát

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

Věc: Podnět k návrhu zadání Územního plánu Kamenice

V souladu s § 89 odst. 5 písm. b) stavebního zákona podávám následující podněty k návrhu zadání Územního plánu Kamenice.

1. Požaduji zpracování demografické, dopravní a infrastrukturní studie

Požaduji zpracovat:

- demografickou prognózu,
- posouzení kapacity škol a školek,
- posouzení dopravy a dopravní infrastruktury,
- posouzení kapacity vodovodu, kanalizace a ČOV,
- posouzení občanské vybavenosti a zdravotních služeb.

Odůvodnění

Stávající územní plán obsahuje dosud nezastavěné rozvojové plochy o výměře přibližně 565 700 m². Tyto plochy mohou umožnit výstavbu přibližně 450 rodinných domů nebo až 1 400 bytových jednotek. To může představovat nárůst přibližně o 4 200 až 5 600 obyvatel.

Při současném stavu přibližně 5 200 evidovaných obyvatel a odhadovaných 6 000 až 6 500 skutečně žijících obyvatel by tak obec mohla dosáhnout velikosti přibližně 10 000 až 12 000 obyvatel. Takto významný rozvoj musí být předem odborně prověřen.

2. Požaduji regulaci trojdomů a nadměrného zahušťování zástavby

Požaduji, aby nový územní plán stanovil jasné limity počtu bytových jednotek v rodinných domech a reguloval nadměrné zahušťování zástavby.

Odůvodnění

Původní územní plán vycházel z předpokladu jedné bytové jednotky na rodinný dům. V současnosti může docházet k umisťování více bytových jednotek do jednoho objektu, což významně zvyšuje počet obyvatel i dopravní zatížení území. Současně požaduji zachování venkovského charakteru jednotlivých sídel a osad.

3. Požaduji přezkoumání a maximálně možnou redukci dosud nezastavěných rozvojových ploch

Požaduji, aby byly všechny dosud nezastavěné zastavitelné plochy převzaté ze stávajícího územního plánu odborně přezkoumány a v maximální možné míře redukovány tam, kde nejsou potřebné pro přiměřený rozvoj obce.

Odůvodnění

Výsledky participace ukázaly silnou podporu ochraně krajiny, ochraně luk, lesů a rybníků, zachování samostatného charakteru sídel a omezení nadměrného rozvoje.

Současně požaduji rozlišit:

- **individuální výstavbu** (1 až 2 rodinné domy),
- **rezidenční soubory** (4 a více rodinných domů nebo obdobné projekty).

Pro rezidenční soubory požaduji stanovit přísnější podmínky:

- povinnou územní studii nebo regulační plán,
- etapizaci výstavby,
- prokázání kapacity infrastruktury,
- vymezení veřejných prostranství,
- možnost uzavření plánovací smlouvy s obcí.

Požaduji rovněž prověřit dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy a posoudit, zda je jejich další ponechání v územním plánu stále odůvodněné.

4. Požaduji jasné vymezení centra obce a regulaci bytových domů

Požaduji, aby nový územní plán jednoznačně definoval hlavní centrum obce a stanovil, ve kterých lokalitách je možné umisťovat bytové domy.

Odůvodnění

Bytové domy by měly být soustřeďovány především do centra obce, zejména do lokalit určených pro vyšší koncentraci služeb a občanské vybavenosti. Současně požaduji přehodnotit funkční využití ploch **SJ - smíšené území jádra obce**, případně stanovit regulační podmínky tak, aby nové bytové domy nebyly umisťovány do lokalit s převahou venkovského bydlení.

5. Požaduji zpracování územního plánu autorizovanými specialisty

Požaduji, aby zpracování nového územního plánu nebylo zajištěno pouze architektonickým studiem, ale aby na něm prokazatelně spolupracovali odborníci s příslušnou autorizací a odbornou odpovědností.

Odůvodnění

Kamenice má významné krajinné, přírodní, vodohospodářské i historické hodnoty. Požaduji proto zapojení odborníků zejména v oblastech:

- územního plánování,
 - krajinářské architektury,
 - hospodaření s vodou v krajině,
 - ochrany přírody a krajiny,
 - historického vývoje sídel a kulturní krajiny.
-

6. Požaduji stanovení maximální velikosti obce a pokračování participace veřejnosti

Požaduji, aby nový územní plán stanovil cílovou velikost obce a maximální rozsah budoucího rozvoje.

Odůvodnění

V zadání není uvedeno, pro kolik obyvatel má být obec dlouhodobě rozvíjena. Bez stanovení cílového počtu obyvatel nelze posoudit, zda je navrhovaný rozvoj přiměřený a udržitelný.

Současně požaduji pokračování participace veřejnosti i v dalších etapách pořizování územního plánu. Participace byla důležitou součástí přípravy zadání a měla by pokračovat také při projednávání návrhu řešení nového územního plánu.

V Kamenici dne:

Podpis: