

Stupeň dokumentace: Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky
Pořizovatel: Obecní úřad Čakovičky
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky
1. Textová část odůvodnění

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Stupeň dokumentace:

Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky

Pořizovatel dle § 6, odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.:

*Obecní úřad Čakovičky
Kojetická 32
250 63 Čakovičky*

*Ing. Renata Perglerová
pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací
činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)*

Zpracovatel:

*ing. arch. Ladislav Komrška
Mladenovova 3234
143 00 Praha 4
Číslo autorizace ČKA 02 748*

Odůvodnění změny č. 3 ÚP Čakovičky

Obsah Odůvodnění změny č. 3 ÚP Čakovičky

		<i>Strana</i>
Textová část:		
1.	Postup při pořízení změny č. 3 ÚP Čakovičky	11
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Přezkum souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	14
2b)	Přezkum souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	27
2c)	Přezkum souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů podle § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona	27
2d)	Přezkum souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	28
2e)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	36
2f)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	36
2g)	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	36
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	
3a)	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	37
3b)	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	41
3c)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	42
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	46
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	46
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	46
4d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	46
5.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	47
6.	Vyhodnocení připomínek	47

Grafická část:

- 2a) Odůvodnění změny č. 3 ÚP Čakovičky - koordinační výkres

1. Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Čakovičky schválilo na svém veřejném zasedání dne 8.3. 2021 usnesením č. 06.3-03/2021 návrhy na Změnu č. 3 územního plánu obce Čakovičky, která zpřesňuje možnosti ochrany architektonických hodnot obce a stabilizuje – zpřesňuje rozhodování v území v kontextu aktuálních mapových podkladů, územně analytických podkladů, Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a případných dalších požadavků dotčených orgánů.

Na základě usnesení zastupitelstva obce byla zaslána žádost na KÚ Stč. kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 7. 4. 2021 pod čj. 036435/2021/KUSK vydal stanovisko:

Citace: „Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění (dále jen zákon), sděluje, že k předložené „Návrhu změny č. 3 územního plánu Čakovičky zkráceným postupem“, z hlediska nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin nemá připomínek.

Jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona, sdělujeme, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona, lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními ve správním obvodu Krajského úřadu Středočeského kraje. Nejbližší evropsky významná lokalita CZ 0210152 „Polabí u Kostelce“ s předměty ochrany různých typů stanovišť se nachází cca 1,8 km od zastavěné části obce. Vzhledem k umístění této evropsky významné lokality nelze důvodně očekávat ovlivnění této ani žádné jiné lokality soustavy Natura 2000.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Orgán 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) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Čakovičky na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předmětem navrhované změny je prověření úpravy a doplnění podmínek využití území ploch s rozdílným způsobem využití s upřesněním ve vybraných částech obce, v kterých bude Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky zpracována s prvky regulačního plánu. Jednat se bude o plochy BS – plochy obytné smíšené s rozlišením stávající/historické zástavby v lokalitě střed a nové zástavby v lokalitě střed a plochy BM – plochy obytné městského typu). Dále se změna týká změny organizace plochy Z2/3 s funkčním využitím VS – plochy pro nerušící výrobu včetně navazující plochy zeleně podél ulice Zlonínská (především úprava obou funkčních ploch tak, aby byla umožněna výstavba/přístavba haly bez rozšíření zastavitelné plochy VS do dalšího území). Řešena bude také úprava a doplnění podmínek využití území jednotlivých ploch nezastavitelného území. Vzhledem k charakteru změny není předpokládán významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze

vyložit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.“

Na základě doručeného stanoviska zastupitelstvo obce Čakovičky dne 7.6.2021 usnesením č. 07-3-06/2021 rozhodlo o pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky.

Po zpracování dokumentace Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky a jejím předání zpracovatelem bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Čakovičky jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 9. 3. 2022 a možnost pro podání stanovisek, vyjádření, námitek a připomínek byla do 27. 4. 2022. Veřejné projednání se konalo dne 20. 4. 2022 od 18:00 hod. v restauraci „Státek Veselý“. Doručená stanoviska a vyjádření jsou vyhodnocena v kapitole 2d) textové části odůvodnění. Doručené námítky včetně rozhodnutí o nich a odůvodnění jsou uvedena v kapitole 5 textové části odůvodnění, připomínky nebyly ve stanovené lhůtě doručeny.

Dále byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky na KÚ Stč. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona. KÚ Stč. kraje zaslal své stanovisko pod čj. 068976/2022/KUSK dne 6. 6. 2022:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Po doručení stanoviska KÚ Stč. kraje byla dokumentace Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky doplněna a předložena zastupitelstvu obce k vydání.

Zastupitelstvo obce Čakovičky vydalo Změnu č. 3 územního plánu Čakovičky dne usnesením č.

2. Výsledek přezkoumání změny č. 3 ÚP Čakovičky

2a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (aPÚR) – aktualizace č.1, č.2, č.3 a č.5 .

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Změna č. 3 ÚP Čakovičky respektuje Politiku územního rozvoje ČR, schválenou Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění:

- Aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- Aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- a Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,

Území obce Čakovičky spadá podle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury aPÚR nedefinovala.

Rozvojová osa OB1 byla vymezena jako Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy, připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je dle aPÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají pro území Čakovičky zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a koordinaci rozvoje. Tato skutečnost je zohledňována v platné ÚPD, která vymezuje nové rozvojové plochy zejména pro bydlení a předpokládá přiměřený rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Obec Čakovičky se rozvíjí velmi dynamicky; významný podíl rozvojových ploch je již realizován.

V rámci aPÚR jsou stanoveny priority (priority 14 – 31, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). V ÚPD jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno v následujících odstavcích, kde jsou priority zvýrazněny a je komentováno, jakým způsobem byly zohledněny.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Komentář:

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území; které změna č. 3 ÚP Čakovičky dále posiluje z hlediska urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V ÚPD je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Změna č. 3 ÚP Čakovičky v tomto smyslu stabilizuje jádrové plochy obce; historickou zástavbu v tomto prostoru definuje jako zásadní hodnotu obce a stanovuje požadavky na její ochranu při dalších změnách v území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář:

Priorita (14a) je v ÚPD řešena. Rozsah zemědělské činnosti je zachován. Většina ploch mimo zastavěné území je momentálně obhospodařována. Plochy nerušící výroby a služeb jsou stabilizovány na plochách současně zastavěného území a rozvíjeny ve smyslu předchozích změn č. 1 a 2. Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Komentář:

Priorita (15) je v poměru původní velikosti obce a nastavenému resp. probíhajícímu rozvoji zásadní. Stávající stav = naplnění významného podílu rozvojových ploch pro bydlení je vedením obce hodnoceno jako mezní. Obec s ohledem na svoji velikost disponuje základním vybavením, umožňujícím eliminovat skokový nárůst počtu obyvatel z hlediska sociální soudržnosti s tím, že rozvojové plochy dle platného ÚP resp. změny č. 1 a 2 jsou v tomto smyslu mezní.

Veřejná prostranství byla z hlediska soudobých požadavků na stavebně technické a estetické Uspořádání naplněna a změna č. 3 ÚP Čakovičky homogenizuje v tomto smyslu i požadavky na jednotlivé stavby, jejich změny.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář:

Priorita (16) je řešena ve stávající ÚPD. Postupným naplňováním rozvojových ploch vzniká současný obraz obce jako příklad soudobé příměstské zástavby včetně zajištění soudobých požadavků na veřejnou vybavenost.

Bydlení jako základní složka využití obce je stabilizováno a změna č. 3 ÚP Čakovičky v tomto smyslu dále zvyšuje nároky na proměnu původní části obce při zachování základního výrazu venkovské architektury.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář:

Priorita (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. Stávající ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2 je řešena ve vazbě na širší územní vztahy ve smyslu koordinace tras biokoridorů, návazností pěších tras a cyklotras, dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Komentář:

Priorita (17) je naplňována stávajícím ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2. V obci jsou vymezeny A naplňovány plochy nerušící výroby a regulativy ploch s rozdílným způsobem využití umožňují smyslu plné využití statků a souborů původní venkovské zástavby.

Obec Čakovičky se profiluje jako residenční sídlo a většina obyvatel obce dojíždí do Prahy nebo blízkých měst či jiných hospodářských center.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(18) Podporovat vyvážený i polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí

Komentář:

Priorita (18). ÚPD nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. Uspořádání území nebrání další integraci postupně se rozvíjejících venkovských sídel z hlediska propustnosti území a uplatnění dalších podnětů pěší a cyklo dopravy.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář:

Priorita (19) byla aplikována v platném ÚP Čakovičky včetně změny č. 1 a 2 a to podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití. V současnosti je zastavěné území využito bez proluk, které by byly pro urbanistický rozvoj určující.

Obec Čakovičky je kompaktním sídlem s optimálním využitím technické infrastruktury. Další rozvoj bydlení není navržen.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Priorita (20) je řešena v souladu s řešením priority (19) platným ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2. Obec Čakovičky je umístěna v zemědělské krajině se zásadní převahou zemědělské půdy, plochy lesní se objevují pouze v severní části obce, kde doprovázejí výchoz skalního podloží. I z tohoto důvodu jsou zachovány všechny fragmenty přírodních útvarů a využity jako kostra územního systému ekologické stability.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář:

Priorita (20a) je naplněna platným ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2 a to vymezením ÚSES a stanovenými podmínkami jeho využití a využití ploch s rozdílným způsobem využití. Především díky rozsáhlému zemědělskému využívání většiny ploch v extravilánu obce a faktu, že se zároveň jedná o velké užitelské půdní celky, je prostupnost krajiny omezená a odpovídá praktické biodiverzitě území. Další změny v krajině jsou možné a lze jich dosáhnou změnou či aplikací legislativy, která by tuto změnu prakticky umožnila.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Komentář:

Priorita (21) je v rozsahu příslušném dané velikostní kategorii obce realizovatelná okrajově. Z hlediska krátkodobé rekreace jsou k dispozici současné trasy dopravní infrastruktury a účelové komunikace, z hlediska rodinné rekreace nejsou s ohledem na pozici obce v zemědělské krajině pro naplnění této priority žádné podmínky.

Plochy vykazující existenci přírodních společenství, popřípadě plochy, které by tento potenciál mohly naplnit, by měly být spotřebovány ve prospěch priority č. 19, jejíž naplnění je určující pro udržitelný rozvoj regionu jako celku.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Komentář:

Priorita (22) není v současném uspořádání obce aplikovatelná. Z hlediska využití území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) lze potenciál území uplatnit mimo řešené území zejména v údolní nivě Vltavy ve vzdálenosti cca 2 km od obce.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář:

Priorita (23) je řešena v rámci platného ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2. V řešeném území je akceptován koridor aglomeračního okruhu – silnice II/101 – v rozsahu, jak je vymezen v ZÚR Středočeského kraje.

Tento koridor se dotýká okrajově severní části řešeného území a jeho případná realizace nemá vůči kvalitě bydlení v obci ani vůči krajině řešeného území zásadní význam.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou

Komentář:

Priorita (24) je plně respektována v rámci existující dopravní infrastruktury v platném ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Komentář:

Priorita (24a) se týká území obce ve vztahu k plochám nerušící výroby a skladování, jak jsou vymezeny platným ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2. Platný ÚP v tomto smyslu vymezuje potřebná opatření. Plocha výroby je od obytné části obce distancována a dalšímu přibližování těchto funkcí brání údolní niva Čakovičského potoka.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář:

Priorita (25) není vůči řešenému území relevantní, potenciální rizika vyplývající z přírodních katastrof (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) z územně analytických podkladů ani zkušenosti obyvatel se zde nenacházejí.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář:

Priorita (26). Na území obce se nenachází záplavové území dle poskytovaných údajů. Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Komentář:

Priorita (27) není na území obce v očekávaném rozsahu aplikovatelná. Obec se nachází na křížení silnic III. třídy a současný stav ani rozvoj změnu v jejich uspořádání nevyžaduje. Stanovené rozvojové plochy jsou vymezeny na platformě postupného rozvoje stávající veřejné infrastruktury, která je pro cílovou velikost obce zcela vyhovující.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář:

Prioritě (28) odpovídá platný ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2 i faktický stav rozvoje obce. Změna č. 3 ÚP Čakovičky vychází z tohoto stavu (zjištění) a klade důraz na kvalitu veřejných prostorů z hlediska kvality navazující zástavby – tedy soukromého sektoru. Podmínky pro akceptování venkovské zástavby pro další změny v původní (historické) části obce jako očekávatelné a logické a nejsou vůči zhodnocení stávajících staveb diskriminující.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Komentář:

V centru obce se nachází otočka resp. zastávka autobusové dopravy. Tato je vůči stávající zástavbě i navrženým rozvojovým plochám dostačující a umožňuje 15 – ti minutovou docházkovou vzdálenost prostřednictvím místních komunikací, které nejsou dotčeny transiitní dopravou. Další druhy a formy dopravy nelze v řešeném území aplikovat.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti

Komentář:

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury platného ÚP Čakovičky. Stav technické infrastruktury je z hlediska stávajících i rozvojových potřeb obce vyhovující. Platný ÚP akceptuje trasy nadmístních tras technické infrastruktury včetně jejich prostorové ochrany. Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Komentář:

Priorita (31) je v měřítku obce obtížně aplikovatelná. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošné výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití však není omezoováno.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna č. 3 ÚP Čakovičky byla přezkoumána vůči Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje vydaným 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012, včetně následujících aktualizací:

- usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 byla zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015,
- usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018,

(dále jen „ZÚR SK“).

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Ad:

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Komentář:

Platný ÚP Čakovičky vykazuje rovnovážný stav pilířů územního plánování. Jejich vzájemný poměr je odpovídající posici sídla ve Středočeském regionu, zejména s ohledem na pracovní místa v navazujících městech a v hl. m. Praze. To je důvod, proč lze akceptovat transformaci původně zemědělské sídla na ryze residenční a současně nárůst jeho obyvatel.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Komentář:

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje a to mimo řešené území. Potenciál dalšího zesílení vazeb vůči regionu lze při spolupráci s navazujícími sídelními jednotkami naplňovat i mimo působnost územního plánu.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Komentář:

Tato priorita se obce Čakovičky netýká.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín – Kutná Hora, Nymburk – Poděbrady. Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod. Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov. Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Komentář:

Řešené území odpovídá prostřednictvím své polohy v krajině i vůči nadmístní dopravní infrastruktuře požadavky rozvoje polycentrické struktury. Rozvojem obce nejsou podmínky dalšího polycentrického rozvoje omezeny.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsán v aZÚR).

Komentář:

ÚP Čakovičky akceptuje záměr aZÚR na umístění koridoru dopravní infrastruktury D061.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel

- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny
e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů

Komentář:

Předmětem změny č. 3 ÚP Čakovičky je ochrana architektonické struktury historické venkovské zástavby z hlediska akcentu na zachování jejího charakteru z hlediska tvarosloví, stavebně technických řešení a velikosti staveb.

07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné dostupnosti krajiny
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
- poznávací a kongresové turistiky
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje

Komentář:

Z výše uvedených požadavků se změna č. 3 orientuje na zkvalitnění charakteru jádrových částí obce, vycházejí ze soudobého uspořádání veřejných prostranství. Změna č. 3 klade požadavky na uspořádání navazující zástavby ve vlastnictví fyzických a právnických osob s tím, že charakter jednotlivých staveb, resp. celý soubor staveb historické části je rovnocennou složkou veřejného prostoru a jeho kvality.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Komentář:

Obec Čakovičky se nenachází ve specifické oblasti.
Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Komentář:

Tato priorita se přímo netýká obce Čakovičky. V bližším měřítku je dostupnost z Prahy, Mělníka a Neratovic dostatečná a stávající uspořádání obce ji nemůže nijak měnit.

ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2 přitom respektuje koridor dopravní infrastruktury pro silnici II/101.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není tato priorita dotčena.

Ad:

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Ad:

2.1 Rozvojové oblasti republikového významu

Obec Čakovičky je dle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (relevantní vůči obci Čakovičky):

- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných vymezených ploch v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Čakovičky vychází ze stabilizované velikosti obce a zachování – čitelnosti jejich jádrových ploch jako nositele jednoznačné identity – osobitosti – sídla.

Změnou č. 3 jsou tyto hodnoty území jednoznačně specifikovány s cílem zachování venkovské struktury historické části obce.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Komentář:

aZÚR v území vymezuje záměr nadmístního významu, který je v ÚP zohledněn:

druh záměru	označení
doprava	D061 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Byškovice – Lobkovice

Jedná se o přesah vymezeného koridoru do severní části řešeného území:



Obr: Zákres koridoru D061 dle aZÚR Středočeského kraje.

Ad:

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

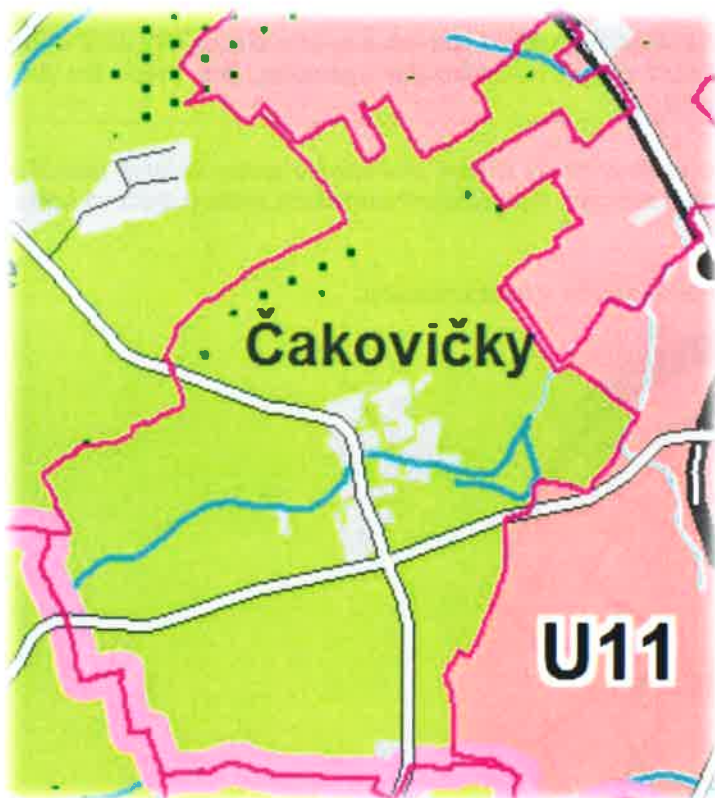
(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy): **N - krajina relativně vyvážená**

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Čakovičky vymezuje ve prospěch požadované cílové kvality krajiny požadavek na zachování architektonických znaků jádrových ploch venkovské zástavby.



- (208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:
- větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
 - nejvíce proměněný krajinný typ;
 - lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění: N06
- (209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
 - změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.
- (218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:
- relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
 - nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Komentář:

ÚP Čakovičky včetně změn č. 1 a 2 zcela respektuje zemědělský charakter sídla v jeho pozici v rámci údolní nivy dolního toku Vltavy a současně chrání veškeré fragmenty spontánních jevů – chování krajiny mimo zemědělskou půdu.

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky cílová charakteristika krajiny dotčena.

Ad:

- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšné stavby v tomto rozsahu:



Obr.: výřez výkresu ZÚR č. 4 – veřejně prospěšné stavby a opatření

Koridor dopravní infrastruktury je platným ÚP Čakovičky akceptován.
Změnou č. 3 ÚP Čakovičky vymezení tohoto koridoru dotčeno.

Ad:

- 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

ZÚR pro obec Čakovičky stanovují tyto požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí:

ORP: Neratovice

Obec: Čakovičky

Veřejně prospěšné stavby – doprava: D061

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky vymezení tohoto koridoru dotčeno.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem:

Změna č. 3 Čakovičky je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK v aktuálním znění. Veškeré nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Požadavek na ochranu architektonických a kulturních hodnot je předmětem změny č. 3 ÚP Čakovičky.

Změna č. 3 ÚP Čakovičky zpřesňuje členění ploch s rozdílným způsobem využití BS – Plochy obytné smíšené v podrobnějším členění na „stávající historickou zástavbu v lokalitě Střed“ podle hlavního výkresu změny č. 3 ÚP Čakovičky.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky není nezastavěné území dotčeno.

2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

ÚP Čakovičky vč. změny č. 1, 2 a této změny č. 3 do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek nezasahuje resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Změna č. 3 ÚP Čakovičky nevymezuje jedinou novou plochu pro výstavbu.

Návrhem změny č. 3 ÚP Čakovičky nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č. 3 ÚP Čakovičky s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska:

§ 19, odst. 1a), 1b)

a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

§ 19, odst. 1c)

c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

§ 19, odst. 1d)

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

§ 19, odst. 1e)

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

odst. 2 § 19 SZ:

vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je

posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Komentář:

Viz zpřesnění členění ploch s rozdílným způsobem využití BS – Plochy obytné smíšené v podrobnějším členění na „stávající historickou zástavbu v lokalitě Střed“ podle hlavního výkresu změny č. 3 ÚP Čakovičky.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Posuzování vlivů na životní prostředí

Změna č. 3 ÚP Čakovičky neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Ochrana půdního fondu

Předmětem změny č. 3 ÚP Čakovičky není vymezení zastavitelných ploch ani dalších okolností, které by směřovaly k záborům nezastavěného území – zemědělské půdy jako celku.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrad)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Požadavky správců technické infrastruktury:

Omezení (limity) území vůči trase produktovodu:

Řešeným územím prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204.

Je nutné respektovat omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být prováděno zalesnění (výsadba stromů či keřů atd.).

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu ochrany musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.“

Omezení (limity) území vůči trasám plynovodů:

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo pro DN 900 a DN 1000 na 200 m a pro DN 500 na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

Umístění staveb v bezpečnostním/ochranném pásmu plynových zařízení je dle § 69 a 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán se správcem plynovodu pro každou plánovanou akci jednotlivě.

Umístit stavby v bezpečnostním/ochranném pásmu plynárenských zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

Stanoviska dotčených orgánů

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mělníku, Pražská 391, 276 01 Mělník
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, Kubelíkova 2797, 272 01 Kladno
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Neratovice, Odbor životního prostředí, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
19. Městský úřad Neratovice, Odbor správních činností a dopravy, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
20. Městský úřad Neratovice, Odbor školství a vnějších vztahů, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Sousední obce:

21. Město Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
22. Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem
23. Obec Nová Ves, Nová Ves 12, 250 63 Mratín
24. Obec Zlonín, č. p. 8, 250 64 Měšice
25. Obec Kojetice, Lipová 155, 250 72 Kojetice u Prahy

Oprávnění investoři:

26. ČEPRO, a. s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7
27. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 878/8, 405 02 Děčín
28. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
29. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
30. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
31. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Čakovičky níže uvedená stanoviska, vyjádření a připomínky:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-55264-5/OSM-2022 ze dne 25. 4. 2022

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělují, že se v lokalitě Územního plánu Čakovičky nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 032368/2022/KUSK ze dne 14. 4. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění (dále jen zákon), sděluje, že k předložené „Návrhu změny č. 3 návrhu územního plánu obce Čakovičky zkráceným postupem – veřejné projednání“ z hlediska nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin v gesci Středočeského kraje nemá připomínek. V rámci změny č. 3 územního plánu je do mapových a textových částí zapracován koridor D061, který je závazně vymezen dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK). Dále se vymezují nové plochy smíšené obytné centrální a zpřesňují podmínky zastavitelných ploch. Jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 77a odst. 4. písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., ke stanovisku podle ust. §45i zákona č. 114/1992 Sb., sdělujeme, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Čakovičky, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k navrhovanému řešení vycházejícímu ze ZÚR.

Návrh změny neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, silniční síť je stabilizovaná, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem, k navrhované změně v síti místních komunikací se vyjádří silniční správní úřad příslušného ORP.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu č. 3 územního plánu Čakovičky. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mělníku, Pražská 391, 276 01 Mělník, čj. KHSSC 12071/2022 ze dne 19. 4. 2022

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Čakovičky, Kojetická 32, 250 63 Čakovičky, podané dne 09.03.2022, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 82 odst. 1 a 2 písm. j) zákona, návrh pro veřejné projednání změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, v rozsahu právní úpravy

provedené § 30 a 77 zákona, v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky pro veřejné projednání se souhlasí.“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mělník, Bezručova 109, 27601 Mělník, čj. SPU 081867/2022

Citace: „

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil oznámení o veřejném projednání změny č. 3 územního plánu Čakovičky.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Státní pozemkový úřad souhlasí se návrhem změny č. 3 územního plánu Čakovičky. Komplexní pozemková úprava v k. ú. Čakovičky prozatím zahájena nebyla, v současné době nebude SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, pobočka Mělník KoPÚ zahajovat. KoPÚ bude zahájena po naplnění paragrafu 6, odstavce 3 zákona 139/2002 Sb. a dle přidělených finančních prostředků SPÚ. V současné době je možné elektronicky dohledat hospodařící uživatele pozemků přes systém LPIS. Pokud budete mít zájem o získání informací ohledně zemědělsky spravovaných nemovitostí v rámci zpracování ÚP, své požadavky prosím zašlete na email j.machulkova@spucr.cz.

Konkrétně k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Čakovičky SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník nemá žádné připomínky. V případě jakýchkoli nejasností, dotazů či doplnění, prosím kontaktujte pracovníka uvedeného v záhlaví tohoto dopisu.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, SBS 10169/2022/OBÚ-02/1 ze dne 11. 3. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Čakovičky č.j. 201/2022 ze dne 09.03.2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 09.03.2022 pod č.j. SBS 10169/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh změny územního plánu se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Městský úřad Neratovice, Odbor životního prostředí, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice, čj. MěÚN/031747/2022 ze dne 1. 4. 2022

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Městský úřad, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad k uvedené změně č. 3 územního plánu obce Čakovičky sděluje, že nemá připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „K předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky, nemáme k návrhu změn z hlediska námi chráněných zájmů žádné zásadní připomínky.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Městský úřad Neratovice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství sděluje, že k uvedené změně územního plánu nemá připomínky.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „Z hlediska ochrany ovzduší nemáme k uvedené změně č. 3 územního plánu obce Čakovičky připomínek.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle § 17a písm. a) zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů uplatňuje stanovisko k návrhům územních plánů obcí Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 133628/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 20. 4. 2022

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.“

K navrženým dílčím změnám změny č. 3 územního plánu Čakovičky nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany
Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení: Jedná se o souhlasné stanovisko. Zpracovatel pouze doplní do odůvodnění novou kapitolu ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY, do které budou doplněny údaje, které požaduje dotčený orgán zpracovat. Do koordinačního výkresu bude doplněn nový soubor limitů ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY, a to textem uvedeným pod legendou a bude prověřeno zakreslení a názvosloví relevantních limitů využití území.

ČEPRO, a. s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7, čj. 005765/PŘ/2022-OD ze dne 24. 3. 2022

Cítace: „Řešeným územím územního plánu Čakovičky v k. ú. Čakovičky prochází dvě katodově chráněné trasy produktovodu (DN 300 Dědibaby – Mstětice a DN 200 Roudnice – Mstětice) ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti.

K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu změny č. 3 územního plánu Čakovičky tyto připomínky a požaduje, aby byly zpracovány do územního plánu:

1. Koordinační výkres musí obsahovat zákres a popis (legenda) ochranného pásma produktovodu (300 m na každou stranu od osy potrubí). V koordinační situaci je zanesen produktovod, ale zcela chybí vyznačení a označení ochranného pásma produktovodu. Žádáme o zakreslení a popis ochranného pásma produktovodu do koordinační situace. Pro správné zanesení je nutné použít data předané v rámci zákonné povinnosti orgánům územního plánování. Chybná či neúplná data by mohla vést k vzniku bezpečnostních rizik.

2. Textová část odůvodnění musí obsahovat text: Řešeným územím územního plánu Podhořany u Ronova prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

3. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204.

4. Je nutné respektovat omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být prováděno zalesnění (výsadba stromů či keřů atd.).

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu ochrany musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do koordinačního výkresu a do textové části odůvodnění požadované údaje.

NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 3168/21/OVP/Z ze dne 29. 3. 2022

Cítace: „Na základě Vašeho oznámení veřejného projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky ze dne 9. 3. 2022, Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo pro DN 900 a DN 1000 na 200 m a pro DN 500 na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č. 1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je plynovod s tlakem nad 40 barů.

5. Umístění staveb v bezpečnostním/ochranném pásmu plynových zařízení je dle § 69 a 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

6. Umístit stavby v bezpečnostním/ochranném pásmu plynárenských zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky: K návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Čakovičky máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechny sítě ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. včetně bezpečnostních a ochranných pásem. Požadujeme doplnit stanici katodové ochrany Nová Ves a opravit průběh sítí i bezpečnostních pásem dle skutečnosti. Aktuální data si můžete vyžádat viz bod 3.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do koordinačního výkresu a do textové části odůvodnění požadované údaje.

Připomínky sousedních obcí:

Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem, čj. MEKL/1381/2022/OŽP ze dne 30. 3. 2022

Citace: „Rada města Kostelce nad Labem na svém zasedání dne 21.3.2022 projednala návrh Změny č. 3 územního plánu Čakovičky a přijala toto Usnesení č. 71 ze dne 21. 3. 2022:

Rada města Kostelce nad Labem Nemá námitek proti návrhu Změny č. 3 ÚP Čakovičky.“

2e) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

K pořízení změny č. 3 ÚP obce Čakovičky vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko čj. 036435/2021/KUSK ze dne 7.4.2021.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

*Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů*

Orgán 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) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Čakovičky na životní prostředí (tzv. SEA).

2f) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

2g) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí a z toho důvodu nebylo stanovisko vydáno.

Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Změna č. 3 ÚP Čakovičky je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizované verzi.

Změna č. 3 ÚP Čakovičky je v souladu s cíli a úkoly stavebního zákona – viz vyhodnocení v bodě 2b) – viz bod 2b).

Dokumentace změny č. 3 ÚP Čakovičky je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je zpracována dle těchto právních předpisů – viz bod 2c).

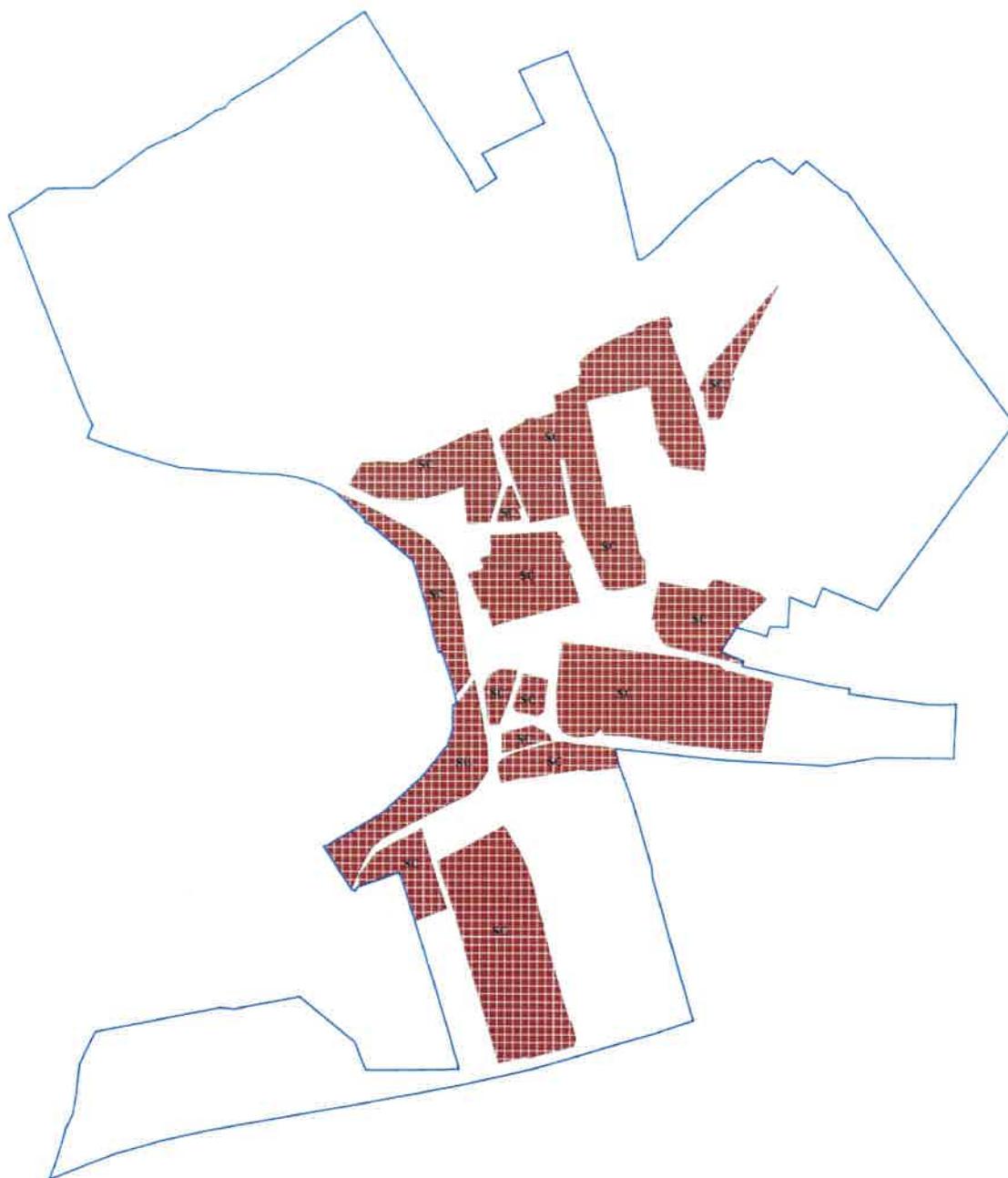
3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3a) Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky se koncepce rozvoje obce doplňuje vymezením nové plochy s rozdílným způsobem využití (RZP):

plochy smíšené obytné centrální

a to na plochách původní venkovské zástavby dle následujícího schématu:



Vymezením ploch smíšených v centrech se – prostřednictvím podmínek RZV – stabilizují jádrové plochy obce – původní venkovská zástavba – v současném rozsahu zástavby a současně stanovuje zachování tohoto stavu v případě změn – nástaveb, přístaveb.

Jedná se o legitimní požadavek obce, který odpovídá úkolům a cílům územního plánu (§ 18 a 19 stavebního zákona) a vytváří silný argumentační prostor, kterým může obec a stavební úřad bránit nevhodným stavebním záměrům.

Tímto vymezením je ponechán prostor pro polyfunkční využití objektů s tím, že rozhodující – obytná zástavba i veřejný prostor - budou vždy preferována z hlediska využití území jako celku a chráněny před znehodnocením znehodnocení kvality bydlení hlukem, prachem a zápachem a dopravním zatížením.

Vymezený prostor není jednoznačný z hlediska stavební čáry, výšky zástavby i orientace střech. Přesto je jako celek nezaměnitelný a vytváří jednoznačný a jedinečný obraz, který se rozhodující pro identitu a osobitost území.

Z hlediska stavebních změn považujeme současný stav za stabilizovaný z hlediska hustoty zástavby, tvaru staveb včetně jejich členění a zastřešení. Tato ochrana je vymezena změnou územního plánu v obecné rovině a odkazuje (právem) na stávající resp. navazující zástavbu.

Jedinečnost území:



Obr.: venkovská zástavba rozptýlená v centrální části obce se zachovanou jednotností tvarů a střech, na doplním obrázku pak porušení sklonu střechy nevhodným řešením přístavby.



Obr.: Jádrové plochy obce s dominantním veřejným prostorem. Prostor není porušen novostavbami a v tom je jeho jedinečnost, která je prostřednictvím podmínek RZV ploch smíšených obytných v centrech Vymezena touto změnou č. 3 ÚPO Čakovičky.



Objekt uprostřed snímku – nevhodný sklon střechy – viz detail:



Nepůvodní sklon střechy objektu původní – historické zástavby. Nesprávné řešení, kterému lze předejít vymezením ploch smíšených v centrech a uplatnění podmínek uvedených ve výrokové části.





Obr.: Uvedené obrázky pak deklarují potřebu tvarové jednotnosti v případech, kdy je centrální prostor dostavován. Výsledek je přiměřený, autenticita původní zástavby není zásadním způsobem narušena.



Obr.: Příklad zachování původní zástavby. Současně příklad, kdy nelze pozemek dále dělit na další stavební pozemky = pozemky dalších hlavních staveb (rodinných domů, provozoven atd).

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky se dále zpřesňují podmínky zastavitelné plochy č. 1 dle platného územního plánu a zbývající plochy smíšené obytné a plochy bydlení městského typu tak, aby max. míra zastavění pozemku činila 40% včetně zpevněných ploch.

Výroková část rovněž neumožňuje další dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby = dalšího rodinného domu či další provozní budovy – pokud se nejedná o pozemek užívaný pro bydlení. Důvod je jednoznačný – zabránit dalšímu zahušťování zástavby, resp. zachovat stávající přirozený stav území včetně sídelní zeleně, která tvoří jak vnější obraz, tak vnitřní prostředí obce.

3b) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změnou č. 3 ÚPO Čakovičky nejsou vymezeny či změněny zastavitelné plochy a plochy přestavby,

3c) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 ÚP Čakovičky nové zastavitelné plochy nevymezuje, nebylo to v rozsahu změny č. 3 požadováno.

Obec Čakovičky prošla výrazným vývojem, v jehož důsledku jsou rozvojové plochy naplněny takto:

Územní plán 2005

Plocha 1	lokality střed	1,6360 ha	nevyužito
Plocha 2	lokality Fořt	5,4741 ha	vyčerpáno
Plocha 3	lokality Slatiny	13,4978 ha	nevyužito
Plocha 4	lokality Styrotrade	2,0606 ha	využito
Plocha 5	lokality zemědělský statek	0,4673 ha	využito
Plocha 6	lokality BP VTL plynovodu	1,1057 ha	nevyužito

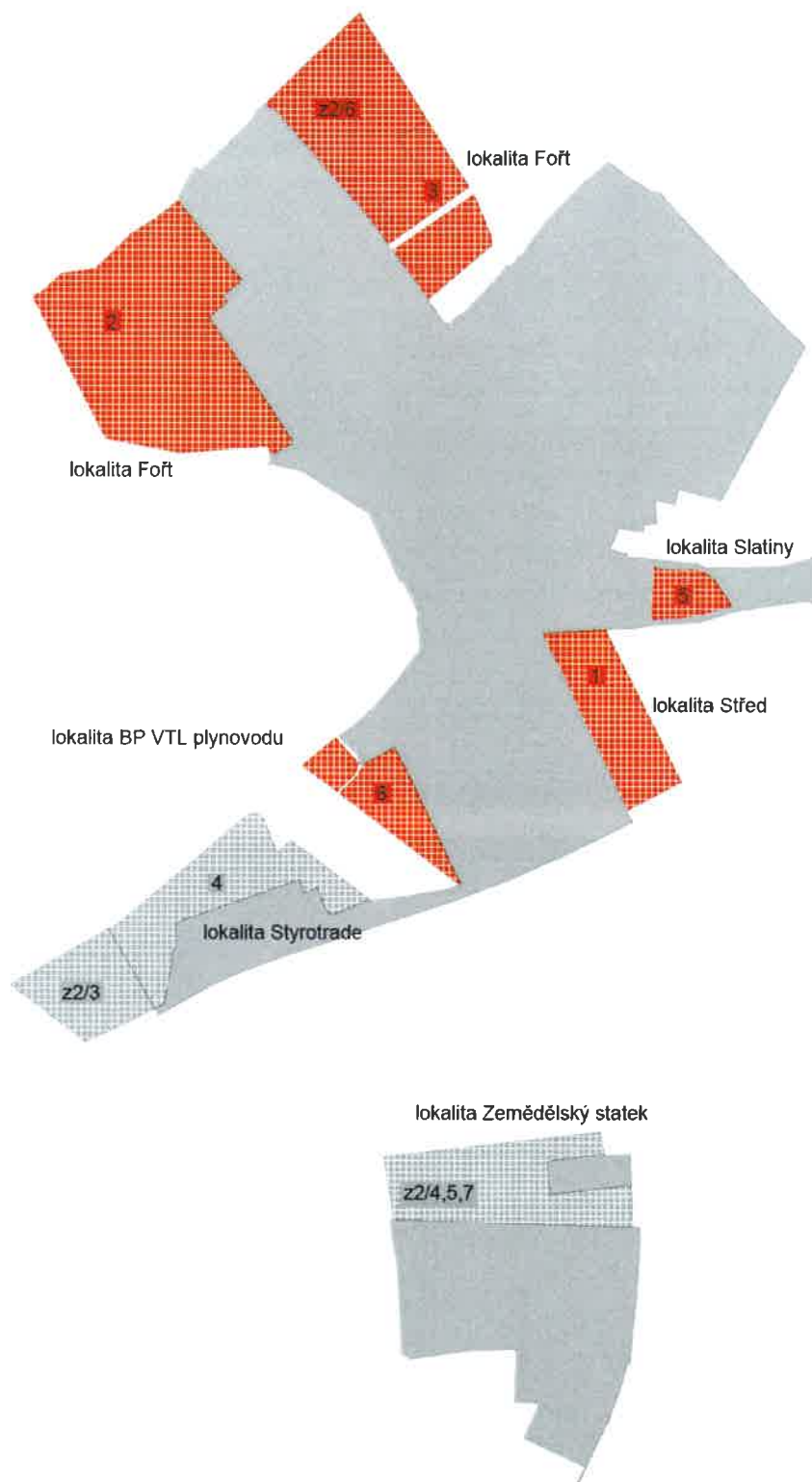
Změna č. 1

Plocha z1/1	Styrotrade	0,1300 ha	využito
-------------	------------	-----------	---------

Změna č. 2

Z2/1	0,0600 ha	plochy komunikací	využito
Z2/2	0,5053 ha	plochy OV – tělovýchovná a sportovní zařízení	nečerpáno
Z2/3	1,4789 ha	plochy nerušící výroby a služeb	využito
Z2/4	1,4035 ha	plochy nerušící výroby a služeb	nečerpáno
Z2/5	0,5762 ha	plochy nerušící výroby a služeb	nečerpáno
Z2/6	2,6839 ha	plochy obytné městského typu	nečerpáno
Z2/7	1,3260 ha	plochy nerušící výroby a služeb	využito 0,4119 ha
Z2/8	0,9043 ha	plochy OV – tělovýchovná a sportovní zařízení	zrušeno

Schéma postupného rozvoje obce je zobrazeno na následujícím schématu. Barevně jsou odlišeny rozvojové plochy původního územního plánu sídelního útvaru a postupné změny č. 12 a č. 2.





Obr: stav území 2005



Obr.: Stav území 2021



Obr: Nová výstavba v severní části obce. Jedná se o migraci obyvatel, která přesahuje – např. vůči r. 1989 – původní plošný rozsah i počet obyvatel obce.

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)

4a) Širší vztahy

Postavení obce v systému osídlení:

Správní území obce Čakovičky se nachází v zemědělské krajině údolní nivy dolního toku Vltavy. Území je limitováno nadmístními trasami technické infrastruktury resp. jejich ochrannými a bezpečnostními pásmy

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Správní území obce Čakovičky se nachází na křížení silnic II/101, III/0093, III/2443.

Železniční síť

Železniční síť se v řešeném území nevyskytuje – nejbližší žel. Zastávka v Kojeticích (sousední obec).

Energetické trasy

Řešeným územím prochází stávající trasy VVN 110 kV, VVTL plynovodu a produktovodu.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

V řešeném území nejsou vymezeny nadmístní systémy ÚSES, lokální ÚSES pak navazuje na sousední území.

Severní část řešeného území je v kontaktu s údolní novou Vltavy.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 3 ÚP Čakovičky je zpracována v rozsahu identickém se stanoviskem krajského úřadu dle kapitoly 3.1 tohoto Odůvodnění.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 ÚP Čakovičky nevymezuje jevy resp. záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky nejsou vymezeny důsledky na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa.

5 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

N01 – Ing. Božena Pachtová, Kojetická 32, 250 63 Čakovičky, odesláno dne 27. 4. 2022

Citace: „Jsem spoluvlastníkem staveb umístěných na pozemku parc. č. 29 v k. ú. Čakovičky, jichž se návrh Změny č. 3.1 územního plánu obce Čakovičky dotýká, proti výše uvedené Změně podávám tyto námitky.

V návrhu chybí podrobné zdůvodnění, proč současný Územní plán vč. již schválených změn nevyhovuje a z jakých důvodů se děje tato změna č. 3.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění potřeby změny územního plánu je uvedeno v kapitole 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, která obsahuje odůvodnění, proč se vymezuje v centrální části obce plocha RZV: plochy smíšené obytné centrální.

V následujícím textu se uvádí:

Vymezením ploch smíšených v centrech se – prostřednictvím podmínek RZV – stabilizují jádrové plochy obce – původní venkovská zástavba – v současném rozsahu zástavby a současně stanovuje zachování tohoto stavu v případě změn – nástaveb, přístaveb.

Jedná se o legitimní požadavek obce, který odpovídá úkolům a cílům územního plánu (§ 18 a 19 stavebního zákona) a vytváří silný argumentační prostor, kterým může obec a stavební úřad bránit nevhodným stavebním záměrům.

Tímto vymezením je ponechán prostor pro polyfunkční využití objektů s tím, že rozhodující – obytná zástavba i veřejný prostor - budou vždy preferována z hlediska využití území jako celku a chráněny před znehodnocením znehodnocení kvality bydlení hlukem, prachem a zápachem a dopravním zatížením.

Vymezený prostor není jednoznačný z hlediska stavební čáry, výšky zástavby i orientace střech. Přesto je jako celek nezaměnitelný a vytváří jednoznačný a jedinečný obraz, který se rozhodující pro identitu a osobitost území.

1) K bodu 1f: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím – „Společné podmínky pro obec Čakovičky: Rodinné domy – novostavby nebo rekonstrukce mohou obsahovat 1 bytovou jednotku. Při rekonstrukcích rodinných domů nelze zvyšovat počet bytových jednotek.“

Tento bod odporuje platnému Stavebnímu zákonu, § 2 a) – co je rodinný dům.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán a jeho změny mohou stanovit podmínky podrobnější regulace území, a to tak, aby území jednotlivých obcí nebylo přetěžováno zejména z hlediska nadměrného zahušťování zástavby (např. stanovení velikosti parcel pro výstavbu, procenta zastavěnosti apod.), neúměrné výšky zástavby u jednotlivých pozemků a mimo jiné i z hlediska neúměrného navýšování obyvatel v obci a tím zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury. Výstavba technické infrastruktury v mnohých případech z hlediska zajištění prostředků na její vybudování (např. rozšíření ČOV, zajištění kapacity pitné vody apod.) vyžaduje nemalé finanční náklady a většinou byla dimenzována na určitý počet obyvatel vyplývající z autorizovaných výpočtů. Navýšením počtu obyvatel budováním rodinných domů o více bytových jednotkách tak dochází k několikanásobnému navýšení kapacit na technickou infrastrukturu. Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích, v platném znění na využívání je mimo jiné uvedeno: „Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“

Je zcela zřejmé, že vyhláška uvádí max. možnost podlažnosti a počtu bytových jednotek a nikoli podmínku, že rodinný dům musí mít 3 bytové jednotky. Jak i v případě počtu podlaží podle specifických podmínek dané lokality, tak i ve stanovení počtu bytových jednotek na 1 rodinný dům lze v územním plánu a jeho změnách upravit výše uvedené znění z vyhlášky.

2) K bodu 1f:

„SC – smíšené obytné centrální

Požadují zachování přípustného (výjimečně přípustného) využití jako doposud, v regulativech stávajícího ÚP přípustné využití území v plochách obytných smíšených BS:

- Podnikatelská činnost

- Komerční občanská vybavenost
 - Drobné řemeslnické dílny a podnikatelské prostory využívající původní hospodářské stavby
- Nové regulativy omezují stávající podnikatelské aktivity i občanskou vybavenost, které jsou i pro fungování samotné obce nezbytné - oprava aut, zámečnictví.....“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podmínkách podmíněné přípustného využití v plochách SC – smíšených obytných centrálních je mimo jiné uvedeno:

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu.

Podmínka:

- velikost (měřítko) 1 rodinného domu do max. výměry 150 m² zastavěné plochy
- nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.
- parkování osobních vozidel na vlastním pozemku,

Z textu vyplývá, že lze stávající provozovny v této ploše využívat, popř. zde vybudovat nové provozovny, které budou splňovat podmínky pro jejich umístění.

Požadované využití dle části 2) námítky, tzn.:

- Podnikatelská činnost
- Komerční občanská vybavenost
- Drobné řemeslnické dílny a podnikatelské prostory využívající původní hospodářské stavby jsou stavbami pro podnikání, tedy odpovídajícími podmíněně přípustnému využití plochy smíšené obytné centrální dle kapitoly 1f) výrokové části změny č. 3 ÚP Čakovický.

6) Vyhodnocení připomínek

Do stanoveného data nebyly připomínky doručeny.