

Zastupitelstvo obce Čakovičky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává usnesením zastupitelstva obce Čakovičky č. 00/2021 ze dne 00.00.0077

Změnu č. 3 územního plánu obce Čakovičky

formou opatření obecné povahy č. 0/2021.

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Změna č. 3 územního plánu obce Čakovičky

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Čakovičky

číslo jednací:

nabytí účinnosti:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

podpis a otisk úředního razítka

Základní údaje

Text, doplněný po veřejném projednání změny č. 3 ÚP Čakovičky je barevně zvýrazněn.

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

ZO Čakovičky schválilo pořízení Změny č. 3 ÚP Čakovičky zkráceným způsobem, a to na základě usnesení Zastupitelstva obce Čakovičky č. 06.3-03/2021 ze dne 8.3.2021.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu Změny č. 3 územního plánu obce Čakovičky, který se týká níže uvedených návrhů na změnu:

- 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,
- plochy BS – plochy obytné smíšené s rozlišením stávající/historické zástavby v lokalitě střed a nové zástavby v lokalitě střed,
- plochy BM – plochy obytné městského typu,
- plochy VS – plochy pro nerušící výrobu včetně navazující plochy zeleně podél ulice Zlonínská,
- doplnění podmínek využití území jednotlivých ploch nezastavitelného území.

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, 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 připomínku.

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 vyloučit, 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.

1a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 10. 2. 2022.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

- 1a výkres základního členění území,
- 1b1 hlavní výkres změny č. 3,
- 2a koordinační výkres,
- 2c vyhodnocení záborů ZPF.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce:

se doplňuje takto:

Změnou č. 3 ÚP Čakovičky se koncepce rozvoje obce doplňuje vymezením plochy smíšené obytné centrální a to na plochách původní venkovské zástavby.

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 takto:

- max. míra zastavění pozemku činí 40% včetně zpevněných ploch,
- dělení pozemků s možností budoucího umístění stavby je nepřipustné.

1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Výčet zastavitelných ploch se nemění.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování

Dopravní infrastruktura

Není změnou č. 3 ÚP Čakovičky dotčena.

Technická infrastruktura

Není změnou č. 3 ÚP Čakovičky dotčena.

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Není změnou č. 3 ÚP Čakovičky dotčena.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Společné podmínky pro obec Čakovičky:

Rodinné domy - novostavby nebo rekonstrukce mohou obsahovat 1 bytovou jednotku.
Při rekonstrukcích rodinných domů nelze zvyšovat počet bytových jednotek.

Změnou č. 3 ÚPO Čakovičky se vymezuje zastavitelná plocha

SC – smíšené obytné centrální

hlavní využití:

- převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby
- obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- občanská vybavenost nekomerčního charakteru

přípustné využití:

- bydlení venkovského typu v izolovaných rodinných domech
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- dočasné ubytování, malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
- technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště

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,

nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- například:
 - výrobní činnost, zvyšující neúměrně hluchost, prašnost, zápach apod.,
 - provizorní stavby a stavby narušující objemově, měřítkově a architektonicky charakter historické zástavby,
 - stavby rodinné rekreace.

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální míra zastavění pozemku je 40% včetně zpevněných ploch s možností dělení pozemků pro umístění dalšího hlavního objektu,
- minimální velikost parcel činí 800m²
- výška hřebene stavby - maximálně 8 metrů od nivelety komunikace
- a současně dodržet výškovou hladinu, hmotové členění a tvar střech navazující stávající zástavby,
- nepovolovat zahušťování zástavby hospodářskými přístavbami nebo neúměrnými dostavbami
- nepovolovat nástavby zvyšující podlažnost a výšku stávajících objektů,

Změnou č. 3 ÚPO Čakovičky se mění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití takto:

BS – Plochy obytné smíšené

V odstavci:

STÁVAJÍCÍ HISTORICKÁ ZÁSTAVBA V LOKALITĚ STŘED.

- *dodržet výškovou hladinu, hmotové členění a tvar střech stávající zástavby,*
- *nepovolovat zahušťování zástavby hospodářskými přístavbami – nebo neúměrnými dostavbami*
- *nepovolovat nástavby zvyšující podlažnost a výšku objektů,*
- *minimální velikost parcel 800m²*
- *výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace*
- *parkování osobních vozidel obyvatel i zákazníků zajistit na vlastním pozemku,*
- *stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu v rozsahu 1 rodinného domu do max. výměry 150 m², které nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště*

se mění:

- *max. míra zastavění pozemku je 40% včetně zpevněných ploch,*

se doplňuje:

- *dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřipustné.*

V odstavci:

NOVÁ ZÁSTAVBA - V LOKALITĚ STŘED

- *povolují se pouze solitérní domy vhodné do venkovské zástavby*
- *minimální velikost parcel 800m²*
- *nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasné*
- *vzdálenost stavební čáry od hranic pozemku s veřejným pozemkem (komunikací) min. 5 metrů*
- *stavby s jedním Np a obytným podkrovím, podsklepené*
- *výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace*
- *střeška sedlová, valbová, polovalbová*
- *sklon střechy - mezi 28 – 40 stupňů*
- *barva střešní krytiny - keramická, betonová, výjimečně tvarovaná plechová*
- *garáž - integrovaná v místě bydlení*
- *místa pro parkování všech vozidel majitelů a uživatelů objektu bydlení musí být zajištěna pouze na vlastním pozemku*
- *oplocení pozemku na straně k ulici nebo veřejnému prostoru -podezdívka ve výšce 0,6 -1 metr, výplně dřevo, kov, plastové plaňky a profily, nepovoluje se drátěné pletivo,*
- *výška oplocení na straně do ulice nebo veřejnému prostoru - max. 2 metry*
- *likvidace dešťových vod je možná pouze vsakem na vlastním pozemku*
- *soukromá zeleň*
- *samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (obecní úřad apod.)*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště*

se mění:

- *zastavěnost pozemků – max. 40% (včetně garáže, chodníků, bazénů, pergol, zahradních domků apod.)*

se doplňuje:

- *dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřipustné.*

BM – Plochy obytné městského typu

V odstavci:

Hlavní využití:

- povolují se pouze solitérní domy vhodné do venkovské zástavby
- minimální velikost parcel 800m²
- nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasné
- vzdálenost stavební čáry od hranic pozemku s veřejným pozemkem (komunikací) min. 5 metrů
- stavby s jedním Np a obytným podkrovím, podsklepené
- výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace
- střecha sedlová, valbová, polovalbová
- sklon střechy - mezi 28 – 40 stupňů
- barva střešní krytiny - keramická, betonová, výjimečně tvarovaná plechová
- garáž - integrovaná v místě bydlení
- místa pro parkování všech vozidel majitelů a uživatelů objektu bydlení musí být zajištěna pouze na vlastním pozemku
- oplocení pozemku na straně k ulici nebo veřejnému prostoru -podezdívka ve výšce 0,6 -1 metr, výplně dřevo, kov, plastové plaňky a profily, nepovoluje se drátěné pletivo,
- výška oplocení na straně do ulice nebo veřejnému prostoru - max. 2 metry
- likvidace dešťových vod je možná pouze vsakem na vlastním pozemku
- soukromá zeleň
- místní komunikace, pěší cesty

se doplňuje:

- zastavěnost pozemků – max. 40% (včetně garáže, chodníků, bazénů, pergol, zahradních domků apod.)

se doplňuje:

- dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřipustné.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- administrativní nebo komerční prostory v rámci jednoho rodinného domu
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy, dvojdomy, obytné domy
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změny č. 3 ÚPO Čakovičky vymezuje dle požadavku ZÚR Středočeského krkaje koridor dopravní infrastruktury D061.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou změnou č. 3 ÚPO Čakovičky vymezeny.

1i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část obsahuje 8 listů dle následujícího obsahu:

	strana
Základní údaje	2
1a) Vymezení zastavěného území	3
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
1c) Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	3
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití,	4
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,	5
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	7
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8

Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:

- 1a) Výkres základního členění území
- 1b1) Hlavní výkres změny č. 3 ÚPO Čakovičky
- 1c) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Poučení

Proti Změně č. 3.1 územního plánu obce Čakovičky vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

starosta obce

místostarosta obce