

*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. 00/0000 ze dne 00.00.0000**

## **Změnu č. 4 územního plánu obce Čakovičky**

**formou opatření obecné povahy č. 0/0000.**

## Základní údaje

### Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 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. 4 ÚPO Čakovičky zkráceným způsobem, a to na základě usnesení Zastupitelstva obce Čakovičky č. 02-06/2023 ze dne 23.6.2023.

Zastupitelstvo obce rozhodlo v čl. 5) výše uvedeného usnesení o obsahu Změny č. 4 územního plánu obce Čakovičky, který se týká níže uvedených návrhů na změnu:

- prověření úpravy a doplnění podmínek využití územních ploch s rozdílným způsobem využití a upřesněním ve vybraných částech, ve kterých bude změna č. 4 územního plánu obce Čakovičky zpracována s prvky regulačního plánu:
- plochy VS – plochy pro nerušící výrobu včetně navazujících plochy zeleně podél ulice Zlonínská.

## **1a) Vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 1. 6. 2023.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

- 1a výkres základního členění území
- 1b hlavní výkres změny č. 4
- 2a koordinační výkres
- 2c vyhodnocení záborů ZPF

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

### **Koncepce rozvoje obce:**

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky mění tvar vymezených zastavitelných ploch VL – Plochy nerušící výroby a služeb, areál spol. Styrotrade se změnou č. 4 ÚPO Čakovičky zvětšuje 0 0,1310 ha.

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

### **Urbanistická koncepce**

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se vymezují zastavitelné plochy Z4/1 o výměře 0,4043 ha (západní část) a Z4/2 o výměře 0,8861 ha (západní část), tzn. celkem 1,2904 ha.

Z původního rozsahu zastavitelných ploch budou recipročně vypuštěny plochy o výměře 0,0307 ha (západní hranice rozvojové plochy Z2/3) + 1,0842 ha (severní hranice rozvojové plochy Z1/1), tzn. plochy o celkové výměře 1,1149 ha.

Součástí zastavitelných ploch Z4/1 a Z4/2 budou opatření směřující k potlačení hmotové dominanty stávajícího areálu vůči měřítku obce, její původní venkovské zástavby. Tato opatření budou realizována uvnitř zastavitelných ploch Z4/1 a Z4/2 resp. uvnitř spojitých ploch nerušící výroby a služeb.

Realizace opatření směřující k potlačení hmotové dominanty stávajícího areálu vůči měřítku obce budou součástí stavby (kolaudace) skladového objektu výrobního areálu Styrotrade.

## **1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění**

### **Dopravní infrastruktura**

Není změnou č. 4 ÚPO Čakovičky dotčena.

### **Technická infrastruktura**

Není změnou č. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO Čakovičky dotčena.

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

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se mění názvy a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití. Změny odpovídají Standardu územních plánů 2023.

Plochy RZV v nezastavěném území – po aktualizaci zastavěného území k 1.6.2023 jsou vymezeny nad novou mapou katastru nemovitostí, jak byla změněna dle komplexních pozemkových úprav. Vymezené plochy RZV mimo zastavěné území odpovídají kultuře pozemku dle katastru nemovitostí.

### 1.1. Zastavitelné území

a)	BI	<del>plochy obytné městského typu</del>	bydlení individuální
b)	OV	<del>plochy pro občanskou vybavenost</del>	občanské vybavení veřejné
c)	OS	<del>plochy pro sport a hromadnou rekreaci</del>	občanské vybavení - sport
d)	SC	<del>smíšené plochy centrální</del>	
e)	VL	<del>plochy pro nerušící výrobu a služby</del>	výroba lehká – nerušící výroba a služby
f)	PZ	<del>plochy veřejných prostranství s převahou zeleně</del>	zeleň – parky a parkově upravené plochy
Dopravní a technická infrastruktura:			
a)	DS	<del>plochy silniční</del>	doprava silniční
b)	DX	<del>veřejný prostor mimo zastavěné území</del>	doprava jiná
c)	TW, TE	<del>plochy technické infrastruktury</del>	technická infrastruktura – vodní hospodářství, energetika
d)	PP	<del>plochy veřejných prostranství</del>	veřejná prostranství všeobecná

### 1.2. Nezastavitelné území

a)	ZZ	<del>plochy zahrad</del>	zeleň – zahrady a sady
b)	WT	<del>plochy vodní a vodohospodářské</del>	plochy vodní a vodních toků
c)	AP.t	<del>plochy zemědělské – louky a pastviny</del>	plochy zemědělské – trvalé travní porosty
d)	AP.p	<del>plochy zemědělské – pole</del>	
e)	L	<del>plochy lesní</del>	
f)	ZO	<del>zeleň ochranná a izolační</del>	

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se mění podmínky ploch s rozdílným způsobem využití takto:

### VL – Plochy nerušící výroby a služeb

V odstavci:

Dominantní:

- výroba podstatně neobtěžující své okolí
- stavby pro nerušící výrobu a služby, parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- potravinářská výroba

Přípustné:

- sklady spojené se zpracováním, balením a expedicí výrobků
- sklady a zázemí stavební výroby
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- technická infrastruktura
- technické objekty na inženýrských sítích
- izolační a liniová zeleň

Výjimečně přípustné:

- byty majitelů nebo ubytování zaměstnanců

- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti
  - prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu
- Nepřípustné:
- samostatné objekty pro bydlení

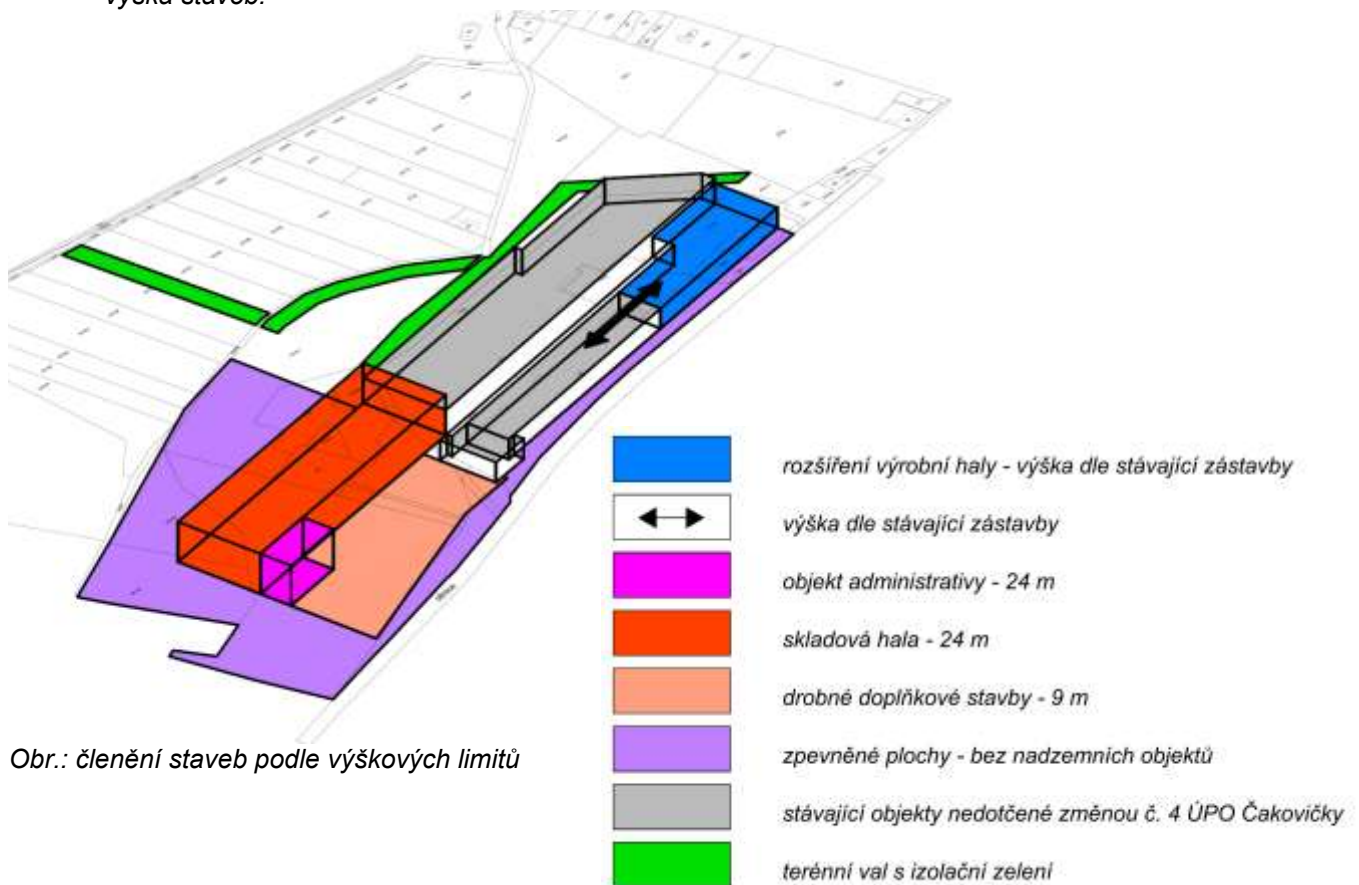
se doplňuje o podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání:

- mezní výška zástavby 12 m včetně technologických zařízení
- min. podíl zeleně 20 %

Podmínky prostorového uspořádání v areálu Styrotrade:

- výška staveb:



Obr.: členění staveb podle výškových limitů

- severní pohledová strana od obce bude obsahovat opatření pro eliminaci hmotové expozice obytného území:
  - souvislý či přerušovaný pás prosté fasády nepřesáhne výšku 6 m,
  - zbývající hmotnost staveb bude potlačena barevností a členitostí fasád,
  - terénní val výšky 9 m s izolační zelení o min. výšce vzrostlých dřevin 6 m,
- výškové omezení se nevztahuje na technologická zařízení,
- podíl zeleně se nestanovuje.

Vypouští se:

~~Pro zastavitelnou plochu Z2/3 se stanovuje prostorový regulativ s požadavkem min. podílu zeleně v hodnotě 40 %. Přednostně bude tato zeleň umístěna v šířce 20 m při hranici plochy Z2/3.~~

Další provozní podmínky areálu Styrotrade:

- zatížení území hlukem
  - intenzita hluku v době od 18:00 do 6:00 max. 38 dB,
  - zvuková charakteristika max. 4000 Hz,
- ochrana ovzduší:
  - výrobním, technologickým a manipulačním provozem nedojde ke zhoršení kvality ovzduší v obytné zástavbě (obci) z hlediska znečištění ovzduší a zápachu. V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj.

**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**

Nejsou změnou č. 4 ÚPO Čakovičky vymezeny

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

Nejsou změnou č. 4 ÚPO Čakovičky vymezeny

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

Textová část změny č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje 6 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	3
včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	3
1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	3
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
1g) 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	5
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	5
1i)) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	5

Výkresová část č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje 2 grafické přílohy v tomto složení:

- 1a) výkres základního členění území
- 1b1) hlavní výkres změny č. 4 ÚPO Čakovičky

## Poučení

Proti Změně č. 4 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

**Stupeň dokumentace:** Změna č. 4 územního plánu obce Čakovičky  
**Pořizovatel:** Obecní úřad Čakovičky  
**Zpracovatel:** ing. arch. Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

**Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obce Čakovičky**

**Textová část:**

1.	Postup při pořízení změny č. 4 ÚPO Čakovičky	9
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Přezkum souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
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	24
2c)	Přezkum souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů podle § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona	24
2d)	Přezkum souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	25
2e)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	26
2f)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	33
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	34
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	
3a)	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	35
3b)	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	37
3c)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	44
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	45
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	45
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	45
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	53
6.	Vyhodnocení připomínek	53

**Grafická část:**

- 2a) Odůvodnění změny č. 3 ÚPO Čakovičky - koordinační výkres
- 2c) Odůvodnění změny č. 3 ÚPO Čakovičky – výkres předpokládaných záborů půdního fondu



## **1. Postup při pořízení územního plánu**

*Zastupitelstvo obce Čakovičky schválilo na svém veřejném zasedání dne 23.6.2023 usnesením č. 02-06/2023 podnět na Změnu č. 4 územního plánu obce Čakovičky a to ve prospěch společnosti Styrotrade v rozsahu uspořádání zastavitelných ploch nerušící výroby a služeb a dalších podmínek, směřujících ke stabilizaci stávajícího areálu, prostorovému uspořádání jeho staveb a k ochraně obytné části obce před vlivy, vyplývající z provozu výrobního areálu.*

*Tomuto rozhodnutí předcházela žádost obce Čakovičky 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 8.2.2023 pod čj. 005502/2023/KUSK vydal k rozsahu změny č. 4 ÚPO Čakovičky stanovisko, ve kterém stanovuje požadavek na zpracování vlivů na životní prostředí jako součást změny č. 4 ÚPO Čakovičky.*

*Text bude doplněn po veřejném projednání změny č. 4 ÚPO Čakovičky.*

## **2. Výsledek přezkoumání změny č. 3 ÚPO 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. 4 ÚPO 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 ÚPOD, 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 ÚPOD 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 ÚPO Čakovičky dále posiluje z hlediska urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V ÚPOD je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky nastavuje podmínky prostorového uspořádání ploch nerušící výroby a služeb tak, aby byla v maximální možné míře potlačen prostorový vjem výrobních objektů vůči měřítku obce, krajiny a krajinnému horizontu.

(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 ÚPO 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 této změny č. 4 při zachování (snížení) potřeby záborů zemědělské půdy ve II. třídě ochrany.

(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 ÚPO resp. změny č. 1 a 2 jsou v tomto smyslu mezní.

Veřejná prostranství byla z hlediska soudobých požadavků na stavebně technické a estetické uspořádání vymezena; změna č. 3 ÚPO Čakovičky homogenizuje hodnotové parametry sídelní struktury a přenáší požadavky prostorového uspořádání na jednotlivé stavby, jejich změny.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky nezakládá žádná rizika narušení sociální soudržnosti obyvatel.

(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 ÚPOD. 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 ÚPO Čakovičky v tomto smyslu dále zvyšuje nároky na proměnu původní části obce při zachování základního výrazu venkovské architektury.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky stabilizuje výrobní areál a to na platformě diskuse s obyvateli obce; stanovuje provozní podmínky výrobní činnosti s uplatněním konkrétních opatření vůči posicím obytných staveb a veřejných prostranství v obci.

(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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3 je řešena ve vazbě na širší územní vztahy ve smyslu koordinace tras biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras, dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 4 ÚPO 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:**

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

Priorita (17) je naplňována stabilizací podmínek nerušící výroby, vymezených touto změnou ÚPO č. 4.

(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). ÚPOD 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. 4 ÚPO 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 úsporné 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 ÚPO 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. 4 ÚPO 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3. 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. 4 ÚPO Čakovičky se vytvářejí podmínky pro harmonizaci souboru staveb nerušící výrovy vůči měřítku obce; vymezena jsou opatření na možný negativní vliv na krajinný ráz.

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 vymezení 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3 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 uživatelské půdní celky, je prostupnost krajiny omezená a odpovídá praktické biodiverzitě území. Další změny v krajině jsou možné a lze jich dosáhnout změnou či aplikací legislativy, která by tuto změnu prakticky umožnila.

Změnou č. 4 ÚPO 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, způsobitelných 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. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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 odpočíváků, 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 vymežovat 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3. 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 krajinně řešeného území zásadní význam.

Změnou č. 4 ÚPO 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3.

Změnou č. 4 ÚPO 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1 a 2. Platný ÚPO v tomto smyslu vymezuje potřebná opatření. Plocha výroby je od obytné části obce distancována a dalšímu přiblížování těchto funkcí brání údolní niva Čakovičského potoka.

Změnou č. 3 ÚPO 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 umístění 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. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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 ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3 i faktický stav rozvoje obce. Změna č. 3 ÚPO 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.

Na vymezené podmínky kvality veřejného prostranství obce, uplatněné v rámci změny č. 3 ÚPO Čakovičky, navazuje změna č. 4 ÚPO Čakovičky nastavením podmínek na ochranu vizuálních vjemů – průhledů z obce na ploch nerušící výroby a na riziko znehodnocení užité kvality veřejného prostranství hlukem a dalšími vjemy z výrobní činnosti.

(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. 4 ÚPO 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 ÚPO Čakovičky. Stav technické infrastruktury je z hlediska stávajících i rozvojových potřeb obce vyhovující. Platný ÚPO akceptuje trasy nadmístních tras technické infrastruktury včetně jejich prostorové ochrany.  
Změnou č. 4 ÚPO 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 plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití však není omezoováno.  
Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky není tato priorita dotčena.*



## **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:**

Změna č. 4 ÚPO 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 ÚPO 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. 4 ÚPO Čakovičky je sníženo – eliminováno narušení rovnováhy hospodářského pilíře (= ploch nerušící výroby) vůči příznivému stavu životního prostředí a udržení sociální soudržnosti obyvatel

(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. 4 ÚPO 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 police v krajině i vůči nadmístní dopravní infrastruktuře požadavky rozvoje polycentrické struktury. Rozvojem obce nejsou podmínky dalšího polycentrického rozvoje omezeny.

Změnou č. 4 ÚPO 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:**

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

Změnou č. 4 ÚPO 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 zpracovat do ÚPOD obcí cílové charakteristiky krajiny
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů

#### **Komentář:**

Předmětem změny č. 4 ÚPO Čakovičky jsou opatření, směřující k eliminaci prostorového vjemu ploch a objektů nerušící výroby s cílem ochránit krajinný ráz a nenarušit prostorovým vjemem a funkcí ploch nerušící výroby venkovskou strukturu sídla.

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 prostupnosti 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:**

Výše uvedené požadavky prověřila změna č. 3 ÚPO Čakovičky s cílem zkvalitnění charakteru jádrových částí obce, vycházejí ze soudobého uspořádání veřejných prostranství, 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.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky navazuje a eliminuje vůči měřítku venkovské zástavby stav a cílové uspořádání ploch nerušící výroby.

(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. 4 ÚPO 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.

ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3 přitom respektuje koridor dopravní infrastruktury pro silnici II/101.

Změnou č. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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; změna č. 4 ÚPO pak vymezuje podmínky zástavby ploch nerušící výroby vůči takto definovaným hodnotám.

(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 ÚPO 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**

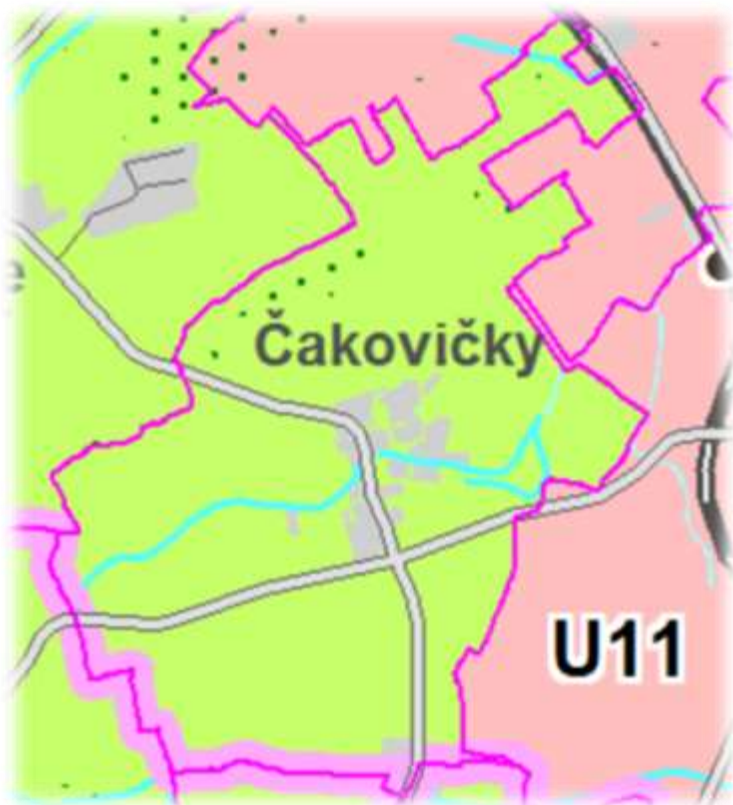
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- 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 ÚPO Čakovičky vymezuje ve prospěch požadované cílové kvality krajiny požadavek na zachování architektonických znaků jádrových ploch venkovské zástavby, změna č. 4 ÚPO Čakovičky pak řeší prostorové uspořádání dominantních objektů nerušící výroby a to jak vůči krajině, jejímu lokálnímu horizontu, tak vůči venkovské zástavbě obce.





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

**Komentář:**

ÚPO Čakovičky včetně změn č. 1, 2 a 3 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. 4 ÚPO Čakovičky je cílová charakteristika krajiny dotčena opatřeními, směřujícími k potlačení dominantních hmot areálu lehké výroby vůči krajině.

**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 ÚPO Čakovičky akceptován.  
Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky není 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. 4 ÚPO Čakovičky není vymezení tohoto koridoru dotčeno.

**Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPOD vydanou krajem:**

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky je v souladu s nadřazenou ÚPOD, 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. 4 ÚPO Čakovičky.

Předchozí změna č. 3 ÚPO Čakovičky zpřesnila 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 ÚPO Čakovičky.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky – na platformě výše vymezených hodnot – stanovuje podmínky pro akceptování předpokládaných objemů staveb nerušící výroby (areál Styrotrade) s cílem harmonizovat celkový obraz obce vůči krajinnému horizontu, krajíně jako takové a měřítku historické zástavby obce.

### **Požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky dochází k recipročnímu zmenšení a zvětšení zastavitelné plochy nerušící výroby s minoritním navýšením záborů půdy ve III. třídě ochrany, vyplývajícím z tvaru pozemku, a realizovaných zpevněných ploch.

Řešení je řádně odůvodněno, zábor půd ve II. třídě ochrany je touto změnou ÚPO snížen.

## **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**

ÚPO Čakovičky vč. změny č. 1,2,3 a této změny č. 4 do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek nezasahuje, resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky optimalizuje využití stávajícího rozsahu areálu spol. Styrotrade.

Návrhem změny č. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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



### **Komentář:**

Ad a)

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky nastavuje parametry slučitelnosti výstupní velikosti, funkce a vzhledu ploch nerušící výroby vůči kulturním a civilizačním hodnotám, jak byly definovány (zpřesněny) změnou č. 3 ÚPO Čakovičky. Současně jsou nastaveny podmínky eliminace negativního vlivu na krajinný ráz.

Ad c)

Součástí dokumentace určené pro projednání změny č. 4 ÚPO Čakovičky je vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), která doplňuje další podmínky využití plochy lehké výroby ve vztahu ke kvalitě životního prostředí obce.

Ad d) + e)

Eliminace negativního vlivu ploch nerušící výroby z hlediska architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území je v Odůvodnění zpřesněno – vyloženo – grafickými schémata srovnatelných přijatelných a nepřijatelných řešení.

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:**

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje v Odůvodnění změny č. 4 ÚPO Čakovičky, tak v samostatné příloze (SEA) potřebná vyhodnocení. Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo Krajským úřadem požadováno.

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

### **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje 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 – viz samostatná příloha Odůvodnění.

### **Ochrana půdního fondu**

Předmětem změny č. 4 ÚPO Čakovičky je vymezení zastavitelných ploch, které vyžadují zábory půdního fondu. Jejich rozsah je eliminován na minimum prostřednictvím recipročního vypuštění záborů v nepotřebných pozicích výrobního areálu.

Podíl záborů půd ve vysoké třídě ochrany je snížen.

**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. 4 ÚPO obce Čakovičky vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko čj. 005502/2023/KUSK ze dne 8.2.2023.

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 (Ing. J. Soukupová, l. 944)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

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 (Mgr. Darina Hanusková, l. 685)

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

**požaduje v následujících etapách pořizování změny č. 4 územního plánu Čakovičky zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), podle přílohy stavebního zákona.**

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- **Vyhodnotit změnu územního plánu jako celku.**

**Komentář:**

Na všech relevantních místech Vyhodnocení je uváděno, že hodnocení se týká „změny územního plánu“. Je nicméně skutečností, že změna ÚP jako celek, obsahuje pouze jednu změnovou plochu, tj. změna ÚP = jedna změnová plocha.

Ad kapitola „A.1.“, bod „1.“

Předmět, obsah a hlavní cíle územně plánovací dokumentace“ ... „Posuzovaná koncepce je územně plánovací dokumentací sídelního útvaru. Překládaný materiál je Vyhodnocením vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. Územně plánovací dokumentací je návrh změny č. 4 územního plánu obce Čakovičky“.

Ad kapitola „A.2“ ... „Kapitola hodnotí vztah územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na vnitrostátní úrovni.“

Ad kapitola „A.7.“, bod „2.“

Popis posuzování“ ... „Cílem posouzení byla identifikace možných přímých a nepřímých vlivů provedení resp. neprovedení koncepce (změny územního plánu) na životní prostředí zájmového území resp. celého širšího zájmového území.“

Ve vybraných podkapitolách (kupř. „5.15. Biologická rozmanitost“) kapitoly č. „A.6.“ je přímo konstatováno (navíc tučně zvýrazněno), že „posuzovaná změna územního plánu jako celek je bez jakýchkoliv přímých či nepřímých vlivů“ .....

- **Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví, všech složek životního prostředí a kulturního dědictví.**

**Komentář:**

Regulace funkčního využití byla převzata z textu změny ÚP (viz kapitola „A.1.“, bod „4. Požadavky obce k řešení v územně plánovací dokumentaci“).

Vyhodnocení této regulace viz kapitoly č.:

- „A.6“ - vyhodnocení vlivů
- „A.11.“ - požadavky na rozhodování ve vymezených plochách
- „Závěry a doporučení ....“ - podmínky kladného doporučení dané plochy

- **Vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím (zejména sousedství obytných ploch a ploch výrobních nebo zemědělských).**

**Komentář:**

- Vlivy změny ÚP na sousední plochy: Viz hodnotící tabulky v kapitole „A.6.“ nebo konstatování, že „V sousedství této plochy se nenacházejí žádné takové, kde by hrozilo negativní ovlivnění.“
- Vlivy sousedních ploch na plochu danou změnou ÚP: Viz kapitola „A.12“:

„Souhrnně lze konstatovat, že v blízkosti dosahu stávajícího významného zdroje akustického tlaku změna územního plánu nenavrhuje žádné nové plochy pro bydlení a nehrozí tak překročení hygienických limitů akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru dle § 11 nařízení vlády č. 148/2006 Sb.“

- **Vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch, stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch.**

- viz kapitola „A.6.“ - bod „5.22. Dopravní obslužnost“

- **Vyhodnotit vliv na zemědělský půdní fond (viz kapitola „A.6.“ bod „5.10. Záběr ZPF“), pozemky určené k plnění funkcí lesa a prvky chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

- viz kapitola „A.6.“ - bod „5.11. Záběr PUPFL“), podzemní a povrchové vody
- viz kapitola „A.6.“ - body „5.7.“, „5.8.“ a „5.9.“), odtokové poměry v území
- viz kapitola „A.6.“ - bod „5.8. Povrchový odtok a změna říční sítě“)
- viz kapitola „A.6.“ - body „5.14.“, „5.18.“ a „5.19.“).

- **Vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz.**

- Viz kapitola „A.6.“ - bod „5.19. Krajinný ráz“

- **Požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).**

Vzato na vědomí v kapitole č. „A.7“ bod „1. Důvody pro výběr posuzovaných variant“.

- **Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých navrhovaných ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.**

Viz kapitola „Závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu“

#### 1. Závěry a doporučení

Posuzovaná koncepce je územně plánovací dokumentací sídelního útvaru. Překládaný materiál je Vyhodnocením vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. Územně plánovací dokumentací je návrh změny č. 4 územního plánu obce Čakovičky.

Stávající územní plán Čakovičky (dále jen ÚP) nabyt účinnosti v srpnu 2003 a vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně a prvků ÚSES. Následně byly pořízeny tři změny tohoto územního plánu. Zastupitelstvo obce Čakovičky rozhodlo o pořízení změny č. 4 územního plánu Čakovičky na základě posouzení a stanoviska pořizovatele v souladu s § 46 odst. 3 stavebního zákona. Zároveň ustanovilo „určeným zastupitelem“ **starostu obce pana Karla Tomáška**. Pořizovatelem předkládané Změny územního plánu č. 4 je Obecní úřad Čakovičky, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím výkonného pořizovatele Ing. Renaty Perglerové. Zpracovatelem Změny č. 4 územního plánu Čakovičky je ing. arch. Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4 (číslo autorizace ČKA 02 748). Pořizovatel následně zahájil v rozsahu své působnosti dle příslušných ustanovení stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, a ostatních souvisejících právních předpisů přípravné práce pro proces pořizování územně plánovací dokumentace Změny č. 4 územního plánu Čakovičky.

Změna č. 4 územního plánu Čakovičky řeší pouze jednu rozvojovou plochu pro výrobu v návaznosti na stávající výrobní areál Styrotrade. Pro posouzení vlivů předkládané změny územního plánu se jeví jako zásadní skutečnost, že v současné době je zcela zřejmé její naplnění konkrétním záměrem a jsou zcela zřejmé vlivy této změny na jednotlivé složky životního prostředí. Na záměr situovaný na této ploše bylo zpracováno Oznámení záměru „Výroba XPS desek“ dle § 6 zákona č. 100/01 Sb. (OV1266) a byl vydán závěr Zjišťovacího řízení MZP/2023/500/570 ze dne 21/3/2023.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky mění tvar vymezených zastavitelných ploch VL – Plochy nerušící výroby a služeb a vymezuje zastavitelné plochy Z4/1 o výměře 0,4034 ha (západní část) a Z4/2 o výměře 0,9525 ha (západní část), tzn. celkem 1,3559 ha. Z původního rozsahu zastavitelných ploch budou recipročně vypuštěny plochy o výměře 0,0272 ha (západní hranice rozvojové plochy Z2/6) + 1,0395 ha (severní hranice rozvojové plochy Z1/1), tzn. plochy o celkové výměře 1,0668 ha. **Severní pohledová strana areálu bude obsahovat opatření pro eliminaci hmotové expozice obytného území. Souvislý či přerušovaný pás prosté fasády nepřesáhne výšku 6 m, zbývající hmotnost staveb bude potlačena barevností a členitostí fasád včetně zapojení zavěšených zelených stěn.**

Návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky, a to takovým způsobem, aby mohl být veřejně projednán a následně schválen zastupitelstvem obce.

S ohledem na povahu nově navrhované změnové plochy a její situování v území lze konstatovat, že nehrozí střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím. Navrhovanou regulací funkčního využití této změnové plochy ve vztahu **k ochraně veřejného zdraví**, jakož i dalších složek životního prostředí, lze považovat za adekvátní resp. nelze očekávat, že by jejím důsledkem mohlo docházet k významným negativním vlivům. Změna územního plánu nezavádá podnět k žádným aktivitám, které by mohly významným způsobem vyvolat narušení faktorů pohody. Funkční využití dané



plochy se ve vztahu k faktorům pohody jeví jako opodstatněné a bezkonfliktní. V sousedství této plochy se nenacházejí žádné takové, kde by hrozilo negativní ovlivnění.

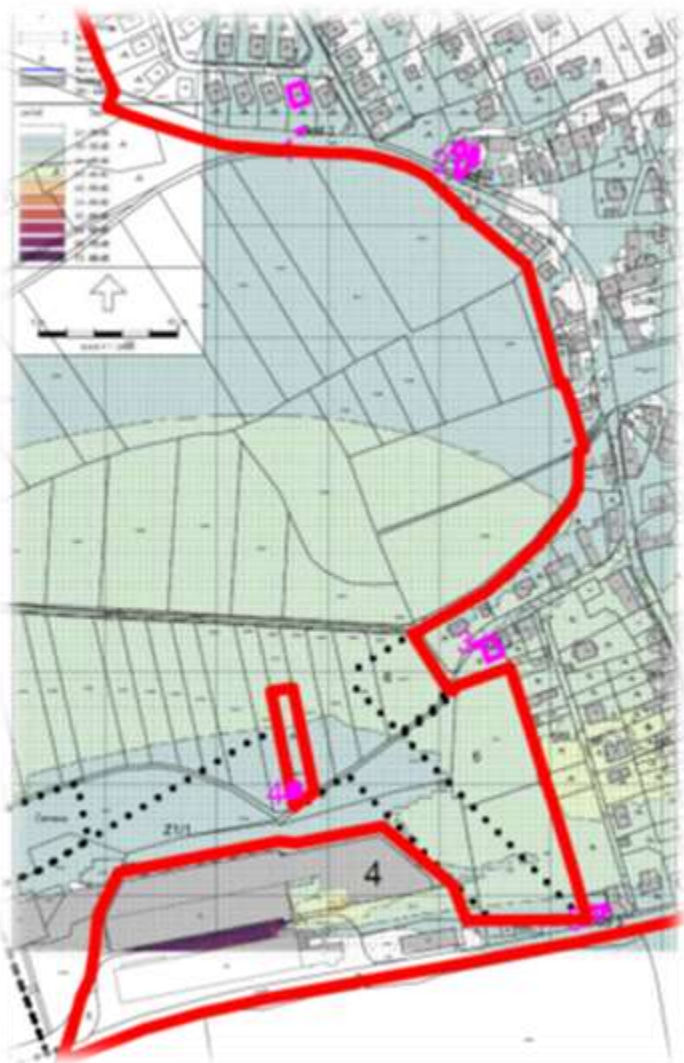
Posuzovaná změna územního plánu resp. důsledky z ní plynoucí, jsou bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel pachy, plynnými polutanty či představovaly bezpečnostní rizika. K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nikde nezavdává příčiny k významnému zhoršení hlukové situace v území s dopadem na lidské zdraví.

#### Komentář ke zvýrazněnému textu:

- usnesením zastupitelstva obce byl určeným zastupitelem pro proces pořízení změny č. 4 ÚPO Čakovičky Prof. Ing. Zbyšek Pavlík,

- SEA akceptuje požadavek změny č. 4 ÚPO Čakovičky na úpravu severní pohledové strany areálu a navržená opatření pro eliminaci hmotové expozice území. Naplněním tohoto požadavku je celkový záměr slučitelný s vlivem areálu jako celku na krajinný ráz a kulturní hodnoty, které jsou definovány změnou č. 3 ÚPO Čakovičky,

- Vliv na veřejné zdraví, resp. posouzení negativního vlivu na obyvatelstvo podle právního prostředí ČR jsou zastoupeny posouzením hlukové zátěže a sledováním kvality prostředí.



Z hlediska hluku bude na veřejném projednání změny č. 4 ÚPO Čakovičky představena hluková mapa urbanizovaného území obce – viz náhled:

Veřejnost bude mít možnost prostřednictvím námítky či připomínky požadovat, aby podmínkou trvalého provozu areálu Styrotrade bylo splnění hlukových limitů, vymezených změnou č. 4 ÚPO Čakovičky, tedy:

- |   |   |
|---|---|
| - | zatížení území hlukem                               |
| - | intenzita hluku v době od 18:00 do 6:00 max. 38 dB, |
| - | zvuková charakteristika max. 4000 Hz,               |

**Stanovené hygienické limity hluku (text pro veřejné projednání, následně jej lze odstranit s odkazem na právní dokument:**

Hygienické limity pro hluk a vibrace jsou v České republice (včetně Prahy) stanoveny v Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů. Hygienické limity hluku jsou stanoveny pro následující prostory:

- chráněný venkovní prostor
- chráněný venkovní prostor staveb
- chráněný vnitřní prostor staveb

### Chráněný venkovní prostor

Chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť. Limitní hodnoty jsou uvedeny v tab. 1:

Doba	Chráněný prostor	Hygienický limit hluku [dB]			
		1	2	3	4
Denní i noční	Chráněný venkovní prostor lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	50	50	55	65
	Chráněný ostatní venkovní prostor	50	55	60	70

1) Použije se pro hluk z provozu stacionárních zdrojů a hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakové práce, zejména rozřadování a sestavu nákladních vlaků, prohlídku vlaků a opravy vozů. Pro hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakové práce, které byly uvedeny do provozu přede dnem 1. listopadu 2011, se přičítá pro noční dobu další korekce +5 dB.

2) Použije se pro hluk z dopravy na dráhách, není-li dále uvedeno jinak, na silnicích III. třídy, místních komunikacích III. třídy a účelových komunikacích ve smyslu § 7 odst. 1 Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

3) Použije se pro hluk z dopravy na dálnicích, silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy v území, kde hluk z dopravy na těchto komunikacích je převažující nad hlukem z dopravy na ostatních pozemních komunikacích. Použije se pro hluk z dopravy na dráhách v ochranném pásmu dráhy. Použije se pro hluk z dopravy na tramvajových a trolejbusových drahách vedených po silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy.

4) Použije se pro stanovení hodnoty hygienického limitu staré hlukové zátěže.

### Chráněný venkovní prostor staveb

Chráněný venkovní prostor staveb představuje prostor do vzdálenosti 2 m před částí obvodového pláště (obr. 2), významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb. Limitní hodnoty jsou uvedeny v tab. 2. Chráněný venkovní

prostor staveb je zřízen pro zajištění ochrany vnitřního prostoru budov včetně možnosti větrání. Není určen pro ochranu osob zdržujících se v místech okolo budov (např. chodci, pobyt na balkónu apod.).

**Tab. 2 – Limitní hodnoty hluku v chráněném venkovním prostoru staveb**

Doba	Chráněný prostor	Hygienický limit hluku [dB]			
		1	2	3	4
Denní	Chráněný venkovní prostor staveb lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	45	50	55	65
	Chráněný venkovní prostor ostatních staveb	50	55	60	70
Noční, železniční doprava	Chráněný venkovní prostor staveb lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	40	45	50	60
	Chráněný venkovní prostor ostatních staveb	45	50	55	65
Noční, ostatní	Chráněný venkovní prostor staveb lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	35	40	45	55
	Chráněný venkovní prostor ostatních staveb	40	45	50	60

1) Použije se pro hluk z provozu stacionárních zdrojů a hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakotvorné práce, zejména rozřadování a sestavu nákladních vlaků, prohlídku vlaků a opravy vozů. Pro hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakotvorné práce, které byly uvedeny do provozu přede dnem 1. listopadu 2011, se přičítá pro noční dobu další korekce +5 dB. V případě hluku stacionárních zdrojů s tónovými složkami a hluku s výrazně informačním charakterem se k uvedeným hodnotám přičítá další korekce -5 dB.

2) Použije se pro hluk z dopravy na dráhách, není-li dále uvedeno jinak, na silnicích III. třídy, místních komunikacích III. třídy a účelových komunikacích ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

3) Použije se pro hluk z dopravy na dálnicích, silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy v území, kde hluk z dopravy na těchto komunikacích je převažující nad hlukem z dopravy na ostatních pozemních komunikacích. Použije se pro hluk z dopravy na dráhách v ochranném pásmu dráhy. Použije se pro hluk z dopravy na tramvajových a trolejbusových drahách vedených po silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy.

4) Použije se pro stanovení hodnoty hygienického limitu staré hlukové zátěže.

### Chráněný vnitřní prostor staveb

Do chráněného vnitřního prostoru staveb patří obytné místnosti a místnosti ve školách a zdravotnických zařízeních (viz obr. 3). Nepatří sem místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování. Limitní hodnoty jsou uvedeny v tab. 3.

V chráněných vnitřních prostorech stavby jsou hygienické limity hluku stanoveny pro hluk pronikající vzduchem zvenčí a pro hluk ze stavební činnosti uvnitř objektu v ekvivalentní hladině akustického tlaku A, pro hluk šířící se ze zdrojů uvnitř objektu v maximální hladině akustického tlaku A.

**Tab. 3 – Limitní hodnoty hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb**

<b>Chráněný prostor</b>	<b>Doba pobytu</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Nemocniční pokoje	6.00-22.00	40	35	–
	22.00-6.00	25	20	–
	7.00-21.00*	–	–	55
Lékařské vyšetřovny, ordinace	po dobu používání 7.00-21.00*	35 –	30 –	– 50
Obytné místnosti	6.00-22.00	40	35	–
	22.00-6.00	30	25	–
	7.00-21.00*	–	–	55
Přednáškové sítě, učebny a pobytové místnosti škol, jeslí a staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání	po dobu používání 7.00-21.00*	45 –	40 –	– 60
<p>1) Platí pro hluk bez tónových složek a hluk bez informačního charakteru pronikající vzduchem zvenčí a pro hluk ze stavební činnosti uvnitř objektu. Dále platí pro hluk šířící se ze zdrojů uvnitř objektu. Za hluk ze zdrojů uvnitř objektu, s výjimkou hluku ze stavební činnosti, se pokládá i hluk ze zdrojů umístěných mimo tento objekt, který do tohoto objektu proniká jiným způsobem než vzduchem, zejména konstrukcemi nebo podlahami.</p> <p>2) Platí pro hluk s tónovými složkami, s výjimkou hluku z dopravy na pozemních komunikacích, a hluk s výrazně informačním charakterem.</p> <p>3) Platí pro hluk ze stavební činnosti uvnitř objektu, platí pouze v pracovních dnech v uvedeném časovém rozmezí (*).</p>				

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví. **V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj.** Očekávaný nárůst dopravy bude natolik malý, že nebude představovat neúnosnou zátěž pro imisní situaci lokalit.

**Komentář ke zvýrazněnému textu:**

Z hlediska ochrany ovzduší je do výrokové části změny č. 4 ÚPO Čakovičky tato podmínka zapracována.

Důsledkem změny je zábor 9.256 m<sup>2</sup> půd ve II. třídě ochrany ZPF a 3.203 m<sup>2</sup> půd ve III. třídě ochrany ZPF. Důsledkem změny bude ale také naopak navrácení zpět do ZPF 10.780 m<sup>2</sup> půd ve II. třídě ochrany a 369 m<sup>2</sup> půd ve III. třídě ochrany. V souhrnu dojde tudíž k záboru 2.834 m<sup>2</sup> půd ve III. třídě ochrany a naopak k navrácení 1.524 m<sup>2</sup> půd ve II. třídě ochrany. Fakticky tudíž nedojde k záboru půd I. ani II. třídy ochrany ZPF.

Zastavitelnými plochami nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.



Změna územního plánu je bez výsledovatelných negativních vlivů na ÚSES, VKP, zvláště chráněná území či území Natura 2000.

Koncepce se návrhem zastavitelných ploch přímo dotýká pouze území, které je biologicky méně hodnotné a kde lze dosledovat přítomnost pouze takových organismů, které vykazují širokou ekologickou valenci a vysokou míru tolerance k antropogenním vlivům. Vývoj fauny a flory na dané ploše byl již v minulosti významně ovlivněn intenzivními lidskými aktivitami. Biologická rozmanitost na této ploše je nízká (= nejedná se o významná, nenahraditelná či reliktní stanoviště žádného rostlinného či živočišného druhu). Rozložení zastižených či jinak zjištěných rostlinných a živočišných druhů je v potenciálně dotčeném území silně determinováno antropogenními vlivy. V naprosté většině se jedná o synantropní druhy s vysokou ekologickou adaptabilitou, schopné přežít v silně nestabilních antropocenózách. Stejně tak antropogenně jsou ovlivněny i vazby mezi nimi a jejich role v zajišťování biologické rozmanitosti zájmového území. Není předpoklad, že by naplněním koncepce mohlo dojít k ohrožení nějaké místní populace rostlinného či živočišného druhu.

Koncepce zásobování řešeného území vodou a likvidace splaškových odpadních vod se změnou územního plánu nemění. Území neleží v CHOPAV. V kontaktu se záměrem/změnovou plochou se nenachází žádná vodoteč či přirozená vodní nádrž. Zájmové území nemá žádný prostorový či funkční vztah k zásobování pitnou vodou. Nenacházejí se zde žádné podzemní či povrchové zdroje pitné vody a nezasahují sem ani žádná ochranná pásma. Zájmové území nemá žádný prostorový či funkční vztah k zásobování pitnou vodou. Nenacházejí se zde žádné podzemní či povrchové zdroje pitné vody a nezasahují sem ani žádná ochranná pásma. Nárůst objemu splaškových vod vlivem realizace změny ÚP je zanedbatelný a tyto vody budou likvidovány na obecní ČOV. Důsledkem realizace záměru/změny ÚP nebude produkce žádných technologických vod. Likvidace dešťových vod bude realizována v souladu s povolením od vodoprávního úřadu (viz stanovisko vodoprávního úřadu vydané v rámci „Souhrnného vyjádření odboru životního prostředí Městského úřadu Neratovice“ čj. MěÚN/097380/2022). Nežádoucí kumulativní vlivy zde tudíž nehrozí. Ve srovnání s existujícím stavem dojde vlivem realizace změny ÚP jen k nevýznamnému navýšení odběrů vody.

S ohledem na povahu změny územního plánu nebude její naplnění konkrétními záměry představovat střet s žádnými krajinnými fenomény. Žádné přírodní, kulturní či historické charakteristiky vizuálně dotčeného území nebudou negativně ovlivněny. Nedojde ke snížení estetické ani přírodní hodnoty. Veškeré významné krajinné prvky zůstanou zachovány, nedojde k ovlivnění žádného zvláště chráněného území, harmonického měřítko či vztahů v krajině. Nedojde k narušení krajinných proporcí či ke snížení nebo významnému změnění krajinného rázu.

Zástavba v kontaktu s rozvojovými plochami nevykazuje místně rázovitý či neopakovatelný charakter, který by vlivem naplnění koncepce konkrétními záměry mohl být narušen. Harmoničnost okolní krajiny ani žádné krajinné dominanty nebudou vlivem naplnění územního plánu dotčeny.

#### **Komentář ke zvýrazněnému textu:**

Výše zvýrazněný závěr bude platný za podmínky provedení úprav na pohledové straně areálu vůči obci, jak jsou vymezeny výrokovou částí změny č. 4 ÚPO Čakovičky.

**V příslušné části odůvodnění návrhu změny územního plánu bude uvedeno, jak byly do návrhu změny územního plánu zpracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zpracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.**

Viz text a komentář – výše.

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

Text bude doplněn.

**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. 4 ÚPO Čakovičky je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizované verzi.*

*Změna č. 4 ÚPO Čakovičky je v souladu s cíli a úkoly stavebního zákona – viz vyhodnocení v bodě 2b) – viz bod 2b).*

*Dokumentace změny č. 4 ÚPO 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

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky je vyhotovena v aktuálním prostředí relevantních právních předpisů a dalších požadavků z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Územně analytických podkladů ORP Neratovice.

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje:

a) Komplexní zpracování ÚPO Čakovičky dle novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb., a č. 501/2006 Sb., včetně podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití, standardizovaných jevů územního plánu včetně související technologie digitálního zpracování dle standardizace platné od 1.1.2023.

Digitální zpracování odpovídá Standardu ÚPO 2023. 1. vrstvou je vymezení hranice ploch s RZV, sjednocující všechny pozemky dle tohoto vymezení. Vrstvy RZV dle Standardu 2023 jsou použity i v koordinačním výkresu.

Součástí převodu je použití pojmů a grafického značení výkresu základního členění území a výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

V souladu se Standardem ÚPO 2023 je překryvné značení prvků ÚSES nad ostatními plochami RZV. Překryv ÚSES v zastavěném území přesahuje původní členění nezastavěného území.

Připomínáme, že skladebné prvky ÚSES jsou funkční a není zapotřebí pozemky jimi dotčené dále omezovat (např. jako veřejně prospěšná opatření).

#### Zobrazení vrstev dle Standardu ÚPO 2023

Jedná se o grafické zpracování výkresů vázaných na výrokovou část územního plánu (jeho změny) a to výkresů:

#### Výkres: 1a – základní členění území

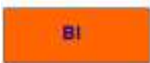

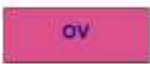

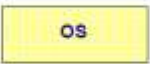
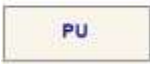



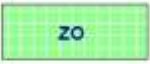




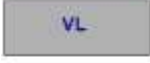



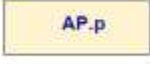
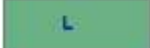
Grafická část výkresu základního členění území obsahuje tato grafická značení:

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		hranice zastavěného území k 1.6.2023
		hranice zastavitelných ploch
		hranice ploch změn v krajině


**Výkres: 1b – hlavní výkres**

Součástí změny č. 4 ÚPO Čakovičky je revize názvů, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití dle následujícího přehledu a překryvné plochy územního systému ekologické stability v tomto zobrazení:

Plochy RZV v nezastavěném území – po aktualizaci zastavěného území k 1.6.2023 jsou vymezeny nad novou mapou katastru nemovitostí, jak byla změněna dle komplexních pozemkových úprav. Zde vymezené plochy RZV odpovídají kultuře pozemku dle katastru nemovitostí.

stav	návrh	
		bydlení individuální
		občanské vybavení veřejné
		občanské vybavení - sport
		veřejná prostranství všeobecná
		zeleň - parky a parkově upravené plochy
		zeleň - zahrady a sady
		zeleň krajinná
		zeleň ochranná a izolační
		plochy smíšené obytné centrální
		doprava silniční
		doprava jiná
		technická infrastruktura - vodní hospodářství, energetika
		výroba lehká - nerušící výroba a služby
		plochy vodní a vodních toků
		plochy zemědělské - trvalé travní porosty
		plochy zemědělské - pole
		plochy lesní

**Výkres: 1c – výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací**

 veřejně prospěšné stavby  
s možností vyvlastnění a uplatnění překupního práva

### 3b) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### 1. Problematika umístění:

Změnou č. 4 se umožňuje získat pro stávající rozsah provedených stavebních objektů a zpevněných ploch dodatečné stavební povolení.



Obr.: průmět stávajících stavebních objektů a zpevněných ploch do ortho mapy katastru nemovitostí.



Obr: struktura zastavěného území: 1 – hala se zvětšenou výškou, 4 – skladová hala. V SV části zbytková nevyužitá plochy Z1/1 (po změně č. 1 ÚPO Čakovičky), v západní části zbytkový trojúhelník nevyužitě plochy Z2/3 (změna č. 2 ÚPO Čakovičky).



Změna polygonu zastavitelných ploch Z4/1 a Z4/2 je vymezena ve prospěch realizované stavby halového objektu, jehož půdorysný průmět je v grafické části změny č. 4 ÚPO Čakovičky vymezen jako „hlavní výrobní objekt - hala (STYROTRADE)“ – na následujícím schématu jako objekt č. 4.

Změna polygonu je nastavena tak, aby bylo možno s využitím již vymezené výměry rozvojových ploch „VS – Plochy nerušící výroby a služeb“ umístit výše specifikovaný hlavní výrobní a skladový objekt včetně realizovaných zpevněných ploch.



Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se vymezují zastavitelné plochy Z4/1 o výměře 0,4034 ha (západní část) a Z4/2 o výměře 0,8861 ha (západní část), tzn. celkem 1,2904 ha.

Z původního rozsahu zastavitelných ploch budou recipročně vypuštěny plochy o výměře 0,0307 ha (západní hranice rozvojové plochy Z2/3) + 1,0842 ha (severní hranice rozvojové plochy Z1/1), tzn. plochy o celkové výměře 1,1149 ha.

Součástí areálu jsou podzemní retenční nádrže, umístěné vně areálu, které neomezují využití zemědělské půdy resp. účel dotčených pozemků podél katastru nemovitostí.



Obr.: areál Styrotrade dle změny č. 3 ÚPO Čakovičky


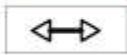








Obr.: areál Styrotrade dle změny č. 4 ÚPO Čakovičky

## 2. Stanovení max. výšky staveb

Výroková část změny č. 4 ÚPO Čakovičky vymezuje mezní výšky staveb v členění dle realizovaných a připravovaných staveb takto:



	Rozšíření výrobní haly – výška dle stávající zástavby
	Požadovaná výška dle stávající zástavby
	Objekt administrativy – 24 m
	Skladová hala – 24 m
	Drobné doplňkové stavby – 9 m
	Zpevněné plochy – bez nadzemních objektů
	Terénní val s izolační zelení
	Stávající objekty, nedotčené změnou č. 4 ÚPO

Součástí výškové eliminace stávajících staveb je zachování terénního valu a jeho osazení dřevinami, jejich výška činí 6 m.



### **3. Problematika charakteru stavby ve venkovském prostředí:**

---

*Hlavní výrobní objekt – hala Styrotrade – je rozestavěná.*

*Z následujících snímků je zcela zjevné, že stavba měřítkem, výškou i účinkem je zásadně konfliktní a zásadně narušuje charakter obce, který je – rovněž jako součást změny č. 3 ÚPO Čakovičky – posílen z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot vymezením plochy smíšených obytných v centrech.*



*Obrázek deklaruje výše uvedený střet záměru: Obec Čakovičky je umístěna v mělké údolní nivě, vůči které stávající i navrhované plochy smíšené výrobní vystupují tak jako tak. Charakter zástavby = venkovská tradiční zástavby = základní podlaží a zastřešení – v podstatě prostřednictvím šikmých střech a sídelní zeleně splývá s krajinou a tvoří očekávaný obraz venkovské zástavby.*

*Přípustnou výškou zástavby je pak nižší část výrobního areálu, která – s použitím méně kontrastní barvy opláštění může evokovat vzhled v krajině obvyklých objektů zemědělské prvovýroby*



*Nový halový objekt vpravo je tak v tomto zobrazení zcela nepřipustný.*

*Aby se autorizovaný architekt podepsal pod možnost jeho umístění, je zcela nezbytné použít maximální míru kompenzace prostřednictvím terénních úprav a vzrostlé (balové) sídelní zeleně o min. výšce 16 m, která utlumí velikost stavby na mezní přijatelnou hodnotu, rovnající se současnému výrazu (vlevo) nižšího halového objektu.*

*Z tohoto důvodu jsou ve výrokové části změny č. 4 ÚPO Čakovičky použity podmiňující kompenzační prostředky – terénní val a sídelní zeleň.*

*Je zapotřebí zmínit, že sebelépe realizovaná kompenzační opatření nesníží celkovou výšku zástavby vůči obci. Je tedy nezbytné, aby byl celkový obraz obce respektován a prokázán prostorovou studií výstupního tvaru a barevnosti stavby, terénního valu a nové sídelní zeleně.*



*Výše uvedený snímek je úmyslně účelový a dokládá střet původních hodnot jejich znehodnocení rozestavěným halovým objektem.*

*Souvislý či přerušovaný pás prosté fasády nepřesáhne výšku 6 m, zbývající hmotnost staveb bude potlačena barevností a členitostí fasád včetně zapojení zavěšených zelených stěn.*







*Nesprávné řešení – formální členění fasády barevností*



*Nesprávné řešení – osázení obvodu stavby stromy*

*Výše uvedené příklady jsou nesprávným formálním řešením, které nezohledňuje umístění stavby do krajiny, pouze vyhovuje stanovenému regulativu územního plánu.*

*Princip požadované eliminace – viz následující schéma:*



*Obr.: Současný stav*



Obr.: Princip eliminace: Kombinace ploch – horní část stavby v neutrálním šedivém tónu, bílá fasáda přerušovaná v odůvodnitelné kompozici, doplněno zelenou stěnou a dosazením zeleně původního – stávajícího valu.

#### **4. Problematika provozu výrobního areálu:**

---

Výrobní areál je umístěn na ploše **nerušící** výroby. Bez potřeby dokazování, kde a jak lze pojem „nerušící“ vykládat je zcela jednoznačné, že provozem nemůže být pohoda prostředí obyvatel obce dotčena.

Z hlediska provozního vlivu je tedy nezbytné:

- zásadním způsobem korigovat hlučnost provozu v určených časech,
- požadovat, aby denní hluk vykazoval frekvenční charakteristiku, která není vůči užívání veřejného prostoru obce **rušící**.

Potřebné parametry provozu, hluku a jeho charakteristiky jsou uvedeny ve výrokové části změny č. 4 ÚPO Čakovičky.

Z hlediska dopravní obsluhy je rovněž zapotřebí pojem **nerušící** prosadit a to s ohledem na nárůst dopravy = hluku – ve veřejném prostoru a z hlediska bezpečnosti užívání veřejného prostoru. Obojího lze dosáhnout striktním požadavkem, aby nárůst dopravy ve vztahu k realizované stavbě haly neprocházel zastavěným územím obce.

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

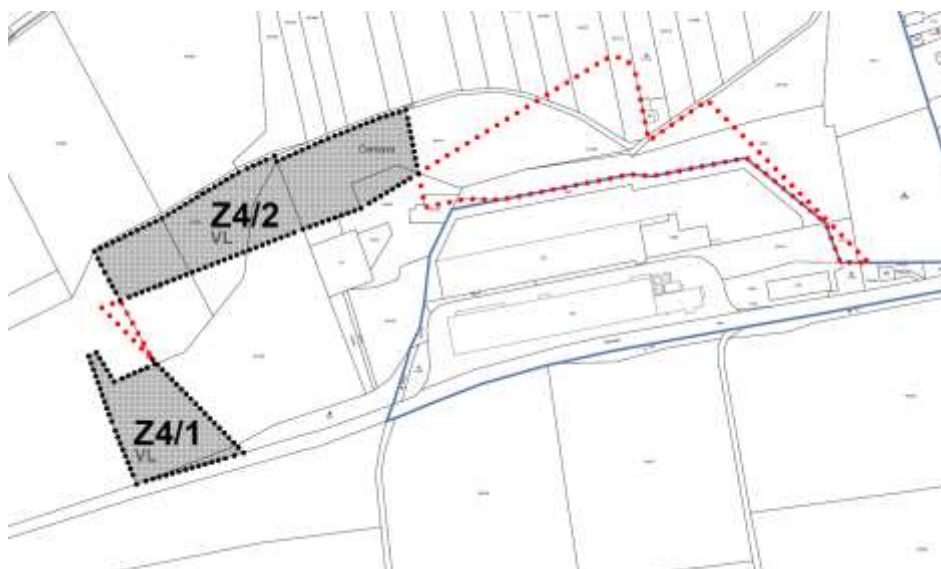
Revize zastavitelných ploch obce byla provedena v rámci změny č- 3 ÚPO Čakovičky, pro přehlednost je uvedena zde:

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
<b>Plocha 4</b>	<b>lokality Styrotrade</b>	<b>2,0606 ha</b>	<b>využito</b>
Plocha 5	lokality zemědělský statek	0,4673 ha	využito
Plocha 6	lokality BP VTL plynovodu	1,1057 ha	nevyužito
Změna č. 1			
<b>Plocha z1/1</b>	<b>Styrotrade</b>	<b>0,1300 ha</b>	<b>využito</b>
Změna č. 2			
Z2/1	0,0600 ha	plochy komunikací	využito
Z2/2	0,5053 ha	plochy OV – tělovýchovná a sportovní zařízení	nečerpáno
<b>Z2/3</b>	<b>1,4789 ha</b>	<b>plochy nerušící výroby a služeb</b>	<b>využito</b>
Z2/4	1,4035 ha	plochy nerušící výroby a služeb	nečerpáno
Z2/5	0,5762 ha	plochy nerušící výroby a služeb	nečerpáno
Z2/3	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	nečerpáno
Změna č. 2			
Zastavitelné plochy a plochy přestavby nejsou vymezeny.			

Plochy ve vztahu k území, řešenému změnou č. 4 ÚPO Čakovičky jsou barevně zvýrazněny.

Změna č. 4 řeší spojitě plochy nerušící výroby a to nevyužitá část plochy 4 a Z2/3 a recipročně je směřuje do požadovaného tvaru prostřednictvím zastavitelných ploch Z4/1 a Z4/2:



Obr: Vypuštěné zastavitelné plochy jsou vyznačeny červenou barvou.

#### **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. 4 ÚPO 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. 4 ÚPO 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

Vyhodnocení dle vyhlášky č. 271/2019 ze dne 24. října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Předmětem vyhodnocení důsledků změny č. 4 ÚPO Čakovičky jsou zastavitelné plochy Z4/1 a Z4/2. Pro vyhodnocení důsledků změny č. 4 ÚPO Čakovičky je vymezeno vždy hlavní využití plochy s rozdílným způsobem využití.

##### 4d.1) Vyhodnocení dle § 2 vyhlášky:

- a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,  
 b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,

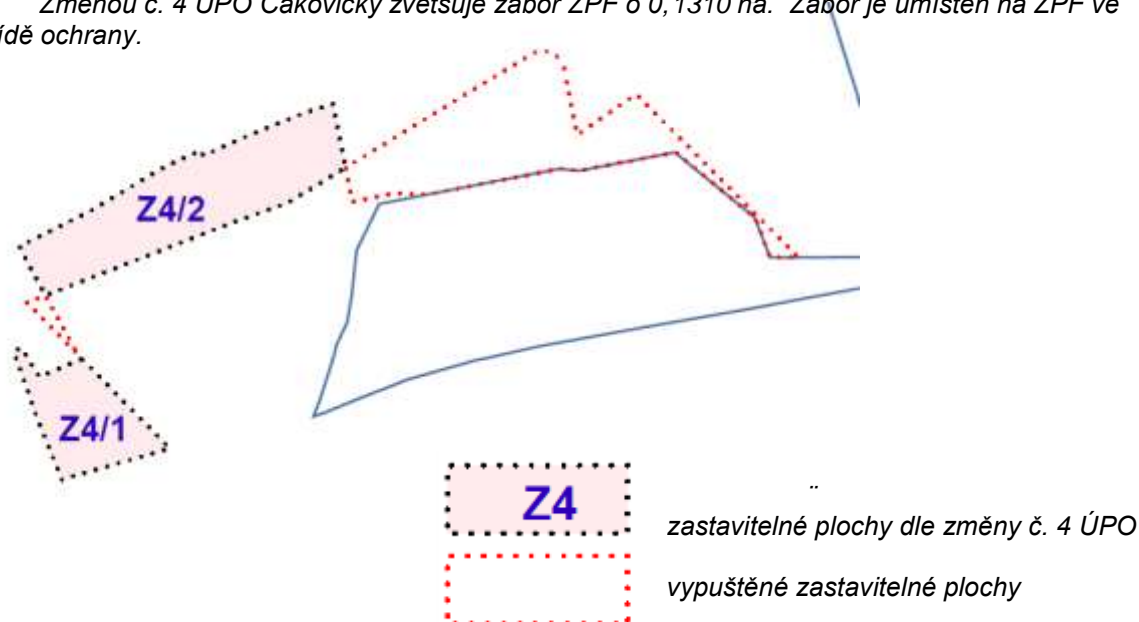
##### Celková bilance:

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se vymezují zastavitelné plochy Z4/1 o výměře 0,4034 ha, z toho představují zábor půdního fondu 0,3598 ha (západní část) a Z4/2 o výměře 0,8861 ha – celá plocha v ZPF (západní část), tzn. celkem 1,2904 ha, z toho zábor ZPF činí 1,2459 ha.

		výměra v ha	z toho ZPF	z toho plochy:	
				zastavitelné	přestavby
Z4/1	nerušící výroba a služby	0,4043	0,3598	0,3598	
Z4/2	nerušící výroba a služby	0,8861	0,8861	0,8861	
		<b>1,2904</b>	<b>1,2459</b>	<b>1,2459</b>	<b>0,0000</b>

Z původního rozsahu zastavitelných ploch budou recipročně vypuštěny plochy o výměře 0,0307 ha (západní hranice rozvojové plochy Z2/3) + 1,0842 ha (severní hranice rozvojové plochy Z1/1), tzn. plochy o celkové výměře 1,1149 ha.

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky zvětšuje zábor ZPF o 0,1310 ha. Zábor je umístěn na ZPF ve III. třídě ochrany.



Obr: Schéma vypuštění zastavitelných ploch a vymezení ploch Z4/1 a Z4/2 dle návrhu změny č. 4 ÚPO Čakovičky.



Obr.: Vypuštění zastavitelných ploch (zelenou barvou)



Obr.: Nové zastavitelné plochy v porovnání s vypuštěnými plochami

Členění záborů podle kultury pozemku, třídy ochrany a BPEJ:

		výměra ZPF (ha)	OP (ha)	TTP (ha)	zahrada / sad (ha)
Z4/1	nerušící výroba a služby	0,3598	0,3598		
Z4/2	nerušící výroba a služby	0,8861	0,8861		
		<b>1,2459</b>	<b>1,2459</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

		výměra ZPF (ha)	zábory ZPF podle stupně přednosti (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Z4/1	nerušící výroba a služby	0,3598		0,0395	0,3203		
Z4/2	nerušící výroba a služby	0,8861		0,8861			
		<b>1,2459</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,9256</b>	<b>0,3203</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

		výměra ZPF (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
	<b>zastavitelné plochy</b>					
Z4/1	nerušící výroba a služby	0,3598	2.30.01	0,3203	orná	vně
			2.61.00	0,0395		
Z4/2	nerušící výroba a služby	0,8861	2.61.00	0,8861	orná	vně
	<b>součet</b>	<b>1,2459</b>		<b>1,2459</b>		



- c) **odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,**

Zastavitelné plochy Z4/1 a Z4/2 jsou trvalým zábořem zemědělského půdního fondu.

- d) **souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,**  
e) **souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,**  
f) **informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů**

Z navržených 1,2459 ha záborů půdního fondu připadá na dílčí záboř v členění podle tříd ochrany:

- TO 2 0,9256 ha
- TO 3 0,3203 ha

tyto údaje jsou uvedeny v tabulce 2a)textové části.

- g) **informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,**

Platný územní plán Čakovičky vymezuje tento rozsah záborů půd v II. třídě ochrany:

- plocha 5 - 0,2368 ha (bydlení)
- plocha 6 - 0,8344 ha (bydlení)
- plocha Z2/567 - 0,5627 ha (nerušící výroba a služby)
- plocha Z2/8 - 0,0130 ha (sport a rekreace)

Výměry jsou aktualizovány a zahrnují nevyužité zastavitelné plochy nebo jejich části.



Obr.: Schéma zastavitelných ploch ÚPO Čakovičky zasahujících do zemědělské půdy ve II. TO (mimo řešené území změny č. 4 ÚPO)

**h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,**

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky je stávající síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků stabilizována. Je vymezena nad aktuální mapou katastru nemovitostí, resp. Plánem komplexních pozemkových úprav, který aktualizaci mapy KN předcházela.

**i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.**

Změna č. 4 ÚPO Čakovičky řeší konkrétní záměr na změnu v území prostřednictvím zastavitelných ploch Z4/1 a Z4/2. Součástí změny č. 4 je reciproční vypuštění zastavitelných ploch, v důsledku čehož je faktický nárůst potřeby záborů ZPF omezen na 0,1310 ha.

Záměr jsou řešen invariantně a jejich vymezení bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu vyhodnoceno na podkladě těchto kritérií:

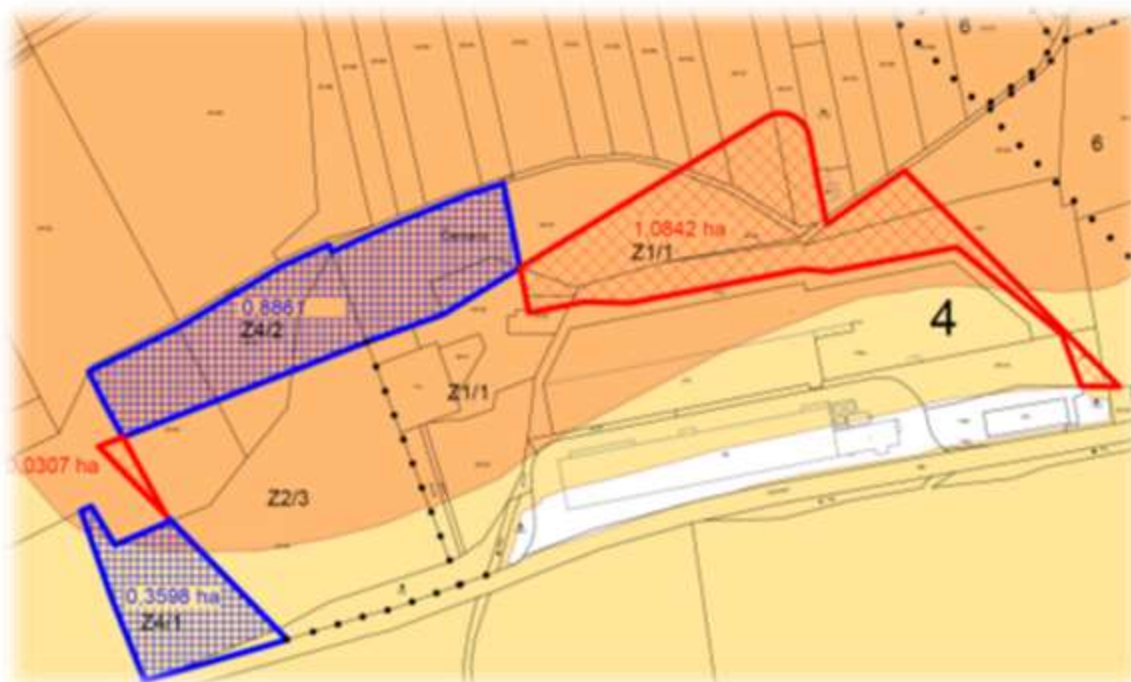
- zastavitelné plochy doplňují kompaktní urbanistický soubor m.č. Čakovičky bez narušení dalších půdních bloků,
- zastavitelné plochy nezasahují do půdních bloků zemědělské prvovýroby,
- zastavitelné plochy jsou mimo realizované investice do ZPF
- zastavitelné plochy jsou snižují potřebu půd ve II. TO.

**4d.2) Zdůvodnění navrhovaného řešení**

**a) zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant**

Změnou č. 4 ÚPO Čakovičky se princip uspořádání a organizace využití zemědělského půdního fondu dle ÚPO Čakovičky nemění.

Zábory půdního fondu ve II. TO jsou založeny na recipročním vypuštění nepotřebných ploch výroby a skladování v rozsahu řešeného území.



Z hlediska zásad ochrany ZPF je navržené řešení výhodné z hlediska ochrany půdního fondu a to zmenšením plochy na II. TO 0 0,1893 ha.

**b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ § 4 odst. 4 zákona.**

Zábory zemědělské půdy v II. TO jsou důsledkem recipročního vypuštění nevyužitých ploch ve II. TO v rozsahu řešeného území = areálu společnosti Styrotrade sníženy o 0,1893 ha při zachování celistvosti urbanizovaného území a celistvosti navazující zemědělské půdy tak, aby její využití nebylo znehodnoceno nevyužitelnými enklávami ZPF.

#### **4d.3) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa**

Změnou č. 1 ÚPO Čakovičky nejsou pozemky PUPFL dotčeny. Zastavitelné plochy Z1/3 a Z1/4 zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, jsou však určeny pro umístění jednoho rekreačního resp. rodinného domu. Jako kompromisní umístění lze realizovat ve vzdálenosti vyšší jak 25 m od okraje lesa.



## **5 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

*Text bude doplněn po veřejném projednání změny č. 4 ÚPO Čakovičky*

## **6) Vyhodnocení připomínek**

*Text bude doplněn po veřejném projednání změny č. 4 ÚPO Čakovičky*