

## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČAKOV

### Opatření obecné povahy

Záznam o účinnosti  
Zastupitelstvo obce Čakov vydalo dne 14. prosince 2009 změnu č. 1 územního plánu obce Čakov, č.j. 57/09, datum nabytí účinnosti 30. prosince 2009.

František Smrkovský  
starosta obce Čakov

Projektant:  
Ing. arch. Marie Horváthová  
Volyňská 14, 100 00 Praha 10  
tel.: 603 210 084  
e-mail: [marie@horvath.cz](mailto:marie@horvath.cz)

Obec Čakov  
zastoupená starostou  
Františkem Smrkovským

Datum zpracování: květen 2009  
Upraveno: listopad 2009

Číslo paré

## Obsah

### Opatření obecné povahy

Změna č. 1 územního plánu obce Čakov

Textová část

Grafická část - zákresy navrhovaného řešení ve výřezech těchto výkresů:

list 1: výkres č. 2 Hlavní výkres, sídlo Čakov, měřítko 1 : 5 000

list 2: výkres č. 2 Hlavní výkres, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 5 000

list 3: výkres č. 3, Funkční využití ploch, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

list 4: výkres č. 5, Funkční využití ploch, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 2 880

list 5: výkres č. 6, Dopravní a technická infrastruktura, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

list 6: výkres č. 9, Veřejně prospěšné stavby, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

### Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obce Čakov

Textová část:

1. Postup pořízení změny

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

6. Vyhodnocení splnění zadání

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

12. Vyhodnocení připomínek

Grafická část:

grafická část odůvodnění, list 1: výkres č. 7, Důsledky navrhovaného řešení na ZPF, sídlo Čakov, měřítko 1 : 5 000

grafická část odůvodnění, list 2: výkres č. 8, Důsledky navrhovaného řešení na ZPF, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 5 000

## Obec Čakov

Č.j.: 57/09

V Čakově dne 14. prosince 2009

Záznam o účinnosti  
Zastupitelstvo obce Čakov vydalo dne 14. prosince 2009 změnu č. 1 územního plánu obce Čakov, č.j. 57/09, datum nabytí účinnosti 30. prosince 2009.

František Smrkovský  
starosta obce Čakov

### Opatření obecné povahy

#### ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČAKOV

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

#### vydává

#### změnu č. 1 územního plánu obce Čakov,

schváleného usnesením zastupitelstva obce Čakov dne 30. 8. 1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Čakov č. 1/99 ze dne 30. 8. 1999.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

(1)

V Části první, Úvodní ustanovení, Článek 2, Rozsah platnosti, se vypouští odstavec 2. a nahrazuje se odstavcem 2. tohoto znění:

*"2. Území řešené změnou č. 1 územního plánu obce Čakov:*

- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení" namísto části rezervní plochy pro smíšené funkce, označené v grafické příloze jako "Z1.1.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení" a "zahrady v zastavitelném území" namísto plochy pro nerušící výrobu a skladování, označené v grafické příloze jako "Z1.2.",*
- navrhuje se plocha s funkčním využitím "plochy veřejné zeleně", označená v grafické příloze jako "Z1.3.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení" namísto rezervní plochy pro smíšené funkce, označené v grafické příloze jako "Z1.4.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení" namísto rezervní plochy pro smíšené funkce, označené v grafické příloze jako "Z1.5.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení", označená v grafické příloze jako "Z1.6.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro ČOV", označená v grafické příloze jako "Z1.7.", současně se ruší plocha pro ČOV vymezená ÚPO*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení", označená v grafické příloze jako "Z1.8.",*
- navrhuje se zastavitelná plocha s funkčním využitím "plochy pro venkovské bydlení" a "zahrady v zastavitelném území", označená v grafické příloze jako "Z1.9.",*

(2)

Funkční plochy vymezené v lokalitách Z1.1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. se zařazují do zastavitelných ploch.

Pro funkční plochy: *“plochy pro venkovské bydlení”, “plochy pro technické vybavení”, “plochy pro dopravu”*, uvedené v předchozích bodech platí regulativy dle Vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Čakov č. 1/99 ze dne 30. 8. 1999, s doplněním podmínečně přípustného využití u *“plochy pro venkovské bydlení”*.

(3)

Pro funkční plochu: *zahrady v zastavitelném území*, platí regulativy formulované touto změnou č. 1 ÚPO.

(4)

V Části druhé, Základní zásady uspořádání území, závazné regulativy a limity, Článek 7: v odstavci *“Zastavěné území a území určené k zastavění sídla Čakov”* se doplňuje nová odrážka, která zní:

*“ - zahrady v zastavitelném území”*

v odstavci *“Zastavěné území a území určené k zastavění sídla Vlkov”* se doplňuje nová odrážka, která zní:

*“ - zahrady v zastavitelném území”*

(5)

V Části druhé, Základní zásady uspořádání území, závazné regulativy a limity, Článek 8 Regulativy – urbanizované území, bod 8.1 *plochy pro venkovské bydlení* se vkládá odstavec podmínečně přípustné využití s odrážkou:

*“podmínečně přípustné využití:*

- *již před dělením pozemků, mimo pozemek parc. č. KN 191/6, musí být prokázáno, že území je dostatečně zásobované pitnou vodou a nové vodní zdroje nemohou negativně ovlivnit vydatnost a kvalitu stávajících vodních zdrojů”*

(6)

V Části druhé, Základní zásady uspořádání území, závazné regulativy a limity, Článek 8 Regulativy – urbanizované území, bod 8.9 *plochy veřejné zeleně*, odstavec regulativy prostorového uspořádání se doplňuje o odrážku:

*“plochy pro sport v rámci této funkční plochy vymezené změnou č. 1 v lokalitě Z1.3. nepřesáhnou výměru 1 900 m<sup>2</sup>.”*

(7)

V Části druhé, Základní zásady uspořádání území, závazné regulativy a limity, Článek 8 Regulativy – urbanizované území, se na konci doplňuje nový odstavec 8.10., který zní:

*“8.10. zahrady v zastavitelném území*

*Hlavní využití:*

- *plochy zahrad uvnitř zastavěného území obce*
- *zahrady a sady, s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně*

*Přípustné využití:*

- *stavby zahradní architektury, např. altány, bazény, kůlny pro zahradní nářadí a pod.*

*Nepřípustné využití:*

- *vše ostatní.”*

(8)

V Části druhé, Základní zásady uspořádání území, závazné regulativy a limity, Článek 9 Neurbanizované území, ruší se odstavec 1. v celém znění a nahrazuje se novým zněním:

*“1. V neurbanizovaném území obce Čakov lze umísťovat dopravní stavby, účelové cesty, rozšíření stávajícího systému místních komunikací, pěší komunikace, cyklistické stezky a pod., a realizovat další opatření na silniční síti, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na vodních tocích, rybníky, vodní nádrže, mokřady, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability a další stavby související s možnostmi uvedenými v tomto článku.”*

(9)

V Části třetí, Veřejně prospěšné stavby, Článek 13, Plochy pro veřejně prospěšné stavby, bod B. Nové veřejně prospěšné stavby v k.ú. Čakov,

v odstavci zařízení pro dopravu

ruší se bod 2 v celém znění a nahrazuje se novým zněním:

“**2** obslužná komunikace, lokalita Z1.2., pozemek parc. č. 235/1 část, (PK 250, 252, 253, 254, 256, 273)

za bod 2 se vkládají nové body 3, 10, 11, které znějí:

“**3** rozšíření stávající místní komunikace, na rozhraní lokalit Z1.4. a Z1.5., pozemek parc. č. 270/1 část, 258 část“

“**10** rozšíření stávající místní komunikace, lokalita Z1.5., pozemek parc. č. PK 262, 263, 264 části“

“**11** rozšíření stávající místní komunikace, na rozhraní lokalit Z1.1. a Z1.2., pozemek parc. č. PK 250, 251, a KN 191/6, části“

v odstavci zásobování elektrickou energií

se za bod 14 vkládá nový bod 15, který zní:

“**15** trafostanice, lokalita Z1.2., pozemek parc. č. 256 část (PK 273 část)“

(10)

Součástí Změny č. 1 územního plánu obce Čakov jsou tyto výkresy grafické části:

list 1: výkres č. 2, Hlavní výkres, výřez, sídlo Čakov, měřítko 1 : 5 000

list 2: výkres č. 2, Hlavní výkres, výřez, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 5 000

list 3: výkres č. 3, Funkční využití ploch, výřez, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

list 4: výkres č. 5, Funkční využití ploch, výřez, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 2 880

list 5: výkres č. 6, Dopravní a technická infrastruktura, výřez, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

list 6: výkres č. 9, Veřejně prospěšné stavby, výřez, sídlo Čakov, měřítko 1 : 2 880

(11)

Počet listů změny územního plánu: 5 (vč. 2 stran - titulní strany a obsahu)

Počet výkresů k němu připojené grafické části: 6 listů

## ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu obce Čakov má textovou a grafickou část.

### Textová část

#### 1. Postup pořízení změny

Územní plán obce Čakov (dále jen ÚPO) byl zpracován pro celé správní území obce Čakov a byl schválen Zastupitelstvem obce Čakov dne 30. 8. 1999.

Pořízení změny bylo schváleno Zastupitelstvem obce Čakov na zasedání dne 28. července 2008.

Zastupitelstvo obce zvolilo určeného zastupitele, který bude zajišťovat plnění úkolů vyplývajících ze stavebního zákona. Určeným zastupitelem obce je František Smrkovský, který je zároveň starostou obce, a současně rozhodlo, že fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti bude Pavla Bechyňová, Pražského povstání 1799, 256 01 Benešov, se kterou byla uzavřena smlouva. Tato zajistila Obecnímu úřadu Čakov splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti v souladu s § 24 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 47 odst. 1 platného stavebního zákona byl zpracován návrh zadání změny podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh zadání změny č. 1 územního plánu obce Čakov pořizovatel v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 platného stavebního zákona zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a dalším organizacím podílejícím se na využití území, společně s dopisem č.j. 1 ÚPO/§47 SZ/320. Zároveň zajistil zveřejnění návrhu zadání změny č. 1 územního plánu obce a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30ti dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání zadání na úřední desce Obecního úřadu Čakov. V tištěné podobě byl návrh zadání k nahlédnutí na Obecním úřadu v Čakově, v elektronické podobě byl celý obsah zadání k nahlédnutí na stránkách [www.obeccakov.webgarden.cz](http://www.obeccakov.webgarden.cz) a dále na "<http://www.edeska.cz/obeccakov/>".

Zadání změny č. 1 územního plánu obce Čakov schválilo Zastupitelstvo obce Čakov dne 2. března 2009.

Textová i grafická část návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov je zpracována přiměřeně podle přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky. Návrh výroku opatření obecné povahy obsahuje pouze části, kterých se změna jednoznačně dotýká, a to zásahem do vyhlášky obce Čakov č. 1/99, o závazných částech územního plánu obce Čakov, která byla vydaná k územnímu plánu obce Čakov. Tento postup je v souladu se zákonem č. 191/2008 Sb., kterým se mění stavební zákon.

Návrh změny byl odevzdán v rozsahu schváleného zadání. Pořizovatel projednal dokumentaci podle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Dotčeným orgánům a sousedním obcím oznámil dobu a místo společného jednání na doručenkou nejméně 15 dnů před konáním společného jednání. Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov se konalo dne 23. června 2009 v 10.00 hodin v místnosti Obecního úřadu Čakov.

Textová a grafická část návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov byla vystavena k nahlížení od 5. června do 23. července 2009 na Obecním úřadu Čakov a na Městském úřadu Benešov, odboru výstavby, územního plánování a regionálního rozvoje – úřadu územního plánování.

Zpřístupnění obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov bylo zajištěno rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup na stránkách Obecního úřadu Čakov – na elektronické úřední desce "<http://www.edeska.cz/obeccakov/>" a dále "<http://www.obeccakov.webgarden.cz>".

Všichni občané mohli uplatnit svá stanoviska a připomínky písemně do 30 dnů ode dne společného jednání.

Společného jednání se žádný dotčený orgán nezúčastnil, nebyl uplatněn požadavek na prodloužení termínu.

Krajský úřad Středočeského kraje posoudil dokumentaci změny a vydal stanovisko dne 9. 9. 2009, spisová značka SZ 1355231/2009/KUSK REG/Bou, č.j. 138834/2009/KUSK.

Termíny řízení vedeného podle § 52 stavebního zákona by stanoveny veřejnou vyhláškou-oznámením č.j. 35/zmč.1 ÚPO/52 SZ/2009, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu dne 23. 9. 2009, sejmutí dne 16. 11. 2009. Oznámení bylo rovněž zveřejněno v elektronické podobě. Dokumentace byla k nahlédnutí od 25. září 2009 do 9. listopadu 2009 na obecním úřadu v Čakově nebo na elektronické úřední desce "<http://www.edeska.cz/obeccakov>" a dále rovněž na "<http://www.obeccakov.webgarden.cz>". Veřejné projednání se konalo dne 9. listopadu 2009 v 18.00 hod. v místnosti Obecního úřadu v Čakově. Dotčené orgány byly na řízení pozvány písemností, kterou obdržely na doručenkou. Odborný výklad byl zajištěn projektantem, Ing. arch. Marií Horváthovou. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam. V průběhu projednání byla uplatněna námitka; rozhodnutí o námitce a její odůvodnění je uvedeno v kapitole 11. Přípomínky nebyly vzneseny.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona, z průběhu jednání byl zajištěn zápis obsahující návrh rozhodnutí o podané námitce. Na základě výsledku projednání pořizovatel vyzval projektanta k úpravě návrhu změny, a to textové i grafické části.

## **2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, pro zpracování změny č. 1 územního plánu obce Čakov nevyplývají další konkrétní požadavky.

Území obce leží mimo rozvojové osy, ale v blízkosti koridoru vysokorychlostní dopravy VR1, s výraznou vazbou na dálnici D1, kde se předpokládají rozvojové impulzy. Navrhovaná změna, která směřuje k podpoře rozvoje bydlení, sportu, a ke zkvalitnění technického vybavení území obce, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území. Rozsah ploch, které jsou určeny k zástavbě, byly posuzovány s ohledem na jejich vymezení již v platné dokumentaci. Plochy byly zařazeny do rezervních ploch. Změnou územního plánu obce dochází k přeřazení území do ploch návrhových.

Územní plán velkého územního celku Benešovsko byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro území obce Čakov nové záměry a omezení.

Plochy řešené změnou se nenacházejí v žádném omezení vyplývajícím z limitů využití území.

Prvky nadregionálního systému ekologické stability nejsou navrhovanou změnou dotčeny, návrh změny respektuje regionální biokoridor Křešický potok. Území řešené změnou č. 1 nezasahuje do ÚSES.

Řešení změny č. 1 nemá vliv na širší vztahy v území.

## **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Cíle územního plánování jsou uvedené v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona a jsou touto změnou naplňovány.

Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, což je touto změnou naplňováno.

Změna č. 1 je v souladu s cíli územního plánování, vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce - bydlení, a zároveň nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území. Změna č. 1 neovlivňuje urbanistické a architektonické hodnoty území. Změna naplňuje stanovené cíle platné dokumentace, která byla schválena v roce 1999.

Změna využívá i potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona a současně je zajištěna koordinace veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 3 téhož zákona.

#### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 1 je pořizována v souladu s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona; projednání a vydání formou opatření obecné povahy je navrženo. Na obsah lze vztáhnout nový stavební zákon jen přiměřeně s ohledem na skutečnost, že i po změně č. 1 zůstává tato územně plánovací dokumentace územním plánem obce a nestává se územním plánem podle nového stavebního zákona. I v ostatních ustanoveních jsou nové právní předpisy respektovány. Návrh změny č. 1 těmito skutečnostem plně odpovídá.

Změna není v nesouladu s územně analytickými podklady zpracovanými úřadem územního plánování.

Řešení změny č. 1 vychází z průzkumů a rozborů provedených pro územní plán obce Čakov, a bylo doplněno o požadavky, které vycházejí z podrobnějších zpracovaných podkladů – z dokumentace pro územní rozhodnutí na umístění COV a ze zpracované hlukové studie pro stanovení limitů plochy ležící v blízkosti plochy výroby.

Plochy, které jsou řešeny změnou č. 1, byly již v době schvalování územního plánu obce v roce 1999 zařazeny do ploch rezerv. Jejich plošný rozsah byl v době projednání a ještě před schválením dokumentace dohodnut s dotčenými orgány státní správy s tím, že plochy budou k zástavbě následně, po odsouhlasení orgánem obce, uvolněny. Územní plán je platný od roku 1999. Od jeho schválení ještě nebyla v dokumentaci provedena žádná změna. Zastupitelstvo obce posoudilo záměry v území a došlo k závěru, že uvolněním ploch zařazených v platné dokumentaci jako rezervy může přispět k zatraktivnění celého území obce, která se nachází v blízkosti dálnice D1.

#### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

V této fázi projednání, vedeného podle § 50 stavebního zákona, dotčené orgány vyslovily pouze souhlasná stanoviska nebo jejich požadavky již byly uplatněny při projednání návrhu zadání a byly již do návrhu změny zapracovány.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov – souhlasné stanovisko ze dne 1. 7. 2009, č.j. HSKL-3-26/BN-2009

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově - souhlasné stanovisko ze dne 3. 7. 2009 značky 3132-215/09/BN/HJ

Krajský úřad Středočeského kraje -

koordinované stanovisko ze dne 23. 6. 2009, č.j. 089698/2009/KUSK-OŽP/Tuč  
stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství:

- z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů a č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů nemají připomínky
- z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů vydán souhlas s nezemědělským využitím navrhovaných lokalit o výměře 6,42 ha
- stanovisko z hlediska odboru dopravy – z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, k výše uvedenému návrhu změny č. 1 sdělují:

Dále následují odrážky, kde jsou vzneseny jejich požadavky.

Protože řešená změna v žádném případě nezasahuje do ploch silnic II. a III. třídy a ani do jejich ochranných pásem, odbor dopravy KÚ není dotčeným orgánem.

Veškerá nová napojení z řešených lokalit jsou na stávající dopravní systém místních komunikací. V odůvodnění změny jsou uvedeny parametry ploch pro dopravu.

- z hlediska odboru kultury a památkové péče sdělují, že krajský úřad není příslušný.

Městský úřad Benešov, odbor dopravy, silničního hospodářství -  
dodejka ze dne 3. 6. 2009

Městský úřad Benešov, odbor školství, kultury a památkové péče -  
č.j. MUBN/40428/2009/ŠKOL – bez námitek

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí  
dodejka ze dne 3. 6. 2009

Ministerstvo dopravy, odbor strategie (520) – dodejka ze dne 4. 6. 2009



Za MD se vyjádřilo Centrum dopravního výzkumu, Divize rozvoje dopravy Praha  
vyjádření (koordinované stanovisko) bez připomínek ze dne 5. 6. 2009, č.j. UP/2268/09  
Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku,  
nemají připomínky v písemnosti ze dne 8. 7. 2009, č.j. MV-41593-7/OSM-2009  
Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Benešov  
vyjádření bez připomínek ze dne 11. 6. 2009, č.j. PÚ 967/2009  
Ministerstvo životního prostředí, odbor vydávající koordinované stanovisko -  
dodejka ze dne 4. 6. 2009  
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I -  
stanovisko bez připomínek ze dne 8. 7. 2009, č.j. 5150/500/09  
Obvodní báňský úřad v Kladně, pracoviště Praha -  
dodejka ze dne 5. 6. 2009  
Krajské ředitelství policie Středočeského kraje nemají připomínky  
ve vyjádření ze dne 9. 6. 2009, č.j. KRPS-5020-52/Cj-2009-0100SU  
Pozemkový fond, územní pracoviště Benešov -  
dodejka ze dne 3. 6. 2009  
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj -  
stanovisko ze dne 13. 7. 2009, č.j. 283-4.6/09/20.103/PS je v souladu s projednávanou  
změnou  
Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice, Úsek správy nemovité infrastruktury  
České Budějovice -  
souhlasné stanovisko ze dne 18. 6. 2009, č.j. 5733 BN ÚP/2009-1420/ÚSNI

Úřad územního plánování, krajský úřad:  
Městský úřad Benešov, odbor výstavby, územního plánování a regionálního rozvoje  
dodejka ze dne 3. 6. 2009  
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení -  
dodejka ze dne 5. 6. 2009

Sousední obce:

Městys Divišov dodejka ze dne 4. 6. 2009  
Obec Kozmice dodejka ze dne 9. 6. 2009  
Obec Ostředek dodejka ze dne 4. 6. 2009  
Obec Teplýšovice dodejka ze dne 4. 6. 2009

Další organizace, které bylo vhodné upozornit na projednávání změny:  
ČEZ Distribuce, a.s.

Vyjádření souhlasné ze dne 23. 7. 2009

Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava – vyjádření správce povodí Vltavy  
ze dne 16. 7. 2009, č.j. 2009/30303/243

Připomínky:

1. Pro možný rozvoj ploch pro bydlení je nutno ověřit dostatečnou kapacitu pro zásobování lokality pitnou vodou a dostatečnou kapacitu ČOV
2. Projektová dokumentace případných realizací vodohospodářských staveb (např. rozšíření ČOV) jim budou předloženy k vyjádření.

Vyhodnocení:

1. V závazné části u “plochy pro venkovské bydlení” bylo doplněno podmíněčné využití o novou odrážku:  
- již před dělením pozemků musí být prokázáno, že území je dostatečně zásobované pitnou vodou a nové vodní zdroje nemohou negativně ovlivnit vydatnost a kvalitu stávajících vodních zdrojů.  
Kapacita navrhované ČOV (dokumentace je již zpracovaná, správce povodí vydal k ní již své stanovisko) je dostatečná a má ještě značné rezervy i pro případ napojování dalších ploch územním plánem ještě nevymezených. V kapitole “7. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení” je text doplněn.
2. Jedná se o informaci. Projektová dokumentace musí být projednaná se správcem povodí, jinak nelze vydat povolení pro možnou realizaci vodohospodářských staveb.

Správa a údržba silnic Benešov -

vyjádření ze dne 26. 6. 2009, značky 2/3028/202-532/09,  
kde souhlasí za podmínky ponechání dostatečného prostoru mezi rozparcelovanými pozemky pro uložení inženýrských sítí. Odvodnění z pozemků nesmí být napojeno do silničních příkopů. V případech, že nelze napojit na místní komunikace, bude toto řešeno napojením na silniční síť v jejich správě, a to v co nejmenším možném počtu.

#### Vyhodnocení:

Nové plochy budou napojeny pouze na stávající místní komunikace. Ani v případě technického řešení nových místních komunikací nelze stavebníky očekávat, že jim bude umožněno svedení vody ze stavebních pozemků do silničních příkopů. Jedná se o nutnost dodržení požadavků plynoucích z § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Po ukončení projednání podle § 50 stavebního zákona provedl pořizovatel s voleným zastupitelem vyhodnocení všech došlých stanovisek dotčených orgánů a dalších organizací. V průběhu projednání nedošlo k rozporu mezi orgány podle stavebního zákona ani mezi dotčenými orgány.

Některá vyjádření obsahují návod dalšího postupu, který je nutné provést ze strany stavebníka při povolovacím řízení a to s odvoláním na některá ustanovení jimi sledovaných zákonů. Tento požadavek nelze do textu opatření obecné povahy zapracovat.

Pořizovatel doplnil důvodovou zprávu. Přestože Povodí Vltavy není dotčeným orgánem, pořizovatel posoudil jejich vyjádření částečně jako odůvodněné a doplnil závaznou část o jednu odrážku v podmíněčně přípustném využití.

Veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu podle § 52 odst.1 stavebního zákona se konalo dne 9. listopadu 2009. Pořizovatel přizval dotčené orgány (jednotlivě a na doručenkou) dopisem ze dne 21. září 2009 č. j. 35/zm. č.1 ÚPO/52/2009. Dále jim oznámil vystavení změny územně plánovací dokumentace a opatření obecné povahy a upozornil je na podání jejich stanovisek k podaným připomínkám a námitkám na závěr veřejného projednání.

Stanoviska dotčených orgánů, která pořizovatel obdržel od:

CR- státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj  
ze dne 29. 9. 2009, č.j. 562-23.9/09/20.103/PS

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, odbor správy majetku  
ze dne 12. 10. 2009, č.j. KRPS-5020-118/CJ-2009-010MN

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství  
ze dne 1. 10. 2009, č.j. 147981/2009/KUSK

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I  
ze dne 4. 11. 2009, č.j. 5850/500/09

pořizovatel považuje za zmatečná, neboť řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona se vede již o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu dotčenými orgány. Ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona mohly dotčené orgány při veřejném projednání uplatnit na jeho závěr stanoviska k připomínkám a námitkám podaným k upravenému a posouzenému návrhu změny územního plánu obce.

V průběhu řízení konaného dne 9. 11. 2009 byl přítomen jeden dotčený orgán, Krajská hygienická stanice, územní pracoviště Benešov, který nevněsł stanovisko k uplatněné námitce.

V rámci projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory.

Pořizovatel vyhodnotil změnu územního plánu obce i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko a neshledal rozpor s právními předpisy.

## 6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání změny č. 1 územního plánu obce Čakov bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čakov dne 2. března 2009. Vzhledem k jednoduchosti změny, která neovlivní celkovou urbanistickou koncepci, bylo rozhodnuto o zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov, upuštěno bylo od zpracování konceptu řešení.

Z bodu c) Zadání vyplývají požadavky na rozvoj území a zásady pro vyhotovení změny, které jsou splněny.

K bodu d) Zadání: změnou je řešeno 9 položek.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v lokalitách:

sídlo Čakov

Z1.1. – plochy pro venkovské bydlení

Z1.2. – plochy pro venkovské bydlení – část,

Z1.3. – plochy veřejné zeleně

Z1.4. – plochy pro venkovské bydlení

Z1.5. – plochy pro venkovské bydlení

Z1.6. – plochy pro venkovské bydlení

Z1.7. – plochy pro technické vybavení – ČOV

plochy pro technické vybavení – účelová komunikace

Z1.8. – plochy pro venkovské bydlení

sídlo Vlkov

Z1.9. – zahrady v zastavitelném území - část

Změna funkce je navržena v lokalitách:

Z1.2. – část, plocha navržená ÚPO pro nerušící výrobu a skladování se mění na plochy pro venkovské bydlení a zahrady v zastavitelném území

Z1.9. - část, plocha zahrady v zastavěném území se mění na plochy pro venkovské bydlení

Návrhem změny se ruší zastavitelná plocha:

ruší se plocha vymezená návrhem ÚPO pro umístění ČOV

V souladu s požadavky bodu e) Zadání, změna č. 1 navrhuje nové plochy pro dopravní infrastrukturu a pro umístění zařízení technické infrastruktury (COV, TS).

K požadavkům bodu f) Zadání, na ochranu hodnot území: změnou nedochází k novým požadavkům na ochranu a rozvoj hodnot území. Změna nezasahuje do prvků regionálního územního systému ekologické stability (RBK 1339, biocentrum 942). Regionální biokoridor je vymezen podél Křešického potoka a řešením změny není dotčen.

Nově vymezené lokality neznehodnotí stávající přírodní hodnoty území a nebudou vytvářet kolizní vztahy v území. Hodnoty kvalitního prostředí zůstanou zachovány.

Funkční vymezení v závazné části zůstane beze změny. Nově je formulován regulativ pro "zahrady v zastavitelném území".

Změna se nedotýká stávajících inženýrských sítí – elektrického vedení a hlavních dopravních os.

Návrh využívá potenciál území v souladu s § 18 stavebního zákona. Změnou je zajištěna koordinace veřejných a soukromých zájmů a je zajištěna ochrana hodnot území. Návrh změny tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec nebo jen ve velmi malé míře. To se týká i ochrany krajiny.

Z bodu g) Zadání vyplývá, že jsou požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb. Asanace nejsou návrhem změny řešeny.

K požadavkům bodu h) Zadání, vyplývajícím ze zvláštních právních předpisů:

Plochy pro venkovské bydlení řešené změnou nejsou umístěny v blízkosti silnic, nejsou zatíženy hlukem z dopravy.

Změnou se nezvyšuje hluková zátěž v navazujícím území.

Lokalita Z1.2., která sousedí se stávající plochou pro výrobu - stavebniny, byla prověřena z hlediska hlukové zátěže z tohoto provozu. Limitní hodnoty nejsou dle provedených měření ve venkovním chráněném prostoru budoucích stavebních pozemků překročeny (firma Greif-akustika s.r.o., Protokol o autorizovaném měření hluku, č.z. Z080643-01 ze dne 4. 12. 2008).

Vzhledem k tomu, že se limitní hodnota v jednom měřeném místě (bod MB01) nachází v pásmu nejistoty měření, není dodržení hygienického limitu pro denní dobu v budoucím chráněném prostoru stanoveného dle NV148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, prokazatelné. Z tohoto důvodu je navrženo pro lokalitu Z1.2 protihlukové opatření: budoucí stavební pozemky jsou v návrhu umístěny ve vzdálenosti 15 m od hranice výrobní plochy – stavebnin (v souladu s návrhem opatření dle citované studie a stanoviska dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, č.j. 7583-215/08/BN/HJ ze dne 13. 1. 2009, k návrhu zadání v tomto bodě). Plocha přiléhající k hranici provozovny je vymezena jako zahrady v zastavitelném území.

Změna se nedotýká problémů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

Ve správním území obce Čakov nejsou plochy ochrany ložisek nerostných surovin ani dobývací prostory.

Plochy řešené změnou se nenacházejí v záplavovém území, ani v území s rizikovými přírodními jevy (sesuvná území, eroze půdy, špatné odtokové poměry a pod.).

Změnou č. 1 nejsou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území ani jejich ochranná pásma.

Změna zajišťuje územní ochranu štolového přivaděče Želivka – Praha a jeho ochranného pásma. Veškerá stavební činnost v území se podřizuje tomuto limitu a podmínkám stanoveným pro toto území (Vyhláška Okresního úřadu Benešov č.j. Vod. 231-1980/99).

K požadavkům bodu i) Zadání:

Hlavní zájmy a souvislosti v území vyřešil územní plán obce Čakov. V průběhu platnosti se ve správním území obce nevyskytly nové problémy, které by bylo nutné touto dokumentací řešit.

Problémem v území je v první řadě nemožnost naplňování návrhu územního plánu v plochách, které byly vymezeny pro výhledové období. V současné době je zájem vlastníků nabídnout tyto pozemky k zástavbě. Předkládaná změna řeší především změnu etapizace výstavby.

Návrh změny respektuje požadavek bodu j) Zadání. Plochy řešené změnou přímo navazují na zastavěné území obce, nebo se nacházejí uvnitř zastavěného území (Z1.2. – část, Z1.9. Vlkov - část).

Poloha obce v blízkosti dálnice D1 zvyšuje zájem o bydlení, rekreační využití a sport. Obec podporuje takové aktivity, které nevytvářejí nadměrné zátěže v území a mají kvalitně vyřešené dopravní napojení.

Dle požadavků bodů k), l) Zadání, změna nevymezuje plochy, ve kterých by bylo uloženo prověření změn jejich využití studií, resp. regulačním plánem.

K požadavkům bodu m):

Plochy řešené změnou č. 1 se nenacházejí v blízkosti Evropsky významných lokalit NATURA.

Změnou v území jsou navrženy plochy pro zástavbu rodinných domů, zahrady v zastavitelném území a plochy pro veřejnou zeleň.

Dotčený orgán nepožaduje zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko ze dne 5. 11. 2008 č.j. 159229/2008/KUSK-OŽP/Tuč., dle kterého dotčený orgán upouští od požadavku zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚPO Čakov z hlediska vlivů na životní prostředí, na základě změny funkčního využití ploch zařazených do změny č. 1).

K požadavkům bodu n) na zpracování konceptu řešení, včetně požadavku na zpracování variant: protože se jedná o konkrétní záměry na využití území, nebyly zpracovány varianty řešení a od zpracování konceptu řešení bylo v souladu se zadáním upuštěno.

Z bodu o) Zadání vyplývají požadavky na rozsah zpracování, které jsou splněny. Dokumentace má textovou a grafickou část a obsahuje údaje v souladu se zadáním. Grafická část dokumentace je zpracována nad aktuální mapou evidence nemovitostí.

Rozsah zpracování odpovídá platnému stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracovaná dokumentace navazuje na původní dokumentaci územního plánu obce Čakov, není měněna obsahová struktura ani měřítko výkresů. Textová i grafická část je zpracována přiměřeně k rozsahu navrhované změny, ve čtyřech vyhotoveních. Navrhované řešení je odůvodněno.

Dokumentace je odevzdána ve čtyřech vyhotoveních, spolu s datovým nosičem.

Jak vyplývá z výše uvedeného, všechny požadavky zadání jsou splněny.

## 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### a) Návrh urbanistické koncepce

Podmínky a zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem obce se nemění. Návrh respektuje stávající charakter obce a rozsah rozvojových ploch vymezených platnou územně plánovací dokumentací.

Řešené lokality se nacházejí na území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území, nebo řeší změnu funkčního využití ploch uvnitř hranice zastavěného území obce (Z1.2., Z1.9).

Návrh změny respektuje požadavky platného územního plánu na prostorové uspořádání území, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny.

### b) Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Řešené lokality:

#### Z1.1.

lokality se nachází na severním okraji sídla Čakov

současné využití: zemědělská půda orná

využití dle ÚPO: plochy smíšeného bydlení - výhled

změnou navrhované využití:

část plochy pro venkovské bydlení – návrh

část plochy vrácení pro zemědělské využití

dotčený pozemek: 191/6

zastavitelná plocha: 0,30 ha

BPEJ 5.37.16, V. třída ochrany ZPF

dopravní obsluha: stávající místní komunikace

technické vybavení: položky technického vybavení dle návrhu ÚPO, nemění se; bylo

odborně posouzeno, že není nutné zjišťovat vydatnost vodního zdroje ještě před dělením

pozemku 191/6, protože se jedná v současné době o dostatečnou vzdálenost od stávajících

vodních zdrojů a nelze předpokládat možnost narušení jejich vydatnosti;

veřejně prospěšné stavby: **11** – rozšíření stávající místní komunikace

#### Z1.2.

lokality se nachází na severním okraji sídla Čakov,

současné využití: zemědělská půda orná

využití dle ÚPO:

plochy pro nerušící výrobu a skladování – stav

plochy pro nerušící výrobu a skladování - návrh

plochy pro nerušící výrobu a skladování - výhled

změnou navrhované využití:

plochy pro venkovské bydlení – návrh

zahrady v zastavitelném území - návrh

plocha: 3,06 ha

BPEJ 5.29.11/II. třída ochrany, část již ze ZPF vyjmuta

BPEJ 5.37.16/V. třída ochrany, část již ze ZPF vyjmuta

z toho změna funkce 0,96 ha

zastavitelná plocha 2,10 ha

dopravní obsluha: nová místní komunikace osou území

veřejně prospěšné stavby: **2** - nová místní komunikace

**11** – rozšíření stávající místní komunikace

**15** – trafostanice na okraji této lokality

Lokalita sousedí se stávající plochou pro výrobu – stavebniny, a byla prověřena z hlediska

hlukové zátěže z tohoto provozu. Limitní hodnoty nejsou dle provedených měření ve

venkovním chráněném prostoru budoucích stavebních pozemků překročeny (firma Greif-

akustika s.r.o., Protokol o autorizovaném měření hluku, č.z. Z080643-01 ze dne 4. 12.

2008). Vzhledem k tomu, že se limitní hodnota v jednom měřeném místě (bod MB01)

nachází v pásmu nejistoty měření, není dodržení hygienického limitu pro denní dobu v

budoucím chráněném prostoru stanoveného dle NV148/2006 Sb., o ochraně zdraví před

nepříznivými účinky hluku a vibrací, prokazatelné. Z tohoto důvodu je navrženo pro lokalitu

Z1.2. protihlukové opatření: budoucí stavební pozemky jsou v návrhu umístěny ve

vzdálenosti 15 m od hranice výrobní plochy – stavebnin (v souladu s návrhem opatření dle

citované studie a stanoviska dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice Středočeského

kraje, č.j. 7583-215/08/BN/HJ ze dne 13. 1. 2009, k návrhu zadání v tomto bodě). Plocha

přiléhající k hranici provozovny je vymezena jako zahrady v zastavitelném území.

### Z1.3.

lokality se nachází v sídle Čakov  
současné využití: zemědělská půda orná  
využití dle ÚPO: plochy pro nerušící výrobu - výhled  
změnou navrhované využití: plochy veřejné zeleně – návrh; plocha pro sport v rámci této funkční plochy bude max. 1 900 m<sup>2</sup>  
plocha: 0,40 ha  
BPEJ 5.37.16/V. třída ochrany ZPF  
veřejně prospěšné stavby: nejsou vymezeny

### Z1.4.

lokality se nachází na východním okraji sídla Čakov,  
současné využití: zemědělská půda orná  
využití dle ÚPO: plochy se smíšenou funkcí - výhled  
změnou navrhované využití: plochy pro venkovské bydlení - návrh  
plocha: 1,10 ha  
BPEJ 5.37.16/V. třída ochrany ZPF  
veřejně prospěšné stavby: **3** – rozšíření stávající místní komunikace po obvodu lokality

### Z1.5.

lokality se nachází na východním okraji sídla Čakov,  
současné využití: zemědělská půda orná  
využití dle ÚPO: plochy se smíšenou funkcí - výhled  
změnou navrhované využití: plochy pro venkovské bydlení – návrh  
plocha 1,00 ha  
BPEJ: 5.37.16/V. třída ochrany ZPF  
veřejně prospěšné stavby: **10** - rozšíření stávající místní komunikace

### Z1.6.

lokality se nachází na jihovýchodním okraji sídla Čakov  
současné využití: zemědělská půda orná,  
využití dle ÚPO: nezastavitelné území, zemědělská půda orná  
změnou navrhované využití: plochy pro venkovské bydlení  
plocha: 1,00 ha  
BPEJ, třída ochrany ZPF:  
5.37.16/V. třída 0,40 ha  
5.47.10/III. třída 0,60 ha  
dopravní obsluha: stávající místní komunikace  
veřejně prospěšné stavby: nejsou vymezeny

### Z1.7.

lokality se nachází na jihovýchodním okraji sídla Čakov  
současné využití: místní komunikace, ostatní plochy, zemědělská půda orná  
využití dle ÚPO: nezastavitelná plocha  
navrhované využití: plocha pro ČOV a účelovou komunikaci  
plocha: 0,26 ha (2 605 m<sup>2</sup>)  
BPEJ 5.29.54 / V. třída ochrany ZPF: 0,16 ha  
BPEJ 5.47.10 / III. třída ochrany ZPF: 0,10 ha  
dotčené pozemky: 38/32, 193/2  
Současně se ruší zastavitelná plocha pro umístění ČOV dle návrhu ÚPO v lokalitě u potoka.

### Z1.8.

lokality se nachází v jižní části sídla Čakov  
současné využití: zemědělská půda – louka  
využití dle ÚPO: nezastavitelná plocha - louka  
změnou navrhované využití: plochy pro venkovské bydlení  
dotčený pozemek: 739 PK  
plocha: 0,13 ha  
BPEJ 5.47.10/III. třída ochrany ZPF  
dopravní obsluha: ze stávající místní komunikace  
Vodní tok byl v dřívější době přeložen a jeho trasa neodpovídá záměru v dokumentaci ÚPO.  
V tomto území se vzhledem k již provedeným terénním úpravám uvolnil pozemek, který již nelze zemědělsky využít. Navrhovanou změnou je sledován záměr celkové kultivace prostředí, možnost umístění 1 rodinného domu.  
dopravní obsluha: ze stávající místní komunikace

Podmínkou využití území pro navrhovanou funkci je zachování volného přístupu k vodnímu toku, v šířce 6 m od břehové čáry je vymezena nezastavitelná plocha.

#### Z1.9.

lokality se nachází v sídle Vlkov

současné využití: louka a zahrada v zastavěném území

využití dle ÚPO: louka a zahrada v zastavěném území

změnou navržené využití:

plochy pro venkovské bydlení – část

zahrady v zastavitelném území - část

dotčené pozemky: parc. č. 3/6, 8/1, 8/6

plocha: 0,24 ha

z toho zastavitelná plocha: 0,06 ha, zahrady v zastavitelném území

dopravní obsluha: stávající místní komunikace

veřejně prospěšné stavby: nejsou navrženy

Plocha byla určena pro zahrady, kde se neumožňovalo realizovat žádné stavby s ohledem

na stávající vodní zdroj. Ochranné pásmo vodního zdroje však nezasahuje do nově

vymezené plochy pro venkovské bydlení ani do plochy zahrady v zastavitelném území (nový regulativ). Plocha navržená ke změně plynule navazuje na stávající plochu pro bydlení.

Oplocení plochy umožní umístění doplňkových staveb. Změnou nedochází ke znehodnocení krajinného prostředí.

Regulativy funkčních ploch "plochy pro venkovské bydlení", se doplňují o podmíněčně přípustné využití, ostatní znění je v celém rozsahu platné dle ÚPO.

Úplné znění regulativu:

#### Plochy pro venkovské bydlení

určené využití:

– bydlení v objektech původní zástavby obce a rodinných domech

přípustné využití:

– zahrada s funkcí okrasnou, užitkovou

– chovatelství v rámci drobných staveb a hospodářských objektech, které neovlivňuje negativně pohodu prostředí bydlení na sousedních pozemcích

– služby a provozovny nevýrobního charakteru – provozovny, maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení v kategorii penzion, které svým provozem neovlivňují negativně pohodu prostředí bydlení na sousedních pozemcích

– individuální rekreace v objektech původní obytné zástavby obce

nepřípustné využití:

– stavby pro výrobu a skladování

– stavby pro obchod

– stavby pro shromažďování většího počtu osob

– stavby ubytovacích zařízení většího rozsahu než penzion

– zemědělské stavby

– nově budované stavby pro individuální rekreaci

– hromadné garáže a odstavné parkovací plochy automobilů přesahující potřeby bydlení a služeb na plochách umístěných

– služby a provozovny, které svým provozem ovlivňují negativně pohodu prostředí bydlení na sousedních pozemcích (prašné a hlučné provozovny a provozny, které jsou zdrojem vibrací)

podmínečně přípustné využití:

- **jíž před dělením pozemků, mimo pozemek KN 191/6 v k.ú. Čakov, musí být prokázáno, že území je dostatečně zásobované pitnou vodou a nové vodní zdroje nemohou negativně ovlivnit vydatnost a kvalitu stávajících vodních zdrojů**

regulativy a limity prostorového uspořádání

– výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (2+P)

– tvar střechy sedlový, valbový, polovalbový, stanový

– velikost pozemku min. 800 m<sup>2</sup>

– zastavění pozemku max. 20%

– zastavěná plocha domů max. 250 m<sup>2</sup>

– využití klasických materiálů v průčelí

– nepřípustné je užití plechové střešní kratiny bez barevné úpravy

- při přístavbách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby nebudou stávající tvarované střechy nahrazovány plochými
- garáže u nových objektů budou včleněny do hlavního objektu
- doporučená barva střešní krytiny – červená
- doporučený povrch střech – tvrdá krytina

#### Plochy pro technické vybavení

##### určené využití:

- zařízení pro zásobování území elektrickou energií včetně trafostanic, pitnou vodou, případně plynem, zařízení sloužící pro odvádění a likvidaci splaškových vod a pro telekomunikace

##### přípustné využití:

- zařízení a stavby pro činnosti bezprostředně související s provozem zařízení technického vybavení

##### nepřípustné využití:

- veškeré jiné stavby, činnosti a zařízení

##### regulativy prostorového uspořádání:

- zařízení a stavby technického vybavení budou začleněny do okolní zástavby a krajiny tak, aby došlo k jejich co nejmenšímu narušení

#### Plochy pro dopravu

pozemní komunikace a prostranství, která slouží motorové i nemotorové dopravě, zahrnuje tyto druhy komunikací:

- silnice III. třídy
- místní obslužné komunikace
- účelové komunikace
- veřejná prostranství

##### určené využití:

- silnice III. třídy – propojení sídel a napojení na širší komunikační síť
- prostorové uspořádání – minimální šířka jízdního pruhu 3,5 m
- místní obslužné komunikace
- místní doprava, sloužící průjezdu a obsluze staveb v sídle
- prostorové uspořádání – minimální šířka jízdního pruhu 3 m
- návrhová rychlost 40 km/h
- podél komunikace umístit jednostranně pruh zeleně, dovolují-li to podmínky místa
- účelové komunikace
- propojení jednotlivých nemovitostí v krajině pro potřeby vlastníků
- prostorové uspořádání – minimální šířka 2,5 m
- veřejná prostranství
- shromažďování většího počtu osob
- rozšířená část veřejného prostoru v místě návsi, centra obce

##### přípustné využití pro všechny druhy komunikací:

- doprovodná zeleně
- vedení technické infrastruktury

Regulativ “plochy veřejné zeleně” se upravuje tak, že v odstavci “regulativy prostorového uspořádání” se doplňuje nová odrážka. Nové znění:

#### Plochy veřejné zeleně

##### určené využití:

- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru

##### přípustné využití:

- plochy pro sport
- pěší zpevněné cesty
- drobné stavby mobiliáře veřejného prostoru – např. lavičky
- drobné stavby technického zařízení – např. telefonní budka
- drobné stavby pro dopravu – např. zastávka autobusu
- vedení technické infrastruktury

##### nepřípustné využití:

- veškeré ostatní stavby

##### regulativy prostorového uspořádání

- trvalá a pravidelná údržba zeleně
- při nutnosti oplocení užívat pouze nízké oplocení, využít keřové zeleně



- ***plochy pro sport v rámci této funkční plochy vymezené touto změnou v lokalitě Z1.3. nepřesáhnou výměru 1 900 m<sup>2</sup>***

Nový regulativ formulovaný touto změnou:

#### Zahrady v zastavitelném území

Hlavní využití:

- *plochy zahrad uvnitř zastavitelného území obce*
- *zahrady a sady, s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně*

Přípustné využití:

- *stavby zahradní architektury, např. altány, bazény, kůlny pro zahradní nářadí a pod.*

Nepřípustné využití:

- *vše ostatní.*

Funkčnímu využití musí odpovídat způsob využívání a účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně změn a změn užívání. Funkční využití plochy je vymezeno v grafické části dokumentace.

#### c) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

V důsledku návrhu změny vznikají nové limity využití území:

- ochranné pásmo trafostanice a přírodního el. venkovního vedení 22 kV, lokalita Z1.4.:
  - 10 m okolo TS
  - 7 m od krajního vodiče na obě strany
- ochranné pásmo čistírny odpadních vod, lokalita Z1.7., je navrženo ve vzdálenosti 10 m okolo ČOV, nepřesahuje hranici vymezeného pozemku

Stávající ochranná pásma a ostatní limity využití území jsou v návrhu změny respektovány.

#### d) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení je navržena ve schváleném územním plánu obce Čakov. Předkládanou dokumentací dochází k jejímu územnímu upřesnění.

Návrhem změny nevzrostly nároky na zařízení občanské vybavenosti.

Doplněna je síť místních komunikací, ke zlepšení dopravní obsluhy v zastavěném území obce.

#### Zásobování elektrickou energií

Pro předpokládané rozšíření zastavitelných ploch je navrženo umístění nové trafostanice, na hranici lokality Z1.4. Umístění bylo stanovena na základě požadavku ČEZ.

#### Veřejný vodovod

Zásobování pitnou vodou je v současné době zajišťováno v jednotlivých částech obce samostatně:

- nová zástavba v jižní části Čakova je zásobována z místního vodovodu; již před dělením pozemků je změnou kladen na vlastníka požadavek a nutnost prokázání, že stávající vodní zdroj zásobující obyvatele Čakova je dostatečný a vydatnost pitné vody dostačující i pro nově vznikající stavební pozemky;
- v sídle Tátouňovice je v provozu obecní vodovod s vodojemem,
- ostatní části obce mají zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, ze studní u jednotlivých nemovitostí.

Pro výstavbu obecního vodovodu je zpracovaná projektová dokumentace, v souladu s platnou ÚPD. Zdroje pitné vody JŽ od sídla Čakov vyhovují kvalitou i vydatností. Odtud bude voda čerpána do stávajícího vodojemu nad sídlem Tátouňovice a rozvedena dále k místům spotřeby.

#### Odvádění odpadních vod.

V obci je v provozu dešťová kanalizace.

Odkanalizování obce Čakov je řešeno návrhem ÚPO a projektovou dokumentací.

Změnou ÚPO se mění umístění čistírny odpadních vod ve vzdálenější poloze od stávající obytné zástavby. Navržené ochranné pásmo nepřesahuje hranici vymezeného pozemku.

Plocha určená pro ČOV návrhem ÚPO se touto změnou vypouští.

Do doby vybudování kanalizace s ČOV budou splaškové odpadní vody odváděny do nepropustných jímek k vyvážení. Tam kde to místní poměry dovodují, budou zřizovány malé domovní čistírny pro jednotlivé nemovitosti, případně skupinu.

#### Nakládání s odpady

Tuhý komunální odpad se vyváží na řízenou skládku mimo území obce. Koncepce nakládání s odpady se nemění.

#### e) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V území řešeném změnou nejsou stanoveny dobývací prostory, nejsou stanovena chráněná ložisková území a neprovádí se těžba nevýhradních ložisek nerostů. Vyhlášení nových dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území ani těžba nerostů se v území řešeném změnou neuvažuje.

#### f) Návrh územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen v dokumentaci územního plánu obce Čakov a návrhem změny č. 1 není v řešených lokalitách dotčen.

### **8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyla zpracována. Dotčený orgán při projednávání zadání, v souladu s platnými právními předpisy, neuplatnil požadavek na zpracování dokumentace.

### **9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Rozšíření zastavitelného území bylo posouzeno a vyhodnoceno jako potřeba uvolnění ploch, které již byly v rámci projednání územního plánu obce Čakov s dotčenými orgány státní správy předběžně k budoucí zástavbě dohodnuty. Tento rozsah byl s ohledem na celkový vývoj daného prostředí akceptovatelný.

Plochy mají přímou návaznost na současně zastavěné území obce určené pro venkovské bydlení.

Nejedná se tedy o změnu urbanistické koncepce obce, změnou nedojde k narušení dosavadního vývoje obce. Od roku 1999 se jeví potřeba provést změnu v dříve stanovené „etapizaci“ výstavby. V době schvalování územního plánu obce se předpokládalo, že změna tzv. „výhledu“ do návrhového období proběhne bez jakýchkoliv problémů. Pouze z tohoto důvodu byl zvolen výše uvedený postup.

### **10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Změnou je navrženo rozšíření zastavitelných ploch oproti schválenému územnímu plánu obce v těchto lokalitách:

- Z1.1. část
- Z1.2. část
- Z1.3.
- Z1.4.
- Z1.5.
- Z1.6.
- Z1.7.
- Z1.8.
- Z1.9. část

#### Důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Zemědělský půdní fond je návrhem změny dotčen v 9 lokalitách.

## Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF podle BPEJ

lokality	navržené využití	současná kultura	BPEJ	třída ochrany	plocha záboru (ha)
k.ú. Čakov					
Z1.1.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda orná	5.37.16 0,30 ha	V.	0,30
Z1.2.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda orná	5.29.11 0,20 ha 5.37.16 1,90 ha	II. V.	2,10
Z1.3.	plochy veřejné zeleně	zemědělská půda orná	5.37.16 0,40 ha	V.	0,40
Z1.4.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda orná	5.37.16 1,10 ha	V.	1,10
Z1.5.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda orná	5.37.16 1,00 ha	V.	1,00
Z1.6.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda orná	5.37.16 0,40 ha 5.47.10 0,60 ha	V. III.	1,00
Z1.7.	čistírna odpadních vod + účelová komunikace	zemědělská půda orná, louka ostatní plochy	5.29.54 0,16 5.47.10 0,10	V. III.	0,26
Z1.8.	plochy pro venkovské bydlení	zemědělská půda - louka	5.47.10 0,13	III.	0,13
k.ú. Vlkov					
Z.1.9.	zahrady v zastavitelném území	zemědělská půda - louka	5.29.11 0,06	II.	0,06
<b>NÁVRH CELKEM</b>					<b>6.35 ha</b>

Změnou č. 1 územního plánu obce Čakov jsou navrženy zastavitelné plochy na zemědělské půdě v celkové ploše 6,35 ha.

V důsledku těchto záměrů nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Na navrhovaných plochách nebyly v minulosti realizovány investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení). Návrhem nedochází k narušování krajinné zeleně ani narušení ekologické stability území. Návrhem není dotčena síť polních cest, přístup k okolním zemědělsky obhospodařovaným pozemkům nebude omezen. Krajinářské i ekologické funkce v území budou zachovány.

### Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

Změna č. 1 územního plánu obce Čakov nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani ochranné pásmo není návrhem změny dotčeno.

## 11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

**Pavel Šilhavý a Alena Šilhavá**

Hlavatého 662/17

Praha 4- Háje

Písemnost ze dne 26. 10. 2009, zapsaná na OÚ pod č.j. 43/09

Citace: „Nesouhlas se znehodnocením pozemku č. 272 vrchním vedením vysokého napětí. Ze zápisu Obecního úřadu Čakov dne 21. 9. 2009, kde se jedná o upraveném návrhu změny č. 1 územního plánu obce Čakov, máme výhradu k venkovnímu vedení vysokého napětí 22 kV, které je plánováno přes náš pozemek č. 272. Realizací tohoto vedení by došlo k znehodnocení našeho pozemku a dle energetického zákona by vzniklo ještě ochranné pásmo v blízkosti vysokého napětí na napojení nové budoucí trafostanice, které by pozemek zcela znehodnotilo.

O uvedeném záměru jsme nebyli informováni a s budoucím provedením venkovního vedení 22 kV přes pozemek parcelní číslo 272 KÚ Čakov 618276 LV:31 jako majitelé pozemku nesouhlasíme.“

### **Návrh na rozhodnutí:**

Námitce podané proti trase vrchního vedení vysokého napětí po pozemku č. 272 v k.ú. Čakov se vyhovuje.

### **Odůvodnění :**

Trasa nově navrhovaného venkovního vedení byla posunuta mimo pozemek 272 v k.ú. Čakov.

Proces pořizování změny probíhal v souladu s platnými právními předpisy. V rámci pořizování změny se před řízením konaným podle ust. § 52 jednotliví vlastníci pozemků, tedy i ti, kteří jsou dotčeni změnou, samostatně s dokumentací neseznamují. Proces pořizování změny a vstup veřejnosti do tohoto procesu probíhal dle ust. § 47 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů. Etapa konceptu řešení změny nebyla v zadání stanovena.

## 12. Vyhodnocení připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.

### **Grafická část:**

grafická část odůvodnění, list 1:

výkres č. 7, Důsledky navrhovaného řešení na ZPF, výřez, sídlo Čakov, měřítko 1 : 5 000

grafická část odůvodnění, list 2:

výkres č. 8, Důsledky navrhovaného řešení na ZPF, výřez, sídlo Vlkov, měřítko 1 : 5 000

### **Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu obce Čakov, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Čestmír Pytelka  
místostarosta obce Čakov

František Smrkovský  
starosta obce Čakov