

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ČAKOV

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2

Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zadání územního plánu zpracoval
Obecní úřad Čakov
pořizovatel změny územního plánu obce
Mgr. Martin Schovánek, starosta obce, který je současně i určeným zastupitelem
s osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti Pavlou Bechyňovou

zpracováno 07/2015

Zadání změny č. 2 územního plánu obce Čakov

Zastupitelstvo obce Čakov na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu obce:

Vymezení řešeného území

Správní území Obec Čakov je tvořena třemi katastrálními územími: Čakov, Tatouňovice, Víkov

Celkem má obec rozlohu 528,8 ha a cca 130 obyvatel.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) a 1. aktualizace nevyplývají pro změnu územního plánu obce Čakov žádné specifické úkoly. Obec se nenachází v žádné rozvojové nebo specifické oblasti, ani rozvojové ose, stanovené tímto dokumentem.

Dopravní napojení na sousední obec Ostředek, která je v rozvojové ose je místní komunikací, která není přizpůsobena výraznému nárůstu dopravního zatížení.

Platný územní plán již respektuje všechny celorepublikové priority územního plánování vyplývající z PUR ČR, zejména:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny; brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- změnou se nevymezují nové zastavitelné plochy; zachovává se veřejná zeleň;

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), nevyplývají pro změnu územního plánu Čakov žádné specifické požadavky, budou respektovány stanovené priority územní plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k obci Čakov, které již vyplývají z platného územního plánu obce:

- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezení fragmentace krajiny a srůstání sídel;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Cílem změny není ověřování rozsahu zastavitelných ploch v sídlech a stanovování směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny, protože toto již bylo prověřováno platnou dokumentací.

Z územně analytických podkladů ORP Benešov, 3. aktualizace nevyplývají upřesňující požadavky pro návrh změny územního plánu ze swot analýzy.

Další požadavky:

Změnou se vylučuje rozšiřování zastavitelného území, rozsah ploch bude ponechám v souladu s platným ÚPO, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány.

Změna územního plánu prověří a stanoví podmínky pro využití zastavěného území a prověří vhodné změny podmínek v zastavitelných plochách v souladu se základní strategií rozvoje obce a jejího dalšího vývoje. Urbanistické řešení v zastavitelných plochách bude ponecháno dle platné dokumentace a graficky nebude podrobněji řešeno mimo možnosti vedoucí k vymezení veřejného prostranství.

Prověření změn podmínek prostorového uspořádání se soustředí hlavně na využití plochy pro smíšenou funkci, kde návrh bude řešen tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území, bude zachován charakter obce, respektovány současné hodnoty a historické uspořádání všech sídel obce a navržen rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území.

Změnou dojde k prověření celé závazné části platné dokumentace tak, aby byl vytvořen soulad s novým právním předpisem.

Návrhem bude prověřena možnost zpracování základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Změnou mohou být prověřovány i další podmínky:

- pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití – včetně podmínky, která nesmí být procesní), v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na přírodní prostředí řešeného území.

- prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulaci zástavby, velikost pozemků v plochách a intenzitu jejich využití, případně charakter a strukturu zástavby).

a)2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

a)2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na dopravní infrastrukturu.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na dopravní infrastrukturu.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na dopravní infrastrukturu.

Další požadavky nejsou změnou uplatňovány.

- v ÚPO je zajištěna ochrana stávající cestní sítě, nové místní a účelové komunikace lze realizovat v nezastavěném území k zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny;

- návrhem změny územního plánu obce nebude měněna stávající koncepce dopravy (silniční dopravní infrastruktura je stabilizovaná), drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevylučují;

Územní plán obce Čakov - zadání změny č. 2

- v Hlavním výkresu je uvedeno číslo silnice (III/ 1106) ;
- ochranné pásmo silnice vyznačeno ve výkrese Doprava a technická infrastruktura.

a) 2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na novou veřejnou technickou infrastrukturu.

Územní plán obce respektuje:

- štolový vodovodní přivaděč Želivka – Praha a ochranné pásmo vodovodního štolového přivaděče Želivka – Praha
- elektrické vedení.

Změnou bude doplněn limit:

vymezení stávající trasy plynovodu realizované až po nabytí účinnosti ÚPO směřující do Divišova.

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu:

- změnou dojde k prověření umístění stávajících vodních zdrojů a jejich OP – nesoulad s ÚAP.

Další požadavky:

- prověřit umístění a respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí (sítě el. energie, plynovodu, zdrojů pitné vody a prověřit všechna ochranná pásma této technické infrastruktury, ověřit umístění vodojemu a přivaděče pitné vody);
- koncepce zásobování rozvojových ploch energiemi, zásobování pitnou vodou a odkanalizování dle platné dokumentace bez nároků na změny;
- prověřit řešení dešťové vody , v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku);
- stávající systém nakládání s odpady beze změn.

a) 2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Další požadavky jsou:

- stávající občanská vybavenost bude návrhem respektována a nebude měněna.

Územní plán obce Čakov -zadání změny č. 2

a)2.4. Požadavky na veřejná prostranství

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Další požadavky:

Ve vymezených zastavitelných plochách bude prověřen postup podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Změnou se nevylučuje možnost samostatného vymezení veřejného prostranství v případě, že to bude nezbytné s ohledem na rozsah stávající nezastavěné plochy.

a)3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z politiky územního rozvoje vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny, které jsou již platnou dokumentací naplněny:

- obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině, v řešeném území prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny;
- prověřit plochy ohrožené erozí – splachy z polí a pastvin a umožnit realizaci protierozních opatření na svažitéch pozemcích a zároveň ochránit zastavěné území;
- minimalizovat zásahy do lesních porostů, případně prověřit možnosti jejich rozšíření, tj. navrhnout zalesnění ploch nebo vytvoření podmínek pro plochy smíšené nezastavěného území např. krajinné zeleně;

Ze zásad územního rozvoje vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny které jsou již platnou dokumentací naplněny:

- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, apod.);
- respektovat ochranu přírodních hodnot - významné krajinné prvky;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- respektovat ochranu regionálního ÚSES (trasy RK 1320) a zajistit propojení s prvky lokální úrovně;

- chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Územní plán obce Čakov -zadání změny č. 2

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné nové požadavky upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Další požadavky:

- prověřit platnou dokumentací parametry vymezených prvků ÚSES;
- prověřit funkčnost ÚSES, upravit, případně potvrdit jeho průběh v návaznosti na sousední obce a stabilizovat podmínky pro jeho tvorbu;
- v případě návrhu drobných úprav trasování řešit průběh prvků ÚSES v max. možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků, kopíroval hranici parcel KN;
- navrhnout možnosti zalesnění nebo vytvoření jiných ekologicky stabilních ploch.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Pro území obce nejsou stanoveny žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv změnou v územním plánu.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací mimo trasu regionálního biokoridoru RK 1320.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Další požadavky:

- změna územního plánu nebude prověřovat vymezení dalších VPS – tj. vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu;
- veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva;
- další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje;

Územní plán obce Čakov -zadání změny č. 2

- nové asanace nebudou navrhovány;
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci

Nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem.

Návrh změny ÚPO prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací:

- územní studie bude upřesněna návrhem změny pouze v případě nutnosti zajištění naplnění v již ve vymezených zastavitelných plochách postup podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;
- bude prověřena možnost vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci.

e) Požadavky na zpracování variant řešení

Vzhledem k rozsahu a charakteru budoucího rozvoje území se zpracování variant řešení nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu obce a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V textové části územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny.

Obsahový standard bude zpracován tak, aby byla zajištěna vnitřní provázanost s původní dokumentací dle ustanovení § 16 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část výroku bude obsahovat:

- výkres základního členění 1 : 5 000, bude nově zpracován
- hlavní výkres 1 : 5 000

- výkres veřejně prospěšné stavby, opatření a asanací 1 : 5 000
- výkres dopravy a technické infrastruktury 1 : 5 000 s možností využití původního výkresu

Podkladem výkresů grafické části bude státní mapové dílo – katastrální mapa, nevyklučuje se ani měřítko 1 : 5000, na kterém je územní plán obce zpracován.

Územní plán obce Čakov -zadání změny č. 2

Textová část odůvodnění změny územního plánu obce bude zpracována v členění:

- a) Postup pořizování změny ÚPO
- b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
- c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.
- d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa - nebude součástí změny.
- f) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu obce s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- g) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu obce s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
- h) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu obce s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- i) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
- l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
- n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- p) Vyhodnocení připomínek.

Právní stav závazné části územního plánu obce s vyznačením změn vyplývajících ze změny č. 2 bude tvořit přílohu odůvodnění.

Textová část odůvodnění nebude projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou až z výsledku projednání návrhu a budou doplněny pořizovatelem.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- výkres širší vztahy 1:50 000 s možností využití původního výkresu

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno

datum, ke kterému byla vymezena.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení (pro řízení dle § 50 – v počtu 2 paré + 1x na CD ve formátu pdf, pro řízení podle § 52 v počtu 2 paré + elektronicky pro potřeby vystavení) a 1x na CD ve formátu pdf.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 2 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení ve formátu pdf.

Územní plán obce Čakov -zadání změny č. 2

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání změny územního plánu obce podle § 7 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Zadáním změny územního plánu obce se neukládá vymezovat plochy, které by do budoucna zakládaly možnost zhoršení jednotlivých složek životního prostředí (např. nové plochy výroby a skladování nebo plochy smíšené výrobní). Změnou ÚPO se akceptuje dohodnutý rozsah zastavitelného území zanesený v platné územně plánovací dokumentaci, nové plochy k zástavbě se nevymezují.

Změnou ani nedochází v již zastavěném nebo zastavitelném území k možnosti využití ploch pro záměry takových kategorií, které by spadaly do procesu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Z těchto důvodů očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti, a rovněž požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.