

# ÚZEMNÍ PLÁN ČAKOV

## S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

**Návrh zadání územního plánu k projednání  
podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním  
plánování a stavebním řádu, v platném znění  
(dále jen stavební zákon)**

*Identifikační údaje:*

*Pořizovatel: Obecní úřad Čakov zastoupený panem starostou Mgr. Martinem Schovánkem, který je zároveň i zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem*

Projektant: Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121 (<https://atelierstadlerova.cz/>)

*Etapa: Návrh zadání územního plánu Čakov zpracovaný podle § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů k projednání podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.*

*Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad Čakov ve spolupráci s určeným zastupitelem a Pavlou Bechyňovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona a s technickou pomocí projektanta ÚP.*

12/2022

# Územní plán Čakov

*Vymezení řešeného území*

*Obec Čakov (529478)*

*Správní území obce je tvořeno katastrálním územím:*

*- k.ú. 618276 - Čakov (235,4 ha)*

*- k.ú. 618284 - Tatouňovice (128 ha)*

*- k.ú. 618292 - Vlkov u Čakova (165,4 ha)*

*Celkem má obec rozlohu 528,8 ha a cca 132 obyvatel v obci trvale žijících (k 11/2022).*

*a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury*

*a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

*a.1.1) Celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje obce založit na jejích níže uvedených nesporných výhodách, hodnotách a skutečnostech, kterými jsou:*

- 1. Poloha obce ležící z hlediska širších komunikačních souvislostí v poměrně příznivé poloze, asi 40 km jihovýchodně od hranic hlavního města a 11 km severovýchodně od Benešova. Ve vzdálenosti 2 km vede dálnice D1, nejbližší napojení je přes silnici II/110 - exit 34 (Ostředek).*
- 2. Stávající charakter obce, která plní převážně funkci obytnou a zemědělské / lesnické výroby.*
- 3. Zachování kvalitního přírodního prostředí neznehodnoceného plochami výroby a skladování nebo zemědělskou prvovýrobou případně jinou výrobní činností zatěžující svým provozem stávající zástavbu.*

*a.1.2) Ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem návrh územního plánu (ÚP) prověřit a na základě výsledků prověření bude reagovat na tyto požadavky:*

- 1. V návrhu územního plánu bude prověřena zřejmá potřeba orientovat se zejména na vytvoření kvalitního obytného prostředí. V územním plánu bude prověřen rozsah zastavitelných ploch vymezený v dosud platné územně plánovací dokumentaci, u kterých dosud nedošlo k zástavbě ani k zahájení přípravných prací na využití území a na základě tohoto prověření bude proveden jejich konečný rozsah. Vymezování nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného územního plánu se nepředpokládá. Územní plán ověří a případně omezí rozsah zastavitelných ploch s ohledem na potenciál rozvoje, kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny. Prioritní bude ochrana krajinného a rekreačního zázemí sídla a stávajícího obytného prostředí.*
- 2. Nový územní plán bude hledat nové příležitosti rozvoje – přestavby v podvyužitých enklávách v zastavěném území tak, aby byly zachovány stávající kulturní a přírodní hodnoty. To se týká zejména oblastí podvyužitých ploch např. nefunkčních zemědělských staveb apod., míst zbořeníšť apod.*

## Územní plán Čakov

3. Návrh územního plánu bude zpracován tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit. Konečný rozsah ploch přitom bude vycházet z „vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“. Na tomto podkladě pak v rámci urbanistické koncepce stanovené projektantem, může dojít k úpravám v rozsahu zastavitelných ploch vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací (k jejich zmenšení, eventuálně i k jejich odůvodněnému vypuštění), ve kterém se v rámci posuzování vhodnosti upřednostní prokazatelné konání vlastníků pozemků ve smyslu stavebního zákona.
4. Dalším cílem pak bude upevňování postavení obce stabilizací existující občanské vybavenosti veřejné i komerční; a s provedením odpovídajících návrhů na její případný rozvoj, který bude umožněn zejména v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití; podpora rekreační funkce krajiny s možným rozvojem převážně nepobytové turistiky (respektování turistických a cyklistických tras) popřípadě služeb s ní spojených, při respektování funkce zemědělské výroby, agroturistiky a dalších podmínek pro zajištění prostupnosti krajinou.

### a.1.3) Návrh plošného a prostorového uspořádání bude obecně vycházet z těchto podmínek, požadavků a úkolů:

1. Pro jednotlivé plochy bude v ÚP Čakov proveden návrh na jejich odpovídající „funkční“ zařazení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu zajišťujícím respektování § 20a stavebního zákona.
2. Územní plán nebo jeho vymezená část bude obsahovat prvky regulačního plánu. Míra a forma regulace, stejně jako rozsah vymezené části, bude upřesněn v rámci návrhu územního plánu na základě odborného posouzení projektanta, požadavku orgánu obce a požadavků dotčených orgánů v průběhu procesu pořizování dokumentace. Ve vymezených částech bude kladen důraz na zachování historického kontextu rozvoje sídel s cílem zachování a nenarušení jejich prostorových a objemových parametrů, včetně dalších stavebních prvků, a to hlavně ve vztahu k veřejným prostranstvím včetně zajištění ochrany dálkových pohledů na urbanizované území.
3. Z obrazu, měřítka a prostředí obce, jehož správní území je v kapitole 6) aZÚR Středočeského kraje nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, pro krajinné typy O07 (krajina polní), okrajově N16 (krajina relativně vyvážená). Pro plánování změn v území a rozhodování o nich jsou stanoveny tyto zásady:  
O07 - zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření; neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.  
N16 - dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a naplnění požadavku, že změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.
4. V návrhu územního plánu Čakov bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění

# Územní plán Čakov

udržitelného rozvoje území“ aPÚR : „Při stanovování způsobu využití území 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 požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“ Tato komplexní řešení budou zároveň vycházet z bodu (19) téže kapitoly aPÚR: „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 energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj“.

5. OBECNĚ: Jednotlivé návrhy územního plánu budou obecně vycházet z požadavků na naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahujících se ke správnímu území obce a uvedených v této kapitole aPÚR.
6. Řešené území spadá do specifické oblasti republikového významu SO9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Úkolem pro územní plánování je vytvářet podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, vytvářet podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a obnovu vodních prvků v krajině, vytvářet podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami a pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, vytvářet podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské struktury, zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek.
7. OBECNĚ: Jednotlivé návrhy územního plánu budou obecně vycházet z požadavků na naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahujících se ke správnímu území obce a uvedených v kapitole 1.„Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ aZÚR.
8. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
9. Stávající veřejná občanská infrastruktura ve smyslu ustanovení § 2 odst.1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona zůstane územním plánem respektována. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ (vyjma návrhu uvedeného pod bodem 4. výše) pak bude řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
10. Návrh územního plánu v řešeném území stanoví celkovou koncepci veřejných prostranství.
11. Jedním z cílů při zpracování nového územního plánu bude potvrdit stávající charakter obce, který by tak měl plnit především funkci kvalitního obytného prostředí doplněného rekreačním využíváním území a zajistit obhospodařování zemědělského půdního fondu a ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa. Územní plán

# Územní plán Čakov

může navrhnout plochy pro změny v krajině a zajistí ochranu mezí, remízků a další rozptýlené zeleně ve volné krajině atd.

12. Bude prověřeno samostatné vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny nebo mohou zohlednit jiné návaznosti a vazby v územní.
13. Bude vyloučeno na všech nezastavěných plochách umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.).
14. Z hlediska ochrany kulturního bohatství bude územní plán:
  - a. Respektovat informace o existenci archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území, o jejich ochraně související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví a vyplývající z památkového zákona.

Kategorie	ID SAS	Název	poloha
UAN I	12094	Vrch Zoul ("Na hradě")	vyvýšená poloha v lese, západně od Čakova
UAN II	12101	Čakov	středověké a novověké jádro vsi
UAN II	12099	Tatouňovice	středověké a novověké jádro vsi
UAN II	12098	Vlkov	středověké a novověké jádro vsi

- b. Respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. Boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.). Mezi drobné objekty určené k ochraně, které se nachází v zájmovém území, patří:
      - kaplička na čakovské návsi
      - zvonička na vlkovské návsi
      - křížek při cestě na Ostředek na rozhraní katastru
      - křížek na vyvýšeném rozcestí západně od Vlkova
      - křížek na rozcestí v Tatouňovicích
      - kříž se zvoničkou v Tatouňovicích.
    - c. Respektovat a chránit kulturní hodnoty na území obce, zejména zachovanou urbanistickou vesnickou strukturu v historickém jádru sídel a osad a sídelní zeleň včetně krajinného rámce s cílem zajištění jejich ochrany s možností navržení vymezené části plochy s prvky regulačního plánu.
    - d. Respektovat a zajišťovat ochranu urbanistické kompozice skladeb vybraných prostorů a zajistí ochranu jejich vzájemných harmonických vztahů případně posoudit navržení vymezené části plochy s prvky regulačního plánu.

*a.1.4) Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce bude územní plán reagovat na níže uvedené problémy, které byly určeny k řešení pro správní území obce v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Benešov:*

1. Minimální nabídka pracovních příležitostí.

# Územní plán Čakov

Územní plán navrhne řešení, které umožní vytváření pracovních příležitostí v rámci přípustných funkcí spočívajících v podpoře variabilního využití jednotlivých funkčních ploch.

2. Rozsah a další rozvoj bydlení probíhá bez zajištění základních potřeb občanského vybavení (vzdělávání a výchova, zdravotní služby, sociální služby atd.).

S ohledem na velikost obce i možnosti návrhu řešení vycházejícího z demografického rozvoje obce a finančních prostředků obce a odpovídající zajištění občanské vybavenosti v rámci okolních obcí se nepředpokládá, že se budou nové samostatné plochy pro občanské vybavení navrhovat.

*a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:*

*a.2.1) V návrhu územního plánu budou respektovány:*

1. Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (11303, 1106); včetně ochranných pásem.
2. Nadřazené systémy technické infrastruktury – energetická (nadzemní vedení elektro VVN 400 kV, VVN 110 kV, VN 22 kV včetně trafostanic; vedení VTL plynovodu (Benešov - RS Divišov) a vodárenská zařízení (dálkový vodovodní štolový přívaděč Želivka; vodovod a vodojem, vodní zdroje včetně pásem hygienické ochrany; kanalizace a ČOV včetně čerpacích stanic a řadů těchto sítí); a to vše včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

*a.2.2) V územním plánu budou prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy:*

1. Možné návrhy na vymezení cyklotras, popřípadě cyklostezek (nad rámeč stávající trasy 0073 Benešov - Okrouhlice - Čakov - Ostředek - Český Šternberk), které budou provedeny tak, aby byl naplněn požadavek vyplývající z podkapitoly 4.1.2.5 ZÚR Středočeského kraje nazvané „Cyklistická doprava“, v níž jsou stanoveny tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (pod písmenem a) a úkoly pro územní plánování (pod písmenem b):
  - a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích
  - b) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.
2. Plochy a koridory pro technickou infrastrukturu, ve smyslu aktualizovaných limitů využití území a ve smyslu nové koncepce napojení všech tří vesnic na skupinový vodovod CHOPOS. Rozvoj vodovodní sítě bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
3. Dále na úseku technické infrastruktury bude pro nově navrhované rozvojové plochy navržena základní koncepce napojení na veřejnou infrastrukturu,
4. V případě návrhů napojení nových lokalit na stávající veřejnou vodovodní síť toto bude vycházet z prověření a potvrzení kapacity stávající vodovodní sítě. Při návrzích vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární

# Územní plán Čakov

vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73. V případě neexistence veřejné vodovodní sítě navrhnout jiné odpovídající zajištění požární vody.

5. Energetická koncepce vymezených zastavitelných ploch bude založena na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci elektrické energie a alternativního ekologického zdroje nezávislého na sítích technické infrastruktury.
6. Na úseku odpadového hospodářství bude respektována stávající koncepce likvidace TKO.
7. Bude prověřena možnost umístění plochy pro výrobu a skladování – výrobu energie z obnovitelných zdrojů (osazení fotovoltaických panelů) ve volné krajině, při severní hranici katastrálního území Čakov o rozloze cca 2ha.

*a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona*

*a.3.1) Obecně bude územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Další limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole a.2.1)*

- vodní toky a plochy (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné),
- pozemky určené k plnění funkcí lesa včetně pásma 50 m od okraje lesa,
- zapracován a respektován bude limit využití území: biotop migrační trasy velkých savců;
- respektována bude hranice národního geoparku Kraj blanických rytířů;
- na základě kontextového mapování Natura 2000 a průzkumu v terénu budou prověřeny / vytypovány plochy významných krajinných prvků;
- historická cestní síť v krajině,
- turistické trasy,
- existence zemědělské půdy v II. třídě ochrany ZPF, včetně investic do půdy – odvodnění,
- územní systém ekologické stability (Poznámka: Lokalizace těchto prvků bude provedena v souladu s požadavky uvedenými v bodě a.3.2 návrhu zadání),
- celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb,
- OP telekomunikačních sítí a radioreléových tras,
- řešené území (Obec Čakov, katastrální území Čakov; Tatouňovice, Vlkov u Čakova) je dle Nařízení vlády č. 262/2012 Sb. zařazeno do zranitelných oblastí,
- územní plán zajistí v rámci celého řešeného území ochranu archeologických nálezů.

# Územní plán Čakov

a.3.2) V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu prověřit a na základě prověření navrhnout:

1. Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) – tzn.
    - v rámci ÚP Čakov budou prověřeny funkční a prostorové parametry jednotlivých vymezených prvků ÚSES vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a ze schválených územně plánovacích dokumentací (ÚPO Čakov a změny č. 1a 2, navazujících ÚPD Divišov, Kozmice, Ostředek a Teplýšovice).
    - v ÚP Čakov budou závazně vymezeny prvky ÚSES – biocentra a biokoridory na regionální a lokální úrovni, doplněny budou interakční prvky na základě kontextového mapování krajiny a průzkumu aktuálního stavu krajiny. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývá, že řešeným územím prochází regionální biokoridor RK 1320 "Pod Hurou – Smilovský potok" propojující regionální biocentra RC 943 "Pod Hurou" a RC 942 "Smilovský potok" (obě RC mimo řešené území). Nadregionální systém do řešeného území nezasahuje.
  2. Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu a případné další doplnění cestní sítě, včetně doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest.
  3. Plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
  4. Podmínky pro zlepšení stavu retenční schopnosti krajiny, eventuálně ke snížení vodní či větrné eroze. Územní plán navrhne opatření zvyšující retenční kapacitu území:
    - podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenční schopnosti území, revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a obnovu vodních prvků v krajině, zvyšování odolnosti půdy erozi, hospodaření se srážkovými vodami v zastavěném a zastavitelném území, rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury;
    - pro zvýšení retenční schopnosti krajiny budou prověřeny plochy k umístění rybníčků/ mokřadů a tůň. možné jsou místa v údolnicích bezejmenných vodotečí (K1, K2, K4) a v údolí Čakovského potoka (K3):
      - K1 "U zastávky Zálesí" rybníček – mokřad
      - K2 "Pod vysokou mezí" rybníček – mokřad
      - K3 "Nad velkými lukami" mokřad, tůň
      - K3 "Na vartě", rybníček – mokřad
- územním plánem budou chráněny vodní zdroje, prameniště a studánky (dle Národního registru pramenišť a studánek).
5. Územní plán vyloučí možnost oplocování zemědělských a lesních pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin;
  6. U vodních toků bude zajištěna územní ochrana pro zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku, totéž platí pro vodní plochy, tedy rybníky a jiné vodní nádrže;



# Územní plán Čakov

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

*Z nadřazených dokumentací aPÚR ani aZÚR pro správní území obce žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá.*

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

c.1) Z nadřazené dokumentace, konkrétně z kapitoly 7) „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, aZÚR pro zpracování návrhu ÚP Čakov vyplývá požadavek na vymezení veřejně prospěšného opatření RK 1320 (regionální biokoridor) vedený jižním okrajem zájmového území.

c.2) Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

*Územní plán navrhne pro veřejně prospěšné opatření týkající se územního systému ekologické stability výhradně pouze ty části ploch, které budou územním plánem určeny k založení, tj. kde bude v budoucnu nezbytné provést změnu kultury např. z pole na trvalý travní porost nebo změnu zemědělských pozemků na pozemky určených k plnění funkce lesa atd.*

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

*Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se nepředpokládají a v návrhu zadání konkrétně nestanoví. V průběhu prací na návrhu, po dohodě s obcí a pořizovatelem, mohou být vymezeny plochy, jejichž využití může být podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, bude vyřešit především umístění dopravní a technické infrastruktury v předemných plochách včetně stanovení urbanisticko - architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.*

**e) Případný požadavek na řešení variant** – se nestanovuje.

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

*V textové části výroku územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny. Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (limity využití území, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), budou součástí odůvodnění.*

- Návrh územního plánu Čakov bude zpracován, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf .

# Územní plán Čakov

- Návrh upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf. Pro vydání územního plánu bude tento odevzdán v jednom vyhotovení. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu akceptující v případě potřeby (u připomínek a námitek) GDPR. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve strojově čitelném formátu.
- Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 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 (dále jen vyhlášky), a územní plán bude zpracován v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce. Vybrané části ÚPD budou v souladu s ust. § 20a odst. 2 stavebního zákona zpracovány v jednotném standardu.
- Výkresy budou ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku 1 : 100 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
- Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
  - a) *Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....*
  - b) *Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....*
  - c) *Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:  
a případně kolonku pro otisk úředního razítka.*
- Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:  
TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:
  - a) Postup pořízení územního plánu
  - b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
  - c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
    1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
    2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
    3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
    4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
  - 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.
  - f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
  - g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu 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 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

# Územní plán Čakov

- i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu 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.

## GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:

- a) Koordinační výkres.
  - b) Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
  - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Textová část návrhu i odůvodnění územního plánu bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
  - Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu, projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

## **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vlastní návrhy uvedené k prověření v tomto zadání nevymezují nad rozsah stanovený v dosud platné územně plánovací dokumentaci, vyjma plochy pro výrobu a skladování, výroba energie u obnovitelných zdrojů (VE) – pro umístění fotovoltaické elektrárny v severní části řešeného území o rozloze cca 2 ha žádné nové zastavitelné plochy; naopak se v případě, že nebudou prokázány žádné aktivity v některých v dosud vymezených zastavitelných plochách, směřující k jejich využití, počítá návrh zadání s jejich redukcí.

Pořizovatel konstatuje, že ve správním území obce Čakov se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Žádný z navrhovaných záměrů územního plánu se tedy nebude nacházet v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostřední blízkosti. Z těchto důvodů očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

### Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území provedené pořizovatelem

Zadáním územního plánu se prověřují plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají nové významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí. V plochách pro bydlení se umožní provozovat živnosti a služby, které neobtěžují okolí. Plochy neumožní realizovat stavby spadající do procesu posuzování EIA.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

## Územní plán Čakov

Z pohledu pořizovatele tak projednávaný návrh zadání požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb. nezakládá.

Případné požadavky budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

*PŘÍLOHA: ČAKOV - LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ROZVOJOVÝ POTENCIÁL (ZÁMĚRY)*