

KOMISE PRO ROZVOJ A ÚZEMNÍ PLÁN MČ PRAHA ČAKOVICE

Z Á P I S Z J E D N Á N Í S C H Ů Z E Č . 0 1 5

KDY: 11. listopadu 2025, 17.00h

KDE: zasedací místnost radnice

JMÉNO	TELEFON	MAIL	PŘÍTOMEN
Ing. arch. Pavel Vávra	725590536	vavra@heimtrade.cz	Ano
Mgr. Soňa Černá	604967993	cernasona@centrum.cz	Ano
Ing. Radek Váša	602153486	rvasa@atlas.cz	Ano
Ing. Aleš Raimr	607755677	raimr@jakubcigler.archi	Ano
Ing. Martina Kozelková	777784794	mkozelkova@gmail.com	Ano
Jaroslav Šimáček	608161600	g3plast@gmail.com	Ne
Aleš Navrátil	777232005	ales.navratil@adc.cz	Ano
Pavel Dužík	777720825	duzik.pavel@gmail.com	Ano
Mgr. Martin Kroh	602363066	kroh@sbdpraha.cz	Omluven
Ing. Jiří Vintiška	283061410	vintiska@cakovice.cz	Host/ Ano
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.	283061414	lochman@cakovice.cz	Host/ Ano
Marcela Lapková	283061413	lapkova@cakovice.cz	Host/ Ano

O B E C N É P R O J E D N Á V A N É B O D Y

001/01

Pravidla pro hlasování:

Komise si stanovila a odhlasovala tato pravidla:

1. Všechny důležité body budou prohlasovány, každý člen disponuje jedním hlasem.
2. Pokud dopadne hlasování nerozhodně, rozhodne předseda komise jedním hlasem navíc. V takovém případě bude tato skutečnost zapsána do zápisu.
3. Dostane-li se člen komise do střetu zájmů, musí ostatní členy komise před hlasováním o této skutečnosti upozornit.
4. Dostane-li se člen komise do střetu zájmů, v hlasování o předmětném bodě je povinen se zdržet hlasování.

Usnesení: 230123_Komise v novém složení jednohlasně odsouhlasila. Ponechat v zápise.

012/01

Pravidla pro zveřejňování informací / zásady důvěrnosti:

Komise si stanovila a odhlasovala toto usnesení:

Komise je poradní orgán rady MČ a pověřeného radního. S informacemi v komisi je třeba zacházet jako s důvěrnými, podléhajícími mimo jiné autorským právům a není možné je zveřejňovat.

O způsobu a čase zveřejnění smí rozhodnout pouze pověřený radní.

Komise je a musí být apolitická. Každý člen komise je zde nominován jako odborný konsultant, nikoliv jako příslušník nějaké politické skupiny či zastupitel.

Pokud bude člen komise individuálně dotázán například sousedy na připravované/projednávané projekty, smí odpovědět v obecné rovině. Není přípustné žádné zveřejňování konkrétních informací či dokonce podkladů od investorů. Není přípustné žádné publikování na jakýchkoliv veřejných kanálech, ani aktivní nabízení těchto informací.

V případě většího zájmu ze strany dotazujících se, případně jsou-li dotčeny jakýmkoliv způsobem jejich zájmy, je nutné odkázat takový dotaz na pověřeného radního.

230123_Komise v novém složení odsouhlasila toto usnesení s tím, že je závazné pro všechny členy komise, i když pro něj třeba nehlasovali.

Ponechat v zápise.

014/S01

Café restaurant Antonie

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr MČ na výstavbu restaurace s kavárnou v ístě bývalé autoškoly v zámeckém parku Čakovice.

Usnesení:

Komise se se záměrem seznámila, líbil se jí a souhlasí.

251111– Příště vypustit

014/S02

Novostavba BD Něvská 200/4, Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby BD.

Usnesení:

Komise se se záměrem seznámila a nemá námitek.

- Komise upozorňuje na cca 3m vysokou garáž na hranici pozemku, která nebyla ve studii a není ve vizualizacích.
- Veškerá doprava v klidu včetně návštěvnických stání musí být vyřešena v rámci pozemků investora.

251111– Příště vypustit

014/S03

Novostavba BD Něvská parc.č.61, Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby BD, sousedící se záměrem z bodu 014/S02. Oba záměry jsou si podobné a jsou sladěné. Tento je nicméně zatím ve stádiu rozpracovanosti a neobsahuje ani všechna náležitosti studie. Předložena byla půdorysná schémata bez dispozic, kapacity, zjednosdušená situace a hmotové vizualizace.

Usnesení:

S předloženým záměrem komise souhlasí za těchto podmínek:

- Bude předloženo znovu po dopracování studie (včetně řezů).
- Veškerá doprava v klidu včetně návštěvnických stání musí být vyřešena v rámci pozemků investora. Toto bude doloženo výpočtem.
- Komise jednoznačně preferuje řešení parkování bez zakladačů.

251111– Příště vypustit

014/S04

Kostelecká - parc.č.1420/6, 1420/8, 1420/9 a 1420/10 v k.ú. Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby v lokalitě kostelecká – jih. Počítá s vlastním dopravním napojením na Kosteleckou ulici. Záměrem je velká hala (garáž) při ulici kostelecké, u které je jako přístavek RD a se třemi RD o dvou bytových jednotkách v zadní části pozemků.

Usnesení:

- Projekt musí být uveden do souladu s urbanistickou studií Kostelecká, kterou si nechala zpracovat MČ (a která je přístupná na webu radnice), To znamená zejména:
 - o Dodržení odstupů do Kostelecké
 - o Přenechání části pozemku podél Kostelecké pro její budoucí rozšíření, tzn posunou celý záměr dále od Kostelecké a MČ předat pruh pozemku tak, aby budoucí prostor ulice včetně pozemku byl alespoň 12m od osy komunikace Kostelecká (předběžným změřením vychází cca 4m)
 - o Žádné stavby, ani oplocení nesmí být blíže, než 5m od budoucího obrubníku této komunikace, tzn 12m od osy komunikace
 - o Tvar napojovací komunikace (esíčko) dle studie Kostelecká nemusí být nutně respektována.

251111– Příště vypustit

014/S05

Miškovice, pozemek parc.č. 310/3 – změna ÚP na zahrádky

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr rozšíření zahrádkářské kolonie do tohoto pozemku, vyžadující změnu ÚP.

Usnesení:

Funkce zahrádek, tedy rozšíření zahrádkářské kolonie komisi nevadí, svůj souhlas ale podmiňuje zajištěním kompletní infrastruktury ro tuto kolonii, Tzn, zejména příjezdová komunikace a doprava v klidu. Toto je třeba doložit projektem a výpočty kapacit.

251111– Příště vypustit

Miškovice, rodinný dům č.p.43 na pozemku parc.č. 241

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr přestavby RD na nový RD o dvou bytových jednotkách. Jedná se architektonicky exponovanou lokalitu na miškovické návsi u rybníka. Dům je jednopodlažní s podkrovím, přístupný ulicí Tuháňskou, velmi úzkou. Projekt počítá s odstraněním stávajícího domu a jeho nahrazení novým. Dům bude rozdělen na dvě bytové jednotky 3kk, každou zvlášť přístupnou z ulice a každou vybavenou malým dvorkem se terasou směrem na jih k rybníku. Vzhledem ke složité situaci nemá návrh dostatečně vyřešeno parkování. Na pozemku je vytvořen záliv/nika pro jeden osobní vůz, parkující podélně.

Usnesení:

Miškovická náves je zásadním prostorem obce. Z velké části je zachována ve své historické podobě, která zasluhuje citlivý a genius loci zachovávající přístup. To platí i o severním břehu rybníka, kde se jako součást špalíčku starších budov nachází i tento záměr. Je zcela zásadní zachovat celkový ráz návsi, a tedy i vlastní vesnice, a to i za cenu případných ústupků či výjimek z platné legislativy. Navrhovaný objekt respektuje všechny podstatné architektonické principy svou hmotou, výškou tvarem střech i celkovým výrazem, bez porušení těchto principů není možné vytvořit další parkovací stání na pozemku, která jsou ale navíc technicky prakticky narealizovatelná.

Komise souhlasí se záměrem včetně udělení případné výjimky z požadavků na dopravu v klidu.

PODNĚTY NA ZMĚNU „IDEOVÉ URBANISTICKÉ STUDIE MČ“ (DÁLE JEN STUDIE)

KRUII - 007/M01 – ponecháno z předchozích komisí v zápise

Další prostup a schvalování „studii“ rozvoje naší MČ.

Předseda komise informoval komisi o schůzce, kterou spolu s prvním zástupcem starosty, pověřeným územním rozvojem naší MČ ing. Lochmanem uskutečnil u ředitele Odboru územního rozvoje MHMP – ing. Čemuse. Cílem schůzky bylo detailně zjistit možnosti a konsultovat postup pro zoficiálnění studie MČ jako podkladu pro rozhodování v území.

Ing. Čemus nás pochválil za svědomitý přístup. Vždy je nejlepší vědět, co chceme a být připraven.

Zároveň nás ale upozornil na úskalí, která na nás čekají v souvislosti se špatným načasováním naší snahy, a to s ohledem na pokročilou přípravu nového ÚP hl. m. Prahy (Metropolitní plán) a s tím spojené plánované ukončení platnosti současného ÚP.

Naše „podkladová studie“ vychází ze základní premisy platnosti „nového metropolitního plánu se zapracováním podaných připomínek naší MČ. Tato studie má sloužit jako podklad/součást zadání pro „oficiální dokument“, jehož zadavatelem musí být zadavatel ÚP hl. m. Prahy, tedy MHMP. My můžeme připravit podklady a iniciovat jednání o zadání tohoto dokumentu, rozhodovací pravomoc zda a jak bude tento dokument zadán leží ale u zadavatele (MHMP OUR).

Logické vzhledem k okolnostem je tedy nechat vypracovat dle metodiky Metropolitního plánu ÚPČP (Územní plán pro část Prahy)s regulačními prvky. Regulační plán pro nás vhodný není. Na zadání tohoto dokumentu může být zahájena činnost nejdříve po veřejném projednání MP. Tento termín zatím není znám. Odhady se pohybují v rozmezí 6 měsíců až 6 let. Soukromý, snad reálný odhad předsedy komise je 1,5-2roky.

V tuto chvíli by bylo možné posoudit „překryv“ naší „podkladové studie“ se současnou platnou územně plánovací dokumentací a nechat vypracovat obdobný dokument, tedy „územní rozhodovací studii“. Ideální čas, potřebný pro její dokončení včetně vypracování zadání a vysoutěžení zpracovatele až po její oficiální schválení je dle odhadu ing. Čemuse 15 měsíců. Bude-li tedy perspektiva, že by po odsouhlasení tato studie, jejíž cena se může pohybovat odhadem v rozmezí 500-900tisíc Kč po svém schválení platit cca jeden rok a pak s novým ÚP její platnost zanikne, nemůže ji MHMP zadat.

V této perspektivě se dle předsedy komise jeví jako o to důležitější dopracovat v co nejkratším termínu alespoň naši „podkladovou studii“, která sice nebude nikdy moci sloužit jako oficiální rozhodovací podklad pro DOSS, ale může být cenným podkladem pro rozhodování naší komise a naší MČ. Současně bude připravena jako podklad pro případné spuštění zadání ÚPČP.

KRUPII - 015/M01 – připomínky do MP

Protože se právě veřejně představuje nový územní plán hl. m. Prahy (metropolitní plán), byla dnes v komisi podrobně probírány všechny připomínky MČ Čakovice k tomuto plánu. Byly probrány původní připomínky podané v rámci předchozích projednání, a to včetně jejich vypořádání zpracovatelem.

Byly probrány nové připomínky k novým skutečnostem, které se v MP objevily nově, jako např. Terminál sever, rezerva pro železnici z Brandýsa atp.

Za účelem projednání těchto zásadních připomínek se do komise jako host dostavil i pan starosta Vintiška.

Komise probrala jednotlivé body a dala doporučení ke každému jednotlivému zvláště s tím, že poznámky si dělal přímo pan 1. místostarosta Lochman a MČ je zapracuje do oficiálního dokumentu připomínek.

Komise konstatovala, že u mnoha dříve podstatných připomínek bylo vyhověno, - zde budeme reagovat pozitivní připomínkou/poděkováním.

Mnoho bylo zamítnuto. Zde komise nesouhlasí zejména se zamítnutím takových připomínek, které směřovaly k odstranění/vymístění nadřazené technické a dopravní infrastruktury. Jedná se o nadzemní vedení VVN, koridory VRT atp. – tedy infrastrukturu, která neslouží primárně obyvatelům MČ, ale přesto je zatěžuje svými dopady. Komise zásadně nesouhlasí s argumentací zpracovatele, který „zpodzemnění“ těchto vedení odmítá s argumentem, že „ve volné krajině nemá opodstatnění“. S tímto argumentem nemůžeme souhlasit především proto, že se nejedná o volnou krajinu.

Pan starosta Vintiška seznámil komisi s problematikou Terminálu sever a širšími dopravními souvislostmi. Dá se říci, že v konečném důsledku pro Prahu jako celek převážně pozitivní myšlenka Terminálu sever je navržena bez ohledu na potřeby naší MČ, ba co víc na její úkor. Zatímco dopravní situace okolních MČ a zejména přípražských obcí se zásadním způsobemlepší, pro obyvatele naší MČ je tomu naopak. Dostupnost centra se výrazně prodlouží a dojde i k zahlcení ulic průjezdnou dopravou. Jako příklad je možné uvést předpoklad zásadního poklesu intervalu na železničním spojení do Prahy, kde Čakovické nádraží přijde o téměř všechny průjezdné vlaky, které budou odkloněny do terminálu sever. Současně nově namalovaná rezerva pro železniční spojení z Brandýsa naší MČ také míjí (ve východní části) a napojuje se přímo na Kbely.

Komise se shodla na potřebě dále tlačít na zapsání alternativních dopravních tras alespoň jako územních rezerv tak, aby se v budoucnu bylo možné nad alternativami dále bavit. A to i za cenu, že tyto alternativy budou z časových důvodů schváleny až v rámci změny č.1 nového ÚP.

Zapsal: Ing. arch. Pavel Vávra, dne 13.11.2025

Příští schůze: **2.12.2025 v 17h**