

Zastupitelstvo obce Čakovičky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává usnesením zastupitelstva obce Čakovičky č. 00/0000 ze dne 00.00.0000

Změnu č. 4 územního plánu obce Čakovičky

formou opatření obecné povahy č. 0/0000.

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu obce Čakovičky

Pořizovatel dle § 6, odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.:

*Obecní úřad Čakovičky
Kojetická 32
250 63 Čakovičky*

*Ing. Renata Perglerová
pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací
činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)*

Zpracovatel:

*ing. arch. Ladislav Komrška
Mladenovova 3234
143 00 Praha 4
Číslo autorizace ČKA 02 748*

*ZO Čakovičky schválilo pořízení Změny č. 4 ÚPO Čakovičky zkráceným způsobem, a to na
základě usnesení Zastupitelstva obce Čakovičky č. 02-06/2023 ze dne 23.6.2023.*

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

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

1a) Vymezení zastavěného území

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

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

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

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

Koncepce rozvoje obce:

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

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

Urbanistická koncepce

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

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

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

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

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

Dopravní infrastruktura

Není změnou č. 4 ÚPO Čakovičky dotčena.

Technická infrastruktura

Není změnou č. 4 ÚPO Čakovičky dotčena.

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Není změnou č. 4 ÚPO Čakovičky dotčena.

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

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

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

1.1. Zastavitelné území

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

1.2. Nezastavitelné území

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

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

VL – Plochy nerušící výroby a služeb

V odstavci:

Dominantní:

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

Přípustné:

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

Výjimečně přípustné:

- byty majitelů nebo ubytování zaměstnanců

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

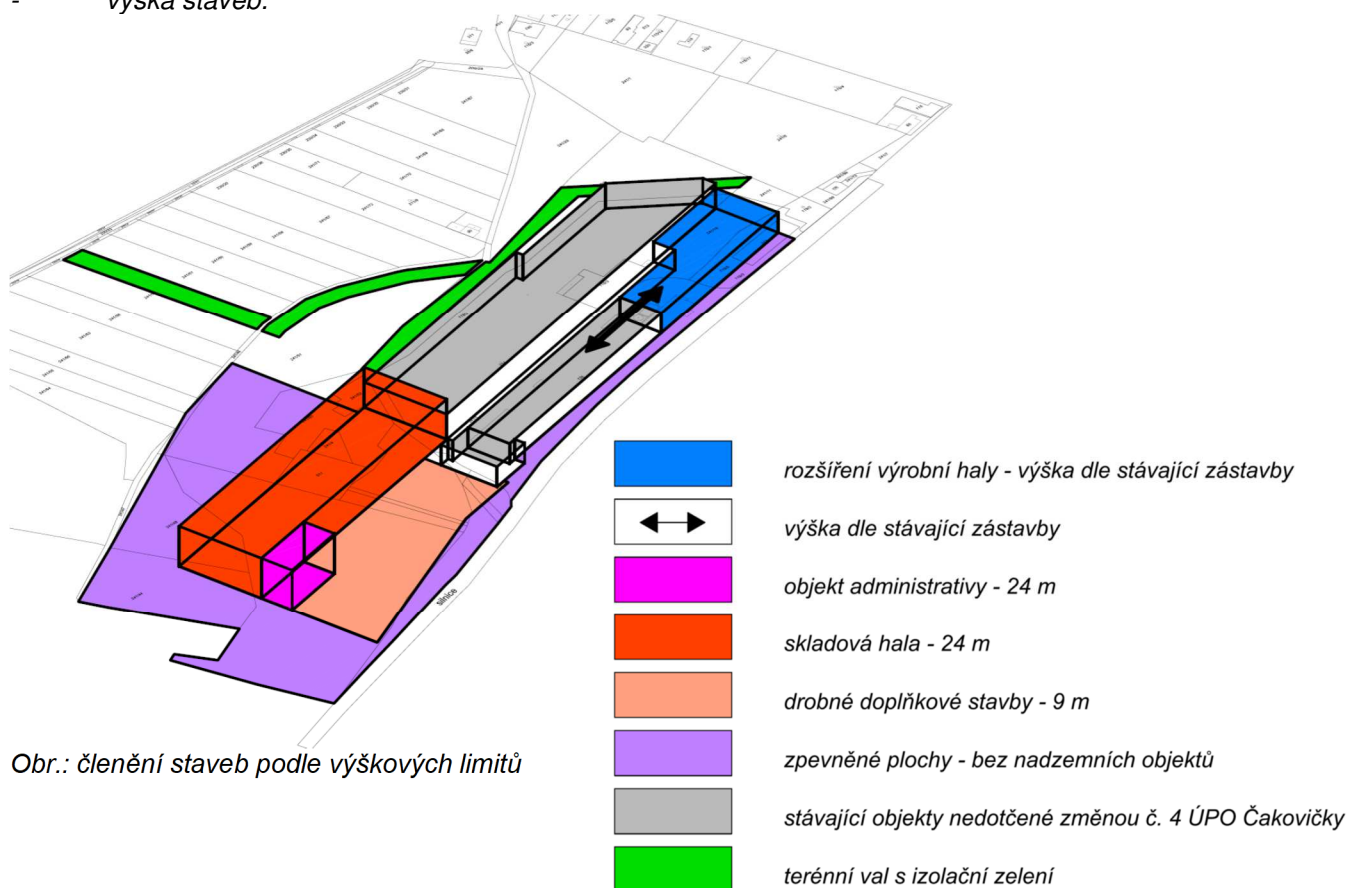
se doplňuje o podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmínky prostorového uspořádání v areálu Styrotrade:

- výška staveb:



- severní pohledová strana od obce bude obsahovat opatření pro eliminaci hmotové expozice obytného území:
 - souvislý či přerušovaný pás prosté fasády nepřesáhne výšku 6 m,
 - zbývající hmotnost staveb bude potlačena barevností a členitostí fasád,
 - terénní val výšky 9 m s izolační zelení o min. výšce vzrostlých dřevin 6 m,
- samostatně stojící technologická zařízení nepřesáhnou mezní výšku staveb – 24 m.
- podíl zeleně se nestanovuje.

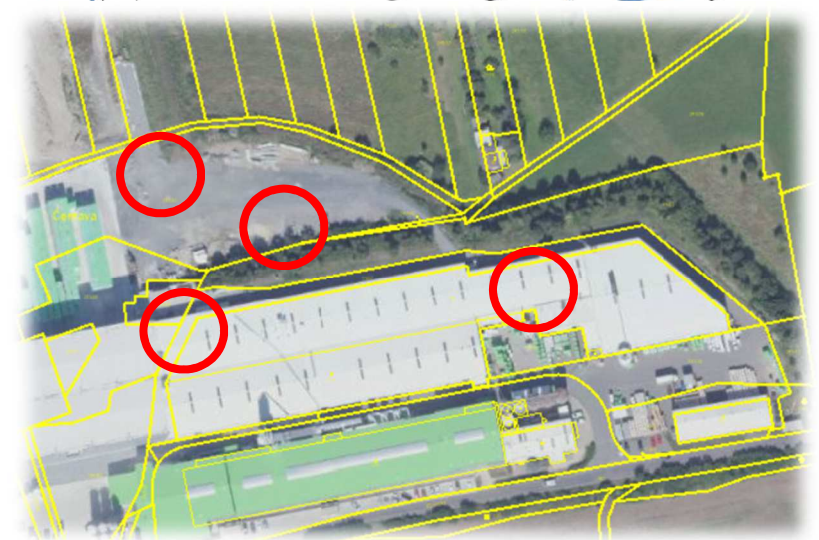
Vypouští se:

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

- *umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“*

Další provozní podmínky areálu Styrotrade:

- *zatížení území hlukem*
 - *intenzita hluku v době od 18:00 do 6:00 max. 38 dB,*
 - *zvuková charakteristika max. 4000 Hz,*
 - *dodržení mezních hodnot hluku bude prověřeno na pozicích kontrolních bodů 1 – 8 podle grafické přílohy Odůvodnění změny č. 4 ÚPO Čakovičky.*
- *ochrana ovzduší:*
 - *výrobním, technologickým a manipulačním provozem nedojde ke zhoršení kvality ovzduší v obytné zástavbě (obci) z hlediska znečištění ovzduší a zápachu. V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj,*
- *převedení původních rozvojových ploch do ZPF:*
 - *části pozemkových parcel 118/1, 241/46, 241/50, 241/51 a 241/52 narušených stavební činností budou v rámci kolaudace staveb na plochách Z4/1 a Z4/1 upraveny zpět k využití jako orná půda.*



Obr.: schéma pozemků, které budou změnou č. 4 ÚP Čakovičky vypuštěny ze zastavitelných ploch, jsou dotčené stavební činností a budou zpětně upraveny k využití jako orná půda.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou změnou č. 4 ÚPO Čakovičky vymezeny

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

Nejsou změnou č. 4 ÚPO Čakovičky vymezeny

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

Textová část změny č. 4 ÚPO Čakovičky obsahuje 7 listů dle následujícího obsahu:

	strana
Základní údaje	2
1a) Vymezení zastavěného území	3
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
1c) Návrh urbanistické koncepce	3
včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	3
1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	3
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7

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

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

Poučení

Proti Změně č. 4 územního plánu obce Čakovičky vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

starosta obce

místostarosta obce