

Stupeň dokumentace: Změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky  
Pořizovatel: Obec Čakovičky, Středočeský kraj  
Zpracovatel: Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

---

**Textová část územního plánu**  
**změny č. 1 územního plánu obce Čakovičky**

---

*ing. arch. Ladislav Komrška*  
*zpracovatel*

## **Základní údaje**

---

**Stupeň dokumentace:**

*Změna č.1 územního plánu sídelního obce Čakovičky*

**Pořizovatel:**

*Obec Čakovičky*

**Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:**

*Ing. Renata Perglerová*

**Zpracovatel:**

*ing.arch.Ladislav Komrska*

**Určený zastupitel obce:**

*Ing. Jiří Kloutvor*

## **a) Vymezení zastavěného území**

---

*Hranice zastavěného území je stanovena územním plánem obce Čakovičky z r. 2003.*

*Řešeným územím je správní území obce Čakovičky.*

*Změna č. 1 územního plánu řeší problematiku jedné lokality, určené Zadáním pod označením Z3/2. Lokality se nachází v k.ú. Čakovičky – obec má pouze toto katastrální území.*

## **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

---

*Území obce Čakovičky se nachází v severní části pražské aglomerace na polovině cesty mezi Prahou a Mělníkem. Území je charakteristické funkční zemědělskou činností zaměřenou na rostlinnou výrobu. Přirozeným těžištěm území jsou silnice I/9, II/101 a železniční trať č. 070. Se zemědělstvím souvisí orientace místního průmyslu a to na potravinářský sektor, ten je ve spojitosti s omezováním zemědělské produkce nahrazován výrobou – areál firmy STYROTRADE, v jehož prospěch se změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky zabývá – je toho typickým příkladem.*

*Blízkost hlavního města, přístupnost území zmíněnými dopravními trasami poskytuje dostatečný potenciál dalšího rozvoje obce. Ten se vyznačuje poptávkou po bydlení v rodinných domech a dále poptávkou pro plochách pro podnikání. S rozvojem obce souvisí pak zpětný tlak na uspořádání její dopravní a technické infrastruktury, nabídky ploch občanské vybavenosti a celkové uspořádání veřejného prostoru včetně konkrétních žádostí na změnu zastavitelného území.*

*K odpovědnému, koncepčnímu rozhodnutí o dalším rozvoji obce vyžaduje zastupitelstvo obce přiměřený čas. To je důvod, proč ze zadání změny č. 1 byla k řešení odsouhlasena pouze lokality, rozvíjející areál firmy STYROTRADE.*

*Rozšíření výrobních ploch dle této změny č. 1 nemění urbanistickou koncepci obce*

## **c) Návrh urbanistické koncepce**

---

**včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

*Změny č. 1 řeší disproporci současně zastavěného a zastavitelného území dle platného územního plánu. Postupným rozvojem dospěl výrobní areál firmy STYROTRADE k západnímu okraji území, které je ukončeno „zapomenutou“ stavbou rodinného domu se zahradou. Majitel firmy objekt zakoupil a požádal obec o provedení změny územního plánu, kterou by mohl výrobní areál včetně tohoto domu a zarovnání souvisejícího pozemku sjednotit pod plochy pro výrobu.*

*Disproporce původního plánu spočívá v tom, že neodhadl budoucí střet těchto funkčních ploch i směr vývoje a zbytečně setrval na původním funkčním využití, jakkoliv mohl – formou přípustnosti – tuto asimilaci předvídat.*

*Změna č. 1 územního plánu obce řeší možnost rozšíření zastavitelného území obce na části pozemku č. 241/1 včetně změny funkčního využití pozemku č. 241/4 ze zahrady a pozemku stavby č. 62 z bydlení v obou případech na plochy výrobní.*

Změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky tedy navrhuje tyto změny uspořádání současně zastavěného a zastavitelného území:

**a) Změna uspořádání zastavěného území.**

<u>označení</u>	<u>funkční využití stávající</u>	<u>funkční využití navrhované</u>	<u>výměra v ha</u>
STYROTRADE	zahrada výrobní plochy plocha celkem	výrobní plochy výrobní plochy	0,1010

**a) Změna uspořádání zastavitelného území.**

<u>označení</u>	<u>funkční využití stávající</u>	<u>funkční využití navrhované</u>	<u>výměra v ha</u>
STYROTRADE	orná půda	výrobní plochy	0,0290

Změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky rozšiřuje stávající výrobní plochy areálu STYROTRADE o 0,1300 ha.

Firma STYROTRADE se zabývá výrobou polystyrenových stavebních desek a dalších stavebních i průmyslových komponentů z tohoto materiálu. Vstupem do výrobního procesu je přivezený substrát, který je ve výrobním procesu přeměněn na pěnový polystyren, který je následně lisován a upraven dle požadavků zákazníka.

Na ploše, která vznikne v důsledku této změny č. 1 budou umístěny pomocné objekty a manipulační plochy výrobního závodu, zčásti bude dotčen rozšířením skladové haly.

**d) Koncepce veřejné infrastruktury**  
**včetně podmínek pro její umístění**

**Koncepce řešení dopravy**

Dopravní systém obce se změnou č. 1 územního plánu nemění. Plochy budou připojeny na stávající výrobní areál, který je přístupný stávajícími vjezdy přímo ze silnice III/0093 Čakovičky – Zlonín.

**Koncepce vodohospodářského a energetického řešení**

Není změnou č. 1 obce Čakovičky dotčena – rozšíření výrobního areálu o 0,1300 ha není ve střetu se stávajícími vodohospodářskými zařízeními. Zastavitelná plocha je napojena na stávající technickou infrastrukturu výrobního závodu STYROTRADE.

**Koncepce odpadového hospodářství**

Změnou č. 1 územního plánu obce Čakovičky se koncepce odpadového hospodářství nemění. Výrobní areál má odpadové hospodářství řešeno nezávisle na obci.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny**

*včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně*

#### **Návrh územního systému ekologické stability**

*Změnou č. 1 územního plánu obce Čakovičky se nemění místní systém ekologické stability a ani není v důsledku navrhované změny č.1 územního plánu dotčen.*

#### **Posuzování vlivů na životní prostředí,**

*V řešeném území nejsou navrženy stavby, jejichž parametry by vyžadovaly hodnocení vlivů na životní prostředí ( SEA ). Výrobní plochy jsou určeny pro doplňkové stavby a manipulační plochy výrobních kapacit, které jsou realizovány na zastavěném a zastavitelném území, jak jej vymezil územní plán obce.*

#### **Ochrana ovzduší**

*Rozšíření výrobních ploch o 0,1300 ha nepředstavuje potenciál, který by měnil kvalitu ovzduší. Výrobní plochy jsou určeny pro doplňkové stavby a manipulační plochy výrobních kapacit, které jsou realizovány na zastavěném a zastavitelném území, jak jej vymezil územní plán obce.*

#### **Záplavové území**

*Zastavitelné plochy dle této změny č. 1 se nenacházejí v záplavovém území Čakovičského potoka.*

#### **Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění**

*Ložiska nerostných surovin, resp. jejich CHLÚ nejsou změnou č. 1 územního plánu dotčeny.*

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

***s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavní využití ), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu ( například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách )***

*Členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití se změnou č. 1 územního plánu obce Čakovičky nemění, pro novou zastavitelnou plochu i plochy přestavbové platí funkční a prostorové regulativy dle úplatného územního plánu obce.*

#### **g) 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.**

**Veřejně prospěšné stavby**

---

Ve změně č. 1 nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby.

**Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

---

V území řešeném změnou č.1 územního plánu obce Čakovičky nejsou definovány.

**Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

---

Požadavky civilní ochrany podle zákona č. 380/2002, § 20 jsou řešeny v územním plánu obce, změnou č. 1 se takto definované požadavky nemění.

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

---

**Plochy pro asanaci**

---

Ve změně č. 1 obce Čakovičky nejsou navrženy plochy pro asanaci.

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

---

<b>Textová část obsahuje 7 listů textové části dle následujícího obsahu:</b>		<b>strana</b>
	<b>Základní údaje</b>	<b>2</b>
a)	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>3</b>
b)	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>3</b>
c)	<b>Návrh urbanistické koncepce</b> včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	<b>3</b>
d)	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> včetně podmínek pro její umístování	<b>4</b>
e)	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně	<b>5</b>
f)	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavní využití ), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu ( například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách	<b>6</b>
g)	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb</b> 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.	<b>6</b>
h)	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb</b> a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	<b>7</b>
i)	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	

**Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:**

- 1a) výkres základního členění území
- 1b1) hlavní výkres
- 1b2) návrh koncepce technické infrastruktury – dopravní řešení
- 1b3) návrh koncepce technické infrastruktury – vodohospodářské řešení
- 1b4) návrh koncepce technické infrastruktury – energetické řešení
- 1b5) územní systém ekologické stability

Stupeň dokumentace:  
Pořizovatel:

Změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky  
Obec Čakovičky, Středočeský kraj

***Textová část odůvodnění územního plánu***  
***změny č. 1 územního plánu obce Čakovičky***

---

*ing. arch. Ladislav Komrska*  
*zpracovatel*

***a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,***



včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V řešeném území se nevyskytují jevy, vyžadující koordinaci z hlediska širších vztahů

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Název dokumentace:	<b>ÚP VÚC Pražský region</b>
Pořizovatel:	Krajský úřad Středočeského kraje
Zpracovatel:	AURS, s.r.o., ing. arch. Milan Körner
Datum zpracování:	srpen 2006
Datum schválení:	prosinec 2006

Ze schváleného ÚP VÚC se na správní území obce nevztahují žádné požadavky.

Územím procházejí trasy VVTL plynovodu, VVN vrchního vedení el. energie a trasy produktovodů, které jsou v ÚP VÚC zaznamenány.

## **b) Údaje o splnění Zadání**

Změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky je provedena v rozsahu, požadovaném pořizovatelem v Zadání.

## **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl vypracován.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje změna č. 1 územního plánu obce Čakovičky skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

## **d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.**

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl vypracován.

## **e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa**

### **Zábor zemědělského půdního fondu v ha**

	ZPF	ostatní	součet
změny uspořádání zastavěného území	0,0347	0,0663	0,1010
změny uspořádání zastavitelného území	0,0290	0	0,0290
<b>celkem</b>	<b>0,0637</b>	<b>0,0663</b>	<b>0,1300</b>

### **Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha**

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra celkem	výměra mimo SZÚ
241/1	2.61.00	II.	orná půda	0,0290	0,0290
241/4	2.61.00	II.	zahradra	0,0347	

### **Nezemědělské pozemky**

241/5	nemá BPEJ		ostatní komunikace	0,0180
62	nemá BPEJ		stavba	0,0483

### **Další zásahy do ZPF**

Nejsou specifikovány

### **Vyhodnocení návrhu změny územního plánu na pozemky určené k plnění funkce lesa:**

Zábor PUPFL není ve změně č. 1 územního plánu obce Čakovičky specifikován.  
Pozemky zahrnuté ve změně č. 1 nejsou umístěny v ochranném pásmu lesa.

### **Výkresová část obsahuje:**

- 2a) koordinační výkres
- 2b) situaci širších vztahů
- 2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu