

# Obecně závazná vyhláška č2/2005, o vyhlášení závazné části územního plánu obce Čakovičky

## Úplné znění po změně č. 4

Zastupitelstvo obce Čakovičky se na svém zasedání dne 5.5.2005 usneslo schválit na základě ustanovení § 29, odst.3 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 10 písmeno a) a § 84 odstavec 2, písmeno b) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku:

<b>Záznam o účinnosti úplného znění územně plánovací dokumentace</b>	
název dokumentace: <b>Územní plán obce Čakovičky</b>	
správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: <b>Zastupitelstvo obce Čakovičky</b>	
pořadové číslo poslední změny: <b>změna č. 3</b>	nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno, příjmení, funkce	podpis a otisk úředního razítka

<b>Záznam o účinnosti úplného znění územně plánovací dokumentace</b>	
název dokumentace: <b>Územní plán obce Čakovičky</b>	
správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: <b>Zastupitelstvo obce Čakovičky</b>	
pořadové číslo poslední změny: <b>změna č. 4</b>	nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno, příjmení, funkce	podpis a otisk úředního razítka

Změna č. 1 ÚP obce Čakovičky barevně zvýrazněna

Změna č. 2 ÚP obce Čakovičky barevně zvýrazněna

Změna č. 3 ÚP obce Čakovičky barevně zvýrazněna

Změna č. 4 ÚP obce Čakovičky barevně zvýrazněna

# **ČÁST PRVNÍ**

## **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

### **Článek 1**

#### **Účel vyhlášky**

1. Vyhláška vymezuje pro správní území obce Čakovičky závazné části územního plánu obce Čakovičky, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 5.5.2005., ostatní části územního plánu jsou směrné.
2. Vyhláška stanoví funkční uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. Vyhláška zároveň stanoví regulativy obsahující závazná pravidla, která omezují, popřípadě vylučují umístování staveb a využití území.
3. Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze zachovat, pokud stavba nebo provozní činnost nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.
4. Podle této vyhlášky se postupuje při správních územních řízeních a dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

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, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto Změnu 2 územního plánu obce Čakovičky, schváleného usnesením zastupitelstva obce Čakovičky dne 5. 5. 2005, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Čakovičky dne 5. 5. 2005 a změněného Změnou č. 1 tohoto územního plánu, vydanou zastupitelstvem obce dne 20. 5. 2008.

### **Článek 2**

#### **Rozsah platnosti**

Vyhláška platí pro správní území obce Čakovičky, které tvoří katastrální území obce Čakovičky.

Úplné znění ÚP Čakovičky po změně č. 3 je aktualizováno:

- podkladovou mapou je aktuální mapa katastru nemovitostí k vydání změny č. 3 ÚPO Čakovičky OOP,
- grafická část obsahující:
  - 1a) – základní členění území
  - 1b) – hlavní výkres
  - 1c) – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
  - 2a) – koordinační výkres
  - 2c) – výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Grafická část je zpracována v souladu se Standardem ÚPD MMR 2021. V tomto smyslu jsou změněny:

- názvy ploch s rozdílným způsobem využití včetně indexů,
- barevné zobrazení ploch s RZV,

- grafické zobrazení základního členění území, prvků ÚSES a veřejně prospěšných staveb.

Grafické zpracování dle Standardu ÚPD dle metodiky MMR 2023 nemění význam a vymezení jednotlivých částí ÚPO Čakovičky.

### Článek 3 Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Čakovičky jsou:

### Článek 4 Vymezení pojmů

#### 1.1. Zastavitelné území

- |    |           |  |
|----|-----------|--|
| a) | <b>BI</b> | <b>bydlení individuální</b>                    |
| b) | <b>OV</b> | <b>občanské vybavení veřejné</b>               |
| c) | <b>OS</b> | <b>občanské vybavení - sport</b>               |
| d) | <b>SC</b> | smíšené plochy centrální                       |
| e) | <b>VL</b> | <b>výroba lehká – nerušící výroba a služby</b> |
| f) | <b>PZ</b> | <b>zeleň – parky a parkově upravené plochy</b> |

V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- dominantní (hlavní) využití
- přípustné využití
- výjimečně (podmíněně) přípustné využití
- nepřípustné využití
- podmínky prostorového uspořádání

Dopravní a technická infrastruktura:

- |    |               |  |
|----|---------------|--|
| a) | <b>DS</b>     | <b>doprava silniční</b>  |
| b) | <b>DX</b>     | <b>doprava jiná</b>  |
| c) | <b>TW, TE</b> | <b>technická infrastruktura – vodní hospodářství, energetika</b> |
| d) | <b>PP</b>     | <b>veřejná prostranství všeobecná</b>                            |

#### 1.2. Nezastavitelné území

- |    |             |  |
|----|-------------|--|
| a) | <b>ZZ</b>   | plochy zahrad                                    |
| b) | <b>WT</b>   | plochy vodní a vodohospodářské                   |
| c) | <b>AP.t</b> | <b>plochy zemědělské – trvalé travní porosty</b> |
| d) | <b>AP.p</b> | plochy zemědělské – pole                         |
| e) | <b>L</b>    | plochy lesní                                     |
| f) | <b>ZO</b>   | zeleň ochranná a izolační                        |

#### Překryvná značení - ÚSES

Zastavitelné území tvoří v souhrnu současně zastavěné a zastavitelné území obce, nezastavitelné území tvoří volná krajina ve formě zemědělského půdního fondu, ploch určených k plnění funkce lesa, vodní plochy a toky a plochy územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků.

V zastavitelném území lze povolovat stavby, jejich změny, změny užívání staveb včetně změn využití území a ploch pouze v souladu se schválenými regulativy území. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy vodních toků a nádrží, využití ploch ZPF a PUPFL.

V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě těchto staveb a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.

## **ČÁST DRUHÁ** **ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

### **Článek 5** **Koncepce rozvoje**

Rozvoj obytné zástavby je řešen individuální výstavbou v samostatných rodinných domech, samostatný dům lze nahradit dvojdomkem tam, kde je to vhodné. Zástavba může být prováděna jako ulicová nebo hnízdová, nepřipouští se zástavba kobercová nebo řadová.

Na plochách smíšené obytné zástavby (BS) lze využít přízemí obytných domů a hospodářské stavby pro komerční vybavenost nebo podnikatelskou činnost. Bytové jednotky pro majitele nebo ubytování zaměstnanců lze výjimečně umisťovat na plochách pro zemědělskou rostlinnou výrobu a pro nerušící výrobu a služby pouze při splnění všech příslušných ČSN a předpisů.

Plochy a stavby pro nerušící výrobu a služby navazují na stávající areál STYROTRADE s.r.o. (dříve Polymex), plochy a stavby pro průmysl a skladové areály nejsou v řešeném území povoleny.

**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.**

Pro soustředěnou zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu jsou zachovány stávající plochy u Nové Vsi (bez rozvoje).

### **Článek 6** **Členění území**

**Seznam lokalit současně zastavěného a zastavitelného území obce Čakovičky:**  
Hranice současně zastavěného území byla stanovena ke dni **10.2.2022**.

- Lokalita č. 1 – Střed
- Lokalita č. 2 – Fořt
- Lokalita č. 3 – Slatiny
- Lokalita č. 4 – STYROTRADE s.r.o. (dříve Polymex)
- Lokalita č. 5 – zemědělský statek
- Lokalita č. 6 – plocha bezpečnostního pásma VTL plynovodu

**Změna uspořádání zastavěného území:**

- **STYROTRADE - výrobní plochy 0,1010 ha**

Změna uspořádání zastavitelného území.

- STYROTRADE - výrobní plochy 0,0290 ha

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.

Nově se vymezují tyto funkční plochy:

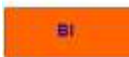

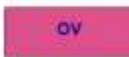
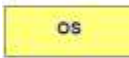
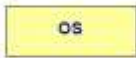
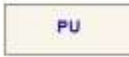



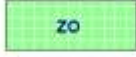
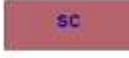





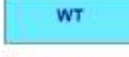

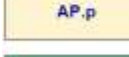

- 7.2/1 plochy komunikací
- 72/2 plochy OV — tělovýchovná a sportovní zařízení
- 72/3 plochy nerušící výroby a služeb
- Z2/4 plochy nerušící výroby a služeb
- Z2/5 plochy nerušící výroby a služeb
- Z2/6 plochy obytné městského typu
- Z2/7 plochy nerušící výroby a služeb
- Z2/8 plochy OV tělovýchovná a sportovní zařízení

**Nezastavitelné území:**

Lokalita č. 7 – ČOV a soustava dočišťovacích nádrží - při změně technologie čištění odpadních vod se připouští stavba ČOV v místě jižní nádrže.

## Článek 7 Zásady funkční regulace

**Součástí změny č. 4 ÚPO Čakovičky je revize názvů, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití dle následujícího přehledu a překryvné plochy územního systému ekologické stability v tomto zobrazení:**

stav	návrh	
		<i>bydlení individuální</i>
		<i>občanské vybavení veřejné</i>
		<i>občanské vybavení - sport</i>
		<i>veřejná prostranství všeobecná</i>
		<i>zeleň - parky a parkově upravené plochy</i>
		<i>zeleň - zahrady a sady</i>
		<i>zeleň krajinná</i>
		<i>zeleň ochranná a izolační</i>
		<i>plochy smíšené obytné centrální</i>
		<i>doprava silniční</i>
		<i>doprava jiná</i>
		<i>technická infrastruktura - vodní hospodářství, energetika</i>
		<i>výroba lehká - nerušící výroba a služby</i>
		<i>plochy vodní a vodních toků</i>
		<i>plochy zemědělské - trvalé travní porosty</i>
		<i>plochy zemědělské - pole</i>
		<i>plochy lesní</i>

**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. Zde vymezené plochy RZV odpovídají kultuře pozemku dle katastru nemovitostí.**

# Vymezení v grafické části

## 1. Zastavitelné území

### **BI bydlení individuální**

Zahrnují stávající plochy obytné zástavby a navazující novou zástavbu v lokalitách Fořt a Slatiny.

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- administrativní prostory v rámci rodinného domu
- komerční občanská vybavenost v rámci rodinného domu
- administrativní nebo komerční prostory v rámci jednoho rodinného domu
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

Výjimečně přípustné:

- podnikatelské aktivity v rámci RD, které nesmí žádným způsobem zhoršit bytné prostředí, ani zvýšenou četností dopravy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy, dvojdomy, obytné domy
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

- povolují se pouze solitérní domy vhodné do venkovské zástavby
- minimální velikost parcel 800m<sup>2</sup>
- nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasné
- vzdálenost stavební čáry od hranic pozemku s veřejným pozemkem (komunikací) min. 5 metrů
- stavby s jedním Np a obytným podkrovím, podsklepené
- výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace
- střecha sedlová, valbová, polovalbová
- sklon střechy - mezi 28 – 40 stupňů
- barva střešní krytiny - keramická, betonová, výjimečně tvarovaná plechová
- garáž - integrovaná v místě bydlení
- místa pro parkování všech vozidel majitelů a uživatelů objektu bydlení musí být zajištěna pouze na vlastním pozemku
- oplocení pozemku na straně k ulici nebo veřejnému prostoru -podezdívka ve výšce 0,6 -1 metr, výplně dřevo, kov, plastové plačky a profily, nepovoluje se drátěné pletivo,
- výška oplocení na straně do ulice nebo veřejnému prostoru - max. 2 metry
- likvidace dešťových vod je možná pouze vsakem na vlastním pozemku

- soukromá zeleň
- místní komunikace, pěší cesty
- zastavěnost pozemků – max. 40% (včetně garáže, chodníků, bazénů, pergol, zahradních domků apod.)
- dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřipustné.

## **OV občanské vybavení veřejné**

---

Dominantní:

- objekty obecní občanské vybavenosti
- objekty komerční občanské vybavenosti
- plochy veřejné zeleně
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Přípustné:

- administrativní prostory komerční
- zařízení veřejného stravování
- ubytování zaměstnanců
- prostory pro zdravotnictví a školství
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- prostory pro údržbu obce

Nepřípustné:

- jiné objekty, než jsou uvedeny výše

## **OS občanské vybavení - sport**

---

Zahrnují plochy v lokalitě Střed a pozemky v majetku TJ Sokol Nová Ves, tj. parcela č.137/2

Dominantní:

- fotbalové hřiště včetně zázemí v lokalitě Střed - Čakovičky
- sportovní plochy pro míčové hry a tenis, hřiště pro malé děti
- plochy veřejné rekreační zeleně

Přípustné:

- parkovací plochy osobních automobilů pro návštěvníky
- pěší cesty
- objekty pro údržbu a provoz (šatny, hygienické zázemí, sklady, půjčovna sportovních potřeb)
- tělocvična se zázemím, sauna
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- sezónní nebo trvalý provoz veřejného stravování
- servis a prodej sportovních potřeb
- prostory pro správu plochy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Pro zastavitelnou plochu Z2/2 je stanoven požadavek na realizaci výhradně otevřených sportovišť s možností jejich doplnění technologickými objekty,



rozmístěním sportovních ploch a nezbytných objektů nebude dotčena břehová zeleň Zlonínského potoka a jeho manipulační pruh 6 m od břehové čáry ve smyslu vodního zákona.

Pro zastavitelnou plochu Z2/8 se stanovují podmínky na zřízení veřejné zeleně v tomto rozsahu:

- izolační zeleně mezi východním okrajem plochy ČOV a zastavitelnou plochou Z2/8 v šířce 8 m
- zřízení přírodních ploch do prostoru mezi ornou půdou a plochou Z2/8 v místě, kde fakticky orná půda není — pouze náletová zeleň a zbytky sutí a odpadů
- zřízení oboustranné zeleně podél vodoteče v šířce min. 10 m
- liniová zeleň podél zastavitelné plochy 7.2/1 umožňující revitalizaci zatrubněné vodoteče do otevřeného koryta.

## SC – smíšené obytné centrální

---

hlavní využití:

- převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby
- obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- občanská vybavenost nekomerčního charakteru

přípustné využití:

- bydlení venkovského typu v izolovaných rodinných domech
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- dočasné ubytování, malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
- technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu.

Podmínka:

- velikost (měřítko) 1 rodinného domu do max. výměry 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.
- parkování osobních vozidel na vlastním pozemku,

nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- například:
  - výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.,
  - provizorní stavby a stavby narušující objemově, měřítkově a architektonicky charakter historické zástavby,
  - stavby rodinné rekreace.

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální míra zastavění pozemku je 40% včetně zpevněných ploch s možností dělení pozemků pro umístění dalšího hlavního objektu,
- minimální velikost parcel činí 800m<sup>2</sup>
- výška hřebene stavby - maximálně 8 metrů od nivelety komunikace

- a současně dodržet výškovou hladinu, hmotové členění a tvar střech navazující stávající zástavby,
- nepovolovat zahušťování zástavby hospodářskými přístavbami nebo neúměrnými dostavbami
- nepovolovat nástavby zvyšující podlažnost a výšku stávajících objektů,

#### STÁVAJÍCÍ HISTORICKÁ ZÁSTAVBA V LOKALITĚ STŘED.

- dodržet výškovou hladinu, hmotové členění a tvar střech stávající zástavby,
- nepovolovat zahušťování zástavby hospodářskými přístavbami – nebo neúměrnými dostavbami
- nepovolovat nástavby zvyšující podlažnost a výšku objektů,
- minimální velikost parcel 800m<sup>2</sup>
- výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace
- parkování osobních vozidel obyvatel i zákazníků zajistit na vlastním pozemku,
- stavby pro podnikání, které nebudou součástí rodinného domu v rozsahu 1 rodinného domu do max. výměry 150 m<sup>2</sup>, které nebudou zatěžovat obytnou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, dopravou apod.
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- max. míra zastavění pozemku je 40% včetně zpevněných ploch,
- dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřípustné.

#### NOVÁ ZÁSTAVBA - V LOKALITĚ STŘED

- povolují se pouze solitérní domy vhodné do venkovské zástavby
- minimální velikost parcel 800m<sup>2</sup>
- nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasné
- vzdálenost stavební čáry od hranic pozemku s veřejným pozemkem (komunikací) min. 5 metrů
- stavby s jedním Np a obytným podkrovím, podsklepené
- výška hřebene stavby - max. 8 metrů od nivelety komunikace
- střecha sedlová, valbová, polovalbová
- sklon střechy - mezi 28 – 40 stupňů
- barva střešní krytiny - keramická, betonová, výjimečně tvarovaná plechová
- garáž - integrovaná v místě bydlení
- místa pro parkování všech vozidel majitelů a uživatelů objektu bydlení musí být zajištěna pouze na vlastním pozemku
- oplocení pozemku na straně k ulici nebo veřejnému prostoru -podezdívka ve výšce 0,6 -1 metr, výplně dřevo, kov, plastové plaňky a profily, nepovoluje se drátěné pletivo,
- výška oplocení na straně do ulice nebo veřejnému prostoru - max. 2 metry
- likvidace dešťových vod je možná pouze vsakem na vlastním pozemku
- soukromá zeleň
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (obecní úřad apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- zastavěnost pozemků – max. 40% (včetně garáže, chodníků, bazénů, pergol, zahradních domků apod.)
- dělení pozemků s možností budoucího umístění další hlavní stavby je nepřípustné.

## VL výroba lehká - nerušící výroba a služby

### Dominantní:

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

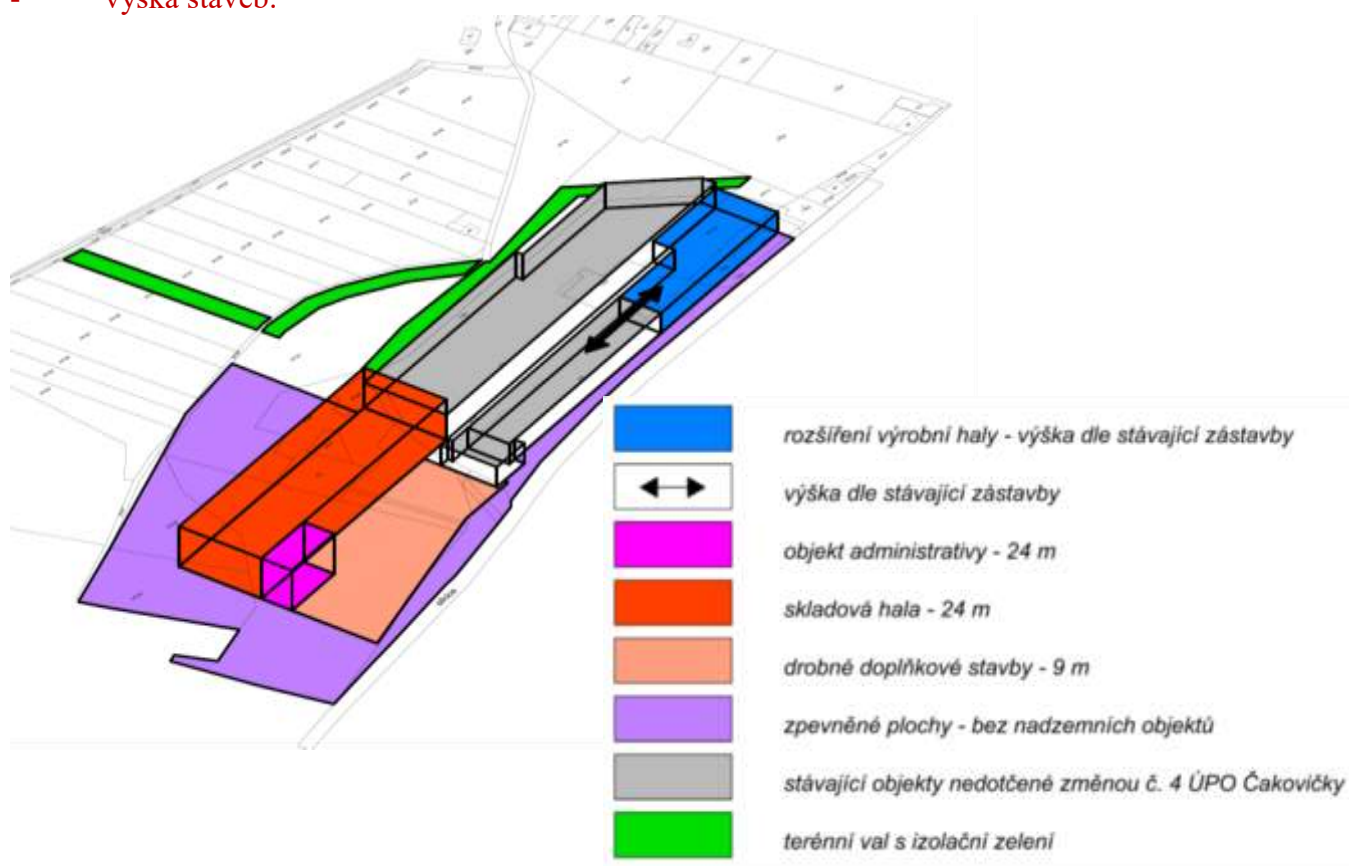
- samostatné objekty pro bydlení

### Podmínky prostorového uspořádání:

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

### Podmínky prostorového uspořádání v lokalitě STYROTRADE s.r.o. (dříve Polymex):

- 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,
- výškové omezení se nevztahuje na technologická zařízení,
- podíl zeleně se nestanovuje.

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,
- 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.

#### **PU veřejná prostranství všeobecná**

Zahrnují stávající a nové plochy veřejné zeleně v lokalitě Střed a Fořt a pozemky v majetku TJ Sokol Nová Ves - parcela č.138/12, 138/4 (podle KN).

Dominantní:

- vysoká a střední maloplošná zeleň
- travnaté plochy
- dětská hřiště

Přípustné:

- vozidlové komunikace a pěší cesty, parkový mobiliář

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- obytné a výrobní stavby

**DS doprava silniční**

**DX doprava jiná**

---

## 2. Nezastavitelné území

- a) **L** plochy lesní
- b) **AZ.t** plochy zemědělské – trvalé travní porosty
- c) **AZ.p** plochy zemědělské – pole
- d) **WT** plochy vodní a vodních toků
- e) **ZP** zeleň – parky a parkově upravené plochy
- f) **ZZ** zeleň – zahrady a sady
- g) **ZK** zeleň krajinná
- h) **ZO** zeleň ochranná a izolační
- g) plochy vymezené ÚSES **jako překryvná plocha ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu s ÚP obce Čakovičky mohou být na nezastavitelných plochách povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení (např. ČOV, trafostanice), dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Na plochách ÚSES a významných krajinných prvků nelze měnit jejich kulturu, snížit stupeň ekologické stability ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

### Článek 8

#### Uspořádání dopravy

- a) Základní komunikační systém státních silnic II/101, III/0093, III/2443 zůstává stabilizovaný a beze změn.
- b) Nové místní obslužné komunikace budou navrženy minimálně v kategorii MO 8 dle ČSN 73 61 10.
- c) Doprava v klidu bude řešena v obytných lokalitách vždy alespoň 1 odstavným místem v garáži a 1 parkovacím místem na pozemku stavby (jedno místo na 1 bytovou jednotku). Ve smíšených lokalitách, kde bude součástí objektu občanská vybavenost nebo prostory pro podnikání, musí být zajištěny plochy na pozemku stavby v plné míře u nových objektů, u stávající zástavby v odpovídající míře. Stavby umístěné na plochách pro nerušící výrobu a služby musí mít odstavná a parkovací místa na vlastním pozemku.
- d) Veřejná parkoviště budou umístěna u sportovních ploch v rozsahu dle potřeb stavby.
- e) Všechny komunikace musí být dimenzovány na pojezd vozidel sběru odpadu, hasičů (vnitřní poloměr oblouku u místní obslužné komunikace bude 12 m) a záchranné zdravotnické služby.
- f) Nepovolují se slepé ulice delší než 100 m, které musí být zakončeny obratištěm pro nákladní automobily (svoz odpadu).

### Článek 9

## Uspořádání a limity technické infrastruktury

- a) Zásobování pitnou vodou bude provedeno z navrženého vodovodního řadu DN 200, který bude napojen na hlavní vodovodní řad DN 400 KSKM u obce Kojetice a bude zásobovat vodou i obce Zlonín a Líbeznice.
- b) Stávající areál STYROTRADE s.r.o. (dříve Polymex) bude mít i nadále svůj zdroj vody.
- c) Všechny nové lokality budou napojeny na stávající kanalizační systém a plynovod.
- d) Stávající telekomunikační síť je dostačující i pro novou zástavbu.
- e) Zásobování elektrickou energií bude prováděno z místní sítě VN 22 kV a z nových trafostanic TS 6 (lokalita Fořt) a TS 7 (lokalita STYROTRADE s.r.o dříve Polymex), poloha TS bude upřesněna při dělení pozemků v dokumentaci pro územní rozhodnutí.
- f) U všech novostaveb je podmínkou jejich povolení a kolaudace, povinnost napojit se na inženýrské sítě stanovené v územním plánu při uvedení do provozu nebo následně po vybudování plánované inženýrské trasy.

### Článek 10

#### Ochrana památek, přírody a krajiny a ÚSES

- a) Základním prvkem je místní územní systém ekologické stability. Na jeho území je zakázána zástavba a jiné využití území. Přípouští se vedení inženýrských sítí, stavby pro meliorace a komunikací v nejnutnější míře.
- b) Na plochách pro ÚSES a pro registrované významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, dále nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci těchto ploch.
- c) Všechny vodní plochy a nádrže musí být udržovány v odpovídajícím technickém stavu. Nádrže vody pro požární ochranu zůstanou zachovány.
- d) Veškeré lesní porosty a ostatní zeleň musí být plně zachovány, jejich plocha nesmí být zmenšována a žádným způsobem zastavována. Přípustné je vedení pěších cest a cykloturistických stezek, výjimečně přípustné je vedení inženýrských sítí a vozidlových komunikací. Je povoleno rozšiřování ploch pro zeleň všech druhů na úkor ostatních ploch. Stejně tak je povoleno rozšiřování lesních nerostů na úkor zemědělského půdního fondu.
- e) V řešeném území se nenachází nemovité kulturní památky. Je však nutné udržet výškové a hmotové parametry historické zástavby obce – lokalita Střed.
- f) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností zemních prací a dalších zásahů do terénu Archeologickému ústavu AV ČR včetně dalšího postupu dle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

### Článek 11

#### Ostatní limity využití území

Limity využití území vyplývají ze stávajícího a navrženého využití ploch, ÚSES, vedení inženýrských sítí stávajících a navrhovaných, platných ČSN a předpisů, vydaných územních rozhodnutí atp.

**Ochranná pásma technické infrastruktury:**

- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV – 15 m na každou stranu od krajního vedení
- Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV – 10 m na každou stranu od krajního vodiče (7 m u vedení postavených po roce 1995)
- Kabelová vedení VN a NN – 1 m po obou stranách krajního kabelu
- Ochranné pásmo trafostanice – 20 m
- Ochranné pásmo vodovodu KSKM DN 400 – 1,5m od vnějšího líce
- Bezpečnostní pásmo **plynovodu s tlakem nad 40 barů**
  - DN 900, DN 1000 – 200 m na každou stranu, ochranné pásmo 4 m na každou stranu
  - DN 500 – 40 m na každou stranu, ochranné pásmo 4 m na každou stranu
  - DN 80 – 15 m na každou stranu, ochranné pásmo 4 m na každou stranu
- Bezpečnostní pásmo VTL regulační stanice Čakovičky – 10 m, ochranné pásmo 4 m (ochranné i bezpečnostní pásmo se počítá od půdorysu na každou jeho stranu)
- Koridor inženýrských sítí pro dálkovody MERO a ČEPRO – 300 m na každou stranu
- Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy – 15 m od osy krajního pruhu na každou stranu
- Ochranné pásmo železnice – 60 m na každou stranu od osy krajní koleje

#### **Ochrana přírody a krajiny:**

- Lesy s ochranným pásmem 50 m (VKP ze zákona)
- Vodní plochy a toky (VKP ze zákona), manipulační pruh 6 m na každou stranu
- Meliorované plochy orné půdy
- Lokální biokoridory – min. šířka 15 m
- Lokální biocentra
- Registrované významné krajinné prvky

## **ČÁST TŘETÍ** **PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE**

### **Článek 12**

#### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace**

Vymezení ploch a staveb pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění staveb nebo pozemků podle Stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem (náhradním pozemkem, stavbou, institutem věcného břemene atp.).

Nové inženýrské sítě vedené ve stávajících veřejných komunikacích nejsou značeny a jmenovány, protože tyto pozemky není nutno vykupovat. Všechny technické stavby a inženýrské sítě uvedené v následujícím seznamu jsou uvažovány včetně ochranných pásem.

#### **Sport a hromadná rekreace**

S1 - Plochy pro sport a rekreaci v lokalitě Střed

#### **Zásobování pitnou vodou**

V1 - Hlavní vodovodní řad DN 200 z vodovodu KSKM

V2 - Vodovodní řad DN 150 do Čakoviček

V3 - Vodovodní řad DN 100 Čakovičky - Nová Ves

## **Zásobování elektrickou energií**

E1 - TS 6 včetně kabelového napojení na VN 22 kV - lokalita Fořt

E2 - TS 7 včetně kabelového napojení na VN 22 kV - lokalita STYROTRADE s.r.o.  
(dříve Polymex)

### **Článek 13**

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**

- Pro zastavitelnou plochu Z2/6 je stanoven požadavek na územní studii, tato by měla prokázat následující podmínky prostorového uspořádání:
- min. velikost parcely RD 800 m<sup>2</sup>
- možnost umístění výhradně izolovaných rodinných domů s max. 2 nadzemními podlažími
- požadavek na tvar střechy: jednoduché, souměrné tvary šikmých střech se sklonem 28 400 s barevností odpovídající spektru pálené krytiny
- komunikační systém, navazující na stávající systém místních komunikací
- požadavek na vymezení odstavných stání na veřejném prostoru dle koncepce dopravního řešení,
- požadavek na manipulace vozidel údržby a integrovaného záchranného systému dle koncepce dopravy
- ochranu LBK 3 resp. navazujícího VKP č. 26 stanovenou orientací parcely RD ve smyslu přiléhajících zahrad, přičemž zahrady budou v šířce 20 m od severního okraje oplocení bez jakýchkoliv doplňkových staveb rodinných domů
- komunikační propojení ve směru sever — jih bude tato plocha obsahovat separovanou a bezpečnou pěší trasu, připojující přírodní zeleň na krajinném horizontu k urbanizovanému území. Tato trasa bude umístěna do současné účelové komunikace, která obchází plochu 7.2/6 podél východního okraje. Tato komunikace bude doplněna podél východní strany liniíovou zelení o šířce 10 m

## **ČÁST ČTVRTÁ** **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 14**

#### **Uložení dokumentace ÚP obce Čakovičky**

Dokumentace schváleného územního plánu obce je uložena na:

1. Obecním úřadu Čakovičky
2. Stavebním úřadu Líbeznice
3. Krajském úřadu Středočeského kraje – odbor územního a stavebního řízení
4. Městském úřadu Neratovice - odbor stavební

Výkresová a textová část ÚP obce Čakovičky tvoří nedílnou část vyhlášky.



**Článek 15**  
**Účinnost vyhlášky**

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení.

Starosta obce .....

Místostarosta obce.....