

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.6 ÚPNSÚ TUCHOMĚŘICE ZKRÁCENÝM POSTUPEM

ZÁŘÍ 2022

A. Údaje o navrhovateli:

Pořizovatelem a žadatelem o pořízení změny č.6 Územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice (dále jen „ÚPNSÚ Tuchoměřice“) je obec Tuchoměřice, která je vlastníkem pozemků p.č.119/2,4,8; 131/1,2,3; 453 a 850 v k.ú. Tuchoměřice a p.č. 15, 16/2 a 34/2 v k.ú. Kněžívka.

B. Údaje o pozemcích dotčených pořizovanou změnou č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice:

Změna 6/1

Obec Tuchoměřice [539767]

Katastrální území Tuchoměřice [771341]



Zákres plochy změny č.6/1 ÚPNSÚ Tuchoměřice do katastrální mapy

Parcela č.	Celková plocha/rozsah dotčení změnou	Druh pozemku dle KN	Stávající využití/ navrhovaná změna využití	Vlastník
119/2	257 m2 /celá plocha	Ostatní plocha	Původní sportoviště/zeleň	Obec Tuchoměřice
119/4	691 m2 /celá plocha	Ostatní plocha	Původní sportoviště/místní komunikace, parkoviště, zeleň	Obec Tuchoměřice
119/8	1836 m2 /celá plocha	Trvalý travní porost (ZPF)	Trvalý travní porost/místní komunikace, parkoviště, zeleň, víceúčelová hala	Obec Tuchoměřice
119/14	272 m2 /celá plocha	Trvalý travní porost (ZPF)	Trvalý travní porost/místní komunikace, parkoviště, zeleň	Soukromý vlastník
131/1	1929 m2 /celá plocha	Zastavěná plocha a nádvoří	Plocha s č.p.104, určená k demolici /víceúčelová hala, zeleň	Obec Tuchoměřice
131/2	133 m2 /celá plocha	Zastavěná plocha a nádvoří	Plocha s č.p.460, určená k demolici/víceúčelová hala, zeleň	Obec Tuchoměřice
131/3	6 m2 /celá plocha	Stavba bez č.p.	Stavba technického vybavení, určená k demolici/zeleň, úprava stavby technického vybavení	ČEZ Distribuce a.s.
453	77 m2 /celá plocha	Zastavěná plocha a nádvoří	Plocha s č.p.490/stav	Obec Tuchoměřice
668/11	1867 m2 /část plochy – 40 m2	Vodní plocha	Koryto vodního toku/doprovodná zeleň	Česká republika (Povodí Vltavy s.p.)
850	34 m2 /celá plocha	Ostatní plocha	Jiná plocha – pozemek kolem st.p. 131/3 /zeleň, víceúčelová hala	Obec Tuchoměřice
	Plocha změny - 5275 m2 z toho 2365 m2 uvažovaná víceúčelová hala	- dle podkladové studie		

Změna 6/2

Obec Tuchoměřice [539767]

Katastrální území Kněžívka [771350]



Zákres plochy změny č.6/2 ÚPNSÚ Tuchoměřice do katastrální mapy

Parcela č.	Celková plocha/rozsah dotčení změnou	Druh pozemku dle KN	Stávající využití/ navrhovaná změna využití	Vlastník
15	853 m ² /část plochy – 750 m ²	Zahrada (ZPF)	Soukromá zeleň / parkoviště	Obec Tuchoměřice
16/1	607 m ² /část plochy	Ostatní plocha	Nevyužívaná plocha / parkoviště	GARTAL V Kněživce s.r.o.
16/2	185 m ² / nebude změnou dotčena	Ostatní plocha	Místní komunikační propojení/ zachování MK	Obec Tuchoměřice
34/1	1275 m ² / část plochy	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek se zemědělskou stavbou bez č.p. /parkoviště se zachovanou stavbou bez č.p.	GARTAL V Kněživce s.r.o.
34/2	2449 m ² /část plochy	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek s drobnou stavbou bez č.p./parkoviště	Obec Tuchoměřice
	5369 m ² /plocha změny část celkové plochy pozemků – 1830 m ²	- dle projektové dokumentace		

C. Návrh obsahu změny č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice:**C.1. Využití ploch dle platného územního plánu**

Platný ÚPNSÚ Tuchoměřice byl schválen 12. 5. 1994 a v roce 1996 byla pořízena změna a doplněk č. 1 na využití území pro distribuční areály f.F.M. a f. Ponte Carlo. Územní plán tehdy nebyl zhotoven v digitální verzi.

Ta vznikla až při změně č. 2 v roce 2003, řešila celé správní území obce včetně přechodu do digitální verze na podkladu SMO 1: 5000. Stejně jako změny č. 3 a č. 4, které byly zpracovány digitálně nad podkladem SMO 1: 5000.

Využití ploch dle platného územního plánu narážela dlouhodobě na 2 základní problémy:

1) stáří ÚPNSÚ Tuchoměřice, zpracovaného dle stavebního zákona a souvisejících právních předpisů v roce 1994.

Nový územní plán (dále jen „ÚP Tuchoměřice“) se zpracovává od roku 2008, na jaře t.r. proběhlo opakované veřejné projednání, a doposud nebyl vydán.

2) využití mapového podkladu při zpracování ÚPNSÚ Tuchoměřice – platný územní plán nebyl zhotoven v digitální verzi, resp. na podkladu digitalizované katastrální mapy, z čehož vyplývaly nepřesnosti při jeho uplatňování při rozhodování o využití a uspořádání území.

Tento nedostatek byl odstraněn pořízenou změnou č. 5, resp. zpracováním úplného znění platného ÚPNSÚ Tuchoměřice po změně č. 5 v červenci 2022.

C.2. Zdůvodnění pořízení změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice

Podnět na pořízení změny č.6 platného ÚPNSÚ Tuchoměřice se týká dvou dílčích požadavků obce, které již byly zahrnuty do projednaného návrhu Územního plánu Tuchoměřice, avšak, z důvodů doposud neukončeného řízení o novém územním plánu obce, pořízení obou změn platného ÚPNSÚ Tuchoměřice v bližším časovém termínu představuje pro rozvoj obce nezpochybnitelný přínos.

Obsahem změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice jsou dvě změny:

- **změna č.6/1**, jejímž cílem je vymezení plochy pro umístění víceúčelové haly, zajištění dopravní přístupnosti uživatelů a navržení navazující veřejně přístupné zeleně, určené k relaxaci uživatelů.
- **změna č.6/2**, která umožní v ploše veřejného prostranství v centru zástavby v místní části Kněžívka, potřebného počtu parkovacích míst pro obyvatele, uživatele a provozovatele objektů občanské vybavenosti v místě.

Navrhované změny č.6/1 a 6/2 jsou v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde jsou pozemky v plochách řešených těmito změnami součástí zastavěného území nebo je jejich část zahrnuta do zastavitelné plochy (OV – občanská vybavenost) a nezastavitelné plochy VZ – veřejné zeleně .

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by pořizovaná změna č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice neměla být v kolizi s ochranou ZPF a navrhované dotčení zemědělského půdního fondu by mělo respektovat vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP Tuchoměřice.

Při zpracování návrhu změny č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice není uvažováno se zpracováním variant řešení a v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona by bylo možné použít zkrácený postup pro pořizování této změny územního plánu.

Návrh ÚP Tuchoměřice byl vyhodnocován z hlediska jeho vlivů na udržitelný rozvoj (VVURÚ) a obě dokumentace byly společně projednány. Při posuzování nebyly zjištěny negativní dopady záměrů v obou plochách pořizovaných změn na udržitelný rozvoj území.

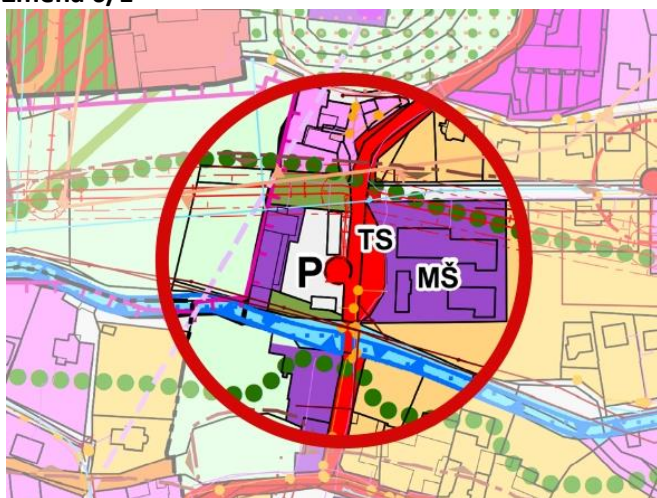
Vzhledem k časové náročnosti procesu pořizování nového územního plánu, považujeme za rychlejší upravit využití pozemků změnou stávajícího územního plánu, pořizovanou zkráceným postupem podle §55a stavebního zákona.

Z aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice (UAP Černošice) nevyplývají žádné problémy a úkoly k řešení ve změně č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice. S vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje a České republiky je řešení v plochách požadovaných změn č.6/1 a 6/2 dle projednaného návrhu ÚP Tuchoměřice v souladu a bude v návrhu změny č. 6 ÚPNSÚ vyhodnoceno a v podrobnosti platného ÚPNSÚ Tuchoměřice zpracováno.

C.3. Navrhovaný obsah změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice

1. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by podstatně ovlivňovaly koncepci dosavadního územního plánu.
2. Plochy navrhovaných změn č. 6/1 i 6/2 jsou vymezeny ve stejném rozsahu jak byly projednány v návrhu nového Územního plánu Tuchoměřice („ÚP Tuchoměřice“).
3. V platném ÚPNSÚ Tuchoměřice plocha navrhované změny č. 6/1 ÚPNSÚ Tuchoměřice navazuje na zastavěné území obce a v návrhu bude prověřen rozsah zastavitelné plochy z hlediska umístění uvažovaných staveb a zachování stávajících (viz podklad – Studie víceúčelové haly Tuchoměřice, 10/2020).
4. Celá plocha změny č. 6/2 je součástí stávajícího veřejného prostoru v zastavěném území v Kněžívce, dle podkladové dokumentace (viz Projekt Prchalův mlýn, 03/2022). Na výše uvedených pozemcích budou v maximální míře zachovány stavby odpovídajícího stavebně technického stavu.
5. V projednaném návrhu ÚP Tuchoměřice jsou obě plochy změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice ve vymezeném zastavěném (změna č.6/2) nebo zastavěném a zastavitelném území (změna č.6/1).

Změna 6/1



Kopie Hlavního výkresu ÚPNSÚ Tuchoměřice s vyznačením plochy požadované změny 6/1

A. 1 ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

stav	návrh	výhled	
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	nizkopodlažní bydlení
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	bydlení
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	smíšené území
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	smíšené venkovské bydlení
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	obslužná sféra
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	dopravní plochy a technické vybavení
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	výroba, sklady, výrobní služby, nadmístní obslužná sféra
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	sport a rekreace
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	silnice III. třídy
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	místní komunikace
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	účelové komunikace

A. 2 ČÁSTI ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ

[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	zahrady a sady
-----------	-----------	-----------	----------------

B. NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

stav	návrh	výhled	
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	zeleň doprovodná a rozptýlená
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	zemědělská půda
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	vodní toky a plochy
[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	louky a trvalé travní porosty

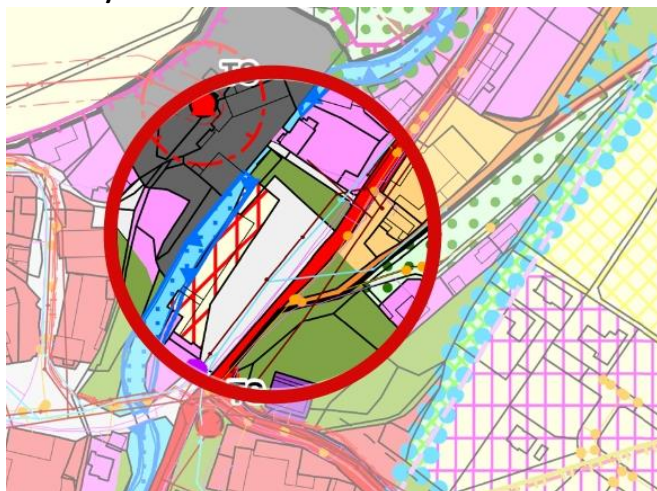
Indexy

MŠ	mateřská škola
● TS	trafostanice
P P	parkoviště

HRANICE, LIMITY

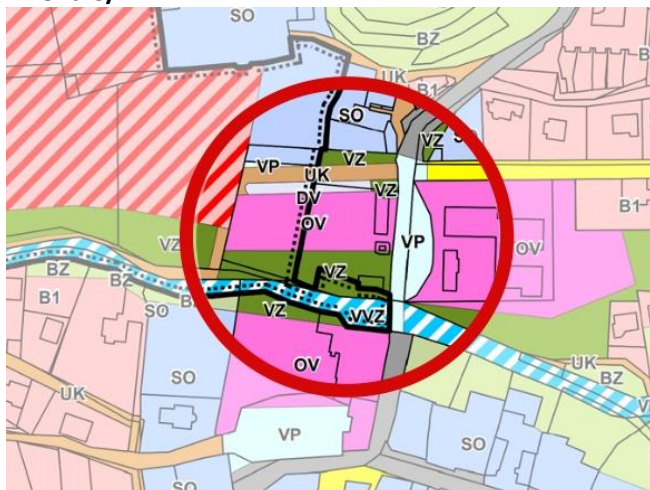
[Line]	hranice současně zastavěného území
[Line]	hranice údolní nivy
[Line]	lokální biokoridor
[Line]	aktivní zóna záplavy
[Line]	záplavové území Q100
[Line]	ochranné pásmo Letiště Ruzyně hlukové – zóna A
[Line]	ochranné pásmo Letiště Ruzyně ornitologické
[Line]	silniční ochranné pásmo a dálniční
[Line]	ochranné pásmo elektrické stanice
[Line]	elektrické vedení VN
[Line]	ochranné pásmo elektrického vedení VN
[Line]	plynovod STL

Změna 6/2



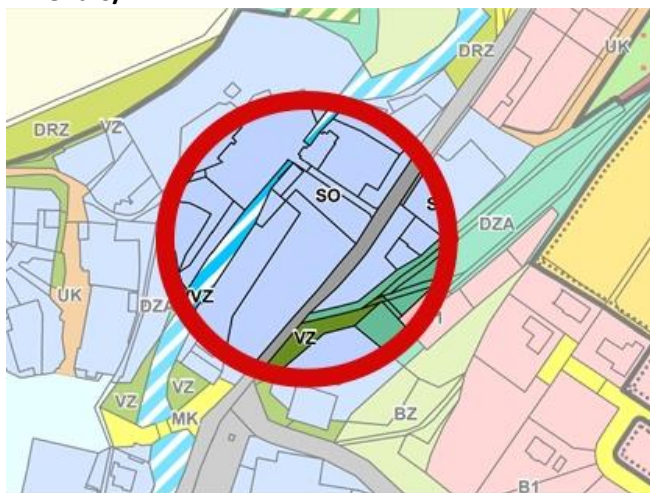
Kopie Hlavního výkresu ÚPNSÚ Tuchoměřice s vyznačením plochy požadované změny 6/2

Změna 6/1



Kopie Hlavního výkresu návrhu ÚP s vyznačením plochy požadované změny 6/1

Změna 6/2



Kopie Hlavního výkresu návrhu ÚP s vyznačením plochy požadované změny 6/2

Plochy bydlení	
	B1 – nízkopodlažní bydlení
	B3 – nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
	BZ – zahrady obytné
Plochy smíšené obytné	
	SO – smíšené území
Plochy rekreace	
	R – sportovní a rekreační plochy
Plochy občanského vybavení	
	OV – občanské vybavení
Plochy veřejného prostranství	
	VP – veřejný prostor
	VZ – veřejná zeleň
	DZA – doprovodná zeleň v zastavěném území
	VVZ – vodní toky a plochy v zastavěném území
Plochy dopravní infrastruktury – území zastavěné a zastavitelné plochy	
	PK – propojovací komunikace v zastavěném území
	MK – místní komunikace
	ÚK – účelová komunikace v sídle
	OV – plochy dopravní vybavenosti
Plochy dopravní infrastruktury – nezastavěné území	
	UKN – účelová komunikace v nezastavěném území
Plochy smíšené nezastavěného území	
	DRZ – doprovodná zeleň
Plochy přírodní	
	IP – interakční prvek ÚSES
Informace o území	
	hranice zastavěného území k datu 10/2021
	hranice zastavitelných ploch

6. Na plochách požadovaných změn č. 6/1 a 6/2 ÚPNSÚ Tuchoměřice budou navrženy regulativy ploch s rozdílným způsobem využití odpovídající projednanému návrhu ÚP Tuchoměřice a umožňující realizovat záměry obou podnětů.
7. Rozsah ploch s rozdílným způsobem využití, odpovídající vymezení v návrhu ÚP Tuchoměřice nebude požadovanou změnou č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice měněn.
8. V návrhu změny č. 6/1 ÚPNSÚ Tuchoměřice bude respektována plocha navrženého veřejně prospěšného opatření sloužícího ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území a navržené veřejně prospěšné stavby dle projednaného návrhu ÚP Tuchoměřice.
9. Koncepce veřejné infrastruktury bude odpovídat projednanému návrhu ÚP Tuchoměřice.
10. Navrhovaná změna č. 6 ÚPNSÚ Tuchoměřice nebude řešena variantně.
11. Projednaný návrh ÚP Tuchoměřice byl vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Společně s návrhem ÚP Tuchoměřice bylo projednáno Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (Mgr. J. Bělohávek TISEA - 3/2010). Předpokládáme, že nedošlo ke změně podmínek, které by vyžadovaly vyhodnocovat vliv změny č. 6 platného územního plánu na udržitelný rozvoj území ani na ptačí oblast.

D. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování, vyhotovení úplného znění platného územního plánu po jeho změně

Náklady spojené s pořízením a zpracování změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice a na vyhotovení úplného znění platného územního plánu po této změně, případně zpracování, projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno uhradí navrhovatel.

V Tuchoměřicích dne 7.9.2022

.....
Ing. Cihlář, Ph.D.
starosta obce Tuchoměřice

Přílohy k návrhu na pořízení změny č.6 ÚPNSÚ Tuchoměřice:

1. stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona)
2. stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona)

budou doplněny na základě vyjádření obou dotčených orgánů.