

TUCHOMĚŘICE



ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU Č.5 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel	Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt
Spolupráce	Ing. arch. M. Tunková, autorizovaný architekt, Ing. D. Franke, Ph. D.
Datum zpracování	2/2022
Pořizovatel	Obecní úřad Tuchoměřice

PARÉ 1

A	PODKLADY A KONZULTACE	3
B	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	3
B.1	PÚR.....	3
B.1.1	<i>Metropolitní Rozvojová oblast Praha OB1</i>	<i>3</i>
B.1.2	<i>Republikové priority</i>	<i>3</i>
B.2	ÚPD KRAJE – ZUR.....	3
C	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.....	3
C.1	ÚAPO ČERNOŠICE.....	4
C.2	KONCEPCE.....	4
D	ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	4
E	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ TÉTO PLOCHY. 4	
E.1	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	4
E.2	DOPRAVA.....	4
E.3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	4
E.4	KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
F	VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ.....	5
F.1	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ- LIMITŮ ÚZEMÍ	5
F.2	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V Z5	6
G	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	6
H	VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	6
I	VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	6
J	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND	6
J.1	PUPFL	6
J.2	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	6
K	VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ.....	6
L	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	7
M	PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.1 – USNESENÍ ZO.....	7
N	PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.2	7
O	PŘÍLOHA Č.3 - STANOVISKO K NAVRHOVANÉMU OBSAHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TUCHOMĚŘICE	13
	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z5 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	13

A PODKLADY A KONZULTACE

- I. Dosud platný územní plán sídelního útvaru Tuchoměřice (dále ÚPNSÚ) byl schválen 12. 5. 1994. K němu byla pořízena změna doplněk č. 1 v roce 1996 na využití území pro distribuční areály f.F.M. a f. Ponte Carlo.
- II. Změna č.2 byla pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, řešila celé správní území obce včetně přechodu do digitální verze, schválena v roce 2003.
- III. Změna č. 3 byla pořizována na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 3.3. 2004, schválena v r. 2005
- IV. Změny č.2 a č.3 byly schváleny pro celé území obce jako právní stav po změně č.2 a změně č. 3.
- V. Změna č.4 byla vydána 29.2.2012
- VI. V současné době se projednává nový Územní plán Tuchoměřice. Schválené zadání je ze dne 12.12.2012.
- VII. Změna č.5 (dále Z5) je zpracována nad digitální katastrální mapou 10/2021
- VIII. ZUR Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.2, schválené 12/2011
- IX. PÚR 8/2020, 5. Aktualizace
- X. Stavební povolení vydané 14.1.2021 Stavebním úřadem Hostivice rozhodnutím o schválení stavebního záměru ve společném územním a stavebním řízení na přístavbu obchodního centra POP Č.j.: 00325/21/SÚ/JŠp;,, podpořené usnesením ZO Tuchoměřice ze dne 24.6.2020
- XI. Projednání návrhu na pořízení změny v ZO Tuchoměřice. Zastupitelé obce Tuchoměřice na svém zasedání 2.2.2022 rozhodli o pořízení změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice zkráceným postupem, dle dle § 55a a 55b zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním řádu), ve znění pozdějších předpisů. Příloha odůvodnění č.1 – kopie usnesení 12/1/2022
- XII. Obsah změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice. Příloha odůvodnění č.2.
- XIII. Stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice č.j. 042075/2021/KUSK

B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

B.1 PÚR

B.1.1 METROPOLITNÍ ROZVOJOVÁ OBLAST PRAHA OB1

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy se oproti odůvodnění v ÚPNSÚ nemění.

B.1.2 REPUBLIKOVÉ PRIORITY

Oproti odůvodnění v ÚPNSÚ se nemění. Z5 respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“, schválené vládou ČR (ve znění závazném od 1.9.2021)

B.2 ÚPD KRAJE – ZUR

Oproti odůvodnění v ÚPNSÚ se nemění.

C VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Zvětšená zastavitelná plocha „Výroby, skladů a výrobních služeb, nadmístní obslužná sféra“ je navržena pro související plochy zábavního centra Majaland Praha. Na projekt přístavby zábavního centra Majaland k obchodnímu centru POP, který je v souladu s platným ÚPNSÚ Tuchoměřice bylo 14.1.2021 vydáno Stavebním úřadem Hostivice rozhodnutí o schválení stavebního záměru ve společném územním a stavebním řízení na přístavbu obchodního centra POP, podpořené usnesením ZO Tuchoměřice ze dne 24.6.2020 ve vyjádření ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení a výjimce ze stavební uzávěry

č.2/2005. Závazné stanovisko o přípustnosti záměru vydal orgán územního plánování (MěÚ Černošice) po posouzení záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, uplatňování cílů a úkolů plánování a s územně plánovací dokumentací (ÚPNSÚ Tuchoměřice) ze dne 20.11.2020.

Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny¹ vč. stanoviska SKÚ je splněno:

- I. Na ploše požadované Z5 je navržen regulativ plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající projednávanému návrhu ÚP Tuchoměřice, který umožňuje využití plochy změny pro zábavní park.
- II. V návrhu změny Z5 je vymezena nová veřejně prospěšné stavba pro rozšíření komunikace a vedení účelové komunikace po obvodu vymezené plochy V2. Požadavek je v souladu s projednaným návrhem ÚP Tuchoměřice.

C.1 ÚAPO ČERNOŠICE

ÚAPO 2021 nemění žádné veřejné zájmy na území Z5.

C.2 KONCEPCE

Koncepce se změnou Z5 nemění ani rozšířením plochy výroby a služeb, ani vymezením komunikací, které navazují na širší vztahy.

D ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nejsou žádné potřeby nadmístních zájmů ani sousedních obcí. Řešení nadmístních zájmů, které nejsou řešeny v aktuálním znění ZUR Středočeského kraje ani v ÚPD sousedních obcí nebylo požadováno.

E KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ TÉTO PLOCHY

V průmyslové zóně jih je již řada realizovaných investic, kde je třeba s ohledem na blízkost Prahy a letiště podporovat nadmístní občanské vybavení oproti skladových plochám. Řešení Z5 podporuje rozvoj nadmístních veřejných služeb.

V době zhotovení platného ÚPNSÚ nebyly k dispozici podklady map s aktuální parcelací vlastníků a investorů. Proto navržená plocha výroby, skladů a výrobních služeb, nadmístní obslužné sféry nebyla vymezena v celém rozsahu pozemku a nebylo to patrné ani při projednávání ÚPNSÚ a požívaných změn ÚPNSÚ, kdy mohl vlastník podat řádnou připomínku a námitku.

Navrhovaný zábavní park má vydané územní a stavební povolení na část, která je v souladu s ÚPNSÚ. Zábavní park vyžaduje a počítá s využitím i venkovního prostoru, který není v ÚPNSÚ. Investor marně čeká na schválení ÚP Tuchoměřice, kde je plocha již navržena.

Vzhledem k tomu, že nový ÚP obce není stále od r. 2012 dokončen, provádí se tato náprava změnou ÚPNSÚ.

E.1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V Z5 ÚPNSÚ se vymezuje na část plochy p.č. 196/18 k.ú. Kněžívka úprava zastavitelné plochy pro využití zábavního parku.

E.2 DOPRAVA

- I. Obsluha je navržena ze sousedních ploch s tím, že jižní část pozemku bude využita pro úpravu místní komunikace a to přesto, že ÚPNSÚ komunikace v sousedních plochách nevymezuje. Ty jsou patrné z aktuální katastrální mapy a mají vydané stavební povolení.
- II. Podél plochy je navržena účelová komunikace, která zlepší průchodnost území.

E.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

¹ Příloha č.2 odůvodnění

Plocha Z5 ÚPNSÚ bude napojena na areál obchodního centra POP na pozemku dle vydaného stavebního a územního rozhodnutí Č.j.: 00325/21/SÚ/JŠp na MěÚ Hostivice, Stavební úřad.

E.4 KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Koncepce ochrany přírody a krajiny se oproti platné ÚPD obce – ÚPNSÚ - nemění.

Z5 vymezuje nově účelovou komunikaci podél řešené plochy, která bude moci přispět k větší propustnosti krajiny jižně od obce.

F VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

F.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ- LIMITŮ ÚZEMÍ

V době zhotovení ÚPNSÚ nebyly k dispozici ÚAPo Černošice, limity v ÚPNSÚ jsou ale aktualizovány v souladu se současným stavem ÚAP. Pro přehled jsou zde uvedeny veřejné zájmy ÚAPo:

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v Z5
zastavěné území	Navrženo k datu 10/2021
zastavitelná plocha	Navržena v Z5
urbanistické hodnoty	Zdroj - ÚAPo.
místo krajinného rázu a jeho charakteristika	Zdroj – územní studie krajiny.
územní systém ekologické stability	Zdroj – zásady územního rozvoje Středočeského kraje
významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou	Zdroj - doplňující průzkum a rozbor, stanoveny prostorové podmínky pro ochranu a obnovu údolní nivy. Název: nivní půda, název: zrašelinělé a rašeliništní půdy nivní půdy – zamokřené;
VKP registrovaný	Zdroj – ÚAPo
Nemovitá kulturní památka včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo
vzdálenost 50 m od okraje lesa	Zdroj – ÚAPo.
Bonitovaná půdně ekologická jednotka	Zdroj – ÚAPo.
území určené k rozlivům povodní	Zdroj – ÚAPo
vodovodní síť včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo. Název: vodovod.
Dálnice D7 včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo.
síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma	Zdroj Z5
elektrická stanice včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo(ČEZ). Název: trafostanice – VN.
nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo
vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma	Zdroj – ÚAPo. Název: plynovod – STL. Název: ochranné pásmo plynovodu.
Letiště včetně ochranných pásem provozu, radionavigačních a komunikačních	Zdroj – ÚAPo.
elektronické komunikační vedení a spoje včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo.
Odvodňovací zařízení a plochy meliorací	Zdroj – ÚAPo
silnice včetně ochranného pásma	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
místní a účelové komunikace	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
Limitní izofona a ochranné hlukové pásmo letiště	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v Z5
ÚSES lokální a regionální	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
Údolní niva, VKP ze zákona č. 114/2002 Sb.	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.

Požadavky právních předpisů a veřejných zájmů jsou respektovány.

F.2 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V Z5

Oproti platnému ÚPNSÚ se nemění rozsah veřejných zájmů

G VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Oproti platné ÚPD obce se nemění požadavky zvl. právních předpisů.

H VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Z5 je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Prokazatelnost potřeby vymezení nové zastavitelné plochy je odůvodněna v bodech E a K.

I VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

- I. Z5 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, které se vyjádřily k obsahu změny.
- II. K návrhu Z5 bude doplněno na základě vyhodnocení veřejného projednání.

J VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

J.1 PUPFL

Návrh změny Z5 ÚPNSÚ se pozemků určených k plnění funkcí lesa netýká.

J.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Vyhodnocení netvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000 , protože změna č.5 ÚPNSÚ nezabírá žádnou plochu zemědělské půdy, jejíž zábor by bylo třeba vyhodnocovat.
- II. Plocha, která se vyjímá z urbanistického řešení ve změně ÚPNSÚ č.5 z platného ÚPNSÚ nezabírá žádnou zemědělskou půdu. Urbanistické řešení zabírá 1,12 ha ostatní plochy.
- III. Lokalita záboru ostatní plochy nenarušuje zemědělské využívání oddělením těžko obdělávaných zem. ploch.
- IV. Síť zemědělských účelových komunikací je v Z5 prověřena. Podél plochy je navržena účelová komunikace..
- V. V rámci ÚAP byly vymezeny limity ochrany přírody, ochrany ZPF a vodního režimu
- VI. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje Hlavní výkres ÚPNSÚ, ve kterém je zakreslena urbanistická koncepce.

K VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Změna Z5 ÚPNSÚ navrhuje dostavbu zábavního centra na kterou je v souladu s ÚPNSÚ vydané územní a stavební rozhodnutí. Změna je v souladu s cíly a úkoly úp vč. ochrany arch. a urbanistických hodnot. Změna Z5 ÚPNSÚ vlastně potvrzuje na základě upřesněného mapového podkladu souměstnost hranic

pozemku p.č. 196/18 v k.ú. Kněžívka, určeného pravomocným územním a stavebním rozhodnutím pro přístavbu obchodního centra POP a je v souladu s platným zněním ÚPNSÚ i novým pořizovaným ÚP.

L ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k obsahu zadání² vyloučil významný vliv předložené změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 na životní prostředí (tzv. SEA).

M PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.1 – USNESENÍ ZO

 **OBEC
TUCHOMĚŘICE**
OÚ Tuchoměřice, V Kněžívce 212, 252 67 Tuchoměřice, tel 220 951 112
IČ: 00241750 Bank. spojení: KB Praha 9828111/0100

V Tuchoměřicích 2.2.2022

Usnesení: 12/1/2022

Zastupitelé obce Tuchoměřice byli na svém zasedání dne 15.12.2021 seznámeni se žádostí o pořízení nové změny platného Územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice (dále jen ÚPNSÚ Tuchoměřice), projednali Návrh na pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice a přijali usnesení, na které navazují jednáním dne 2.2.2022 v bodě 12 programu.

Návrh znění bodu – rozhodnutí o pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice

Zastupitelstvo obce Tuchoměřice:

- bere na vědomí informace navrhovatele o pořízení změny ÚPNSÚ Tuchoměřice a smluvním zajištění spolupráce obce Tuchoměřice, zastoupené starostou obce, Ing. Cihlářem Ph.D., s navrhovatelem v procesu pořizování změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice zkráceným postupem
- schvaluje návrh na pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice zkráceným postupem, dle § 55a a 55b zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákonu), ve znění pozdějších předpisů, včetně návrhu obsahu změny
- ukládá určenému zastupiteli, Ing. Cihlářovi Ph.D., v součinnosti s pořizovatelem, projektantkou a navrhovatelem zahájit pořizování změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice výzvou ke zpracování návrhu změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice, určeného k veřejnému projednání dle § 55b stavebního zákona

Hlasování proběhlo veřejně: Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0
Usnesení č.12/1/2022 bylo schváleno


Ing. Pavel Cihlár, Ph.D.
starosta obce Tuchoměřice


cihlar@outuchomerice.cz

www.outuchomerice.cz

N PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.2

² Příloha č.3 odůvodnění – Stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice č.j. 042075/2021/KUSK

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.5 ÚPNSÚ TUCHOMĚŘICE ZKRÁCENÝM POSTUPEM

DUBEN 2021

A. Údaje o navrhovateli:

Žadatelem o pořízení změny č.5 Územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice (dále jen „ÚPNSÚ Tuchoměřice“) je právnická osoba, která je vlastníkem pozemku p.č.196/18 v k.ú. Kněžívka:

Majaland Praha s.r.o., Opletalova 1015/55, Praha 1

tel. 731 598 467

Email: martin.skoda@kaprain.cz

datová schránka: ni4z57f

IČ 03939898

osoby oprávněné jednat společně jménem právnické osoby :

Ing. Jiří Medřický – jednatel

Otto Jerman - jednatel

tel. 602 374 317

Email: otto.Jerman@kaprain.cz

Žadatel je zastoupen právnickou osobou:

Apris 3MP s.r.o., K Roztokům 190, 165 00 Praha 6, IČ 27183912

zastoupená: Ing. arch. Miroslavou Tylšovou

doručovací adresa: Baarova 36, 140 00 Praha 4

tel: 603 288 002

Email: tylsova@apris.cz

datová schránka: xp4mvz9

B. Údaje o pozemku dotčeném pořizovanou změnou č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice:

Obec Tuchoměřice [539767]

Katastrální území Kněžívka [771350]

Parcelní číslo pozemku 196/18

Druh pozemku podle katastru nemovitostí Ostatní plocha

Výměra 19 731 m²

1



C. Návrh obsahu změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice:

C.1. Využití ploch dle platného územního plánu

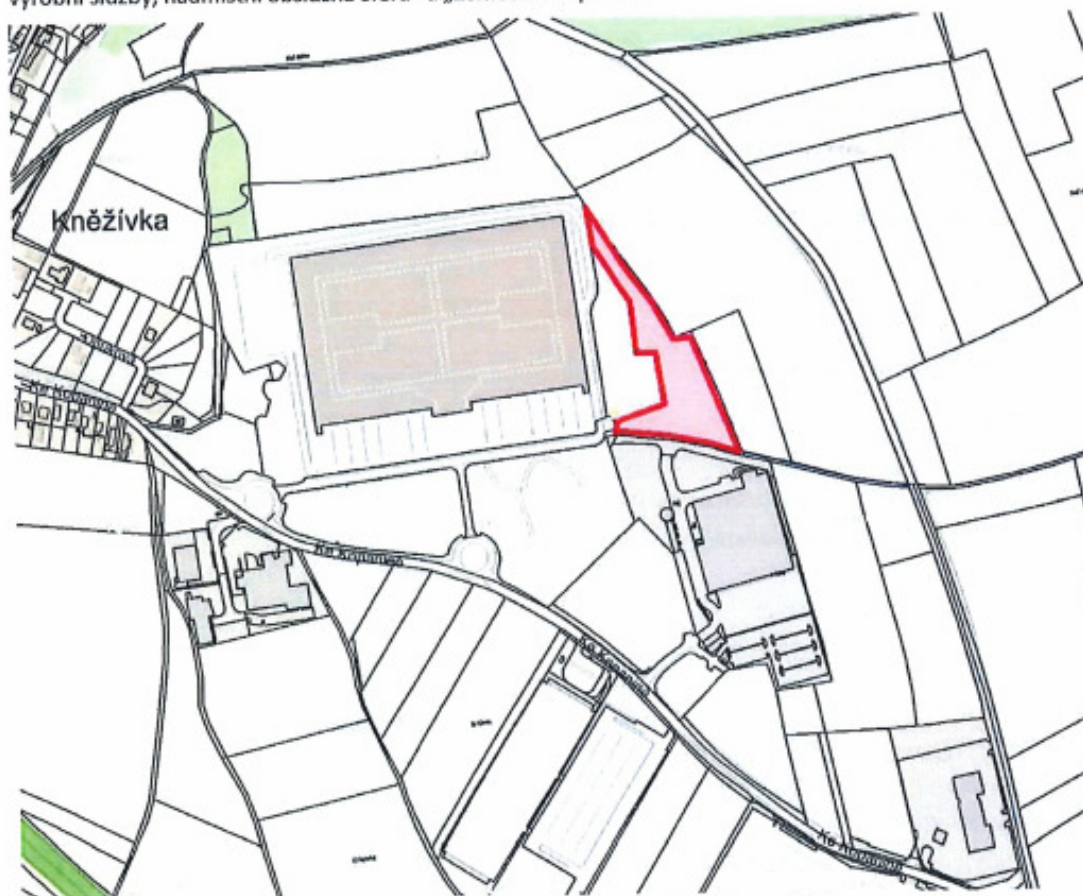
Platný ÚPNSÚ Tuchoměřice byl schválen 12. 5. 1994 a v roce 1996 byla pořízena změna a doplněk č. 1 na využití území pro distribuční areály f.F.M. a f. Ponte Carlo. Územní plán nebyl zhotoven v digitální verzi.

Ta vznikla až při změně č. 2 v roce 2003, řešící 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:

- 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 a doposud nebyl vydán.
- Využití mapového podkladu při zpracování ÚPNSÚ Tuchoměřice – platný územní plán nebyl zhotoven v digitální verzi, resp. na podkladu digitalizované katastrální mapy, z čehož plynou značné nepřesnosti při jeho uplatňování.

Nepřesností digitalizovaného mapového podkladu v porovnání s využitím digitální katastrální mapy došlo k upřesnění hranice pozemku p.č. 196/18 v k.ú. Kněžívka; (dále jen „pozemku“) v ÚPNSÚ Tuchoměřice s odlišným vymezením dvou ploch s rozdílným způsobem využití: „Výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra“ a „Zemědělská půda“.



zákres území, na kterém je změna navrhována do situace na podkladu katastrální mapy

C.2. Zdůvodnění pořízení změny č.4 ÚPNSÚ Tuchoměřice:

Na pozemku došlo na základě vyhotovení aktuálního mapového podkladu – digitalizované katastrální mapy ke změně podmínek, za kterých byl ÚPNSÚ Tuchoměřice vydán, což lze považovat dle § 5 odst. 6 stavebního zákona jako důvod pro pořízení jeho změny.

Digitalizací podkladové katastrální mapy došlo k zpřesnění vymezení pozemku. Hranice, oddělující plochy s rozdílným způsobem využití, je v platném ÚPNSÚ Tuchoměřice vymezena uprostřed pozemku a neodpovídá žádné lokální danosti. Komplikovaný tvar pozemku je tak ještě více členěn a omezuje jeho využití. Hlavním důvodem pro pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice je zajištění lepší využitelnosti celého pozemku.

Pořizovanou změnou č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice bude zvětšená zastavitelná plocha „Výroby, skladů a výrobních služeb, nadmístní obslužná sféra“ a využita pro související plochy zábavního centra Majaland Praha.

Na projekt přístavby zábavního centra Majaland k obchodnímu centru POP, který je v souladu s platným ÚPNSÚ Tuchoměřice bylo 14.1.2021 vydáno Stavebním úřadem Hostivice rozhodnutí o schválení stavebního záměru ve společném územním a stavebním řízení na přístavbu obchodního centra POP, podpořené usnesením ZO Tuchoměřice ze dne 24.6.2020 ve vyjádření ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení a výjimce ze stavební uzávěry č.2/2005. Závazné stanovisko o přípustnosti záměru vydal orgán územního plánování (MěÚ Černošice) po posouzení záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, uplatňování cílů a úkolů plánování a s územně plánovací dokumentací (ÚPNSÚ Tuchoměřice) dne 20.11.2020.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nemá pozemek p.č. 196/18 v k.ú. Kněžívka dle katastru nemovitostí evidovanou třídu ochrany BPEJ (jedná se o ostatní plochu). Pořizovaná změna č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice nebude v kolizi s ochranou ZPF.

Navrhovaná úprava je v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde je celý pozemek zahrnut do plochy „V2 - výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb“. Vzhledem k časové náročnosti procesu pořizování územního plánu však považujeme za rychlejší upravit využití pozemku změnou stávajícího územního plánu pořizovanou zkráceným postupem podle §55a stavebního zákona.

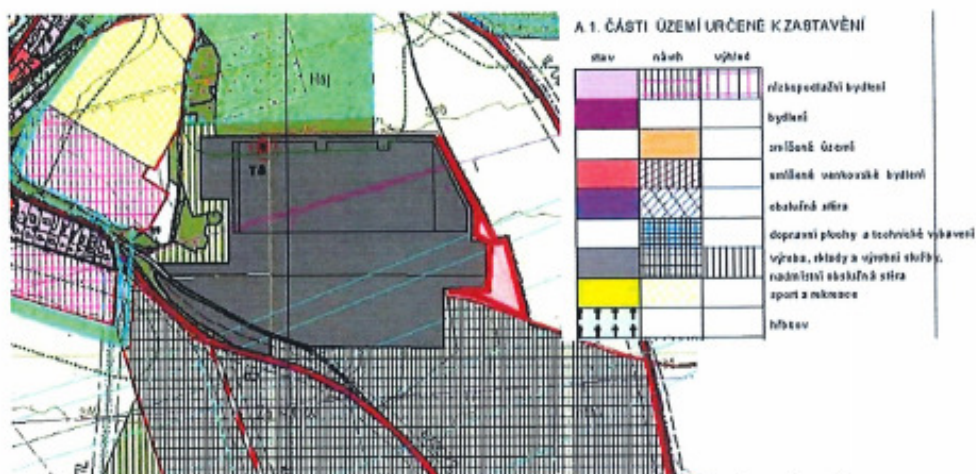
Při zpracování návrhu změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice není uvažováno se zpracováním variant řešení a v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona by bylo možné použít zkrácený postup pro pořizování této změny územního plánu.

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 navrhované plochy V2 na udržitelný rozvoj území.

Z aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice (UAP Černošice) nevyplývají žádné problémy a úkoly k řešení ve změně č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice.

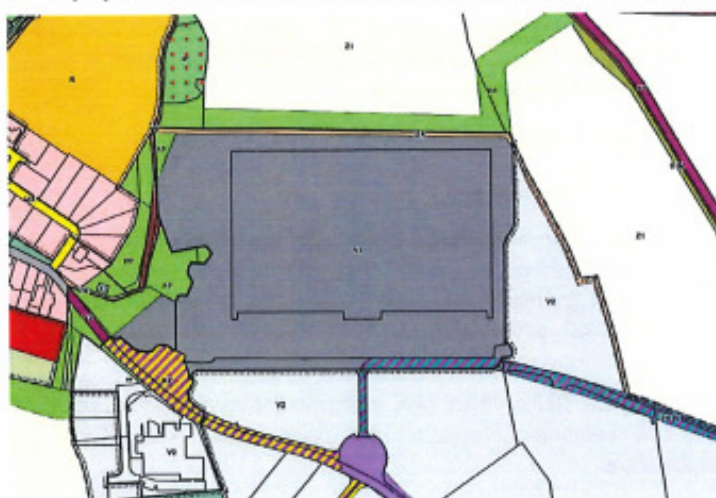
C.3. Navrhovaný obsah změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice

1. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by podstatně ovlivňovaly koncepci dosavadního územního plánu.
2. Plocha navrhované změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice je ve stejném rozsahu vymezena a již projednána v návrhu nového územního plánu Tuchoměřice.
3. Celá plocha změny (p.č. 196/18 k.ú. Kněžívka) je vyňata ze ZPF a na části plochy je již stávající stavba a žádost o územní řízení na další rozvoj.
4. V platném ÚPNSÚ Tuchoměřice plocha navrhované změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice navazuje na zastavěné území obce a na zastavitelnou plochu.



Kopie Hlavního výkresu ÚPNSÚ Tuhoměřice s vyznačením plochy požadované změny

5. V projednaném návrhu ÚP Tuhoměřice je celá plocha změny č.5 ve vymezeném zastavitelném území.



Kopie Hlavního výkresu návrhu ÚP s vyznačením plochy požadované změny č. 5

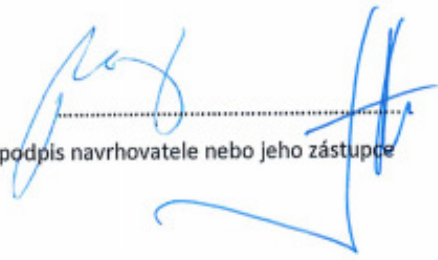
6. Na ploše požadované změny č. 5 ÚPNSÚ Tuhoměřice bude navržen regulativ specifické plochy s rozdílným způsobem využití V2 - odpovídající projednanému návrhu ÚP Tuhoměřice.

7. Rozsah plochy s rozdílným způsobem využití V2, odpovídající vymezení v návrhu ÚP Tuchoměřice nebude požadovanou změnou č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice měněn.
8. V návrhu změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice bude vymezena nová veřejně prospěšné stavba pro rozšíření komunikace a vedení účelové komunikace po obvodu vymezené plochy V2. Požadavek je v souladu s projednaným návrhem ÚP Tuchoměřice.
9. Navrhovaná změna č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice nebude řešena variantně.
10. 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. 5 platného územního plánu na udržitelný rozvoj území ani na ptačí oblast.

D. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování, vyhotovení úplného znění platného územního plánu po jeho změně

Navrhovatel v souladu s § 45 odst. 4 a § 55a odst. 2 písm. f) a stavebního zákona nabízí obci Tuchoměřice spoluúčast na úhradě nákladů spojených s pořízením a zpracováním změny územního plánu ve výši 175 tisíc Kč.

V Praze dne 31.03.2021


podpis navrhovatele nebo jeho zástupce

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.5 ÚPNSÚ TUCHOMĚŘICE ZKRÁCENÝM POSTUPEM OBSAHUJE

- I. zakres území, na kterém je změna navrhována do situace na podkladu katastrální mapy -str. 2
- II. návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a odst. 2 písm. c) stavebního zákona) – kpt. C, str. 2-5

přílohy k návrhu na pořízení změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice pro ZO Tuchoměřice:

- III. zmocnění majitele/ů pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb
- IV. stanovisko příslušného 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)
- V. 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)
- VI. doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou, ne starší než 3 měsíce
- VII. zplnomocnění vlastníka pozemku p.č. 196/18 v k.ú. Kněžívka pro zastupování právnickou osobou v procesu pořizování změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice

O PŘÍLOHA Č.3 - STANOVISKO K NAVRHOVANÉMU OBSAHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TUCHOMĚŘICE

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

strana 2 / 3

Praha: 23. 4. 2021
Číslo jednací: 042075/2021/KUSK
Spisová značka: SZ_042075/2021/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Darina Hanusková/l. 685
Značka: OZP/DH

Majaland Praha s.r.o.
Opletalova 1015/55
110 00 Praha

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

STANOVISKO

k navrhovanému obsahu změny č. 5 územního plánu

Tuchoměřice

Změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Dne 1. 4. 2021 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství od společnosti Majaland s.r.o. žádost o výše uvedené stanovisko ke zkrácenému postupu pořizování změny územního plánu.

Předmětem změny č. 5 je sjednocení funkčního využití pozemku p.č. 196/18 v k.ú. Kněživka a začlenění celé plochy do zastavitelného území s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití V2 „Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb“. V platném územním plánu sídelního útvaru Tuchoměřice je plocha zařazena do ploch Výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra a zemědělská půda. Pořizovaná změnou bude zvětšena zastavitelná plocha V2 a využita pro související plochy zábavního centra Majaland Praha. Navrhovaná úprava je v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde je celý pozemek zahrnut do plochy V2 - Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, l. 789)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „Návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv

Zbořovská 11 150 21 Praha 5 tel.: 257 280 685 fax: 257 280 203 hanuskova@krs.cz www.krs-stredocesky.cz

evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. Předložený návrh obsahu změny územního plánu se týká změny funkčního využití pozemku (respektive jeho části) p.č. 196/18 v k.ú. Kněživka na plochu „Výroby, sklady a výrobních služeb, nadmístní obslužná sféra“.

Odůvodnění: Na území obce Tuchoměřice ani v jeho bezprostředně blízkém okolí neleží žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nejbližší evropsky významné lokality se nacházejí od území obce Tuchoměřice ve vzdálenosti větší než 1 km. Požadavky v předložené změně územního plánu nemají takový charakter, aby vznikly nároky na vstupy či byly generovány výstupy s významným dopadem na složky životního prostředí na území stávajících evropsky významných lokalit či ptačích oblastí nacházejících se v širším okolí města. Území evropsky významných lokalit a ptačích oblastí leží mimo dosah významných vlivů, které by mohla generovat předložená koncepce.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb. dále sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu nemá připomínky k předloženému „Návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice“.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Mgr. Darina Hanusková, l. 685)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Tuchoměřice na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění:

Předmětem změny č. 5 je sjednocení funkčního využití pozemku p.č. 196/15 v k.ú. Kněživka a začlenění celé plochy do zastavitelného území s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití V2 „Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb“. V platném územním plánu sídelního útvaru Tuchoměřice je plocha zařazena do ploch Výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra a zemědělská půda. Pořizovaná změnou bude zvětšena zastavitelná plocha V2 a využita pro související plochy zábavního centra Majaland Praha. Navrhovaná úprava je v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde je celý pozemek zahrnut do plochy V2 - Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb. Vzhledem k rozsahu změnových ploch a jejich plánovanému funkčnímu využití není předpokládán významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Změnou územního plánu se nezmění rozsah řešeného území ani urbanistická koncepce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území Natura 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přehrániční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

strana 3 / 3

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepcí není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Ing. Josef Keřka, Ph.D.
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z5 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- I. Z5 ÚPNSÚ obsahuje počet listů uvedených v zápatí textové části vč. příloh
- II. Součástí textů je srovnávací text s platným ÚPNSÚ a jeho změnami
- III. Grafická část odůvodnění obsahuje 2 výkresy:
výkres č. 5 Koordinační výkres
výkres č. 6 Širší územní vztahy

1: 5000
schéma