

# TUCHOMĚŘICE



## ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU Č.5 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel: Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt, spolupráce  
Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, Ing. Daniel Franke, Ph. D.

Datum zpracování 6/2022  
Pořizovatel Obecní úřad Tuchoměřice

|                                                                                                                                                     |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Označení správního orgánu, který územní plán vydal:                                                                                                 | Zastupitelstvo obce Tuchoměřice |
| Datum nabytí účinnosti:                                                                                                                             |                                 |
| Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:<br><br>.....<br>Starosta obce pan Ing. Pavel Cihlář, PH. D. |                                 |

|          |                                                                                                                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A        | podklady a konzultace .....                                                                                                                                                            | 3         |
| <b>B</b> | <b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>                                                                                                  | <b>3</b>  |
| B.1      | PÚR.....                                                                                                                                                                               | 3         |
| B.1.1    | Metropolitní Rozvojová oblast Praha OB1 .....                                                                                                                                          | 3         |
| B.1.2    | Republikové priority .....                                                                                                                                                             | 3         |
| B.2      | ÚPD KRAJE – ZUR .....                                                                                                                                                                  | 3         |
| <b>C</b> | <b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| C.1      | ÚAPo ČERNOŠICE.....                                                                                                                                                                    | 4         |
| C.2      | KONCEPCE .....                                                                                                                                                                         | 4         |
| <b>D</b> | <b>ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>E</b> | <b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ TÉTO PLOCHY. 4</b>                                                                                               |           |
| E.1      | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....                                                                                                                                                       | 4         |
| E.2      | DOPRAVA .....                                                                                                                                                                          | 4         |
| E.3      | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....                                                                                                                                                         | 5         |
| E.4      | KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....                                                                                                                                    | 5         |
| <b>F</b> | <b>VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ 5</b>                                                                                                |           |
| F.1      | PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ- LIMITŮ ÚZEMÍ .....                                                                                                                   | 5         |
| F.2      | VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V Z5 .....                                                                                                                                            | 6         |
| <b>G</b> | <b>VČETNĚ ANTÉNNÍCH SYSTÉMŮ A OPĚRNÝCH VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>                                                                          | <b>6</b>  |
| <b>H</b> | <b>VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>I</b> | <b>VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>                                            | <b>7</b>  |
| <b>J</b> | <b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND .....</b>                                                                                                    | <b>7</b>  |
| J.1      | PUPFL .....                                                                                                                                                                            | 7         |
| J.2      | ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....                                                                                                                                                             | 7         |
| <b>K</b> | <b>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 .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>L</b> | <b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ .....</b>                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| <b>M</b> | <b>DAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z5 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI . 8</b>                                                                                            |           |
| <b>N</b> | <b>PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.1 – USNESENÍ ZO.....</b>                                                                                                                                       | <b>9</b>  |
| <b>O</b> | <b>PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.2 .....</b>                                                                                                                                                    | <b>9</b>  |
| <b>P</b> | <b>Příloha č.3 - stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchověřice .....</b>                                                                     | <b>15</b> |

## A PODKLADY A KONZULTACE

- I. Dosud platný územní plán sídelního útvaru Tuchoměřice (dále ÚPNSÚ) byl schválen 12. 5. 1994. K němu byla pořízena změna adoplňk 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 § 55a a 55 b 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 změny<sup>1</sup> 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 prospěšná 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 skladovým 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 požizovaných 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.

<sup>1</sup> Příloha č.2 odůvodnění

### E.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

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 prostupnosti 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.                                                                                                                                                                          |
| Celé správní území obce Tuchoměřice leží v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení sektor A veřejného mezinárodního letiště Praha – Ruzyně a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení sektor B neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody. | Zdroj – Ministerstvo dopravy a spojů ČR OOP ÚČL č.j. 2133-13-701 ze dne 8.7.2013                                                                                                       |
| 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.                                                                                                                      |

| Limit – veřejný zájem                            | Zdroj limitů v Z5                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Limitní izofona a ochranné hlukové pásmo letiště | Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon. |
| 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

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

- respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích vymezené území koridoru RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu);
- respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání celé správní území obce Tuchoměřice jako ochranné pásmo radaru SRE s podmínkami pro vydání územního rozhodnutí u vyjmenovaných staveb na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.  
Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.  
V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- ve správním území obce Tuchoměřice posuzovat vybrané stavby podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) konstrukcí (např. základnové stanice.)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny)

## G VČETNĚ ANTÉNNÍCH SYSTÉMŮ A OPĚRNÝCH 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. Do legendy Koordinačního výkresu dokumentace návrhu změny Z5 ÚPNSÚ Tuchoměřice byl doplněn text:

*„Celé správní území obce Tuchoměřice leží v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení sektor A veřejného mezinárodního letiště Praha – Ruzyně a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení sektor B neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody.“*

*„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

Stejný text bude doplněn i do legendy do úplného znění ÚPNSÚ Tuchoměřice do grafické části výkresu č.1 Hlavní výkres
- III. Z vyhodnocení vyjádření, doručených v průběhu veřejného projednání, vyplývá, že k projednávanému návrhu změny Z5 ÚPNSÚ nebyly další připomínky a námitky uplatněny. Ostatní stanoviska dotčených orgánů jsou souhlasná a bezrozporná.

## 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 souslednost 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 zadání<sup>2</sup> vyloučil významný vliv předložené změny na

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

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 DÁJE 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

1: 5000

výkres č. 6 Širší územní vztahy

1: 50 000





**OBEC**

**TUCHOMĚŘICE**

OÚ Tuchoměřice, V Kněžívce 212, 252 67 Tuchoměřice, tel 220 95  
IČ: 00241750 Bank. spojení: KB Praha 9828111/0100

V Tuchoměřicích

**Usnesení: 12/1/2022**

Zastupitelé obce Tuchoměřice byli na svém zasedání dne 15.12.2021 seznámeni s pořízením nové změny platného Územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice (dále jen ÚP), projednali Návrh na pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice, 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 smlouvu o spolupráci obce Tuchoměřice, zastoupené starostou obce, Ing. Cihlářem, navrhovatelem v procesu pořizování změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice zkráceným postupem,
- schvaluje návrh na pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice zkráceným postupem, dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákoně) a pozdějších předpisů, včetně návrhu obsahu změny
- ukládá určenému zastupiteli, Ing. Cihlářovi Ph.D., v součinnosti s pořizovatelem, pořídit návrh změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice výzvou k veřejnému projednání stavebního zákona

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

# 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 „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 [771250]

### 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 do 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 digitálního podkladu SMO 1: 5000. Stejně jako změny č. 3 a č. 4, které byly zpracovány digitálně nad podkladem 5000.

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

- stáří ÚPNSÚ Tuchoměřice, zpracovaného dle stavebního zákona a souvisejících právních předpisů z roku 1994. Nový územní plán (dále jen „ÚP Tuchoměřice“) se zpracovává od roku 2008 a dosud 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 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 Tuchoměřici s odlišným vymezením dvou ploch s rozdílným způsobem využití: „Výroba a služby“, nadmístní oblužná sféra“ a „Zemědělská půda“.





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

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

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

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

Na projekt přístavby zábavního centra Majaland k obchodnímu centru POP, který je v 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 slohému územnímu a stavebnímu řízení a výjimce ze stavební uzávery č.2/2005. Závazné stanovisko k připustnosti záměru vydal orgán územního plánování (MěÚ Černošice) po posouzení z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, uplatňování cílů a úkolů plánování a s plánovací dokumentací (ÚPNSÚ Tuchoměřice) dne 20.11.2020.

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

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

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

Návrh ÚP Tuchoměřice byl vyhodnocován z hlediska jeho vlivů na udržitelný rozvoj (VVUŘ) a dokumentace byly společně projednány. Při posuzování nebyly zjištěny negativní dopady na plochy V2 na udržitelný rozvoj území.

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

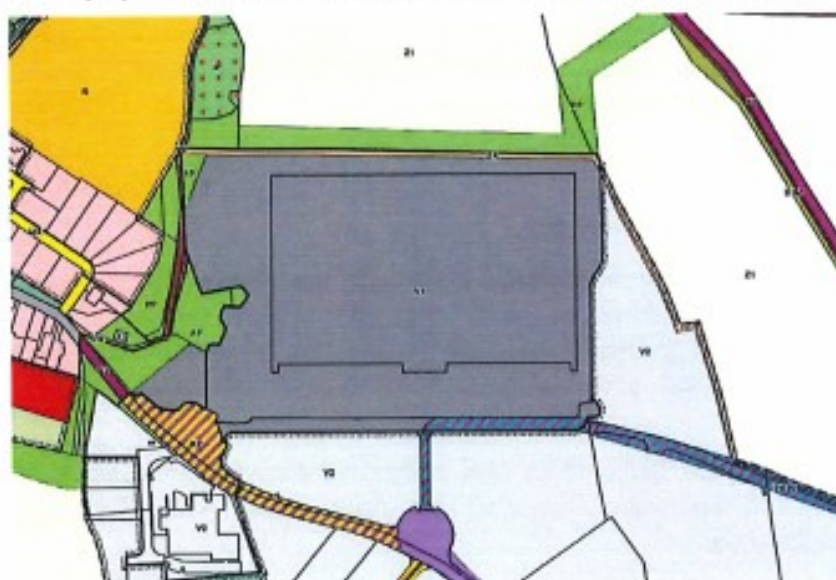
## **C.3. Navrhovaný obsah změny č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice**

1. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by podstatně ovlivňovaly koncepci dosavadního územního plánu.
2. Plocha navrhované změny č. 5 ÚPNSÚ Tuchoměřice je ve stejném rozsahu, jak



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



- Plochy bydlení**
- B1 - nízkopodlažní bydlení
  - B2 - nízkopodlažní bydlení limitované
  - B3 - nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
  - B4 - nízkopodlažní bydlení s podniky
  - B5 - bydlení v rodinných domech
  - BZ - zahrady obytné
  - Z - zahrady
- Plochy smíšené obytné**
- SO - smíšené území
- Plochy rekreace**
- R - sportovní a rekreační plochy
  - ZZ - zahradková osada
- Plochy občanského vybavení**
- OV - občanské vybavení
- Plochy výroby a skladování**



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 prospěšná komunikace pro rozšíření komunikace a vedení účelové komunikace po obvodu vymezené plochy. 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 vyžadují 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 udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování, vyhotovení úplného znění plánu po jeho změně**

Navrhovatel v souladu s § 45 odst. 4 a § 55a odst. 2 písm. f) a stavebního zákona navrhovatel 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. zakreslení území, na kterém je změna navrhována do situace na podkladě 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 uvádí, 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 navrhované změně 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)

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

### Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 23. 4. 2021  
Číslo jednací: 042075/2021/KUSK  
Spisová značka: SZ\_042075/2021/KUSK  
Vyřizuje: Mgr. Darina Hanusková/I. 685  
Značka: OŽP/DH

Majaland Praha  
Opletalova 1015  
110 00 Praha

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jak příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování (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, žádost o výše uvedené stanovisko ke změně územního plánu.

Předmětem změny č. 5 je sjednocení funkčního využití pozemku p.č. 196/18 a začlenění celé plochy do zastavitelného území s vymezenou plochou s rozdílným využitím V2 „Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb“. V platném sídelním útvaru Tuchoměřice je plocha zařazena do ploch Výroba, sklady a nadmístní obslužná sféra a zemědělská půda. Pořizovaná změna bude zvětšena z V2 a využita pro související plochy zábavního centra Majaland Praha. Na je v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde je celý do plochy V2 - Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb.

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

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona příslušný úřad dospěl k koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů.

Ing. Josef Keřka, I.  
vedoucí odboru životního  
a zemědělství

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

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

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. dále sděluje, že z hlediska kompetenci svěřených našemu úřadu není třeba posuzovat vlivy na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému „Návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice“.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 77a odst. 4 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému „Návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Tuchoměřice“.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kterým se stanoví podmínky pro přezkoumání územního plánu, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny.

#### Odůvodnění:

Předmětem změny č. 5 je sjednocení funkčního využití pozemku p.č. 196/18 a začlenění celé plochy do zastavitelného území s vymezenou plochou s rozdílným využitím V2 „Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb“. V platném sídelním útvaru Tuchoměřice je plocha zařazena do ploch Výroba, sklady a nadmístní obslužná sféra a zemědělská půda. Pořizovaná změna bude zvětšena z V2 a využita pro související plochy zábavního centra Majaland Praha. Na je v souladu s pořizovaným územním plánem pro obec Tuchoměřice, kde je celý do plochy V2 - Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb. Vzhledem k tomu, že vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

Změnou územního plánu se nezmění rozsah řešeného území ani urbani Průmysl a doprava. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území Natura 2000 podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.