



**ÚPNSÚ TUCHOMĚŘICE**

**ZMĚNA Č.5**

**ETAPA NÁVRH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

**TEXTOVÁ ČÁST**

Zpracovatel: Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt

Spolupráce: Ing. arch. M. Tunková, Ing. D. Franke Ph.D.

Pořizovatel: Obecní úřad Tuchoměřice

Datum zpracování: 2/ 2022

**PARÉ 1**

<b>1</b>	<b>HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>3</b>
2.1	KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLENÍ .....	3
2.2	KONCEPCE REKREACE .....	3
2.3	VÝROBA A NADMÍSTNÍ SLUŽBY .....	3
2.4	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU .....	3
2.5	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....	3
2.5.1	<i>vodní hospodářství</i> .....	3
2.5.2	<i>dešťová kanalizace</i> .....	3
2.5.3	<i>zásobování plynem</i> .....	3
2.5.4	<i>zásobování elektrickou energií</i> .....	3
2.5.5	<i>spojové vedení</i> .....	3
2.6	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA .....	3
2.7	ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	3
2.7.1	<i>přírodní podmínky</i> .....	3
2.7.2	<i>krajina</i> .....	4
2.7.3	<i>ochrana přírody</i> .....	4
2.7.4	<i>ekologie krajiny</i> .....	4
2.7.5	<i>konceptce vodního režimu v krajině</i> .....	4
2.7.6	<i>hygiena životního prostředí</i> .....	4
<b>3</b>	<b>NÁVRH REGULATIVŮ .....</b>	<b>4</b>
3.1.1	<i>ÚVOD - vysvětlení pojmů</i> .....	4
3.1.2	<i>charakteristika území</i> .....	4
3.1.3	<i>přípustné (nepřípustné) využití území, činnosti a stavby</i> .....	5
3.1.4	<i>pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné a pod.)</i> .....	5
3.1.5	<i>limity vyplývající z obecně platných předpisů</i> .....	5
3.1.6	<i>limity navržené změnou ÚPNSÚ</i> .....	5
3.1.7	<i>definice pojmů</i> .....	5
3.1.8	<i>Limity stanovené úp</i> .....	6
3.1.9	<i>Indexy</i> .....	6
3.2	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY .....	6
	<i>Výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra</i> .....	6
	<i>Místní komunikace</i> .....	6
	<i>Účelové komunikace</i> .....	7
<b>4</b>	<b>NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM SPOLEČNÉ ZASTAVOVACÍ STUDIE NEBO PODKLADEM PRO ÚR V CELÉM ROZSAHU VYMEZENÍ .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>OBSAH DOKUMENTACE - VÝROK .....</b>	<b>8</b>

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2021 nad aktuální katastrální mapou (dále KM) ČUZK; k. ú. Tuchoměřice a k. ú. Kněžívka. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

## 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Zastavitelná plocha ve Z5 ÚPNSÚ (dále Z5) je vymezena ve výkrese základního členění změny č.5 ozn. Z5-1. Výkres základního členění platný ÚPNSÚ neobsahuje.

### 2.1 KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLENÍ

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění.

### 2.2 KONCEPCE REKREACE

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.3 VÝROBA A NADMÍSTNÍ SLUŽBY

Změna č.5 ÚPNSÚ (dále Z5) vymezuje novou zastavitelnou plochu pro rozšíření zábavního parku.

### 2.4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.5 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍŤ.

#### 2.5.1 vodní hospodářství

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

#### 2.5.2 dešťová kanalizace

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění<sup>1</sup>.

#### 2.5.3 zásobování plynem

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

#### 2.5.4 zásobování elektrickou energií

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

#### 2.5.5 spojové vedení

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA

- I. Z5 vymezuje komunikace v řešeném území – místní komunikaci (jedná se o 2 plochy), která navazuje na komunikace již vymezené v aktuální katastrální mapě.
- II. Podél řešeného území, východní hranice, je vymezena účelová komunikace navazující na stávající polní cestu.

### 2.7 ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

#### 2.7.1 přírodní podmínky

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

---

<sup>1</sup> Pro dostavbu obchodního centra je již vydané stavební a územní povolení, kde je tech. infrastruktura řešena

### 2.7.2 krajina

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.7.3 ochrana přírody

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.7.4 ekologie krajiny

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.7.5 koncepce vodního režimu v krajině

Koncepce se oproti ÚPNSÚ nemění

### 2.7.6 hygiena životního prostředí

Koncepce ochrany se oproti ÚPNSÚ nemění

## 3 NÁVRH REGULATIVŮ

Kapitola obsahuje návrh regulativů změny Z5.

### 3.1.1 ÚVOD - vysvětlení pojmů

Pro každou část řešeného území, rozlišně vyznačenou v grafické dokumentaci, jsou v následujícím textu uvedeny regulativy v tomto členění:

- a) regulativy funkčního využití
- b) limity

**ad a) jsou členěny:**

- a.1- charakteristika území;
- a.2- přípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.3- nepřípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.4- pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná apod.), jsou-li pro regulativ stanoveny.

**ad b) jsou členěny :**

- b.1- limity vyplývající z obecně platných předpisů
- b.2- limity navržené změnou č. 3 ÚPNSÚ nejsou vymezeny

### 3.1.2 charakteristika území

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány "FUNKCE ÚZEMÍ".

Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

#### 1. základní činnosti

- I. bydlení (trvalé, dočasné)
- II. práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření; včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.
- III. rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

#### 2. vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na

základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

V oddílu charakteristika území jsou uváděny:

- Hlavní, rozhodující funkce území; dále kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní.
- Případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená)

### 3.1.3 přípustné (nepřípustné) využití území, činnosti a stavby

Je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních..

### 3.1.4 pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné a pod.)

Uvádí potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění požadavky na tvar, případně velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území

### 3.1.5 limity vyplývající z obecně platných předpisů

Jsou dány příslušným zákonem, vyhláškou nebo normou. V rámci Z2 jsou uváděny limity stabilizované nebo limity navržené v Z2 ke změně (např. návrh kategorizace silnic, kategorie lesa) s tím, že změna limitu by byla provedena jiným správním řízením mimo proces ÚPD. **Limity jsou zobrazené v hl. výkrese, nejsou však předmětem schvalování.**

### 3.1.6 limity navržené změnou ÚPNSÚ

Jsou omezení nebo vlastnosti území popsané jako součást závazné části ÚPD. Jejich platnost vzniká schválením závazné části Z2

**Regulativy a limity jsou v grafické části dokumentace zobrazeny v Plánu využití území obce vč. dopravy – výkres č. 1 tak, že představují soubor závazných prvků v jedné grafické příloze. Výčet regulativů a limitů je shodný s legendou výkresu č.1.**

**Pro kterékoli území kromě možného funkčního využití (daného regulativem) platí zároveň závazné i ostatní omezení a vlastnosti limitů.**

### 3.1.7 definice pojmů:

- I. **účelová stavba** = stavba pro výrobní činnost nebo pro občanské vybavení
- II. **zastavěnost pozemku** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %.
- III. **parter** = 1.nadzemní podlaží stavby
- IV. **uliční čára** = hranice oddělující veřejné prostranství od soukromých pozemků a ploch
- V. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- VI. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- VII. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- VIII. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové střechy s max. plochou 60% rozlohy podlaží pod podkrovím

### 3.1.8 Limity stanovené úp

Jsou dány příslušným zákonem, vyhláškou nebo normou. V rámci Z2 jsou uváděny limity stabilizované nebo limity navržené v Z3 ke změně (např. návrh kategorizace silnic, kategorie lesa) s tím, že změna limitu by byla provedena jiným správním řízením mimo proces ÚPD. Limity jsou zobrazené v hl. výkrese, nejsou však předmětem schvalování. Regulativy a limity jsou v grafické části dokumentace zobrazeny v Hlavním výkrese vč. dopravy a ÚSES – výkres č. 1 tak, že představují soubor závazných prvků v jedné grafické příloze. Výčet regulativů a limitů je shodný s legendou výkresu č.1.

Pro kterékoliv území kromě možného funkčního využití (daného regulativem) platí zároveň závazné i ostatní omezení a vlastnosti limitů. Limity vyplývající s obecně platných předpisů jsou v Z3 zobrazeny jako informace nepodléhající schvalování.

### 3.1.9 Indexy

Označení v grafické části územního plánu určuje specifické využití popsané v podmínkách pro využití ploch nebo stanovuje podmíněčné využití ploch.

## 3.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### VÝROBA, SKLADY A VÝROBNÍ SLUŽBY, NADMÍSTNÍ OBSLUŽNÁ SFÉRA

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní funkcí území je výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby a navazující zpracovatelské provozovny nebo sklady

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem;
- II. trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců;
- III. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem;
- IV. Na p.č. 196/18 k.ú. Kněžívka jsou povoleny činnosti související s realizací zábavního centra

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

#### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20% ploch pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území;
- II. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území;
- III. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy do závodu;
- IV. v případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel;
- V. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

### MÍSTNÍ KOMUNIKACE

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě funkční třídy MK C – obslužné

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- III. výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- IV. pěší a cyklistický provoz;
- V. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné než přípustné činnosti území jsou nepřípustné, včetně tras MHD

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 4,5 m s vyhybacími pásy ve vzd. 50 m, v nově zastavovaném území 5,5 m
- II. **šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5m**
- III. podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě
- IV. odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. povrch musí být vyspádován;
- VI. součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- VII. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;
- VIII. trasy navržené ve výhledovém období územního plánu jsou vedeny jako územní rezervy, kde není možno povolovat žádné trvalé stavby. Koridor pro ochranu minimální šířky 8,5 m.

## ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. přístup speciální účelové dopravy;
- II. pěší veřejný provoz;
- III. cyklistický veřejný provoz;
- IV. doprovodná zeleň.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné než přípustné činnosti území.

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m;
- II. minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6.5m
- III. podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- IV. podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře 1 m pozemku;
- V. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

## 4 NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

součástí návrhu je výkres č.4 v měřítku 1: 5 000

Č. VPS	popis
D Z5 - 1	Místní komunikace, její rozšíření

## 5 ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM SPOLEČNÉ ZASTAVOVACÍ STUDIE NEBO PODKLADEM PRO ÚR V CELÉM ROZSAHU VYMEZENÍ

Změnou č.5 ÚPNSÚ se nevymezuje žádná plocha podmíněná zpracováním zastavovací studie.

## 6 OBSAH DOKUMENTACE - VÝROK

Textová a tabelární část - Změna č.5 ÚPNSÚ Tuchoměřice - počet listů je v zápatí textové části

Grafická část

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:5 000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5 000
výkres č. 3	Koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000
výkres č. 4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000