



# **TUŘICE**

## **ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

**KA \* KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou**

# **TUŘICE**

## **ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

**2018**

## Obsah

1. Vymezení zastavěného území .....	1
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	1
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	2
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	2
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	3
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	4
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	4
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona .....	4
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	4

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo v souladu s § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, aktualizováno na podkladě aktuálních digitálních katastrálních map v měřítku 1 : 2 000 dle skutečného stavu v území k 30. 6. 2017.

Ve správním obvodu obce, tvořeném jediným katastrálním územím, se nachází 10 zastavěných území. Vyznačena jsou ve výkrese Základní členění území a v Hlavním výkrese změny č. 5 územního plánu obce Tuřice (dále jen Změna č. 5) v měřítku 1 : 5 000.

Aktualizace výkresu Základní členění je provedena na ploše celého katastrálního území obce Tuřice.

Ve vyhlášce č. 2/2005, o závazných částech územního plánu obce Tuřice (dále jen Vyhláška), Článku 2 – Rozsah platnosti, odst. 2 se ve větě „Časový rozsah platnosti vyhlášky se stanovuje do 31. 12. 2015“ Změnou č. 4 se mění uvedené datum na 31. 12. 2020.

V souladu se zněním § 188 odst.1 se znění upravuje platnost územního plánu obce Tuřice včetně jeho změn č. 1, 2, 3, 4 a 5 na datum 31. 12. 2022.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje hodnot, definovaná v platné územně plánovací dokumentaci obce, kterou tvoří územní plán obce Tuřice a jeho změny č. 1 – 4 se v podstatě nemění.

Na základě rozboru situace a dobrých zkušeností v rozvoji vybavenosti obce je připraven záměr na výstavbu druhého objektu bydlení pro seniory s pečovatelskou službou vyššího standardu v sídle Tuřice. Vyšší standard spočívá v technickém řešení, kdy stejná obytná plocha bude řešena ve dvou místnostech, společné prostory budou mít větší rozsah. Návrh obsahuje vybudování hlavního objektu s 8 byty a doplňkových obslužných objektů, včetně dostatečných ploch zeleně a veřejného prostranství. Areál vyžaduje plochu 0,25 ha, z čehož cca 0,06 ha tvoří zastavěná plocha a 0,19 ha tvoří zeleň a veřejné prostranství.

Vzhledem ke specifičnosti záměru, který není na současných vymezených zastavitelných plochách přípustný, je navrženo rozšíření zastavitelné plochy v bezprostřední návaznosti na tyto plochy. Záměr je situován na části pozemků č. kat. 74/94, 74/94, 74/103 a 623. Obytná část bude lokalizována ve vzdálenosti cca 350 m od silnice D 10 a 23 m od okraje silnice II/610.

## **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Změna č. 5 nemění urbanistickou koncepci, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce, respektuje zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy systému sídelní zeleně.

Změna č. 5 aktualizuje zastavitelné plochy ve smyslu převedení realizovaných ploch změn z návrhu do stavu.

Změnou č. 5 je vymezena pouze jediná nová zastavitelná plocha Z5/1 pro občanskou vybavenost se specifickým využitím (OX). Urbanistická koncepce rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení založená v územním plánu obce Tuřice a jeho změny č. 2 pro sídlo Tuřice na severozápadním okraji zastavěného území je stále platná. Tento sektor byl pouze rozšířen o plochu určenou pro výstavbu objektu pro bydlení seniorů s pečovatelskou službou. Z koncepčního hlediska je to specifický prvek rozvoje na ploše, která je územně nejvýhodnější pro další rozvoj ploch bydlení v sídle Tuřice.

#### **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

Změna č. 5 nemění koncepci veřejné infrastruktury, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce, ani nestanoví nové podmínky pro její umístování.

Nová plocha Z5/1 využije již vybudovaných technických sítí, pro lokalitu 2 a 2a Za Viničí. Jedná se o napojení sítě elektrické energie a splaškové kanalizace. Pokud dojde k dohodě s ČEZ – distribuce, majitelem vedení elektrické energie 22 kV, předpokládá se převedení vnějšího vedení do zemního kabelu. Jeho přeložka by byla vedena v plochách veřejného prostranství, vymezených severně nové plochy pro občanskou vybavenost Z5/1. Tím by došlo ke zlepšení prostorových podmínek v okolí vymezené plochy.

Dopravní napojení zastavitelné plochy je zajištěné jednoduchým způsobem, neboť plocha přilehlá k vybudované místní komunikaci napojenou na silnici II/610. Ve vazbě na tuto páteřní místní komunikaci je řešeno parkoviště s kapacitou 10 míst.

Zásobování pitnou vodou je navrženo z vlastního zdroje, neboť v obci není vybudován vodovod. Dosavadní průzkumné práce i dosud vrtané studně prokazují dostatek podzemních zdrojů vody. Před vydáním rozhodnutí bude vypracováno podrobnější posouzení možného ovlivnění stávajících zdrojů podzemních vod v okolí.

Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požáru jsou zajištěny odběrem z vodního toku Jizery. Vzdálenost odběrního místa od navrhované plochy je 620 m.

#### **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

Změna č. 5 nemění koncepci uspořádání krajiny, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce, s výjimkou plochy současné orné půdy určené pro stavbu navrhovaného objektu v rozsahu 0,06 ha. Zbýlá část navrhovaného záboru půdního fondu je přeměněna na zeleň a veřejné prostranství v zázemí stavby.

Navrhované řešení přispěje k posílení pozitivní krajinné struktury v blízkosti zastavěného území.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Změna č. 5 stanovuje nové podmínky pro využití následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

### ***OX – plochy občanské vybavenosti se specifickým využitím***

#### Hlavní využití

- obytná zařízení s pečovatelskou službou
- maloobchodní zařízení, ubytovací služby, stravovací zařízení, sociální bydlení

#### Přípustné využití

- plochy a objekty tvořící zázemí hlavnímu využití, zejména pro skladování zboží, údržbu veřejného prostranství
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s mobiliářem
- malá hřiště a sportovní zařízení
- související technická a dopravní infrastruktura včetně odstavných ploch pro potřebu plochy

#### Podmíněně přípustné využití

- sítě technické infrastruktury, zařízení pro potřeby ostatních ploch, pokud závažným způsobem nenaruší hlavní využití

#### Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, které nejsou součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití
- účelové stavby a provozy podnikání, které svým provozem významným způsobem negativně ovlivňují sousední obytné zóny

#### Podmínky prostorového uspořádání

- parkování vozidel související s hlavní či přípustným využití bude řešeno na dané ploše nebo na přilehlých veřejných prostranstvích
- hmotové řešení nové výstavby bude přizpůsobeno v kontextu řešení staveb v okolním prostředí
- výšková hladina zástavby nepřesáhne tři nadzemní podlaží s využitelným podkrovím
- přípustné je též řešení buď formou jednoho objektu, nebo formou řadových domů nebo individuálních domů

- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku je nejméně 0,5.
- před vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení bude doloženo hlukové posouzení, které prokáže dodržení platných hygienických limitů hluku z obou komunikací.

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změna č. 5 nestanovuje žádné nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani plochy asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změna č. 5 nestanovuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona**

Změna č. 5 nebyla podmíněna zpracováním vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, kompenzační opatření se proto nestanovují.

## **10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 4 strany. Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 1. Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres          | 1 : 5 000 |