



# TUŘICE

(k. ú. Tuřice)

## ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE Návrh zadání

Pořizovatel: Obec Tuřice  
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Renata Perglerová  
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Tuřice  
Určený člen zastupitelstva: Iveta Němečková, starostka obce

<b>Úvod</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury</b> .....	<b>2</b>
1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	3
1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	3
1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona.....	3
<b>2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Požadavek na zpracování variant řešení</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení</b> .....	<b>4</b>
<b>7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území</b> .....	<b>5</b>

## Seznam použitých skratek

<b>aPÚR</b>	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1
<b>k. ú.</b>	katastrální území
<b>PUPFL</b>	pozemky určené k plnění funkce lesa
<b>PÚR</b>	Politika územního rozvoje ČR 2009
<b>Stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
<b>ÚPO</b>	územní plán obce Tuřice
<b>ZPF</b>	zemědělský půdní fond
<b>Změna č. 5</b>	změna č. 5 územního plánu obce Tuřice
<b>ZÚR</b>	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

## Úvod

Obec Tuřice má schválený územní plán obce Tuřice (dále jen ÚPO), který nabyl účinnosti dne 1. 10. 2005. ÚPO byl změněn změnami č. 1, 2, 3 a 4, které nabyly účinnosti 16. 6. 2011, 18. 12. 2009, 16. 3. 2011 a 2. 1. 2016 Zastupitelstvo obce Tuřice se svým usnesením číslo 2/1 ze dne 15. 5. 2017 rozhodlo pořídit změnu č. 5 územního plánu obce Tuřice (dále jen Změna č. 5) v souladu s platnou legislativou. Pověřeným zastupitelem byla určena starostka obce Iveta Němečková. Změna č. 5 je pořizována na návrh investora. Pořizovatelem Změny č. 5 je obec Tuřice, která zajistila splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), uzavřením příkazní smlouvy s Ing. Renatou Perglerovou.

Obec Tuřice se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Obcí s pověřeným úřadem je město Benátky nad Jizerou. Obec zároveň spadá pod působnost stavebního úřadu města Benátky nad Jizerou. Území obce Tuřice zahrnuje jediné katastrální území. Celková výměra správního území obce činí 484 ha. Změna č. 5 bude provedena v rozsahu měněných částí územního plánu obce Tuřice.

Důvodem pořízení Změny č. 5 je současná situace, kdy plochy určené pro občanskou vybavenost v ÚPO a jeho změnách jsou již využity (dům s pečovatelskou službou, mateřské centrum).

Na základě dosavadních dobrých zkušeností a na základě koncepční rozvahy je připravován záměr na výstavbu druhého objektu pro seniory s pečovatelskou službou vyššího standardu v sídle Tuřice. Vyšší standard spočívá v tom, že při stejné výměře obytné plochy, jako v existujícím penzionu bude obytná plocha rozložena do dvou místností. Mělo by se jednat o objekt s 8 byty.

Na území obce s výjimkou navrhovaného hřiště jako náhrady za hřiště, které bylo vráceno původnímu majiteli, není pro tento typ občanské vybavenosti vymezena jiná vhodná plocha. Proto byla vytypovaná nová plocha v návaznosti na lokalitu obytných ploch Za vinicí, jejíž zastavování probíhá. Záměr je situován na části pozemků č. 74/94, 74/95, 74/103 a 623, kde se může snadno napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem ke specifčnosti záměru, který není zatím na zastavitelných plochách v obci přípustný, a velmi intenzivní přípravě na realizaci tohoto záměru není vhodné čekat na schválení nového územního plánu Tuřice, jehož pořízení zastupitelstvo již odsouhlasilo a po nezbytných přípravných pracích zahájí jeho pořizování.

# 1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Změna č. 5 zachová základní koncepci rozvoje území obce stanovenou v platném ÚPO doplněnou změnami č. 1, 2, 3, 4. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), a Politikou územního rozvoje (PÚR) v tomto ohledu zajistil ÚPO, respektive jeho změny a Změna č. 4, která prověřila soulad s aktualizovanými částmi PÚR a ZÚR Středočeského kraje. Změna č. 4 byla schválena 17. 12. 2015.

V nezbytně nutném rozsahu Změna č. 5 aktualizuje vymezení zastavěného území a využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezí plochu pro občanskou vybavenost.

Změna č. 5 zachová základní koncepci rozvoje území obce stanovenou v ÚPO a současně prověří možnost zvýšení civilizačních hodnot území zřízením plochy občanského vybavení pro dům s pečovatelskou službou. Prověřeny budou následující konkrétní záměr:

- umístění domu s pečovatelskou službou na pozemcích č. 74/94, 74/95, 74/103 a 623 v k. ú. Tuřice.

Při prověření záměru zohlední Změna č. 5 především vliv na celkové uspořádání území a vliv na limity využití území, které se předmětných ploch dotýkají. Jedná se zejména o následující:

- poloha v ochranném pásmu silnice II. třídy (silnice II/610);
- poloha v ochranném pásmu vodního zdroje IIb stupně;
- poloha ve zranitelné oblasti.

V rámci Změny č. 5 bude aktualizováno zastavěné území obce Tuřice.

Zhodnocen bude soulad záměrů se ZÚR a PÚR, a to zejména v následujících prioritách:

## ZÚR

- priorita 06 - Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje.

Změna č. 5 vytvoří podmínky pro rozvíjení civilizačních hodnot kraje vymezením plochy občanského vybavení, která zlepší podmínky pro bydlení seniorské části obyvatel.

- bod 2.2.3.20 – poloha obce v rozvojové ose OS3

Změna č. 5 bude vycházet z požadavku soustředění bytové výstavby na území obcí Tuřice – Předměřice nad Jizerou. S ohledem na tento požadavek je nezbytné rovněž posilování prvků občanského vybavení.

## **PÚR**

- priorita 14 – rozvíjet civilizační hodnoty;
  - priorita 27 – Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účinné využívání v rámci sídelní struktury.
- Změna č. 5 bude tyto priority respektovat při prověření možnosti vymezení plochy pro bydlení s pečovatelskou službou

### **1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 5 nebude měnit urbanistickou koncepci obce, prověří však změnu funkčního využití některých ploch (změna z návrhu na stav) a vymezí jedinou plochu pro občanskou vybavenost.

ZÚR ani PÚR neuplatňují žádné nové požadavky (tj. požadavky nad rámec schválené územně plánovací dokumentace obce) na urbanistickou koncepci sídla, které by měla Změna č. 5 zohlednit.

### **1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Změna č. 5 aktualizuje stav veřejné infrastruktury v platné územně plánovací dokumentaci, koncepce veřejné infrastruktury však nebude měněna.

ZÚR ani PÚR neuplatňují žádné nové požadavky (tj. požadavky nad rámec schválené územně plánovací dokumentace obce) na koncepci uspořádání, které by měla Změna č. 5 zohlednit.

### **1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona**

Změna č. 5 nebude řešit koncepci uspořádání krajiny. V rámci Změny č. 5 dojde ke změnám využití ploch z platného ÚPO ve volné krajině pouze v rozsahu pro realizaci záměru domu s pečovatelskou službou s nezbytným zázemím a ploch zeleně.

ZÚR ani PÚR neuplatňují žádné nové požadavky (tj. požadavky nad rámec schválené územně plánovací dokumentace obce) na koncepci veřejné infrastruktury, které by měla Změna č. 5 zohlednit.

## **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Zadání Změny č. 5 neuplatňuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá ani ze ZÚR či PÚR.

## **3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Zadání Změny č. 5 nestanoví požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. Záměr navazuje na nově vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

Potřeba vymezení nových veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací nevyplývá ani ze ZÚR či PÚR.

## **4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Změna č. 5 nevymezí plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií či dohodou o parcelaci. Potřeba vymezení takových ploch či koridorů nevyplývá ani ze ZÚR nebo z PÚR.

## **5. Požadavek na zpracování variant řešení**

Změna č. 5 bude předložena v jediné variantě, která bude průběžně konzultována s určenou zastupitelkou. Zpracování variant řešení se nepožaduje.

## **6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 5 bude zpracována v rozsahu měněných částí s náležitostmi vyplývajícími z platné legislativy a navazujících metodik, a to zejména následující:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění;

Změna č. 5 i Odůvodnění Změny č. 5 bude obsahovat textovou a grafickou část. Dokumentace bude zpracována v digitální podobě. Výkresy grafické části budou zpracovány nad výřezem aktuální katastrální mapy, obsahujícím pouze dotčenou část území.

### **Textová část návrhu Změny č. 5**

Textová část bude zpracována formou doplňku textové části ÚPO v rozsahu závazné části.

### **Grafická část návrhu Změny č. 5**

- výkres základního členění území 1: 5 000
- hlavní výkres 1: 5 000

### **Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 5**

Odůvodnění návrhu Změny č. 5 bude zpracováno v rozsahu měněných částí v souladu s požadavky platné legislativy.

### **Grafická část odůvodnění návrhu**

- koordinační výkres (na podkladu komplexního urbanistického výkresu ÚPO) 1: 5 000

V rámci Změny č. 5 mohou být vypracovány další výkresy, jejichž potřeba vyplyne z řešení. Vyjmenované výkresy mohou být v případě potřeby zpracovány i v podrobnějším měřítku (1 : 2 000).

Změna č. 5 bude zpracována v digitální podobě. Kompletní dokumentace bude předána ve 4 provedeních v tištěné podobě a v digitální podobě na CD ve formátu PDF.

Po vydání Změny č. 5 bude zpracován právní stav zahrnující všechny schválené a vydané změny.

## **7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Změna č. 5 neuplatňuje žádné požadavky na změnu koncepce uspořádání území, nezakládá tedy důvod k vyhodnocení vlivů Změny č. 5 na udržitelný rozvoj. Smyslem Změny č. 5 je umožnit realizaci zařízení občanské vybavenosti už do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Tuřice podle požadavků Stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.