



# **TUŘICE**

## **ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

# **TUŘICE**

## **ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

**Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.  
odpovědný projektant**

**2015**

## 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 .....	1
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.....	1
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 .....	2
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 .....	3
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 katastrálních map v měřítku 1 : 1 000 dle skutečného stavu v území k 5. 8. 2015.

Ve správním obvodu obce, tvořeném jediným katastrálním územím, se nachází 7 zastavěných území. Vyznačena jsou ve výkrese Základní členění území a v Hlavním výkrese změny č. 4 územního plánu obce Tuřice (dále jen Změna č. 4).

## **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 – 3 se nemění.

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.“ mění uvedené datum na 31. 12. 2020.

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

Změna č. 4 nemění urbanistickou koncepci, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce, nevymezuje zastavitelné plochy, plochy přestavby ani plochy systému sídelní zeleně.

Změna č. 4 aktualizuje zastavitelné plochy ve smyslu převedení realizovaných ploch změn z návrhu do stavu.

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

Změna č. 4 nemění koncepci veřejné infrastruktury, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce, ani nestanoví nové podmínky pro její umístování.

## **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. 4 nemění koncepci uspořádání krajiny, stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci obce.

## **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 umístění 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. 4 stanovuje nové podmínky pro využití následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

### ***OM – plochy občanské vybavenosti – komerční a malá zařízení***

#### Hlavní využití

- komerční obslužná zařízení (maloobchodní zařízení, ubytovací služby, včetně sociálního bydlení, stravovací zařízení atd.).

#### Přípustné využití

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

#### Podmíněně přípustné využití

- sítě technické infrastruktury včetně 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 využitím bude řešeno na dané ploše;
- hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí;
- výšková hladina zástavby nepřesáhne tři nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, pokud regulační plán nestanoví jinak;
- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku je nejméně 0,5.

## **OS – plochy občanské vybavenosti – tělovýchovná a sportovní zařízení**

### Hlavní využití

- hřiště a jiná sportoviště, včetně nezbytného technického a provozního zázemí.

### Přípustné využití

- objekty v zázemí sportoviště a objekty pro pořádání volnočasových aktivit (klubovny, tribuny, mateřská centra a mateřské školky, tělocvičny, sociální zařízení atp.)
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy, parkoviště;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační zeleně a veřejné zeleně, včetně mobiliáře a prvků drobné parkové architektury;
- stavby drobné komerční vybavenosti v zázemí sportoviště (občerstvení, prodejna sportovního vybavení atp.);
- technická infrastruktura nezbytná pro potřeby hlavního a přípustného využití.

### Podmíněně přípustné využití

- sítě technické infrastruktury včetně 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.

Změna č. 4 vypouští z Vyhlášky, Článku 5 – Souhrnné regulační zásady uspořádání území, bod B. Plochy neurbanizované, část podmíněně přípustné, následující větu: „Na tyto změny se vydává rozhodnutí o využití území podle § 5 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších změn a doplňků;“

Změna č. 4 vypouští z Vyhlášky, Článku 8 – Rozvojové plochy (RP) a jejich regulace, část RP – 7 – Rozvojová plocha rekreační zástavby Sobětuchy, bod Funkční regulace podmínku „oplocení může být pouze živým plotem“ a nahrazuje jí následujícím textem:

### Nepřípustné využití

- oplocení pozemku (s výjimkou živých plotů)

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití změn č. 1 – 3 územního plánu obce Tuřice se nemění.

## **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. 4 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. 4 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. 4 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 |