

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TURSKA za období 2015 –08/2025

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

návrh určený k projednání dle § 88 až § 90  
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

|                              |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| schvalující orgán            | Zastupitelstvo obce Tursko                                                   |
| datum schválení              |                                                                              |
| číslo usnesení               |                                                                              |
| určený zastupitel            | Lenka Millerová                                                              |
| oprávněná osoba              | starostka Libuše Tydlitátová                                                 |
| podpis                       | otisk úředního razítka:                                                      |
| pořizovatel                  | MěÚ Černošice, úřad územního plánování,<br>Karlštejská 259, 252 28 Černošice |
| jméno oprávněné úřední osoby | Ing. arch. Klára Zvěřevová                                                   |
| podpis                       | otisk úředního razítka:                                                      |

08/2025

## **OBSAH:**

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- H. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU TURSKA
  - a) vymezení řešeného území
  - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
  - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
  - d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Územní plán Turska byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Turska vydalo zastupitelstvo obce Tursko dne 23. 9. 2010, územní plán nabyl účinnosti dne 14. 10. 2010. Zpracovatelem územního plánu Turska byl Ing. akad. arch. Petr Foglar, pořizovatelem Obecní úřad Tursko, Čestmírovo náměstí 63, 252 65 Tursko. Změna č. 2 ÚP Turska byla vydaná dne 1. 2. 2023, s nabytím účinnosti dne 18. 2. 2023, Změna č. 1 ÚP Turska nabyla účinnosti 22. 11. 2024 (dále také jen "územní plán"). Územní plán není zpracován dle požadavků na jednotný standard územně plánovací dokumentace dle požadavku stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako pořizovatel územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Turska v uplynulém období (dále také jen „Zpráva“).

Zpráva obsahuje Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Turska.

## **A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Obec Tursko je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání předchozí Zprávy v roce 2015 zvýšil cca o 25 % (počet obyvatel k 1. 1. 2025 je 993, k 1. 1. 2015 byl počet obyvatel 788). Správní území obce zahrnuje katastrální území Tursko, rozloha území je 8,97 km<sup>2</sup>.

### **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je v územním plánu vymezeno ke dni 10. 11. 2022. Zastavěné území bude při další změně aktualizováno.

### **Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce**

Základní koncepce rozvoje vychází z dobré dostupnosti sídla, která se má dále zlepšit po realizaci záměru vybudování aglomeračního okruhu v tomto segmentu Pražského zázemí. Koncepce je založena na rozvoji bydlení spolu s posílením a rozvojem odpovídajícího občanského vybavení a na transformaci objektů a ploch zemědělské výroby na zázemí pro širší spektrum ekonomických aktivit. V krajině s dominující zemědělskou produkcí územní plán navrhuje opatření ke zvýšení ekologické stability kombinované s dílčí podporou rekreačních aktivit.

Stávající platný územní plán vymezil zastavitelné plochy zejména pro bydlení, v menším rozsahu plochy pro nerušící výrobu a skladování, s doplněním o plochy pro občanské vybavení, plochy rekreační (jezdectví). K naplňování zastavitelných ploch dochází pozvolna. V průběhu uplatňování územního plánu je zastavována zejména plocha bydlení Z4 v jihozápadní části sídla. Další rozvoj probíhá v rámci zastavěného území, kdy nová obytná zástavby vzniká na místě původních hospodářských usedlostí (např. obytný soubor severovýchodní části obce na místě č.p. 188). Rozvojové plochy nerušící výroby, plochy občanského vybavení a plochy dopravní infrastruktury v jižní části katastru zatím nejsou využity.

Pro větší zastavitelné plochy jsou v územním plánu uloženy požadavky na zpracování regulačních plánů nebo územních studií. Některé územní studie již byly pořízeny, regulační plán dosud pořízen nebyl.

**Přehled zastavitelných ploch vymezených mimo zastavěné území (označení dle výkresu základního členění území) a údaje o stavu jejich využití:**

- Z1 plocha bydlení BV, část ZV
- plocha v severní části sídla; je určena zejména pro bydlení v rodinných domech; pro plochu je uložena podmínka pořízení územní studie US1 (lhůta pro pořízení územní studie je 6 let ode dne nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP, využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
  - stav: plocha dosud nebyla využita, územní studie zatím nebyla zpracována;
- Z2 (zahrnuje Z2a a Z2b), plocha bydlení BV, část ZV
- rozsáhlá zastavitelná plocha v severozápadní části navazující na centrální část obce; plocha je určena zejména pro bydlení v rodinných domech; plocha je podmíněna pořízením regulačního plánu, který mj. určí etapy výstavby a vymezí pozemky pro občanské vybavení, veřejná prostranství a zeleň, dle zadání regulačního plánu obsaženého v územním plánu;
  - stav: plocha dosud nebyla využita, regulační plán nebyl zpracován;
- Z3 plocha bydlení BV, část PV, ZV
- plocha v západní části sídla; určena zejména pro bydlení v rodinných domech; pro plochu je zpracována územní studie US3, která byla do evidence územně plánovací činnosti vložena v roce 2012 a ke dni 17. 8. 2020 byla ověřena aktuálnost územní studie; využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
  - stav: plocha dosud nebyla využita, plánovací smlouva nebyla uzavřena;
- Z4 plocha bydlení BV, část PV
- plocha v jihovýchodní části sídla; určena zejména pro bydlení v rodinných domech;
  - stav: plocha je postupně zastavována rodinnými domy; v rámci aktualizace zastavěného území a standardizace územního plánu je vhodné zbývající zastavitelné části Z4 označit samostatně;
- Z5 plocha bydlení BV
- plocha v jižní části sídla; určena zejména pro bydlení v rodinných domech; pro plochu je uložena podmínka pořízení územní studie US5 (lhůta pro pořízení územní studie je 6 let ode dne nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP, využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
  - stav: plocha dosud nebyla využita, územní studie zatím nebyla zpracována;
- Z6 plocha bydlení BV, část ZV
- plocha v jižní části sídla; určena zejména pro bydlení v rodinných domech; pro plochu je zpracována územní studie US6, která byla do evidence územně plánovací činnosti vložena v roce 2021; využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
  - stav: plochu dosud nebyla využita, plánovací smlouva nebyla uzavřena
- Z7 plocha nerušící výroby a skladování VN
- plocha v jihovýchodní části sídla; určena pro rozvoj výrobně skladovacích provozů; pro plochu je uložena podmínka pořízení územní studie US8 (lhůta pro pořízení územní studie je 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1); plochu je možno zastavět teprve po vyčerpání kapacity stávajících ploch VN;
  - stav: plochu dosud nebyla využita, územní studie nebyla zpracována;

- Z8 plocha nerušící výroby a skladování VN
- plocha ve východní části sídla; určena pro rozvoj výrobně skladovacích provozů; plochu je možno zastavět teprve po vyčerpání kapacity stávajících ploch VN;
  - stav: plochu dosud nebyla využita;
- Z9 neobsažena
- Z10 plocha bydlení BV
- plocha navazující na zastavěné území v osadě Těšina; plocha je určena zejména pro bydlení v rodinných domech;
  - stav: plochu dosud nebyla využita;
- Z11 plocha dopravní infrastruktury DSB
- plocha vymezená v jižní části katastrálního území; určena pro čerpací stanici (rozšíření);
  - stav: plocha dosud nebyla využita.

### **Přehled využití ploch přestavby (označení dle výkresu základního členění území):**

- P1 plocha již není v ÚP obsažena
- P3 plocha již není v ÚP obsažena
- P3 plocha nerušící výroby a skladování VN
- Plocha ve východní části sídla, určená pro rozvoj výrobně skladovacích provozů; požadavek po obvodu umožnit vedení cyklostezky a turistické stezky;
  - stav: využití plochy dosavadním způsobem; s ohledem na výhodnou polohu plochy je vhodné ve změně územního plánu prověřit i jiné vhodné např. smíšené využití plochy (služby, občanské vybavení) (viz. kapitola H)
- P4 plocha občanského vybavení OV
- Plocha v centru obce; určena pro doplnění staveb občanského vybavení a posílení veřejných funkcí; pro plochu byla zpracována územní studie ÚS7, která byla podkladem pro Změnu č. 1 územního plánu;
- Stav: využití plochy dosavadním způsobem, změna územního plánu provedena
- P5 plocha občanského vybavení OV
- Plocha v historické části obce; určena k možnému využití pro občanského vybavení;
- Stav: využití plochy dosavadním způsobem; vymezení plochy je vhodné prověřit ve změně územního plánu s návrhem zařazení do plochy smíšené venkovské SV (viz. kapitola H).

S ohledem na aktuální stav v území budou některé výše uvedené plochy přestavby a plochy zastavitelné prověřeny k vhodnějšímu využití (P5, P3, Z8), viz kapitola H.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období, potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v sídle ani z následujícího podrobnějšího hodnocení nevyplývá.

### **Systém sídelní zeleně**

Koncepce sídelní zeleně je založena na stabilizaci stávajících ostrůvků a pásů veřejné zeleně a dotvoření/revitalizaci zeleného pásu podél celé trasy Turského potoka. Významný podíl na sídelní zeleni má zezeň soukromá v zahradách. V zastavitelných plochách bydlení je v regulativech požadován podíl veřejné zeleně.

Koncepce sídelní zeleně v současnosti vyhovuje, v územním plánu je vhodné stabilizovat plochy veřejné zeleně, které vyplynou z řešení územních studií nebo regulačních plánů postupně zpracovávaných v zastavitelných plochách.

### **Koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci odpadních vod stávajícím způsobem ve veřejné ČOV, stávající kapacita ČOV je 2000 EO, stávající plocha TI vymezená v územním plánu je dostatečná i pro případné zkapacitnění ČOV.

Zásobení vodou je zajištěno ze stávajícího vodovodu Kozinec, který je napojen na skupinový vodovod Středočeských vodovodů a kanalizací. Do osady Těšina je vodovod zaveden. Kapacita soustavy je dostatečná i pro návrhové plochy.

Dešťové vody nejsou systematicky odváděny. Odvodňovací příkopy se nacházejí podél silnic II. a III. třídy. Dešťové vody stékají přirozeně po povrchu a jsou z území odváděny korytem Turského potoka, které funguje též jako hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) pro okolní částečně odvodněné zemědělské pozemky. V řešených lokalitách musí být zajištěna bezeškodná likvidace srážkových vod v místě, požadavky na akumulaci a retenci srážkových vod jsou v územním plánu obsaženy.

Stávající koncepce zásobení pitnou vodou i likvidace odpadních vod v současnosti vyhovuje.

Koncepce dopravní infrastruktury potvrzuje stávající silniční síť doplněnou o místní komunikace. Územní plán vymezuje veřejná prostranství se silnicemi jako plochy DS – dopravní infrastruktura silniční, plochy místních komunikací a dalších prostranství jsou vymezeny v kategorii PV veřejná prostranství. Pro celkovou koncepci sídla je významná navrhovaná přeložka silnice II/240, s trasou vedenou západně od Turska, s napojením do mimoúrovňové křižovatky jihozápadně od Turska. Realizace této přeložky představuje příležitost k novému uspořádání centra obce, které bude možno po snížení dopravní zátěže revitalizovat. Územní plán vymezuje po severní okraji zástavby stezku pro cyklodopravu, doporučuje samotný cyklopruh vybudovat podél silnice III/24017 (plochy P3, Z8), vymezuje další koridory pro pěší stezky a cyklodopravu východním a západním směrem ze sídla, tyto stavby jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

Stávající koncepce dopravy v současnosti vyhovuje.

Územní plán vymezil šest ploch s podmínkou zpracování územní studie, ve třech z těchto ploch byly územní studie již zpracovány. K naplňování ploch dle územních studií zatím nedochází.

V územním plánu je vymezena jedna zastavitelná plocha (Z2), ve které je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu. Zadání regulačního plánu je obsaženo v textové části územního plánu, regulační plán dosud nebyl pořízen. Lhůta pro vydání regulačního plánu není v územním plánu stanovena a je uvedeno, že se jedná o regulační plán na žádost ve smyslu zákona č. 183/2006Sb (předchozí stavební zákon). V souvislosti s účinností nového stavebního zákona č. 283/2021Sb se jedná o regulační plán, který bude pořizován z vlastního nebo jiného podnětu, v územním plánu je třeba údaje opravit a stanovit lhůtu pro pořízení regulačního plánu v délce max. 6 let.

V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, v členění na přípustné využití, podmíněně přípustné využití s uvedením podmínek a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je postačující pro rozhodování v území.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění a další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Podle platného nového stavebního zákona s účinností od 1. 7. 2024 již nelze předkupní právo uplatnit, takto vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství je proto třeba ve Změně č. 3 územního plánu prověřit. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro záměry zatím nebyla využita. Ve sledovaném období nevyplynula potřeba na vymezení jiné veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce krajiny obsažená v územním plánu předpokládá stabilizaci převažujícího využití krajiny pro zemědělskou produkci, územní plán zároveň navrhuje opatření pro zvýšení ekologické stability území, posílení retenční schopnosti a rozšíření možností rekreačního využití, a to vymezením systému ÚSES, návrhem ploch vhodných k převedení orné půdy na trvalé travní porosty, návrhem cest a hipostezek.

Koncepce krajiny je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině včetně vymezení ploch změn v krajině K1 – K12 a stanovením podmínek využití těchto ploch. Navrhované změny v krajině v uplynulém období nebyly realizovány, tyto budou i nadále součástí územního plánu, případně prověřeny v souvislosti s požadavky vyplývajícími aktuálních podkladů (PÚR, ZÚR).

## **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice 2024 nevyplynuly žádné nové problémy k řešení v Územním plánu Turska.

Obec Tursko má dle vyhodnocení podmínek udržitelného rozvoje území vyvážené jednotlivé pilíře (přírodní, hospodářský, sociální). Jedná se o obec s narůstajícím počtem obyvatel v suburbanizační zóně hlavního města Prahy. Obcí prochází silnice II. třídy, obec je tak dobře dopravně dostupná, na kolejovou dopravu napojena není. Vzhledem k závislosti na automobilové dopravě je další rozvoj vhodný zejména ve vazbě na realizaci silniční přeložky II/240. Územní plán obsahuje dostatečné množství volných zastavitelných ploch, vymezování dalších zastavitelných ploch není vhodné. Území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rozvoje drobného podnikání, které by mohlo být i zdrojem pracovních příležitostí v obci.

ÚAP obsahují následující problémy k řešení v územním plánu:

- dopravní závady
  - vysoká intenzita dopravy
  - cyklotrasa vedená po stávající komunikaci
- závady ve využití krajiny
  - nefunkční ÚSES
  - území silně ohroženo vodní erozí
- slabé stránky
  - nízká průměrná potenciální retence
  - nedostatek zeleně, chybějící doprovodná zeleň

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch.

## **C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ**

### **Politika územního rozvoje ČR**

Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), je území obce Tursko součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny ORP Černošice (2019) vyhodnocuje území ORP Černošice z hlediska vodního režimu jako srážkově deficitní, s problémem přehřívání a vysušení. Územní studie potvrzuje území obce Tursko do krajiny s cílovým typem „krajina polní“ a navrhuje opatření k dosažení cílové kvality krajiny, a to zvýšení podílu krajinných prvků, snížení rizika vodní a větrné eroze, chránit fragmenty krajinné zeleně a krajinné dominanty, rozšířit plochy luk a sadů, rozčlenění půdních bloků linií zeleně a zvýšení retenční schopnosti území. Územní studie dále hodnotí nízký rekreační potenciál, kdy každodenní a krátkodobou rekreaci lze ve volné krajině realizovat jen v několika obtížně dostupných enklávách (údolí vodních toků na severní hranici území, les na vrchu Erz). V krajině úplně chybí vodní plochy, téměř úplně chybí polní cesty, prostupnost krajinou je realizována téměř výhradně po dopravně velmi zatížených silnicích.

V rámcových doporučeních je pro oblast zahrnující obec Tursko v územní studii uvedeno:

- dále nerozšiřovat zastavěná území sídel;
- umožnit toliko omezený extenzivní rozvoj zastavěného území sídel odpovídající potřebám přirozeného demografického vývoje (přirozeného přírůstku) obyvatel obce; nepřipouštět zástavbu ve dnech údolí vodních toků a v prameništích;
- vytvářet podmínky pro rozvoj zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel na okrajích zastavěných území sídel;
- vytvářet podmínky pro členění půdních bloků a obnovu cestní sítě a realizaci ÚSES; při členění krajiny respektovat potřeby zemědělského hospodaření (typicky respekt k hranicím dílčích půdních bloků, tvary a velikosti půdních bloků atd.);
- vytvořit prostorové podmínky pro komplexní revitalizaci Turského potoka v urbanizovaném území sídla i ve volné krajině;
- zástavbu (stávající i novou) řešit tak, aby umožňovala maximální dosažitelnou retenci a zasakování srážkových vod (plochy umožňující vsak vody, zelené střechy, minimum zpevněných ploch, technická opatření pro retenci a zasakování).

Jako prioritní opatření pro krajinný okrsok územní studie uvádí:

- Členění velkých půdních bloků, primárně novými cestami s doprovodnými alejemi či stromořadími a dále realizací prvků ÚSES.

Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou ve Změně č. 3 územního plánu v souvislosti se zpracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR zohledněny.

### **Územní rozvojový plán**

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. První územní rozvojový plán neobsahuje žádné záměry na území obce Tursko.



## **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15 a 16 (dále jen "ZÚR SK").

ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Tursko potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, kdy v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území obce Tursko je součástí „krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci – krajiny polní, O01“.

Změna č. 1 územního plánu Tursko upřesnila koridor pro veřejně prospěšnou stavbu II/240, který je vymezený v ZÚR SK s označením VPS D057 a D058. V rámci aktualizace ZÚR SK byl přeložen nadregionální biokoridor NK 57 a upřesněno regionální biocentrum RC 539414, tyto prvky zasahují na území obce Tursko. Ve Změně č. 3 územního plánu budou záměry z aktualizovaných ZÚR SK v územním plánu prověřeny a případně upřesněny.

### **D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Turska.

### **E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Turska.

### **F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Obec Tursko obdržela v uplynulém období následující podněty na změnu územního plánu:

1. Podnět vlastníka pozemku parc. č. 884, k.ú. Tursko, ve kterém vlastník žádá o změnu ve vymezení pozemku z plochy NZ – zemědělské do plochy bydlení BV – bydlení venkovské, s možností stavby rodinného domu.  
Pozemek parc. č. 884, k.ú. Tursko, o velikosti 2415 m<sup>2</sup>, se nachází severně od osady Těšina, v nezastavěném území, ve volné krajině, bez vazby na zastavěné území, tj. v poloze, kde je vymezování nových zastavitelných ploch nevhodné a v rozporu mj. s požadavkem na upřednostnění zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel vyplývajícím z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR SK. Pozemek se nachází na půdách podléhajících II. třídě ochrany ZPF, tyto půdy lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec Tursko má dostatek zastavitelných ploch pro bydlení dosud nevyužitých ve vhodnějších polohách. Podnět proto v rámci změny územního plánu nebude projednáván.

2. Podnět vlastníka pozemku parc. č. 768, k.ú. Tursko, ve kterém žádá o změnu části pozemku z plochy NZT – plochy smíšené nezastavěného území do plochy bydlení BV – bydlení venkovské, s možností stavby rodinného domu.

Pozemek parc. č. 768, k.ú. Tursko, má velikost 2133 m<sup>2</sup>, navazuje na zastavěné území v části obce Těšina. Pozemek se nachází na půdách podléhajících I. třídě ochrany ZPF, tyto půdy lze určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Osada Těšina má stabilizovaný venkovský charakter, rozvoj zástavby v posledních letech probíhal v její východní části, kde je také vymezena dosud nevyužitá zastavitelná plocha pro cca 6-7 rodinných domů. Pozemek s požadavkem na vymezení plochy pro bydlení je v jihozápadní části osady, kde plochy pro rozvoj dosud nebyly vymezeny. Vymezení plochy v rozsahu pro jeden rodinný dům lze s ohledem na účelné využití existující veřejné infrastruktury považovat za opodstatněné a v souladu s veřejným zájmem na zachování a rozvoji historické sídelní struktury, současně s přihlédnutím k okolnosti, kdy v okolí sídla se jiné, než nejkvalitnější půdy nenacházejí. Požadavek na prověření plochy o velikosti 800 m<sup>2</sup> je obsažen v Návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Turska v kapitole H bodu b) této zprávy.

## **G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR se neuplatňují.

## **H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU TURSKA**

### **a) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je území obce Tursko.

### **b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Změna č. 3 územního plánu Turska prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

#### Požadavky týkající se celého území

1. Územní plán Turska uvést do souladu s aktuálními právními předpisy, tj. zejména s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
2. Aktualizovat zastavěné území;
3. Prověřit a zpracovat požadavky vyplývající z polohy území obce ve Specifické oblasti SOB9 dle Politiky územního rozvoje ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem;
4. Prověřit a aktualizovat řešení krajiny s ohledem na aktuální podklady (ZÚR SK, Plán místního ÚSES ORP Černošice, Územní studie krajiny ORP Černošice);

#### Požadavky na konkrétní prověření pozemků a ploch

5. Pozemek parc. č. 746 vymežit do ploch komunikace – veřejné prostranství v souladu se skutečným stavem;
6. Pozemky parc. č. 16/1 a 23, k.ú. Tursko, prověřit z plochy občanského vybavení OV do plochy smíšené SV (stávající plocha přestavby P5);

7. Pozemky parc. č. 782, 783, 784, st. 383, st. 384, 732 a 753 k.ú. Tursko, v částech v současnosti vymezených v plochách výroby a skladování VN prověřit do ploch pro smíšené využití, zejména veřejnou vybavenost, sportoviště, (stávající plochy P3, Z8);
8. Prověřit a vymezit část pozemku parc. č. 509/1 k.ú. Tursko, přiléhající ke stavbě občanského vybavení na pozemku st. 41/4, k.ú. Tursko, do plochy SV;
9. Prověřit a upřesnit (zmenšit) vymezení ploch technické infrastruktury TI na pozemcích v místě veřejné ČOV dle nezbytně potřebného rozsahu;
10. Prověřit vymezení pozemku 557/2, k.ú. Tursko, do plochy občanského vybavení – OS;
11. V zastavitelné ploše Z5 prověřit vymezení ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací a veřejné zeleně, popřípadě prověřit vhodnost zpracování plochy v podrobnosti s prvky regulačního plánu;
12. Prověřit vymezení části pozemku 768, k.ú. Tursko, do plochy pro stavbu jednoho rodinného domu, bydlení BV, tj. část o velikosti 800 m<sup>2</sup>;
13. Prověřit plochu pro vedení pěší cesty nebo cyklotrasy podél silnice č. III/24014 ve směru na Libčice nad Vltavou;

#### Další požadavky

14. V souvislosti s účinností nového stavebního zákona a souvisejících právních předpisů provést další úpravy v územním plánu:
  - prověřit v územním plánu vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo k zařazení pro možnost vyvlastnění, popřípadě vypustit;
  - lhůty na pořízení regulačních plánů a územních studií upřesnit datem;
  - prověřit vymezení ploch s podmínkou uzavření plánovací smlouvy včetně stanovení data na jejich uzavření;
  - prověřit a navrhnout podmínky pro umisťování energetických zařízení v sídle a ve volné krajině;
15. Prověřit plochy vodné pro stanovení prvků regulačního plánu;
16. Prověřit maximální počet bytů v plochách podmíněných regulačním plánem.

#### **c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Účelem Změny č. 3 územního plánu Turska je zejména převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle požadavků stavebního zákona a uvedení územního plánu do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami. Účelem je současně uvedení do souladu s aktuální nadřazenou územně plánovací dokumentací a s aktualizovanou Politikou územního rozvoje ČR. Součástí Změny č. 3 je také provedení dílčích změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a upřesnění podmínek jejich využití.

#### **d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území**

Požadavek na vyhodnocení vlivu Změny č. 3 územního plánu Turska na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Předmětem Změny jsou zejména dílčí úpravy podmínek v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v platném územním plánu a úpravy vyplývající z platnosti nové legislativy, aktualizované nadřazené územně plánovací dokumentace a Politiky územního rozvoje ČR.

(Bude doplněno po projednání)

### **e) Požadavky na uspořádání obsahu změny**

Změna územního plánu bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Součástí bude zpracování Úplného znění územního plánu Turska po Změně č. 3.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení regulačního plánu bude 1 paré pro projednání a 1 výsledné tištěné paré. Součástí tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.