



## **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LÁZNĚ TOUŠEŇ NÁVRH**

**Pořizovatel:**

**OÚ Městysu Lázně Toušeň  
Hlavní 56, 250 89 Lázně Toušeň  
tel. 326 992 302**

**Spolupracující zastupitel:**

**Ing. Luboš Valehrach**

**Výkonný pořizovatel:**

**Ing. Jindřich Jukl**

**Zpracovatel změny č. 3:**

**Ing. arch. Jiří Danda  
Projekční kancelář ARCHDAN**

**Datum:**

**červen 2019 / doplněno 02/2021**

## Obsah odůvodnění

- 1) **Postup při pořizování změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň**
  - 2) **Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění**
    - 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
    - 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
    - 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
    - 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
  - 3) **Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 a) až f) stavebního zákona**
    - 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4)
    - 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
    - 3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)
    - 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
    - 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
    - 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
  - 4) **Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)**
    - 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
    - 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
      1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona
      2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. (3) stavebního zákona
      3. S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. (3) stavebního zákona
      4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona
    - 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
    - 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkce lesa
  - 5) **Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**
  - 6) **Vyhodnocení připomínek**
- 1) **Postup při pořizování změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň**

Zastupitelstvo městyse Lázně Toušeň rozhodlo o pořízení změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň ve smyslu § 44 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění

dne 16.12.2015 . Návrh zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň projednal ve smyslu § 47 stavebního zákona s dotčenými orgány státní správy, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností následně: Projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce, na elektronické úřední desce a elektronickým rozesláním sousedním obcím, dotčeným orgánům a krajskému úřadu dne 13.3.2017. .

Na základě výsledků projednání byl návrh zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu městyse Lázně Toušeň. Zastupitelstvo návrh zadání změny ÚP obce Lázně Toušeň schválilo dne ..... usnesením.....

**2) Výsledek přezkoumání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň ve smyslu § 53 odstavce 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění**

**2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň je v souladu s politikou územního rozvoje České republiky (PÚR) 2008 ve znění 1. aktualizace. Změna č. 3 ÚPO Lázně Toušeň je v souladu se zásady územního rozvoje středočeského kraje (ZÚR) ve znění 1.a 2. aktualizace a ÚAP OPR Brandýs n./L.

**2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.

**2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů.**

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

**2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Na změnu č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň se nevztahují zvláštní právní předpisy.

**3) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 a) až f) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění**

**3a) Výsledek přezkoumání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň:**

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň byla přezkoumána podle odstavce 4 § 53 - viz bod 2 odůvodnění změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň.

**3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Změna č. 3 ÚPO Lázně Toušeň v lokalitách č. 1 a 2. nebude mít žádný vliv na udržitelný rozvoj území.

**3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5):**

Středočeský kraj – koordinované stanovisko:

Odb. reg. Rozvoje – požaduje prokázat soulad změny ÚP a ZUR Středočeského kraje, PUR ČR, koordinovat využívání území s ohledem na širší vztahy a na platné ÚP sousedních obcí, vypořádání s jevy PUR a ZUR odůvodnit, vymezení dalších zastavitelných ploch odůvodnit.

OŽPaZ – bez připomínek z hlediska zvláště chráněných území

- U lokality 2 upozorňuje na výskyt zvláště chráněných druhů na území jezera Malviny a požaduje respektovat podmínky zvláštní druhové ochrany (§49 a 50 zák. č. 114/1992 Sb.),
- U plochy 2 upozorňuje na zasažení nadregionálního biokoridoru Stříbrný roh – Polabský luh a požaduje vymezení prvků ÚSES a jejich reflektování v limitech využití území.
- Do Návrhu doložit výměry, kultury a BPEJ v navrhovaných plochách pro zástavbu jako podklad pro vydání souhlasu s vynětím ZPF.
- Státní správa lesů – požaduje identifikovat pozemky určené k plnění funkcí lesa a identifikaci pozemků vzdálených do 50m od okraje lesa jako podklad pro vydání souhlasu s využitím pozemků,
  - ochrana ovzduší – bez připomínek
  - prevence havárií – bez připomínek
  - posouzení vlivů na ŽP – nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů zadání změny č. 3 z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

**3d)** V rámci změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň se nezpracovává vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

**3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení ve změně č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň**

Návrh změny č. 3 ÚPO Lázně Toušeň doplňuje a upravuje platný územní plán po změnách č. 1 a 2 ve dvou dílčích změnách – lokalitách. Tyto dílčí změny vyplynuly z procesu postupného naplňování schváleného územního plánu obce Lázně Toušeň a z potřeb městyse při jeho uplatňování v rámci jeho rozvoje.

**Lokalita č. 1**

Dílčí změna v lokalitě č. 1 změny č. 3 byla vyvolána potřebou upravit zastavěnou plochu v souvislosti s úpravou komunikace v ulici U Vodárny napojením obslužné komunikace, která slouží k obsluze stávajícího hřbitova a v budoucnu na ní bude napojená zastavitelná plocha pro bydlení – B2 vymezena platným ÚPO Lázně Toušeň. Při naplňování potřeb městyse se v současnosti vymezená plocha zeleně (louky, pastviny a rozptýlená drnová zeleň) ukázala jako plocha, která v tomto místě nesplňuje potřebnou funkci. Zelená plocha je součástí stávající zahrady a byla proto zařazena do plochy SB v zastavěném území.

**Lokalita č. 2**

Dílčí změna v lokalitě č. 2 změny č. 3 mění využití stávající zelenou plochu, v platném územním plánu vymezenou jako zelená plocha pro louky, pastviny a rozptýlenou drnovou zeleň na zelenou plochu pro sady, pěstební plochy a zahrady. Tato změna byla vyvolána potřebou Městyse nabídnout obyvatelům pěstební plochy pro hospodářské využití jako jsou sady a zahradnictví. Návrh změny č. 3 vymezil tuto plochu při vjezdu do městyse podél ulice Hlavní v návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy s příznivou orientací ke světovým stranám. Tato změna zelených ploch odpovídá i tradičnímu využití části této plochy, kde je již umístěn ovocný sad. Pěstební plochy v této lokalitě mají jednoduché připojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Změna č.3 upravuje dle platných ÚAP ORP Brandýs n/l – Stará Boleslav plochu v souvislosti s vymezeným nadregionálním biokoridórem Stříbrný roh – Polabský luh. Bylo tak vyhověno požadavku, který vyplynul z projednávání návrhu změny č.3 . Stejně tak byl do návrhu změny č.3 zpracován požadavek na vymezení území s archeologickými nálezy dle aktualizovaných ÚAP ORP v ploše lok.č.2 změny č.3. V části f) stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň návrhu byly doplněny podmínky pro veškeré zemní práce v této části pozemku .

Součástí návrhu změny č. 3 jsou i úpravy vodních ploch „Mezi mosty“ a „Malvíny“ dle skutečného stavu po dokončené realizaci a zanesení skutečného provedení do katastrálních map. Tyto vodní plochy v platném ÚPO Lázně Toušeň byly vymezeny dle původní projektové dokumentace, která byla součástí záměru vytvořit těžbou písků z původního nepřístupného terénu vodní plochy, které by byly součástí rekreačního využití levého břehu řeky Labe. Nyní realizované vodní plochy byly oproti záměru zmenšeny tak, aby ponechaly část lužního porostu, který je nyní součástí územního systému ekologické stability nadregionálního významu.

Vodní plochy slouží také pro chov ryb jak pro rekreační, tak pro komerční využití. Proto byly plochy přístupné z komunikace II/245, které byly platným ÚP vymezené pro klidnou dopravu a komerční využití ponechány v návaznosti na stávající plochy, které v současnosti již slouží pro údržbu vodních ploch. Návrh změny č. 3 ÚPO Lázně Toušeň z uvedených důvodů doplnila pro tyto plochy podmínky pro jejich využití s možností umístění zařízení pro údržbu vodních ploch a pro chov ryb.

### **3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Návrh změny č. 3 ÚPO Lázně Toušeň nevymezuje nové zastavitelné plochy. Stávající rozvoj postupně v souladu s platnou územně plánovací dokumentací naplňuje urbanistickou koncepci městyse Lázně Toušeň. V tomto smyslu jsou navrženy dílčí změny a úpravy území v návrhu změny č. 3 ÚPO.

## **4) Náležitost vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

### **4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území**

Lokality v návrhu změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nemají vliv na využívání území z hlediska širších vztahů území.

### **4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň, popřípadě vyhodnocení souladu:**

1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty  
- změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nebyla zpracována ve variantách
2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu dle § 51 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění  
- zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nevyvolalo potřebu zpracování nového územního plánu obce Lázně Toušeň
3. S pokyny k úpravě územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění  
- zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň bylo schváleno zastupitelstvem v plném rozsahu do návrhu změny č. 3 ÚPO Lázně Toušeň byly zpracovány požadavky vyplývající z projednání zadání změny č. 3 ÚPO.
4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny v případě postupu dle § 55 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění  
- v rámci zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nedošlo ke zrušení žádné části ÚP obce Lázně Toušeň

**4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR Středočeského kraje**

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nevyvolá změny nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

**4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ve změně č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkce lesa**

Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň na zemědělský půdní fond se zpracovává dle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon 334 v části III. § 4 – bod a) ukládá, aby při výstavbě, nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále ZPF), byla co nejméně narušována organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/1992 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v příložených tabulkách, jakož i v grafické části dokumentace je proto důsledně postupováno dle této "Přílohy", a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1.10.1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše uvedeného zákona.

Pro účely ochrany ZPF jsou tímto pokynem zavedeny Třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé BPEJ do 5 tříd ochrany.

**Do 1. třídy ochrany** jsou zařazeny hodnotně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

**Do 2. třídy ochrany** jsou zařazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

**Do 3. třídy ochrany** jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

**Do 4. třídy ochrany** jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

**Do 5. třídy ochrany** jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

### **Celkový rozsah požadovaných ploch ZPF**

Celkový rozsah požadovaných nových ploch zemědělské půdy k výhledovým rozvojovým záměrům v rámci změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň je 2,6293 ha zemědělské půdy.

Dle údajů katastru nemovitostí pro katastrální území Lázně Toušeň je výše uvedená výměra vedena v kultuře orná půda .

Zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek je dle údajů katastru nemovitostí a zákresu izochar v pedologické mapě následující :

BPEJ 2.20.00	2,6680 ha
BPEJ 2.01.00	0,0830 ha
Celkem	2,7510 ha

Zařazení zemědělské půdy do stupňů přednosti v ochraně je následující :

BPEJ 2.20.01	třída ochrany zemědělské půdy IV
BPEJ 2.01.00	třída ochrany zemědělské půdy I

### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti**

Na výše uvedených pozemcích se žádné meliorační zařízení **nenacházejí**.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a jejich předpokládaném porušení**

Na zemědělské půdě určené k rozvojovým účelům se **nenacházejí** objekty a stavby zemědělské prvovýroby, ani zemědělské usedlosti, tudíž při realizaci rozvojových cílů územního plánu nemůže dojít k jejich porušení.

### **Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatření k zajištění ekologické stability krajiny**

Zemědělskou půdu určenou pro plochy určené návrhem změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň k úpravě tvoří plochy, které byly platným územním plánem obce Lázně Toušeň již vymezené pro jiné funkční využití. Plochy navazují na zastavěné a zastavitelné plochy již také vymezené schváleným územním plánem obce v katastrálním území Lázně Toušeň. Tyto plochy jsou v zastavěné a v nezastavitelném území a nezasahují do navrhovaných prvků ekologické stability.

### **Celkový rozsah požadovaných ploch s pozemky určenými pro plnění funkce lesa**

Plochy se změnou funkčního využití nezasahují do pozemků určených pro plnění funkce lesa.

### **Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení**

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek :

- jedná se o pozemky, které jsou ze dvou, respektive ze tří stran ohraničeny od okolní zemědělské půdy trvalými překážkami
- jedná se o pozemky I. a IV. třídy ochrany ,
- na těchto pozemcích nejsou provedeny žádné investice do půdy
- pozemky se nachází v atraktivní poloze vůči dopravnímu připojení a připojení technické infrastruktury
- U větší část pozemků zůstává se nemění bonitní zařazení

Z výše uvedených důvodů se jeví navrhované řešení jako invariantní a jednoznačné.

## TABULKOVÁ ČÁST

Tabulka číslo : 1

Katastrální území : Lázně Toušeň

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

Lok. číslo	Funkční využití	Výměra celkem (ha)	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ / Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastr. území	Pozn.
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkem						
<i>sloupec 1</i>	<i>sloupec 2</i>	<i>sloupec 3</i>	<i>sloupec 4</i>	<i>sloupec 5</i>	<i>sloupec 6</i>	<i>sloupec 7</i>	<i>sloupec 8</i>	<i>sloupec 9</i>	<i>sloupec 10</i>	<i>sloupec 11</i>	<i>sloupec 12</i>
1	SB	0,0830	0,0830	0	0,0830	Orná půda	2.01.00/I	0,0830	0	Lázně Toušeň	
2	Zeleň sady pěstební plochy zahrady	3,0479	0	2,7510	2,7510	Orná půda	2.20.01/IV	2,7510	0	Lázně Toušeň	
						zahrada	-	-	0,4613		
						Ostatní plocha	-	-	0,0403		
	CELKEM	3,1209	0,0830	2,7510	2,8340			2,8340	0,5016		



<b>Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF</b>						
Tabulka číslo :2						
k.ú. Lázně Toušeň	Výměra	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ				
Kultura zemědělské půdy	k odnětí			(ha)		
	celkem	I.	II.	III.	IV.	V.
	(ha)					
Orná půda	2,8340	0,0830			2,7510	
Trvalý travní porost (TTP)						
Ovocné sady						
Zahrady	0,4613					
Ostatní pozemky ZPF dle §1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF						
Chmelnice						
Vinice						
<b>Celkem</b>	<b>3,2953</b>	<b>0,0830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,7510</b>	<b>0</b>

<b>Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit</b>						
Tabulka číslo : 3						
k.ú. Lázně Toušeň	Výměra	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ				
	navrhovaná			(ha)		
Funkční využití	k odnětí	I.	II.	III.	IV.	V.
	celkem					
	(ha)					
pro bydlení SB	0,0830	0,0830	-	-	-	-
Zeleň – sady,pěstební plochy , zahrady	2,7510	-	-	-	2,7510	-
<b>Celkem</b>	2,8340	0,0830	0	0	2,7510	0