

Návrh Zadání změny č.2 územního plánu obce LÁZNĚ TOUŠEŇ



Pořizovatel:

OÚ MĚŠTYSE LÁZNĚ TOUŠEŇ
Hlavní 56, 250 89 Lázně Toušeň
tel. 326 992 302

Spolupracující zastupitel:

Ing. František Bareš

Výkonný pořizovatel:

Ing. Jindřich Jukl

Zpracovatel změny č.2:

Ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 1490
ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy,
GSM: 602 573 885
Tel: 284 680 823
e- mail: jiri.danda@archdan.cz

Datum:

Leden 2013

Obsah zadání

- Úvod - základní údaje
- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce v souvislosti změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň
- a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci v souvislosti změny č. 2
- a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti změny č. 2
- a.3) Požadavky na uspořádání krajiny v souvislosti změny č. 2
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, v souvislosti změny č. 2
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, v souvislosti změny č. 2
- d) 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, v souvislosti změny č. 2
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení v souvislosti změny č. 2
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu obce Lázně Toušeň a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Úvod - základní údaje

Městys Lázně Toušeň je obcí s pověřeným obecním úřadem a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností – města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Územní plán byl schválen v r. 2003 (zpracovatel Ing. arch. J. Danda) Vyhl. č. E 22/94 o závazných částech ÚP Lázně Toušeň; byl zpracován ještě na jako územní plán v souladu se Zák. č. 50/1976 Sb. V roce 2009 byla zpracována změna č. 1, jejíž součástí byla aktualizace ÚP na novém digitálním podkladu.

Důvody pro pořízení změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň:

O zpracování změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň rozhodlo zastupitelstvo obce Lázně Toušeň usnesením č. 5/2011 dne 14.12.2011 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) na návrh fyzické osoby dle ust. § 44 odst. d) stavebního zákona pana Martina Procházky, majitele pozemků 296/5, 6, 7 a 8 k.ú. Lázně Toušeň. Upravený rozsah změn byl projednán zastupitelstvem usnesením 3/2012 dne 24.7.2012.

Důvodem je doplnění zastavěné plochy B5 o zastavitelnou plochu v souvislosti se změnou dopravního řešení obce.

Na žádost městyse Lázně Toušeň byly do změny č. 2 zahrnuty další úpravy schváleného ÚP obce Lázně Toušeň.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce v souvislosti změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň

Výčet lokalit a dílčích změn zahrnutých do změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň:

Lok. č. 1

Doplnění zastavěné plochy B5 o již rozdělené parc. č. 296/5, 6 a 7 v souvislosti s úpravou dopravního řešení (parc. č. 276/1 a 2)

Lok. č. 2

Plochu určenou ve změně č. 1 na sport změni změna č. 2 na občanskou vybavenost - MŠ; parc. č. 976/7, 6, 2 a 1

Lok. č. 3

Úprava zastavitelné plochy B8 ve smyslu vyhlášky 501/2006 Sb. se zařazením veřejných prostranství s vymezením komunikací a cyklostezky. V souvislosti s úpravou bude provedena oprava chyby v grafické části změny č. 1 v názvu zastavitelné plochy.

Lok. č. 4

Změna části plochy OS7 z funkce obslužné sféry a občanské vybavenosti na zastavitelnou plochu pro bydlení OV9 a vymezení pěší komunikace podél železniční tratě mezi ulicemi Nehvizdská a Cukrovarská podél obou stran železniční tratě Čelákovice - Brandýs n. L.

Lok. č. 5a - 5d

Umístění pěších a cyklistických propojení zastavěných a zastavitelných ploch pod tratí se zastavěnými a zastavitelnými plochami nad tratí vymezených schváleným územním plánem obce Lázně Toušeň.

Návrh Zadání změny č. 2 bude projednán v souladu s novelou stavebního zákona č.183/2006 Sb., a dle výsledků projednání upraven.

Dokumentace změny č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň bude respektovat základní koncepce všech nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů - Politiky územního rozvoje ČR, širších vztahů vycházejících z Územní prognózy VÚC Pražského regionu, zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydanými 19.12.2011 - i závaznou urbanistickou koncepcí vycházející z platného územního plánu obce Lázně Toušeň.

Změna č. 2 ÚP podporuje cíl zlepšování současného stavu rozvoje obce a ochranu hodnot jejího území s tím, že zachovává charakter zástavby a její vztah k celkové sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury. Zároveň s rozšířením občanské vybavenosti chce stabilizovat život obyvatel a podpořit lázeňskou funkci městyse.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci v souvislosti změny č. 2

Změna č. 2 ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy pouze v lokalitě č. 1 v návaznosti na zastavěné území s potřebou úpravy dopravního řešení. Ostatní lokality upravují pouze funkční využití zastavitelných ploch již vymezených schváleným územním plánem obce Lázně Toušeň. V lokalitě č. 3 jsou v zastavitelné ploše pro bydlení B8 vymezeny plochy veřejného prostranství a potřebných komunikací se zpracováním části cyklostezky v souvislosti s regionálními trasami určenými pro cykloturistiku. Prostorové uspořádání a regulativy pro výstavbu budou upraveny přímo pro řešené lokality, přičemž je nutno vždy respektovat přilehlou stávající zástavbu. Lokality 1. a 3. se dostávají na okraj zástavby městyse, tedy do pohledově exponované polohy - jedná se však o nízkopodlažní obytnou zástavbu se soukromými zahradami, které vytvoří izolační zeleň.

Význam Lázní Toušeň spočívá především v jeho sídelní funkci trvalého bydlení. Stále však vzrůstá tlak na trvalé bydlení vzhledem k dobré dostupnosti ku Praze, a nižších cenách na realitním trhu ve srovnání s Prahou. Krajina kolem má dobrý potenciál pro rekreaci, je zde vysoký podíl zornění.

Rozvojové plochy zahrnuté ve změně navazují na zástavbu navrženou ÚP a respektují navrženou urbanistickou koncepci. Nová zástavba rozvíjí urbanizované území především východním směrem.

Požadavky na ochranu památek

Nemovité kulturní památky, zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek nejsou dotčeny. Nicméně nová zástavba musí respektovat charakter městyse architektury, zvláště v kontaktu se stávající zástavbou.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti změny č. 2

V souvislosti se změnou č. 2 bude v návrhu prověřena původní koncepce územní rezervy na obchvat silnice II/245 schváleným ÚP vymezených zastavitelných ploch v jižní

části městyse. V souvislosti s pěším propojením centra se zastavitelnými plochami "Nad Trati" budou vymezeny nové přechody a přejezdy přes jednokolejnou železniční trať Čelákovice - Brandýs n. L.

V Městysi byla provedena plynofikace, lokality budou napojeny na plynovody.

Telekomunikace

Napojení lokalit bude provedeno z ÚR stávající místní telef. sítě. Řešeným územím procházejí i trasy dálkových telekomunikačních kabelů, které je nutno respektovat vč. OP. Trasy telefonních kabelů zůstanou na veřejných pozemcích (nebo bude nutno je na náklady stavebníka přeložit). Dle požadavku správce sítě je nutno respektovat ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí techn. vybavení a při realizaci splnit požadavky Vyhl. č. 137/1998Sb. v platném znění. Nutná je koordinace při výstavbě.

Nakládání s odpady

Městys má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro nové lokality bude likvidován svozem.

a.3) Požadavky na uspořádání krajiny v souvislosti změny č. 2

Změnou č. 2 ÚP nebudou dotčeny stávající prvky ochrany přírody a krajiny. PUPFL ani OP lesa není dotčeno.

V souvislosti s úpravou dopravního řešení, s vymezením veřejných prostranství a v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch v lok. č. 1 bude návrh upravovat vymezení izolačních zelení a stabilizaci navržených ploch pro prvky ÚSES.

b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, v souvislosti změny č. 2

Při naplňování stávajícího schváleného územního plánu obce Lázně Toušeň nebylo potřeba prověřovat žádné územní rezervy pro využití pro potřeby městyse Lázně Toušeň. Ani územně analytické podklady kraje a obce s rozšířenou pravomocí žádné územní rezervy nesledují.

c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, v souvislosti změny č. 2

Ve změně č. 2 ÚP budou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření doplněná o:

- umístění propojení vymezených zastavěných a zastavitelných ploch pod trati se zastavěnými a zastavitelnými plochami nad trati - lok. 4 a 5
- umístění obslužných komunikací a veřejných prostranství v lok. 1 a 3

d. 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, v souvislosti změny č. 2

Změna č. 2 ÚP obce Lázně Toušeň nevymezuje plochy, ve kterých bude naplnění obsahu územního plánu podmíněno zpracováním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e. Případný požadavek na zpracování variant řešení v souvislosti změny č. 2

Návrh nebude zpracován ve variantách.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu obce Lázně Toušeň a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsahová struktura dokumentace (jedná se po změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část bude tedy zpracována již dle Vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚP, v max. míře bude odpovídat také Vyhl. č. 500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území (pouze pro lokality změny).

I. Změna č. 2 ÚP Lázně Toušeň bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č.500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:5000 (případně 1:1000 pro lokality změny).
- a) Výkres základního členění území s vyznačením navrhovaných územních změn ve využití území.
- b) Hlavní výkres s vymezením zastavitelných ploch změny č. 2 s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

Nebude zpracována etapizace

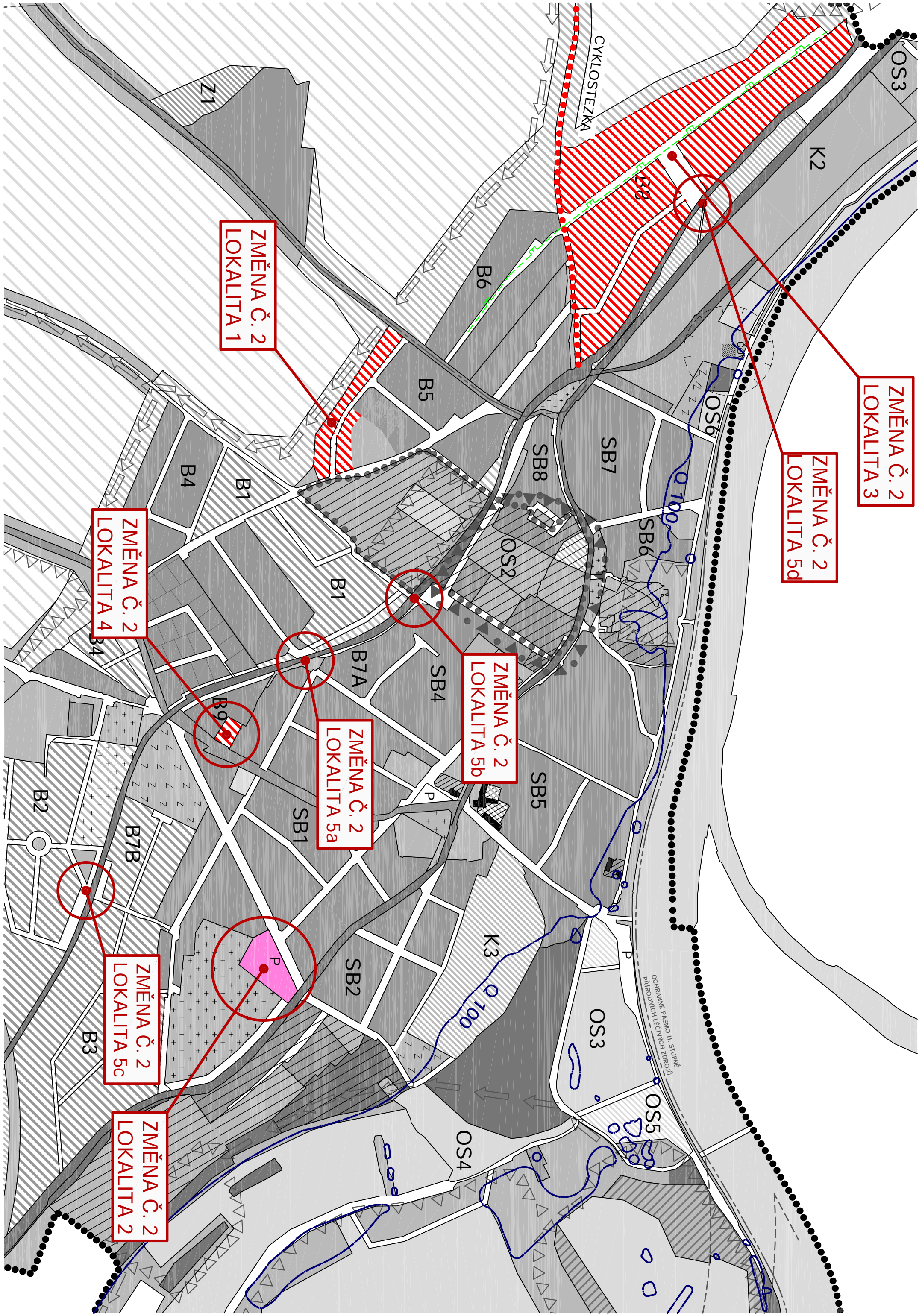
II. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Lázně Toušeň bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k Vyhl. č 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č.500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:2880 (popř. formou nového výkresu celého správního území obce – v tom případě se bude jednat o měřítko 1:5000)
- a) **Koordinační výkres** s limity využití území (pokud se s ohledem na rozsah lokalit bude jevit potřebný)

b) Výkres záborů ZPF (pro lokality, kde k záborům dochází)

III. Registrační list v souladu s přílohou č.16 k Vyhl. č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 2 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotoveních .



ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 3

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 5d

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 5b

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 5a

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 5c

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 2

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 4

ZMĚNA Č. 2
LOKALITA 1