



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LÁZNĚ TOUŠEŇ

Pořizovatel:

**OÚ Městysse 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

SEZNAM PŘÍLOH :

- **Textová část - změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň**
 - **Grafická část - změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň**
- A. Hlavní výkres 1 : 5 000
- **Odůvodnění - změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň**
- B Koordinační výkres 1 : 5000

Obsah textové části

Úvod	4
a. Vymezení zastavěného území změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň	4
c. Urbanistická koncepce změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1 Návrh členění území změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň	5
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň	6
d. Koncepce veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní řešení	7
d.2 Zásobování vodou, kanalizace, zásobování el. energií a plynem	7
d.3 Likvidace komunálního odpadu	7
d.4 Návrh územního systému ekologické stability	7
d.5 Civilní ochrana	7
e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma	7
f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň	8
g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit	8
h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101	8
i. Údaje o počtu listů změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň a počtu výkresů	9

Úvod

Změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň je zpracována ve formě vydání územně plánovací dokumentace ve smyslu vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň odpovídá obsahem příloze č. 7 uvedené vyhlášky, tak aby smysluplně doplňovala textovou část schváleného územního plánu obce Lázně Toušeň po změnách č. 1 a č. 2.

a. Vymezení zastavěného území pro změnu č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

Městys Lázně Toušeň má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod městyse.

Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce Lázně Toušeň v rámci změn č. 1 a 2 ÚP obce Lázně Toušeň.

Návrh změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb včetně vodních ploch u řeky Labe v lokalitách „Mezi mosty“ a „Malvíny“ dle realizovaného stavu promítnutého do katastrální mapy s vymezením ploch pro údržbu vodních ploch a hospodaření s rybami.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

O zpracování změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň rozhodlo zastupitelstvo městyse Lázně Toušeň dne 16.12.2015 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň se týká vybraných pozemků a jevů v rámci správního území obce Lázně Toušeň v katastrálním území Lázně Toušeň.

Změnou č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

c. Urbanistická koncepce změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce schváleného ÚP obce Lázně Toušeň vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými dostavbami na volných pozemcích a prolukách uvnitř obce a s novou výstavbou na volných pozemcích v zastavitelném území v hranicích obce.

Základy urbanistické kompozice území městyse Lázně Toušeň byly dány přírodními podmínkami a formovány osídlením v minulých staletích, kdy byla obec součástí intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny. Pravidelný systém vesnických sídel sledoval tok řeky Labe a historickou obchodní stezku podél něj.

V rámci pražské aglomerace má obec Lázně Toušeň zvláštní význam svou lázeňskou funkcí a lázeňským statutem.

Městys je nestřediskovým sídlem trvalého významu, s funkcemi lázeňskou, obytnou, zemědělskou a výrobní.

Městys Lázně Toušeň spadá správně pro ORP Brandýs n./Labem - východ. Kromě samozřejmého vlivu blízkosti Prahy jako střediska středočeské sídelní aglomerace (částečná dojíždka za prací, kulturou i nákupy) má bezprostřední vztahy se sousedními střediskovými sídly na levém břehu Labe: střediskem obvodního významu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav na západě a střediskem místního významu Čelákovice na východě. S těmito sídly

je obec Lázně Toušeň propojena jednak silnicí II/245, jednak železniční tratí 7d, a také tokem Labe.

Toto užší okolí poskytuje kromě pracovních příležitostí (dojíždka za prací cca 70%) i chybějící vybavení - služby, školství, zdravotnictví, kultura.

Urbanistická koncepce schváleného ÚP obce Lázně Toušeň se změnou č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nemění.

Zadání změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň, které bylo schváleno zastupitelstvem městyse, ve změně č. 3 uplatnilo celkem 2 dílčí změny - 2 lokality, ve kterých se nevymezují nové zastavitelné plochy pouze se upravují podmínky pro využití ploch v zastavitelném území a ploch nezastavitelných.

Dílčí změny - lokality v návrhu změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň:

Lokalita č. 1

Rozšíření zastavěné plochy na úkor stávající drnové zeleně v souvislosti s úpravou obslužné komunikace pro údržbu hřbitova a pro napojení zastavitelné plochy B2 na komunikaci v ulici U Cihelny.

- parc. č. 636/7 k.ú. Lázně Toušeň
- plocha: 0,083ha
- trvalý travní porost - zahrada

Lokalita č. 2

Nezastavitelnou plochu určenou ve schváleném ÚP obce Lázně Toušeň po změnách č. 1 a 2 pro louky, pastviny a rozptýlenou drnovou zeleň mění změna č. 3 na nezastavitelnou plochu pro sady, pěstební plochy a zahradnictví.

- parc. č. 671, 672, 670/1, 666/1, 666/3, 663/1 a 663/2 v k.ú. Lázně Toušeň
- plocha: 3,0479 ha
- orná půda a zahrady

V rámci aktualizace zastavěného území bude upraven rozsah vodních ploch v lokalitě Mezi mosty a Malvíny včetně ploch pro jejich údržbu a provoz rybářství s využitím stávajících objektů.

Budou respektovány závazné regulativy dle platného ÚP obce Lázně Toušeň. Regulativy budou v návrhu změny č.3 upřesněny dle stávající potřeby využití vymezených ploch v platném ÚPO Lázně Toušeň.

c.1 Návrh členění území změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň na funkční plochy

Návrh změny č. 3 ÚPO Lázně Toušeň mění:

- nezastavitelnou plochu - zeleň - na zastavěnou plochu pro bydlení - SB.
- nezastavitelnou plochu pro louky a pastviny na nezastavitelnou pro sady, pěstební plochy a zahradnictví.
- V rámci úprav vodních ploch Mezi mosty a Malvíny se mění nezastavitelné plochy pro vodní plochy a vodoteče na plochy pro louky, pastviny, rozptýlenou drnovou zeleň a na plochy pro lesní porosty a naopak.

c.2 Limity využití území ve změně č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů
- z politiky územního rozvoje
- z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán obce Lázně Toušeň

- Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou
- Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
- Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod
- Omezení vyplývající z ochranného pásma lesa
- Omezení vyplývající z ochranných pásem vojenského letiště Kbely.
- Omezení vyplývající z ochranného pásma I. a II. stupně léčivých přírodních zdrojů
- Omezení v území s archeologickými nálezy
- Omezení ze skutečnosti, že v území je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů

c.3 Charakteristika ploch zastavěného a zastavitelného území změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nevymezuje nové zastavitelné plochy upravuje pouze funkční využití nezastavitelných ploch již vymezených schváleným územním plánem obce Lázně Toušeň.

Lokalita č. 1 platný územní plán vymezil rozptýlenou drnovou zeleň podél ulice U cihelny. Pro lepší obsluhu stávající zastavěného území a pro umístění nové přístupové komunikace k zastavitelné ploše pro bydlení B2 vymezené platným ÚP, byla plocha pro rozptýlenou drnovou zeleň vypuštěna a zařazena do plochy zastavěného území..

Lokalita č. 2 parc. č. 671, 672, 666/1, 666/3, 663/1 a 663/2 v k.ú. Lázně Toušeň jsou v platném územním plánu obce Lázně Toušeň po změnách č. 1 a 2 součástí plochy určené pro louky, pastviny a rozptýlenou drnovou zeleň, která ze západu navazuje na zastavěné a z jihu na zastavitelné území. Návrh č. 3 ÚPO Lázně Toušeň mění tuto plochu na plochu určenou pro sady, pěšební plochy a zahrady s možností umístit v nich zařízení související se zpracováním, skladováním a prodejem vypěstovaných produktů. Plocha zasahuje do ochranného pásma lesa a komunikace II/245. Plocha tečuje nadregionální biokoridór Stříbrný roh – Polabský luh. Plocha je součástí území Malvíny s výskytem zvláště chráněných druhů

V platném ÚPO Lázně Toušeň jsou vodní plochy Mezi mosty a Malvíny vymezené v rozsahu dle přípravy těžby písku z roku 2003.

Návrh změny č.3 ÚPO aktualizuje hranice vodních ploch a ploch sloužících k jejich údržbě. Vodní plochy jsou v současnosti využívány také k intenzivnímu chovu ryb, jak pro rekreační účely tak pro komerční chov.

Plochu pro potřeby údržby rybníků a pro rybářství byly v rámci této aktualizace vymezeny v rámci stávajících ploch pro P- plochy klidové dopravy a plochy pro lesní porost.

Návrh změny č. 3 upravuje tyto plochy na PR – plochy klidové dopravy a zařízení pro údržbu rybníků a na plochu pro lesní porost s označením R pro možné umístění zařízení pro rybářství.

Současně s aktualizací hranic vodních ploch byla upravena hranice Q100.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

Návrh změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury dané schváleným ÚP obce Lázně Toušeň.

d.1 Dopravní řešení

Dopravní koncepce schváleného územního plánu obce Lázně Toušeň se změnou č. 3 nemění. V městysi Lázně Toušeň není kromě lázní výrazný cíl dopravy, ale městys je zdrojem dopravy do sousedních měst Čelákovice a Brandýs n. L. - Stará Boleslav. Jednotlivé lokality změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň pouze doplňují uvedenou dopravní koncepci.

- **Lokalita č. 1** – návrh změny č.3 zařazením rozptýlené drnové zeleně do zastavěného území zlepšit dopravní poměry komunikace v ulici U Vodárny s napojením obslužné komunikace pro zastavitelné plochy B2 a zázemí stávajícího hřbitova včetně jeho rezervy.
- **Lokalita č. 2** – návrh změny č. 3 změnou plochy zeleně pro louky a pastviny na zelenou plochu pro zahrady a pěstování, vyvolal potřebu připojit tuto plochu na komunikace. Plocha je dostatečně připojitelná na komunikace v ulici Na Vinici a na ul. Hlavní. V současné době je část plochy již využívána jako cyklistická stezka, která byla realizována podél komunikace II/245 v ulici Hlavní a návrh změny č. 3 ÚPO jí zachovává.

d.2 Zásobování vodou, kanalizace, zásobování el. energií a plynem

Návrhem změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň se koncepce základní technické infrastruktury nemění.

d.3 Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu v celém území k tomu určená firma se smluvním vztahem k městysi Lázně Toušeň, která zajišťuje i organizaci odvozu tříděného odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO. Návrhem změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň se tento způsob likvidace komunálního odpadu nemění.

d.4 Návrh územního systému ekologické stability

Návrh změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň nezasahuje do žádných prvků územního systému ekologické stability.

d.5 Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem. Jedná se o doporučení vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému, která je zakotvena ve schváleném ÚP obce Lázně Toušeň.

e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma

Změny regulativ a nové zastavitelné plochy vymezené v návrhu změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nebudou mít zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny, ani na územní systém ekologické stability území dané schváleným ÚP obce Lázně Toušeň.

V řešeném území se nachází přírodní vodní tok řeky Labe. Změna č.3 upravuje hranici Q100 dle skutečných hranic vodních ploch.

V městysi nejsou žádné dobývací prostory ani ochranná pásma jiných dobývacích prostorů. Území je součástí hygienické ochrany I. a II. stupně léčivých přírodních zdrojů.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň

Stávající podmínky pro využití ploch v návrhu změny č.3 ÚPO Lázně Toušeň se nemění, pouze se následně doplňují:

SB - plochy rozvoje bydlení ve stávající bytové zástavbě v zastavěném území.

Podmínky pro využití plochy se nemění.

Z - plochy zeleně – sady, pěšební plochy a zahrady

Návrh změny č. 3 stanovuje následovně podmínky pro využití ploch zeleně.

Hlavní využití – pěšební plochy, zahradnictví,

Přípustné využití – plochy pro související technickou infrastrukturu, zařízení pro pěšební činnost, pro skladování a prodej vypěstovaných produktů, pěší, polní a účelové komunikace pro zajištění pěšební činnosti. Bydlení související s hlavní činností.

Podmínky prostorového uspořádání - zástavba bude řešena jako 1-2 podlaží.

R - plochy zeleně – louky, pastviny, rozptýlená drnová zeleň s umístěním zařízení pro vodních ploch

Návrh změny č. 3 stanovuje následné podmínky pro využití plochy zeleně.

Hlavní využití - louky, pastviny, rozptýlená drnová zeleň.
- přírodní nelesní zeleň.

Přípustné využití - plochy pro údržbu vodních ploch s umístěním objektů s tím souvisejících.
- zařízení pro chov ryb a drůbeže s umístěním objektů s tím souvisejících.
- pěší, polní a účelové komunikace a technická infrastruktura pro zajištění hlavního využití plochy.

Podmínky prostorového uspořádání – objekty budou jednopodlažní
- zastavitelná plocha do 200m²

PR - plochy klidové dopravy a s umístěním zařízení pro údržbu vodních ploch

Návrh změny č. 3 stanovuje následné podmínky pro využití plochy.

Hlavní využití - pro klidovou dopravu
- parkoviště a účelové komunikace

Přípustné využití - plochy pro údržbu vodních ploch s umístěním objektů s tím souvisejících
- zařízení pro chov ryb a drůbeže s umístěním objektů s tím souvisejících.
- technická infrastruktura pro zajištění hlavní funkce.

Podmínky prostorového uspořádání - objekty budou jednopodlažní
- zastavěná ploch do 200m².

g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit

Změna č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby.

h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101

Změna č. 3 ÚP obce Lázně Toušeň nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby.

i. Údaje o počtu listů změny č. 3 územního plánu obce Lázně Toušeň a počtu výkresů .

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| ○ Návrh změny č. 2 ÚPO - textová část | 9 str |
| ○ Výkresy | 2 |
| ○ Odůvodnění změny č. 3 ÚPO | 10 str |