

ÚZEMNÍ PLÁN LÁZNĚ TOUŠEŇ



ZADÁNÍ

ZPRACOVANÉ DLE § 47 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (DÁLE JEN "STAVEBNÍ ZÁKON"), V PLATNÉM ZNĚNÍ, V SOULADU S § 334A Odst. 1 a 2 ZÁKONA Č. 283/2021 SB., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (DÁLE JEN "NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON"), DLE § 11 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, V PLATNÉM ZNĚNÍ A DLE PŘÍLOHY Č. 6 TĚTO VYHLÁŠKY

POŘIZOVATEL:

ÚŘAD MĚSTYSE LÁZNĚ TOUŠEŇ

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

ZASTUPITELSTVO MĚSTYSE LÁZNĚ TOUŠEŇ

SCHVÁLENO DNE : 24.06.2024, USNESENÍM ČÍSLO: 2024/2.6

URČENÝ ZASTUPITEL:

ING. MARTIN JAVORKA

ČERVEN 2024

OBSAH:

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH CÍLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÍ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	4
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	10
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	10
D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEB UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI... ..	11
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT.....	11
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	11
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ...	11

Základní informace o řešeném území a stanovení základních cílů územního plánu

Městys Lázně Toušeň s 1513 obyvateli (dle údajů z ČSÚ k 01.01.2024) je s jeho správním územím administrativně zařazený do Středočeského kraje, náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Je tvořeno jedním katastrálním územím (k.ú. Lázně Toušeň 767859). Leží mezi Brandýsem nad Labem a Čelákovici, jižně od Labe, resp. jižně od soutoku Labe a Jizery, východně od dálnice D10, v krajině Polabské nížiny.

V území městyse se nachází jedno sídlo - Lázně Toušeň, které přiléhá přímo k jižnímu břehu toku Labe, sídlo tak leží v severní části řešeného území. Jižně od sídla se rozléhá převážně zemědělsky intenzivně využívaná krajina s fragmenty stávající liniové zeleně.

Východně od sídla, mezi zástavbou Lázní Toušeň, Labem, silnicí II/245 a zástavbou Čelákovice se nachází území s významnými důsledky antropogenních činností, které je v současnosti ale významnou přírodní hodnotou území. Mj. se zde nachází významné vodní plochy Mezi mosty, Malvíny a další, významná zeleň přírodního charakteru (lesní pozemky a další typy ekostabilizační zeleně). Dochází zde v současnosti k prolínání řady funkcí, obtížně slučitelných činností, existuje potenciál kolizí mezi zájmy v území (mezi zájmy jednotlivých aktérů v území, mezi těmito zájmy a zájmy veřejnými). Toto území je také dotčeno celou řadou limitů využití území, které souvisí zejm. s ochranou hodnot území - přírodních, civilizačních, ale i kulturních. V současnosti je mj. řešena celá řada nesouladů mezi evidencí pozemků v katastru nemovitostí a skutečným stavem v území. Vymezení ploch a koridorů a stanovení podmínek pro jejich využití, koordinace zájmů, koordinace ochrany hodnot s potenciály tohoto území, to vše budou zásadní dílčí úkoly pro návrh ÚP Lázně Toušeň a jeho projednání.

Sídlem prochází silnice II/324 (důležitá urbanizační osa) a železniční trať č. 074 (úseky mezi Brandýsem nad Labem a Čelákovici), které jsou mj. zdrojem negativních vlivů na prostředí sídla. Zásadní bariéry z hlediska prostupnosti území představuje tok řeky Labe a také železniční trať. Severovýchodně od sídla se nachází Lávka Káraný, která slouží pro pěší a cyklisty, další možnosti k překonání řeky Labe se nachází mimo řešené území (dálnice D10, most mezi Brandýsem nad Labem a Starou Boleslaví, lávka v Čelákovici, či most v Lysé nad Labem).

Významnou hodnotou území a jeho atraktivitou je aktivní lázeňství (slatinné lázně). Převažujícím způsobem využití v sídle je bydlení, charakteristickou formou je bydlení v (izolovaných) rodinných domech s okrasnými užitkovými zahradami. V sídle se nachází řada staveb a zařízení občanského vybavení (veřejného i komerčního) a služeb. V plochách navazujících na průtah silnice II/245 (ul. Hlavní) a v širším centru obce dochází ke kombinování a prolínání funkcí bydlení, občanské vybavenosti, služeb, drobných podnikatelských aktivit apod. Výrobní a podnikatelské aktivity jsou jinak koncentrovány zejm. v západní části sídla, a jihozápadně od něj (areál zemědělské výroby). V sídle jsou významná veřejná prostranství, rozvinutý je systém sídelní zeleně, včetně zeleně veřejné. Sportovní areál je lokalizován v severovýchodní části sídla, předmětná lokalita má potenciál pro další rozvoj tohoto využití.

V území je identifikována řada kulturních hodnot, vč. památkové ochrany.

Důležitou funkcí je rekreace obyvatel i návštěvníků sídla, kdy v řešeném území jsou mj. trasovány významné cyklotrasy (EV4/Greenway Jizera/2. Labská), v jižní části sídla se nachází zahrádková osada, potenciál denních rekreačních aktivit má celé širší území.

Městys Lázně Toušeň má platný územní plán sídelního útvaru (dále jen „ÚPSÚ“) schválený usnesením Zastupitelstva městyse Lázně Toušeň dne 03.12.2003 a vydán závaznou vyhláškou Městyse Lázně Toušeň č. 3/2003, dále změny č. 1, č. 2 a č. 3.

Územní plán Lázně Toušeň (dále jen „ÚP Lázně Toušeň“) je pořizován z vlastního podnětu zastupitelstva městyse. O pořizování nového ÚP Lázně Toušeň rozhodlo Zastupitelstvo městyse Lázně Toušeň dne 11.10.2023, usnesením č. 2023/3.2. Usnesením č. 2023/3.3 zastupitelstvo městyse současně schválilo určeným zastupitelem Ing. Martina Javorku.

Zastupitelstvo Městyse Lázně Toušeň jako příslušný orgán ve smyslu ust. § 6 odst. 5 stavebního zákona schválilo dne 11.10.2023 usnesením č. 2023/3.4, že pořizovatelem nového územního plánu bude Úřad městyse Lázně Toušeň ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona. Splnění kvalifikačních předpokladů dle § 24 odst. 1 stavebního zákona bylo zajištěno uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, kterou je Ing. Martina Nikodemová, IČO: 14214512, Zahradní 300, 294 02 Kněžmost.

Zpracovatelem dle usnesení zastupitelstva městyse č. 2023/3.5 ze dne 11.10.2023 je společnost Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680 se sídlem Jiráskova 21, 530 02 Pardubice, zastoupená Ing. arch. Ivanou Petřou, jednatelem společnosti.

Doplňující průzkumy a rozbor řešení území, jako podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP Lázně Toušeň, byly zpracovány zpracovatelem nového ÚP Lázně Toušeň.

Při zpracování nového ÚP Lázně Toušeň budou respektovány a naplněny cíle a úkoly územního plánování a další požadavky stanovené stavebním zákonem, relevantními právními předpisy a nadřazenými nástroji územního plánování.

Cílem řešení nového ÚP Lázně Toušeň je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a dosažení obecně prospěšného souladu všech zájmů v území formou komplexního řešení účelného využití a plošného a prostorového uspořádání území. Cílem je také ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na tento cíl budou stanoveny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch a bude zajištěna ochrana nezastavěného území.

Řešeným územím je celé správní území Městyse Lázně Toušeň tvořené katastrálním územím Lázně Toušeň (767859). Celková výměra řešeného území činí cca 550 ha. Sousedními obcemi jsou Zápy, Zeleněč, Čelákovice, Káraný a Nový Vestec.

Níže uvedené cíle a požadavky zahrnují upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky a ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v jejich aktuálním znění, dále z Územně analytických podkladů SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, a to mj. požadavků vyplývajících z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci, v neposlední řadě z doplňujících průzkumů a rozborů. Zahrnuty jsou i další požadavky, mj. požadavky obce a požadavky vyplývající z vyhodnocení podnětů pro návrh ÚP, případně z návrhů na změnu územního plánu, které byly v nedávné minulosti oprávněnými osobami podány na úřad městyse, včetně reakcí na výzvu úřadu pro jejich uplatnění.

Návrh zadání bude dle ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona na základě výsledků jeho projednání upraven, a to včetně případného doplnění požadavků vyplývajících z projednání. Následně pořizovatel předloží návrh zadání ke schválení zastupitelstvu městyse.

S ohledem na plánované a předpokládané změny legislativního prostředí, které se územního plánování dotýká, bude při pořizování územního plánu postupováno dle právních předpisů, které budou pro danou fázi postupu pořizování platné a účinné.

Zastupitelstvo městyse Lázně Toušeň stanovuje pro zpracování návrhu ÚP Lázně Toušeň následující hlavní cíle a požadavky:

a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, priority řešení, cíle zlepšování dosavadního stavu:

1. Rozvoj území městyse bude kvantitativně přiměřený a proporcionální, a to zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře, přírodnímu potenciálu a hodnotám území). S ohledem na tyto aspekty bude prověřena možnost dalšího rozvoje bydlení a dalších způsobů využití, odpovídající poloze městyse v rozvojové oblasti (OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha) a související zvýšené poptávce vycházející ze zájmu přistěhování do Lázní Toušeň. Sídlo Lázně Toušeň nebude měnit svoje postavení v sídelní struktuře v širším území, kdy se nachází mezi centry Brandýs na Labem – Stará Boleslav a Čelákovice s jejich dobrou dostupností.
2. Prioritou je udržitelnost rozvoje a posilování všech jeho pilířů.
3. Budou vytvořeny podmínky pro zachování a zlepšení kvality bydlení a prostředí v městyse, čemuž bude podřízen i rozvoj dalších funkcí.
4. Bude zajištěna odpovídající dopravní, technická i občanská vybavenost, plochy pro sport a zejm. denní rekreaci obyvatel.
5. Platná územně plánovací dokumentace Městyse Lázně Toušeň bude jedním z výchozích podkladů pro zpracování nového územního plánu. Jedním z úkolů při zpracování návrhu nového územního plánu je provést analýzu řešení platného a účinného územního plánu. Na části jeho řešení, včetně dílčích koncepcí a stanovených podmínek pro rozvoj území, které budou vyhodnoceny jako vhodné k následování v nové územně plánovací dokumentaci městyse, budou v souladu s aktuálními právními předpisy revidovány, případně vhodně modifikovány, a řešení nového ÚP na ně přiměřeně naváže. V návrhu řešení budou adekvátně zohledněny výsledky dosavadní územně plánovací činnosti a s příslušnými rozhodnutími souladně realizované změny v území.
6. Budou vytvořeny podmínky pro rozvoj aktivit, které na sebe vážou pracovní příležitosti (včetně služeb, výroby a podnikatelských aktivit bez negativních vlivů na své okolí apod.), a pro záměry a aktivity přispívající k sociální soudržnosti obyvatel.
7. Budou vytvořeny podmínky pro:
 - a) zajištění odpovídající kvality veřejných prostranství a systému sídelní zeleně
 - b) zachování a rozvoj harmonické krajiny sloužící mj. jako kvalitní rekreační zázemí sídla,
 - c) ochranu a zlepšení životního prostředí na území městyse,
 - d) ochranu krajiny, vč. rozvoje zelené infrastruktury.
8. Další rozvoj v území bude realizován v souladu se stávajícím charakterem obce a v návaznosti na něj, s cílem vzniku kvalitního vystavěného prostředí. Urbanistická a architektonická řešení budou navazovat na kvalitní výsledky dosavadních činností.
9. Budou respektovány a rozvíjeny hodnoty území zjištěné v ÚAP i další hodnoty, budou respektovány limity využití území, jejichž existence je obvykle vázána na ochranu hodnot, případně budou řešeny odpovídajícím způsobem řešeny střety s těmito limity. Mezi civilizační hodnoty území patří např. stávající kvalitní urbanizované struktury, stávající stavby dopravní infrastruktury, veřejná prostranství, cyklotrasy, trasy vedení elektro, zařízení elektrické soustavy, plynovody, regulační stanice VTL, dálkový přivaděč pitné vody, systém zásobování vodou, systém odvádění a likvidace odpadních vod, vnitřní území lázeňského místa apod. Mezi přírodní hodnoty území patří mj. lesní pozemky, vodní útvary, lokalita výskytu zvláště chráněných druhů, významné krajinné prvky, skladebné části ÚSES apod. Mezi kulturní hodnoty území patří mj. kulturní památky, území

s archeologickými nálezy aj. Zásadním limitem pro využívání území je záplavové území. ÚP stanoví podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

10. Část území lokalizovaná východně od sídla, mezi zástavbou Lázní Toušeň, Labem, silnicí II/245 a zástavbou Čelákovic bude primárně chráněna a rozvíjena jako přírodní hodnota území (VKP, ÚSES apod). Územní plán zde stanoví takovou koncepci rozvoje a ochrany, aby stávající hodnoty nebyly ohrožovány. Potenciály tohoto území budou využívány jen v takové míře, aby nebyla ohrožena ochrana veřejných zájmů.
11. Bude zajištěna návaznost systémových prvků v širším území – bude řešena koordinace s výsledky územně plánovací činnosti v územích sousedních obcí.

a.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.2.a) Požadavky na plošné uspořádání

1. Územní plán bude respektovat dochovanou urbanistickou strukturu, rozvoj sídla bude primárně orientován do zastavěného území, s respektováním znaků urbanistické struktury,
2. územní plán vymezí zastavěné území,
3. územní plán bude posilovat hlavně obytnou funkci obce, prověří a nové zastavitelné plochy navrhne zejm. s ohledem na kapacitu sítí a zařízení technické infrastruktury a možnosti dopravní obsluhy,
4. v rámci zpracování návrhu ÚP budou prověřeny dosud nezastavěné plochy vymezené platnou územně plánovací dokumentací, bude vyhodnocena potřeba a účelnost jejich vymezení, budou prověřeny podmínky stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace),
5. prověřeny budou i podněty na změny v ÚP a v případě potřeby budou doplněny další vhodné návrhové plochy,
6. územní plán prověří potřebu vymezení návrhových ploch pro doplnění občanského vybavení,
7. územní plán prověří využití stávajících ploch výroby a případně navrhne nové vhodné využití a stanoví podmínky pro rozvoj v těchto plochách,
8. územní plán vhodným plošným uspořádáním a stanovením podmínek pro využití ploch minimalizuje negativní vliv zejm. výrobních aktivit na bydlení,
9. územní plán prověří možnosti vytvoření podmínek pro umístování drobné vybavenosti a nerušících služeb v plochách bydlení,
10. územní plán prověří a případně navrhne dostatečnou kapacitu ploch pro sportovní a rekreační účely,
11. územní plán prověří a případně navrhne protierozní opatření, popř. retenční nádrže (viz. republiková priorita č. 25 PÚR ČR)
12. územní plán bude respektovat kulturní památky a bude je respektovat při návrhu využití území, tj. zejména prověřit jejich ochranu tak, aby v jejich blízkosti nebyla situována zástavba snižující jejich hodnotu (republiková priorita č. 14, č. 16 PÚR ČR).

a.2.b) Požadavky na prostorové uspořádání území

Územní plán stanoví podmínky základního prostorového uspořádání území, které je mj. upřesněním republikové priority č. 14 PÚR ČR – zachovávat ráz jedinečné urbanistické struktury. Podmínky prostorového uspořádání ploch a základní podmínky ochrany krajinného rázu budou stanoveny v souladu s těmito zásadami:

1. výškové uspořádání zástavby (výškové hladiny zástavby, příp. dominanty) by nemělo překračovat výškovou hladinu charakteristickou pro stávající urbanizované struktury (stávající zástavbu),

2. nebude zásadně měněn charakter, struktura a intenzita zástavby v jednotlivých stabilizovaných částech sídla, zástavba v rozvojových plochách bude rozvíjena s ohledem a obvykle v návaznosti na stávající zástavbu (územní plán bude chránit stávající charakter a strukturu zástavby - stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití; vhodným stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání bude chránit stávající hodnoty obce a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz sídla a území městyse),
3. stanovuje se, že územní plán, nebo jeho vymezené části, bude pořízen s prvky regulačního plánu; bude prověřeno stanovení regulačních podmínek ve stabilizovaných i v návrhových plochách, a to za účelem zachování, zlepšení a rozvoje kvalitního urbanizovaného území.

a.2.c) Veřejná prostranství a veřejná zeleň

1. Územní plán prověření se zvláštní pozorností veřejná prostranství a jejich propojení a návaznosti
2. územní plán prověří stabilizaci a v případě potřeby navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně nebo vytvoří podmínky pro jejich umístění.

a.2.d) Vymezování zastavitelných ploch

1. Záměry (zejména návrhové plochy) vymezené v dosud platné ÚPD budou novým územním plánem prověřeny jako primární návrh řešení, budou prověřeny zejm. z hlediska současných požadavků na udržitelnost rozvoje území,
2. plochy nové zástavby budou prověřeny v návaznosti na současně zastavěné území s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu,
3. individuální požadavky na zapracování nových zastavitelných ploch do územního plánu budou posuzovány ve vztahu k celkové koncepci rozvoje městyse, za současného uplatňování požadavků na ochranu hodnot řešeného území a při respektování limitů využití území.

a.2.e) Další požadavky

1. Urbanistická koncepce bude vycházet z terénních podmínek (morfologie terénu), stavu území, přírodních předpokladů i ze současného uspořádání území, zejména zástavby,
2. urbanistická koncepce prověří návaznost na:
3. systém sídelní zeleně,
4. systém dopravní obsluhy území,
5. systém technické infrastruktury apod.
6. řešení návrhu ÚP zohlední všechny relevantní limity využití území, hodnoty území, navrhne řešení problémů, které jsou uvedené v ÚAP,
7. územní plán stanoví zásady ochrany a rozvoje hodnot území.

a.2.f) Znamé záměry změn – konkretizované požadavky k prověření v návrhu řešení ÚP:

1. Bude prověřen záměr rozvoje bydlení v západní části sídla, jižně od železniční trati, západně od zástavby ulic Zápšká a Na Požárech (v platném ÚPSÚ plocha B8):
 - Bude prověřena účelnost vymezení ploch pro tento záměr, vliv záměru na udržitelnost rozvoje sídla, možnosti zajištění kvalitního dopravního napojení lokality.
2. Bude prověřen záměr rozvoje bydlení v lokalitě jižně od jižního úseku ul. Nad Lomem (bude prověřena vhodnost využití stávající parcelace).
3. Bude prověřen záměr rozvoje bydlení v lokalitě západně od ulice Nad Tratí a severně od ulice Nad Křížkem (v platném ÚPSÚ plocha B1).

4. Bude prověřena možnost rozvoje v lokalitě areálu výroby, který leží jihozápadně od sídla (v platném ÚPSÚ plocha Z1).
5. Bude prověřen rozvoj bydlení v lokalitě mezi jižní stranou zástavby v ul. U Sokolovny a železniční tratí (v platném ÚPSÚ plocha B3).
6. Bude prověřen rozvoj bydlení a záměr rozšíření hřbitova v lokalitě východně od ulice U Cihelny a jižně od železniční trati (v platném ÚPSÚ plocha B2):
 - Bude prověřena účelnost vymezení ploch pro tento záměr, vliv záměru na udržitelnost rozvoje sídla, možnosti zajištění kvalitního dopravního napojení lokality.
7. Budou stanoveny podmínky pro přestavbu na pozemku stavby p.č. 28.
8. Bude prověřena účelnost vymezení plochy pro rozvoj bydlení v lokalitě na hranici řešeného území, severně od silnice II/245 (bude prověřena návaznost na výsledky územně plánovací činnosti na území sousední obce Čelákovice).
9. Bude prověřeno vymezení ploch pro stabilizaci a rozvoj bydlení jako severního obestavění ul. U Sokolovny (vč, p.č. 976/54).
10. Bude prověřena účelnost stanovení etapizace, a to zejm. pro rozsáhlejší zastavitelné plochy, a to zejm. ve vztahu k zajištění adekvátní dostupnosti a kapacity veřejné vybavenosti.
11. Budou stanoveny podmínky pro rozvoj lokality „Školní statek“.
12. Bude prověřena potřeba zvětšení plochy pro ČOV.
13. Nepředpokládá se vymezení ploch pro rozvoj zahrádkářských a zahrádkových kolonií a osad.
14. Předpokládáné dílčí změny koncepce rozvoje (oproti platnému ÚPSÚ):
 - Nebude rozvíjena zástavba v lokalitě přiléhající ze západu k areálu stávající rozvodny ve východní části řešeného území.
 - Nebudou vymežovány plochy pro rozvoj výroby v severovýchodní části sídla (plocha K3 v platném ÚP) – viz kap a.4.a)

a.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a.3.a) Technická infrastruktura

1. Územní plán prověří systémy zásobování vodou a kanalizací, zohlední Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, který bude podkladem pro návrh ÚP Lázně Toušeň, budou navrženy koncepce jejich rozvoje,
2. technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a po uvážení zpracovatele ÚP navržena případně jako veřejně prospěšné záměry, kdy zároveň bude technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách navržena jako koncepce jednotlivých druhů infrastruktury (zásobování pitnou vodou, způsob likvidace splaškových vod, způsob odtoku dešťových vod, zásobování energiemi, spojová vedení – komunikační síť aj.),
3. územní plán prověří kapacitu stávající rozvodné sítě a zejm. s ohledem na návrh nových zastavitelných ploch stanoví podmínky pro její rozvoj.
4. územní plán prověří vymezení plochy pro ČOV, případně v případě potřeby prověří možnosti jejího rozšíření za účelem zvýšení kapacity,
5. územní plán prověří a navrhne koncepci zásobování plynem,
6. ÚP prověří a navrhne koncepci rozvoje dalších složek technické infrastruktury (např. komunikační vedení a zařízení, nakládání s odpady, stanoví podmínky pro rozvoj výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů).

a.3.b) Dopravní infrastruktura

1. bude prověřena a posouzena možnost zlepšení parametrů a bezpečnosti dopravní sítě silnic na

území obce, tento požadavek je upřesněním republikové priority č. 23 PÚR ČR – „ *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.*“,

2. územní plán prověří koncepci dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch - všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešeno kapacitně a kvalitativně dostačující dopravní zpřístupnění;
3. struktura veřejných prostranství, vč. návrhu systému dopravní obsluhy uvnitř rozvojových ploch bude prověřena zejm. v případech existence podrobnějšího prověření řešení, případně v částech území řešených s prvky regulačního plánu;
4. prověřit řešení v průjezdných úsecích silnic II. a III. třídy, vč. jejich vybavenosti (chodníky v souběhu s komunikacemi, apod.);
5. prověřit návaznosti zastavěného území a zastavitelných ploch s okolní krajinou pro pěší a cyklisty;
6. územní plán prověří doplnění sítě cest v krajině, vč. možnosti navržení obnovy zaniklých cest v krajině s využitím cykloturistických tras a na základě prověření širších územních vztahů prověří vazby v širším území; ;
7. územní plán prověří koncepci prostupnosti krajiny;
8. návrh řešení bude zohledňovat veškerá ochranná pásma dopravní infrastruktury jako limity využití území,
9. územní plán vymezí koridor pro vodní dopravu VD1 (záměr ZÚR Sk) a stanoví podmínky pro jeho využití.

a.3.c) Občanská vybavenost

1. Územní plán bude respektovat stávající objekty občanské vybavenosti,
2. územní plán v případě potřeby vymezí nové rozvojové plochy pro doplnění chybějící občanské vybavenosti,
3. územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem tak, aby ve vhodných případech občanské vybavení vhodně doplňovalo jiné způsoby využití.

a.3.d) Veřejná prostranství a veřejná zeleň

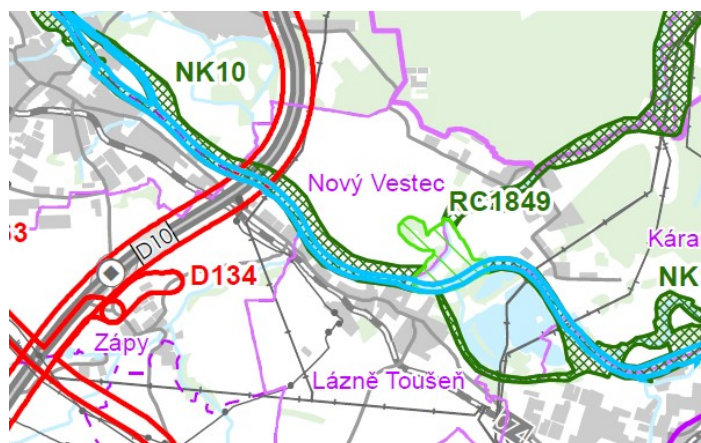
1. viz kap. a)1,
2. územní plán prověří stávající veřejná prostranství jejich funkčnost a jejich propojení a v případě potřeby navrhne způsob jejich stabilizace,
3. územní plán případně navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, a to zejména v nově rozrůstajících se částech městyse především v plochách pro bydlení a občanskou vybavenost, a to nejen jako splnění požadavků právních předpisů.

a.4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

1. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje zařazují správní území městyse Lázně Toušeň do krajinného typu S23 – krajina sídelní a U19 – krajina příměstská. Řešení návrhu ÚP bude respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou stanoveny v ZÚR Sk pro příslušné krajinné typy.
2. Dle republikových priorit stanovených v PÚR a základních zásad péče o krajinu stanovených v ZÚR bude při návrhu ÚP preferováno využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových ploch před vymezením nových zastavitelných ploch ve volné krajině.
3. Dle republikových priorit stanovených v PÚR a základních zásad péče o krajinu stanovených v ZÚR bude prověřena možnost zvýšení retenční schopnosti krajiny.
4. Územní plán při prověřování bude chránit hodnoty krajiny před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
5. Územní plán bude respektovat zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s právními předpisy.
6. Územní plán prověří potřebu a podmínky ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot v krajině, v případě potřeby budou vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území, včetně stanovení podmínek jejich ochrany a rozvoje.
7. Územní plán posoudí a prověří navrhnutí možnosti rekreačního využití krajiny (např. vymezením nových cest v krajině pro pěší a cykloturistiku), stanovením podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly umístění nezbytných staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině, kdy rekreační využití musí být prověřeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání.
8. Budou respektovány funkční prvky ÚSES.
9. Územní plán prověří vytvoření podmínek pro zvýšení a zachování ekologické stability krajiny prostřednictvím založení nových a doplňujících prvků ÚSES lokálního významu, kdy bude prověřena účelnost vymezení plochy k založení prvků ÚSES jako veřejně prospěšná opatření.
10. Územní plán prověří potřeby protierozní ochrany, kdy nezastavěné území obce vykazuje nedostatečnou schopnost zadržování vod.

a.4.a) Známé záměry změn – konkretizované požadavky k prověření v návrhu řešení ÚP:

1. Budou vymezeny skladebné části ÚSES - nadregionální biokoridor NK10 a regionální biocentrum RC1849 – dle ZÚR Sk a skladebné části ÚSES lokální úrovně, bude zajištěna návaznost systémů v širším území.



- Území mezi oběma větvemi NK10 v severovýchodní části řešeného území bude chráněno a rozvíjeno s prioritou ochrany přírodních hodnot, jako ekologicky nejstabilnější část řešeného území. V této části území se nepředpokládá rozvoj zástavby mimo části území (pozemky), které budou zahrnuty do zastavěného území, tj. nepředpokládá se zde vymezení zastavitelných ploch.
- Územní plán bude v odpovídající podrobnosti řešit úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy území ve specifické oblasti SOB9 (Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem)
- Bude prověřeno vymezení ploch pro zeleň na okrajích zástavby sídla (řešení platného ÚP) a jejich potenciál pro eliminaci důsledků zemědělské činnosti na plochy bydlení a pro rekreační využití, bude prověřena možnost záměru okruhu kolem sídla pro pěší a cyklisty.
- Bude prověřena aktuálnost záměru zatravnění zemědělských ploch jižně od sídla (řešení platného ÚP), a to zejm. ve vztahu k ochraně a využití ZPF.
- Budou stanoveny podmínky pro využití nezastavěného území, kdy pro řešené území je charakteristické, že se v území nenacházejí výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů realizované na zemském povrchu (realizované např. na původně zemědělském půdním fondu).
- Budou navržena opatření ke zvýšení ekologické stability, retenčních schopností krajiny.

b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V případě, že při zpracování územního plánu vyplyne potřeba vymezení územních rezerv za účelem následného prověření potřeby a plošných nároků navrhovaného využití a za účelem nezhoršení podmínek pro jeho realizaci, budou územní rezervy v návrhu ÚP vymezeny.

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

- Územní plán prověří potřebu vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti na nově vymezované zastavitelné plochy, na plochy s navrženou změnou způsobu využití, i na plochy stabilizované. Mezi VPS a VPO mohou být zařazeny stavby, které podmiňují udržitelný rozvoj případně ochranu území obce, tedy především stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení nebo veřejná prostranství), případně opatření nestavební povahy sloužící ke snížování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví.
- Plochy a koridory pro VPS a VPO budou vymezeny v souladu s požadavky platné legislativy. Z doplňujících průzkumů a rozborů nevyplývuly konkrétní požadavky na asanační zásahy, proto nebudou asanace objektů nebo stávajících areálů, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit primárně navrhovány. Pokud však v průběhu zpracování a projednávání ÚP Lázně Toušeň vyvstane taková potřeba, mohou být plochy asanací vymezeny.
- Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepožaduje.
- Územní plán vymezí koridor pro vodní dopravu VD1 (záměr ZÚR Sk)

d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie neb uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán prověří vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území omezeno – např. rozhodování bude podmíněno zpracováním územní studie, či regulačního plánu. Půjde zejména o rozsáhlejší plochy, u nichž je řešení vhodné navrhopat ve větší podrobnosti. Potřeba vymezení takových ploch může vyplývat z vlastního návrhu ÚP a z výsledků projednání.

V případě návrhu omezení změn v území budou splněny požadavky relevantních právních předpisů.

e. Případný požadavek na zpracování variant

Nepožaduje se zpracovat variantní řešení územního plánu. Požadavky na rozvoj obce a charakter území nevyvolávají potřebu variantních řešení.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, které budou závazné pro zpracování jednotlivých fází jeho pořizování, a to s právními předpisy, které se dotýkají úseku územního plánování.

Požadovaný obsah dokumentace:

1. Dokumentace bude obsahovat tyto části:
 - Textová část ÚP
 - Grafická část ÚP
 - o výkres základního členění území
 - o hlavní výkres
 - o výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
 - Textová část odůvodnění
 - Grafická část odůvodnění
 - o koordinační výkres
 - o výkres širších vztahů
 - o výkres předpokládaných záborů půdního fondu
2. Obsahové náležitosti jednotlivých částí ÚP budou v souladu s právními předpisy ve znění, které bude závazné pro zpracování příslušné fáze návrhu ÚP nebo pro jeho upravení.
3. Výkresy budou zpracovány v měřítku 1 : 5 000 s výjimkou výkresu širších vztahů, který bude zpracován v měřítku 1 : 50 000.
4. Obsah jednotlivých částí dokumentace a věcné řešení bude v souladu s právními předpisy, které budou závazné pro jednotlivé fáze zpracování návrhu ÚP a jeho úprav, a to mj. s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, jednotlivé přílohy vydaného územního plánu budou opatřeny záznamy o účinnosti.
5. V případě potřeby mohou být grafické části ÚP a jeho odůvodnění doplněny dalšími výkresy nebo schémata - např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy, části ÚP s prvky regulačního plánu mohou být dle potřeby řešeny na samostatném výkresu nebo na schématech. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.
6. Dokumentace ÚP Lázně Toušeň bude zpracována a předána v digitální formě (ve strojově čitelném formátu), grafické části budou zpracovány nad katastrální mapou (aktuální v době zpracování návrhu ÚP) v souřadnicovém systému (S-JTSK).

7. Návrh územního plánu ke společnému jednání i veřejnému projednání bude odevzdán pořizovateli ve 2 tištěných vyhotoveních a digitálně ve formátu.pdf (např. na nosiči CD). Územně plánovací dokumentace k vydání bude odevzdána ve 4 tištěných vyhotoveních, v digitální podobě ve 4 vyhotoveních ve strojově čitelném formátu. Dokumentace bude předána v souladu s požadavky prvních předpisů na předání datové části ÚP.

g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vzhledem k tomu, že městys zásadně nepředpokládá měnit koncepci ÚP Lázně Toušeň oproti platné ÚPD.

Dále se předpokládá vyloučení významného vlivu na ptačí oblasti, jelikož se tyto oblasti ve správním území Lázně Toušeň ani v navazujícím území nenacházejí.

Z provedených doplňujících průzkumů řešeného území, z vyhodnocení platné územně plánovací dokumentace, ani z vyhodnocení již realizovaných záměrů v městysu se nepředpokládá, že by vyplynul požadavek na takové řešení nového územního plánu, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska udržitelného rozvoje území. U dosud uplatněných požadavků na rozvoj městyse Lázně Toušeň se nepředpokládá vliv na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad jako příslušný úřad ve svém stanovisku č.j.: 080747/2024/KUSK ze dne 19.06.2024 podle § 47 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů uvedl, že návrh územního plánu nebude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve stanovisku č.j.:18.06.2024 ze dne 18.06.2024 podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Z výše uvedených důvodů nebude návrh územního plánu Lázně Toušeň hodnocen z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

vypracovala: Ing. Martina Nikodemová, zástupce pořizovatele, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona pro Úřad městysu Lázně Toušeň, tzv. „létající pořizovatel“

ve spolupráci s Ing. Martinem Javorkou, určeným zastupitelem