

Obecně závazná vyhláška obce Lázně Toušeň č. 3/2003

o vyhlášení závazné části územního plánu obce Lázně Toušeň

Zastupitelstvo obce Lázně Toušeň se na svém zasedání dne 3.12.2003 usneslo schválit na základě ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), úplné znění zákona č. 197/1996 Sb. a v souladu s ustanovením § 10 písm. A) a § 84 odst. 2 písm. B) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje pro správní území obce Lázně Toušeň závazné části územního plánu obce Lázně Toušeň na okrese Praha – východ, který byl schválen Zastupitelstvem obce dne 3.12.2003.

Ostatní části územního plánu jsou směrné.

2. Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

3. Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení lze zachovat pokud stavba, nebo provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.

Článek 2

Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro správní území obce Lázně Toušeň, tj. katastrální území Lázně Toušeň.

2. Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu bude provedena vždy jednou za 4 roky. Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným dalším změnám a doplňkům územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Lázně Toušeň.

3. Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí Zastupitelstvo obce měnit.

4. Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

5. V katastru obce Lázně Toušeň je vymezeno vnitřní lázeňské území, které je dáno

statutem lázeňského místa Lázně Toušeň - viz článek 14.

Článek 3

Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Lázně Toušeň jsou:

celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání,
funkční využití území uvedené v grafické části ve výkresu A.1., A.2.,
územní systém ekologické stability uvedený v grafické části ve výkresu B.6,
koncepce dopravy uvedené v grafické části ve výkresu B.2,
koncepce technického vybavení uvedená v grafické části ve výkresech B.3., B.4,
veřejně prospěšné stavby a plochy ve výkresu B.5.

Článek 4

Vymezení pojmů

Z hlediska funkčního využití je na území obce Lázně Toušeň rozlišeno území urbanizované a neurbanizované.

1. Území urbanizované tvoří:

obytné území všeobecně obytné – ve stávající zástavbě a rozvoji,
smíšené území obchodu a služeb, nerušící výroba, podnikatelské aktivity,
veřejná správa, zdravotnictví, školství, církev,
území technického vybavení,
území sloužící oddechu a sportu,
stávající a navržená zeleň, veřejná zeleň,
komunikace a dopravní plochy.

2. Území neurbanizované tvoří:

lesy,
nelesní plochy liniové a rozptýlené zeleně,
louky a pastviny,
vodní plochy a toky,
zemědělská orná půda.

V rámci jednotlivých ploch urbanizovaného území je stanoveno:

určené využití,
přípustné využití,
případné podmínky využití.

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5

Koncepce rozvoje

1. Obec Lázně Toušeň se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek.

Článek 6

Zásady pro funkční regulaci

1. Území urbanizované

OBYTNÁ ÚZEMÍ

Všeobecně obytné - zóna nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu

Je určeno pro bydlení a veřejné vybavení, které nelze vyjádřit samostatnou plochou.

Určené využití:

trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
doplňkové stavby drobného rozsahu využívané k veřejnému vybavení a pro obsluhu obce a další doplňkové stavby, garáže, kůlny apod., které nenarušují trvalé bydlení a jsou urbanisticky a architektonicky spojeny s hlavním objektem, technická infrastruktura.

Přípustné využití:

na pozemcích majících charakter domů pro rodinné bydlení lze povolit drobné stavby k nerušícímu chovu domácího zvířectva pro vlastní potřebu, parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů, užitkové zahrady a okrasná zeleň.

SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

Obslužná sféra obchodu a služeb, nerušící výroba, podnikatelské aktivity

Slouží pro nebytové funkce

Určené využití:

maloobchodní zařízení,
zařízení veřejného pohostinství,
ubytovací zařízení,
administrativa,
nerušící drobná výroba a služby,
drobné prodejní a distribuční sklady,
byty pro potřebu vlastníků zařízení.

Přípustné využití:

parkování a garážování vozidel nutných pro provoz.

Podmínky:

Stavby musí mít zajištěno parkování na pozemcích, které k nim vlastnický přísluší nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

Ochranná pásma staveb používaných pro výrobu smí zasahovat na sousední pozemky pouze se souhlasem vlastníků.

Veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem.

VEŘEJNÁ SPRÁVA, ZDRAVOTNICTVÍ, ŠKOLSTVÍ, CÍRKEV

Slouží pro plochy veřejně prospěšných služeb.

Určené využití:

samospráva (Obecní úřad), místní správa,
zařízení požární ochrany,
objekty památkové péče,
zařízení kulturní, sociální, zdravotnické a školské

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Zařízení technické infrastruktury

Určené využití:

zařízení na odvádění vod – ČOV,
zásobování pitnou vodou,
zásobení elektrickou energií,
telekomunikace,
plynofikace,

Podmínky:

Budou stanoveny individuálně v souladu s obecně platnými ustanoveními.

DOPRAVA

Určené využití:

plochy silnic, místních komunikací a veřejných prostranství, plochy na odstavení vozidel, zařízení pro dopravu,
čerpací stanice PHM,

Podmínky:

Budou stanovovány individuálně v souladu s obecně platnými ustanoveními a v souladu s podmínkami pro zařízení technické infrastruktury

DALŠÍ ÚZEMÍ

Území sloužící sportu – sportovní a rekreační zóna

Určené využití:

Nebytové území s dominantním využitím pro sport.

Území sloužící oddechu:

Území sloužící k rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

Určené využití:

objekty pro rekreaci,
přírodní rekreační plochy – pobytové louky a veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru,
částečně urbanizované rekreační plochy – areály zdraví a volného času, přírodní koupaliště (rybníky).

Parky a parkově upravené plochy – veřejná zeleň

Hřbitov

Podmínky:

Minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch.

2. Území neurbanizované

ZELEŇ

Lesní plochy:

lesy evidované v lesním půdním fondu

Nelesní plochy – sady, pěšební plochy:

liniová a rozptýlená zeleň,
doprovod vodotečí

Louky a pastviny:

trvalé travní porosty s příměsí bylin

Vodní plochy a toky:

řeka Labe – levý břeh , rybníky “ Mezi mosty “.

ZEMĚDĚLSTVÍ

Orná půda

V souladu s územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci v území.

Článek 7

Zásady prostorové regulace

(v grafické části – označení zastavitelných ploch a současně zastavěného území ve výkr. č. 2)

1. Zastavitelné území

LOKALITA B1, B2, B3, B4, B5, B6 a B7

rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažními a podkrovím (hřeben střechy max. 12

m nad terénem),
ostatní stavby nepřesahující výšku 12 m nad terénem,
minim. výměra parcel 800 m² s mírou zastavění 25 % včetně zpevněných ploch

LOKALITA K1, K4 a K5

podmínkou je zpracování zastavovací studie lokality jako celku,
vytvořit parkování pro osobní vozidla a zásobování mimo komunikaci 1/2 s napojením
na příjezdovou komunikaci do obce,
stavby se zastavěnou plochou objektů do 500 m² do 50 % zastavěného území,
stavby nepřesahující výšku 12 m nad terénem,
vytvořit zelený pás (minim. š. 5,5 m) v rámci nově navrženého systému zeleně
s možností pěší dostupnosti nové zástavby s historickým jádrem obce (z jižní strany)

2. Zastavěné území (03/2002)

Zastavitelnost ploch v současně zastavěném území je nutné řešit při umístování staveb
diferencovaně s ohledem na existující stavby a zpevněné plochy. Procento zastavění na
plochách určených pro trvalé bydlení se stanoví max. 30 %.

Velikost pozemků vytvářených pro umístování staveb bude stanovena územním rozhodnutím
o dělení nebo zachování pozemků.

Výšková hladina zastavění pro nové stavby uvnitř zastavěného území nesmí překročit
stávající okolní výškovou hladinu zastavění. V okrajových polohách je stanovena jako max. 2
podl. s podkrovím.

Článek 8

Rozvoj obytné výstavby

Je navrhována pouze individuální obytná výstavba izolovaných rodinných domů, event.
dvojdomek v nových lokalitách.

V zastavěném území jako arondace hranice tohoto území, dále v některých prolukách a
v místech, kde jsou stávající chaty pro svoji výhodnou polohu a parcelaci navrženy pro
přestavbu na rodinné domy.

V rámci obytné výstavby je možné realizovat veřejné vybavení pro vlastní obsluhu obce,
které nelze vyjádřit samostatnou plochou.

Článek 9

Rozvoj občanské vybavenosti, služeb, sportovních a rekreačních zařízení

OS 1 Centrum

Na úpravu centrální části obce musí být zpracována samostatná urbanistická studie, která
bude řešit dostavbu stávajícího školského areálu, obecního úřadu a objektů služeb a obchodu.
Regulační podmínky vycházejí z potřeby zachovat historické objekty centra a udržet hladinu
zástavby do 2 – 3 nadzemních podlaží, ne však výše než stávající objekt základní školy.
Zastavění je do 25% území.

OS 3 – OS 6 a OS 8

Uvedené plochy budou řešeny ve vzájemných souvislostech s cílem maximální podpory
rekreační osy podél řeky Labe v návaznosti na propojení obou břehů pěší lávkou. Objekty
v rekreační zóně nepřesáhnou 1. NP + podkroví, v OS 8 4. NP + P.

OS 7

Rezerva pro vybavenost – obchod, služby, případně školství v souvislosti s řešením OS 1 – centra. Regulace zástavby je daná ochranným pásmem dráhy, výška do 3. NP + P.

Článek 10

Výroba a skladové hospodářství

Drobnější nerušící výrobu a sklady pro potřeby nad rámec daného území je možné realizovat v nových lokalitách všeobecně obytného území.

Podnikatelské aktivity bez negativního vlivu na okolí a životní prostředí mohou být umísťovány mimo drobné lokality ve stávajícím zastavěném území, zejména ve smíšeném území obchodu a služeb.

Článek 11

Uspořádání dopravy

Řešení dopravy je zakresleno na výkr. B.2. a popsáno v textové části.

Plochy stávajících silnic III. tříd vyskytujících se na řešeném území jsou stabilizované. Místní obslužné komunikace se umísťují na plochách a v trasách zakreslených v grafické části územního plánu. Pro stavbu nových místních komunikací se stanoví nejmenší šířka vozovky min. 6 m jako závazný limit. Dopravní stavby mohou být doprovázeny stavbami technického vybavení.

Článek 12

Uspořádání a limity technického vybavení

Rozsah těchto staveb je zakreslen ve výkresové části na výkr.č. B.2, 3, 4 a popsán v textové části.

Liniovými stavbami inženýrských sítí jsou:

- kanalizační síť včetně ČOV,
- vodovodní síť,
- vedení elektrické energie vrchní i kabelové,
- telekomunikační síť,
- plynovody - dle generelu plynofikace.

Stavby technické vybavenosti:

- čistírna odpadních vod,
- AT stanice,
- trafostanice,
- síťový rozvaděč MTS.

Článek 13

Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:

- čistírny odpadních vod,
- silnic,
- rozvodů elektrické energie a trafostanic,

jakoukoliv zemní činnost nutno oznámit Archeologickému ústavu AV/ČR dle Zákona 20/1987 Sb.

V územním plánu jsou zachyceny chráněné lokality a stavby veřejného zájmu a památky:
biokoridory a biocentra,
významné krajinné prvky,
památkové objekty – objekty v památkovém zájmu,
lázeňské stavby,
obecní úřad,
škola,
obchody a služby.

Článek 14

Území lázeňského místa OS2

Při využívání území musí být respektována omezení vyplývající z platného statutu lázeňského místa Lázní Toušeň a z ochranných pásem jeho přírodních léčivých zdrojů a zákona č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).

ČÁST TŘETÍ PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 15

V grafické části výkr. B.5.

Seznam nových veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit:

1. Školství
 - a) OS 1 - centrum plochy pro přístavbu stávajícího objektu školy
OS 7 - plocha mezi ulicí a železniční tratí
2. Komunikace
 - a) Veškeré místní komunikace v nových lokalitách v návaznosti na stávající uliční síť včetně přechodů přes železniční trať
 - b) Pěší a cyklistické komunikace včetně přilehlých ploch na levém břehu Labe
 - c) Cyklistická stezka podél komunikace II/245 Brandýs n/L - Čelákovice
3. Územní rezerva obecního hřbitova
4. Plochy pro nové trafostanice TS 22/0,4 kV
5. Plocha pro regulační stanici zemního plynu včetně vysokotlaké přípojky
6. Areál Lázní a jejich rozvojové území
7. Pozemek ČOV a přístupové komunikace 857/32, 201/1, 202
8. Pozemek 857/16 (v návrhu ÚZPD označeno jako OS 6)
9. Pozemek – zahrady mateřské školy p.č. 100
10. Pozemek obytného domu čp.33 - p.č.26
11. Pozemky pro rozvojové plochy pro výstavbu obecních bytů p.č. 121/2/2, p.č.288
12. Pozemky pro rozvojové plochy pro výstavbu obecních bytů – p.č. 646/1, 646/2,650/1, 650/2

ČÁST ČTVRTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 16

Uložení dokumentace

Dokumentace schváleného územního plánu obce Lázně Toušeň je uložena na:

1. Obecním úřadu Lázně Toušeň
2. Městském úřadu Čelákovice – stavební úřad
3. Referátu regionálního rozvoje Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Výkresová a textová část územního plánu obce Lázně Toušeň tvoří nedílnou součást této vyhlášky.

Článek 17

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Miloslava Sochová
místostarostka

Ludmila Svobodová
starostka

Vyhláška byla schválena Zastupitelstvem obce	dne	3.12.2003
Datum vyhlášení (vyvěšení):	dne	5.12.2003
Datum sejmutí:	dne	18.12.2003
Datum účinnosti:	dne	21.12.2003