

Návrh k projednání

Územní plán Toužim

Změna č. 4

ODŮVODNĚNÍ

Příloha Opatření obecné povahy Změna č. 4 Územního plánu Toužim

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Územní plán Toužim (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dříve platný stavební zákon“). ÚP Toužim nabyl účinnosti dne 4. 12. 2013.

Od nabytí účinnosti územního plánu byly vydány 3 změny:

- Změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 15.12.2020
- Změna č. 2, která nabyla účinnosti dne 4.3.2022
- Změna č. 3, která nabyla účinnosti dne 24.12.2022

Návrh Změny č. 4 byl vypracován na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Toužim, kterou zpracoval místně příslušný úřad územního plánování, Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad. Zpráva byla schválena Zastupitelstvem města Toužim dne 19. 9. 2024.

Na výše uvedeném základě zpracoval projektant 4D PROSTOPR s.r.o. tuto dokumentaci Změny č. 4 Územního plánu Toužim v květnu 2025. Odpovědná osoba Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, autorizovaná architektka, ČKA 3087. A předložil jej městu Toužim.

b) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Toužim s Politikou územního rozvoje ČR v úplném znění po účinné Změně č. 9 a poslední Změně č. 8 platném od 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR ČR“).

Vyhodnocení souladu s PÚR je obsaženo v odůvodnění předchozích změn ÚP. V souvislosti se zpracováním Změny č. 4 byl soulad s aktuálním zněním PÚR ověřen.

PÚR nevymezuje v řešeném území žádné rozvojové oblasti a osy.

Územní plán včetně návrhu Změny č. 4 zohledňuje následující republikové priority:

„(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

„(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.“

„(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména pro umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem a zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.“

„(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“

Řešené území je součástí následujících specifických oblastí:

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán jako celek reaguje na tento fakt následovně:

V řešeném území je dostatek ploch lesů (LU, LU.z) a přírodní zeleně (NU, NU.z) celkem 3654 ha, tj 37,1 %. Retenční a akumulační schopnosti území jsou podpořeny návrhem nových ploch přírodní zeleně v rámci ÚSES a to převážně v okolí koryt drobných vodních toků. Stávající ÚP splňuje úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR ČR v souvislosti s vymezením SOB9 a změnou č. 4 nedojde k jejich narušení.

B10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

a

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie, zmíněné v textu PÚR ČR, jejichž vymezování je dále upraveno zákonem č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů, nebyly dosud pro správní území města Toužim závazně vymezeny.

Konkrétní požadavky na ÚP Toužim vyplývající ze stanovení SOB10 a SOB11 nejsou proto dosud stanoveny. ÚP Toužim nicméně nestanovuje vznik žádných fyzických překážek, které by bránily implementaci předpokládaných požadavků na zavádění obnovitelných zdrojů energie.

Územní plán Toužim vč. Změny č. 4 je v souladu s PÚR.

b.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Toužim s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

V řešeném území ÚRP vymezuje neregionální biokoridor NRBK72-35.

V Územním plánu vč. Změny č. 4 je tento NRBK vymezen jako NRBK.47 a jeho rozsah je upřesněn na přesnost katastrální mapy.

Změna č. 4 ÚP Toužim není v rozporu s Územním rozvojovým plánem.

b.3. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Toužim se Zásadami rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizací č.1 a 2 účinné od 22. 5. 2026, (dále jen ZÚR KK).

Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Karlovarského kraje a na území města Toužim nebyl pořízen.

ÚP Toužim respektuje priority územního plánování Karlovarského kraje, které jsou stanoveny pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z nich zejména:

(2) Rozvíjení polycentrické sídelní struktury:

b) stabilizací obytné, pracovní a obslužné funkce spádových center osídlení také v periferních nebo hospodářsky oslabených částech kraje (Kraslice, Rotava, Nejdek, Horní Slavkov, Teplá, Toužim, Žlutice, Bochov).

(2a) Předcházení prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost, zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti periferních území kraje.

(3) Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.

(4) Zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjení rozvíjení obytné funkce se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.

Tyto priority jsou zajištěny celkovým řešením územního plánu, zejména návrhem nových ploch smíšených výrobních a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu. V rámci Změny č. 4 je navržena nová plocha pro rekreaci v zahrádkářských koloniích Z.55 – RZ, která přispěje ke zkvalitnění obytné funkce doplněním žádaného rekreačního zázemí.

ZÚR KK reagují na vymezení specifické oblasti SOB9 v PÚR ČR, kterou upřesňují na území kraje. Požadavky na využití území a úkoly územního z vymezení SOB9 vyplývající Územní plán Toužim plní, viz výše v kapitole o souladu s PÚR.

ZÚR KK dle kapitoly D.II Dopravní infrastruktura, oddílu D.II.1. Silniční doprava, bod č. (22) vymezuje následující koridory dopravní infrastruktury:

- D06 pro silnici I/20 (Plzeň - Toužim-D6 Žalmanov) VPS D06.
- D57 pro silniční tah II/194 (Lažany, Štědrá, přeložka) VPS D57
- D55 pro silniční tah II/198 (Bochov - Toužim - Teplá-II/230) VPS D55

- D53 - II/198 Prachometry, přeložka, VPS D53
- D54 - II/198 Kosmová, přeložka, VPS D54
- D55 - II/198 Toužim, jihovýchod, přeložka, VPS D55
- D56 - II/198 Toužim, severovýchod, přeložka, VPS D56
- D73 - II/198 Toužim, přeložka s přemostěním železniční tratě, VPS D73.

ZÚR KK dle kapitoly D.III Technická infrastruktura, oddílu D.III.4. Zásobování plynem, bod č. (59) b) vymezuje tyto koridory technické infrastruktury:

- P03 - VTL plynovod Toužim - Štědrá VPS P03 , šířka koridoru je 200 m
- V36 - Vodovod Žlutice – Toužim – hranice kraje (–Bezručice) VPS V36
- E17 – vedení VVN 110 kV Toužim – Bochov a transformovna 110/22 kV Bochov VPS E17

V ÚP jsou plochy koridorů vymezeny. Změnami bylo uvedeno do souladu názvosloví ZÚR KK a názvosloví ÚP.

ZÚR KK dle kapitoly D.IV Plochy a koridory ÚSES vymezuje

- nadregionální biokoridor NK 47 (MB)

- regionální biocentra:

- RC 535 Údolí Střely,
- RC 1097, Meandry Úterského potoka
- RC 1098, Třebouňský vrch
- RC 1130, Střela pod Čertákem
- RC 10008 Hradecké rybníky
- RC 10009, Blažejský rybník

- regionální biokoridory:

- RK 1022, Chloumek – Střela pod Čertákem
- RK 1023, Střela pod Čertákem - Údolí Střely
- RK 1024, Údolí Střely - Třebouňský vrch
- RK 1051, Třebouňský vrch - NK 47
- RK 20016, Blažejský rybník - Meandry Úterského potoka

ZÚR KK dle kapitoly E.I. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot vymezuje evropsky významné lokality:

- přírodní památka PP 1572, EVL Kosatcová louka; plocha je součástí projektu Natura 2000, kód 5454.
- přírodní památka PP 6006, EVL Blažejský rybník; plocha je součástí projektu Natura 2000, kód 2752

ZÚR KK dle kapitoly E.I. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot vymezuje:

- ložisko stavebního kamene č. 3020500 Třebouňský vrch

- ložisko cihlářských hlín č. 3245500 Komárov u Štědré

Tyto plochy přírodních hodnot jsou již vymezeny v platném ÚP. V rámci změn ÚP byla provedena kontrola formálního zobrazení v grafické části ÚP, kontrola současného vymezení dle ÚP vůči aktualizovaným ÚAP a sjednocení názvosloví v ZÚR KK a v ÚP.

ZÚR KK dle kapitoly E.II. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot bod č. (3) b) vymezuje jako kulturní hodnoty nadmístního významu následující městské a vesnické památkové zóny:

- Kojšovice
- Kosmová
- Toužim

Plochy kulturních hodnot jsou v platném ÚP již vymezeny, změnou č. 4 nejsou dotčeny.

ZÚR KK v kapitole F.IV. body č. (19), (20) a (21) vymezuje pro správní území Toužim tyto oblasti vlastních krajin:

- Tepelská plošina (D.1)
- Horní tok Střely (D.2)
- Pod Vladařem (D.3)

Jedná se o nové krajinné entity vymezené v ZÚR KK. V rámci pořízení Změny č. 1 jsou ve všech relevantních kapitolách textové části a v grafických přílohách hranice jednotlivých vlastních krajin uvedeny a zobrazeny.

ÚP není v rozporu se základními prioritami územního plánování a pokyny pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR KK. ÚP v podobě vymezených funkčních ploch, koridorů, VPS a VPO respektuje základní obecně formulované priority a požadavky nadřazené územně plánovací dokumentaci.

c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 4 vymezuje více menších změn v území, které na celkovou koncepci územního plánu nemají významný vliv. Jednotlivě pro každou změnu platí, že v dalších stupních přípravy v rámci projektů staveb nic nebrání v dodržení všech platných zákonů a prováděcích vyhlášek. Všechna nově vymezená zastavitelná území navazují na zastavěné území nebo zastavitelné plochy již dříve vymezené.

Změna č. 4 ÚP Toužim je v souladu požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb.

Změna č. 4 ÚP Toužim je plně v souladu s úkoly a cíli územního plánování.

d) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno podle výsledků projednání.

e) Vyhodnocení splnění Zadání

Podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 4 je Zpráva o uplatňování Územního plánu Toužim. V ní jsou definovány požadavky na jednotlivé dílčí změny. Všechny požadované dílčí změny byly zpracovány a jsou zdůvodněny jednotlivě v tomto textu dále.

Návrh Změny č. 4 naplňuje beze zbytku všechny požadavky Zpráva o uplatňování Územního plánu Toužim.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí není součástí Změny č. 4 územního plánu. Nebylo požadováno, viz stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje, jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů pod č.j. KK/4311/ZZ/23 ze dne 4.9.2023, kterým byl významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí ochrany (NATURA 2000) vyloučen.

A stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje č.j. KK/4686/ZZ/23 ze dne 14.9.2023, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného orgánu dle § 22 písm. b) a e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve které požadavek na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí nebyl stanoven.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Tedy ani nebylo zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, tedy ani stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Návrh Změny č. 4 ÚP Toužim není zpracován variantně. Nedotýká se záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona.

Zdůvodnění jednotlivých dílčích změn:

Změna 1 - Toužim střed, plocha pro bydlení individuální, označení Z.56. Mění se z plochy pro rekreaci v zahrádkářských koloniích RZ na plochu pro bydlení individuální BI. Výměra změny činí 986 m². Jde o plochu postačující pro stavbu jednoho rodinného domu. Plocha navazuje na obdobně využívané pozemky, změna na plochu pro bydlení je logická a nenaruší poměry v území. K ploše je potřeba v detailu dořešit dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě. Pro potřeby územního plánu plocha neznámá požadavek na zábor ZPF protože leží v zastavěném území a není využívána k zemědělské výrobě.

Změna 2 - Toužim jih, plocha rekreace v zahrádkových osadách, označení Z.55. Změna z plochy orné půdy, výměra 29117 m². Vymezuje se jako rekreační zázemí obyvatel města, kteří nemají v městském prostředí možnost pobytu na vlastní zahrádce a odpočinku ve spojení s pěstitelskými aktivitami. Plocha vyžaduje zábor ZPF.

Změna 3 - Políkno, pozemek 38/2. Plocha pro bydlení venkovské, 685 m². Je požadováno zrušení podmínky zpracování územní studie. Vzhledem k uplynutí rozhodné doby 4 let po nabytí účinnosti územního plánu, není již možné zpracování územní studie jako podmínku vyžadovat.

Změna 4 - Třebouň, plocha pro venkovské bydlení měněná z plochy zeleně soukromé a vyhrazené (zahrady), výměra 4905 m², označení Z.57. Plocha dolňuje jižní okraj Třebouně, od kapacitní komunikace I/20 je oddělena stávající plochou zahrady. Změna vyžaduje zábor ZPF.

Změna 5 - Nežichov sever, plocha pro venkovské bydlení, měněná z ploch NZ (orná půda) a NS (plochy smíšené nezastavěného území), označení Z.58, výměra 3991 m². Plocha zarovnává severní okraj zastavěného území. Je nutné k ní detailně vyřešit dopravní napojení. Změna vyžaduje zábor ZPF, ale pouze z pozemku p.č. 30, k.ú. Nežichov o výměře 1324 m².

Změna 6 - Nežichov náves, změna ze stávající plochy veřejného prostranství na plochu smíšenou obytnou venkovskou, výměra 1319 m². Jde o zapracování skutečného využití pozemku v soukromém vlastnictví. Nejde o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF.

Změna č. 7 - Toužim jihozápad, plocha pro občanské vybavení typu sociálních služeb a péče o rodinu (OV.p), výměra 9313 m². Mění se z části již dříve vymezené zastavitelné plochy pro rekreaci v zahrádkářských koloniích RZ. Plocha je připravena pro konkrétní záměr stavby areálu domova pro seniory. S tímto záměrem jsou v souladu i nastavené podmínky prostorového uspořádání a to maximální výška staveb 14 m od rostlého terénu a minimální podíl nezpevněných ploch zeleně 20%. V poloze u kapacitní komunikace ulice Plzeňská (průtah silnice II/198, přivaděč k mimoúrovňové křižovatce se silnicí I/20) nebude areál s předpokládanými maximálně čtyřpodlažními pavilony působit rušivě. Plocha je od komunikace, oddělena pásem vysoké zeleně a novou pěší cestou. Zeleň ji odděluje pohledově i od nejbližších obytných ploch. Předpokládá se orientace obytné části směrem na jihovýchod do přírodních ploch v okolí Hausnerova rybníka. Podmínka minimální plochy zeleně v areálu 20% je dostatečná, představuje výměru 1863 m². Na ní je možné umístit dostatek areálové vysoké zeleně i pobytových ploch. Přírodní vysoké zeleně je v okolí dostatek, například na zarostlém

náspu silnice I/20 a pod ním, v okolí drobného toku a rybníka. Provoz areálu vyžaduje dostatek zpevněných manipulačních ploch a staveb provozního zázemí z pravidla jednopodlažních. Zastavitelná plocha je dostatečně velká pro plně vybavené a hospodárně provozovatelné zařízení sociálních služeb.

ÚP Toužim vytváří podmínky pro dostatečnou nabídku pracovních příležitostí v plochách smíšených výrobních, ale nabídka pracovních příležitostí ve zdravotnictví a sociálních službách zatím nebyla v dostatečné míře územním plánem podporována. Změna č. 4 právě takové podmínky vytváří, podporuje různorodost pracovních příležitostí v místě.

Zábor zemědělské půdy byl projednán v rámci Územního plánu Toužim před změnami č. 1, 2 a 3 pro původní zastavitelnou plochu Z.53 - RZ. Vymezení plochy OV.p proto nevyžaduje nové projednání záboru ZPF.

Změna č. 8 - Nežichov jih, plocha smíšená obytná venkovská měněná z plochy NZ (orná půda), o výměře 5235 m². Jde o rozvoj bydlení s možností drobného podnikání v perspektivním malém sídle s dobrou dopravní dostupností ze silnice I/20.

Změna vyžaduje zábor ZPF.

V rámci změny č. 4 jsou zohledněny zjištěné skutečnosti, které nevznikly v rozporu s právními předpisy a neodpovídají současně platnému územnímu plánu. Jde o tyto skutečnosti:

Skutečnost S1 - Rybník západně od Toužimi, který je v platném ÚP zakreslen jako sportovní plocha.

Skutečnost S2 - Remíz s vodní plochou u Radyně. Byl v rozporu se stavem zakreslen jako zemědělská plocha. Jde o hodnotný biotop s přirozenou tůň a porostem vysokých dřevin. Zahrnut v soukadu se stavem jako vodní plocha a přírodní plocha.

Skutečnost S3a až c - Plochy v okolí kláštera Nový Dvůr. Jde o kvalitní polní cesty a zahradu vytvořené péčí kláštera.

Skutečnost S4 - Rekreační dům ev. č. 1 v lokalitě Hrádek je v platném ÚP zahrnut do plochy zahrady (ZS), ačkoliv se jedná o rekreačně využívanou stavbu původního venkovského rodinného domu.

Skutečnost S5 - Plochy u železniční zastávky Smilov, které slouží převážně jako zahrada a z menší části jde o pozemek rodinného domu s hospodářským dvorkem. Celek je v platném ÚP v rozporu se skutečností zahrnut do zastavěného území s využitím pro zemědělskou výrobu.

Skutečnost S6a až c - Krásný Hrad, pozemky se stavbami rodinných domů s čísly popisnými. V platném ÚP zahrnuty do ploch individuální rekreace. V rámci Změny č. 4 zahrnuty do ploch venkovského bydlení BV.

Skutečnost S7a, b - Lachovice, severovýchodní okraj obce. V rámci změny č. 4 bude upraven rozsah ploch individuální rekreace podle skutečnosti vzniklé realizací rekreačního objektu č. ev. 5, který byl zkolaudován a vložen do KN.

V rámci změny č. 4 jsou nově zapracovány koridory technické infrastruktury vymezené v aktuálně platných ZÚR Karlovarského kraje a to:

- V36 - Vodovod Žlutice – Toužim – hranice kraje (–Bezdužice) VPS V36

V Územním plánu Toužim vymezený jako veřejně prospěšná stavba VT.V36.

- E17 – vedení VVN 110 kV Toužim – Bochov a transformovna 110/22 kV Bochov VPS E17

V Územním plánu Toužim vymezený jako veřejně prospěšná stavba VT.E17.

Součástí Změny č. 4 je zapracování všech změn, které proběhly v katastrální mapě prakticky po celém řešeném území, zejména v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami (KPÚ). Datová část územního plánu je v rámci Změny č. 4 kompletně rekonstruována a přenesena na zcela nový podklad aktuální katastrální mapy.

Datová i výkresová část je v celém řešeném území uvedena do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu Metodický pokyn, 3. Vydání, verze 1. 7. 2024, doplněný o aktualizovaný katalog jevů z 29. 1. 2026.

Možnosti realizace staveb podle § 122 odst. 3 není Změnou č. 4 nijak dotčena a upravována.

j) Návrh výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změna č. 4 nepřináší žádné návrhy s přesahem mimo řešené území nebo nadmístního významu.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Ve městě Toužim a připojených obcích počet obyvatel v posledních deseti letech vykazuje sice mírný, ale setrvalý pokles:

| 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 3683 | 3667 | 3663 | 3665 | 3626 | 3602 | 3581 | 3537 | 3465 | 3436 |

Ve vlastním městě žije cca 78 % obyvatel správního území.

Platný územní plán před změnou č. 4 vymezuje celkem 29,39 ha ploch pro bydlení a celkem 3,94 ha ploch smíšených obytných nebo ploch smíšených zvláštního určení. I když tato kapacita je naplněna jen z nepatrné části, bylo by chybou z ní ubírat, protože je v rovnováze s návrhem ploch smíšených výrobních, kterých je 16,60 ha. ÚP rovněž počítá s vyjížděnkou za prací do spádových center po kapacitní silnici I/20, do Karlových Varů a Plzně.

Změna č. 4 navrhuje následující nové plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné podle čísel měněných ploch:

| | | | |
|----|----------------|----|---------------------|
| 1. | Toužim střed | BI | 986 m ² |
| 4. | Třebouň | BV | 4905 m ² |
| 5. | Nežichov sever | BV | 1312 m ² |
| 8 | Nežichov jih | SV | 5235 m ² |

Celkem tedy pouze 12438 m², tedy 1,24 ha. Jde o plochy, kde je aktuální zájem o bydlení, proto byly zastupitelstvem města Toužim odsouhlaseny k začlenění do Změny č. 4.

Plocha označená číslem 2 vymezuje plochu pro rekreaci v zahrádkářské kolonii, plocha označená č. 6 uvádí do souladu s územním plánem stávající stav ve využití pozemku v zastavěném území a změna označená číslem 7 vymezuje plochu pro plánovaný areál domova pro seniory.

Navržená zastavitelná území pokrývají aktuální zdůvodněnou potřebu města, jejich rozsah je přiměřený velikosti řešeného území a počtu obyvatel.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

Návrh změny ÚP nevymezuje žádné části ÚP s prvky regulačního plánu.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Údaje o předpokládaném záboru ZPF:

| Číslo záboru | výměra | BPEJ | Třída ochrany | | | | Investice do půdy | Zkratka využití |
|--------------|--------|---------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| | | | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 2 | 29117 | 8.34.04 | 27130 | | | | ne | RZ |
| | | 8.50.01 | | 817 | | | | |
| | | 8.73.11 | | | | 1170 | | |
| 4 | 5432 | 8.34.34 | | | 5432 | | ne | BV |
| 5 | 1324 | 8.34.24 | | 32 | | | ne | BV |
| | | 8.34.44 | | | | 766 | | |
| | | 8.40.68 | | | | 526 | | |
| 8 | 5235 | 8.34.24 | | 5235 | | | ne | SV |
| Celkem: | | | <u>27130</u> | <u>6084</u> | <u>5432</u> | <u>2462</u> | | |

Zábor ve třídě ochrany 2 je navržen pro plochu budoucí zahrádkářské kolonie. Není tedy navrhován pro stavby, ale pro území, kde bude zachována drobná zemědělská produkce. Jako zábor pro potřeby územního plánování veden být musí, nepůjde ale v zásadě o likvidaci zemědělské půdy, ale o její jiné využívání, než je klasická rostlinná velkovýroba.

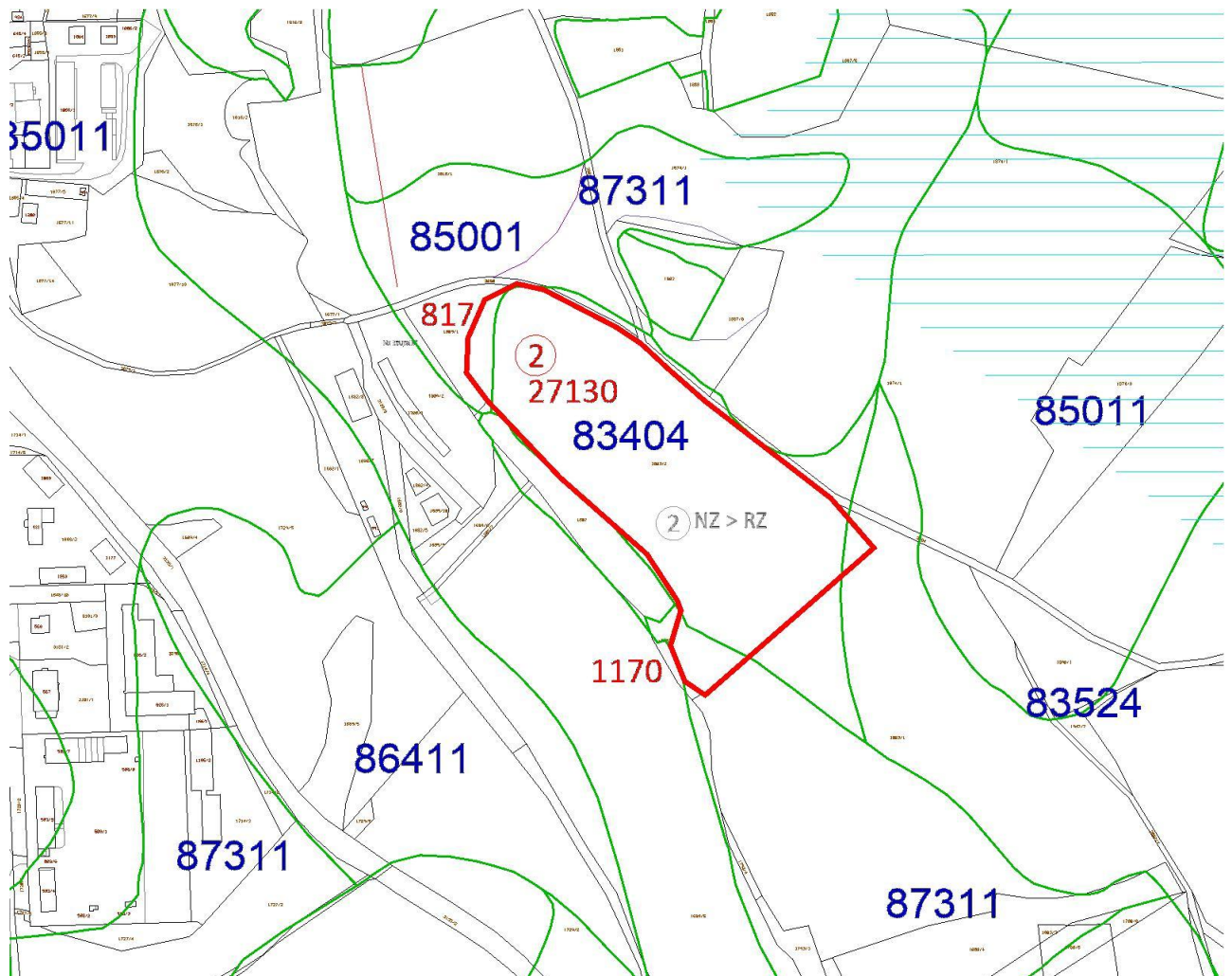
Údaje o předpokládaném záboru PUPFL:

Zábor PUPFL se nenavrhuje.

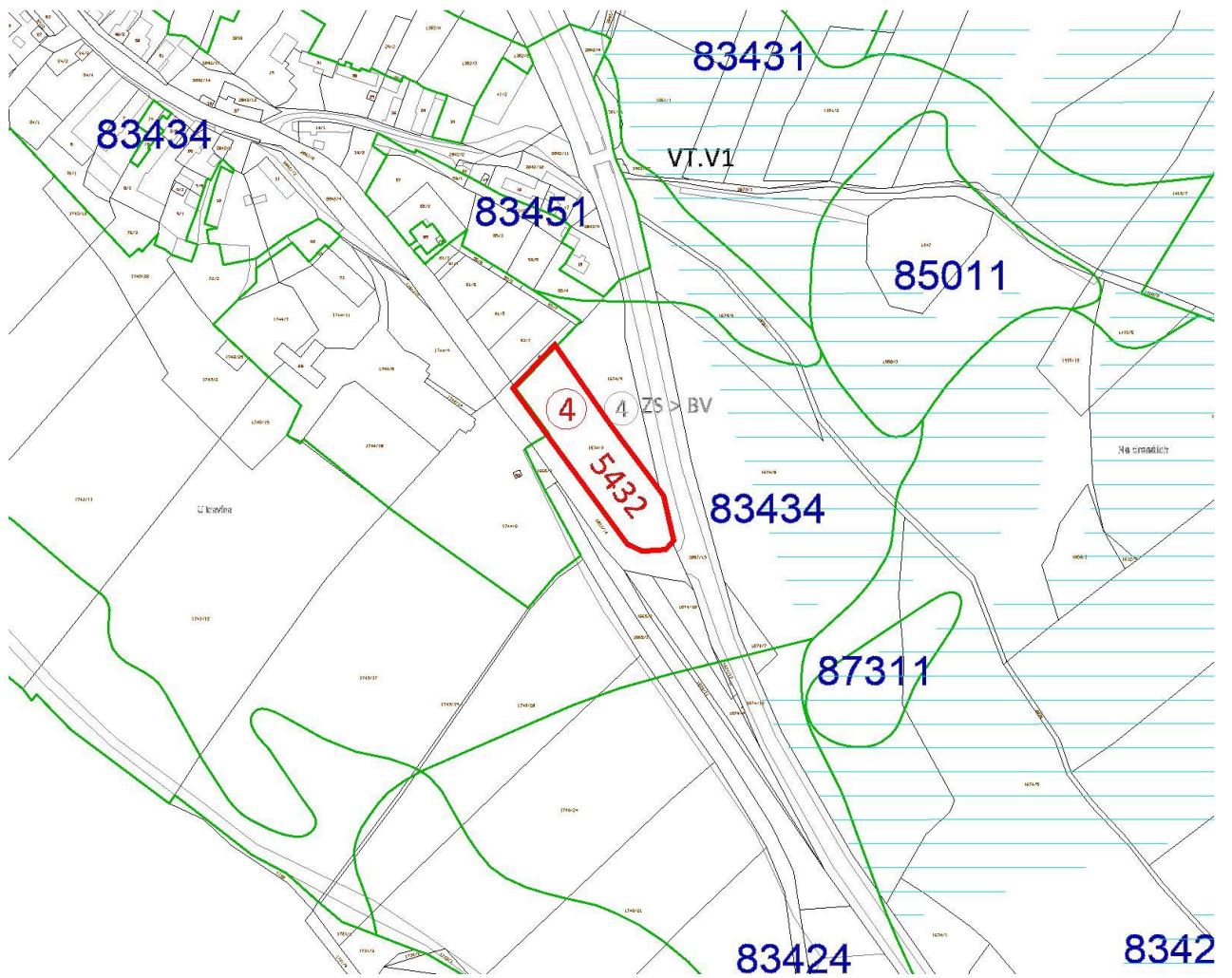
Součástí Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Toužim jsou následující výkresy:

VÝKRESY PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZPF jsou jako výřezy pro jednotlivé lokality připojeny do svazku s tímto textem Odůvodnění.

Zábor pro změnu č. 2



Zábor pro změnu č. 4



Zábor pro změnu č. 5

