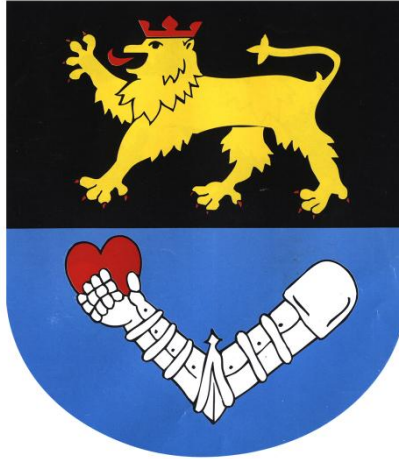


# Územní plán Toužim

## Změna č. 4

### Návrh k projednání



- Obec: **Město Toužim**  
sídlíště 428, 364 01 Toužim  
IČO: 00255076
- Pořizovatel: **Magistrát Karlovy Vary**  
Úřad územního plánování a stavební úřad,  
oddělení územního plánování  
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
- Projektant: **4D PROSTOR s.r.o.**  
Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice  
IČO: 242 60 096  
Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, aut. arch.: ČKA 3087  
urbanistická koncepce  
Ing. Jiří Sovina, Ph.D., aut. ing.: ČKAIT 0000823  
koncepce krajiny, technického vybavení a dopravy

Květen 2026

## Opatření obecné povahy Změna č. 4 Územního plánu Toužim

Zastupitelstvo obce Toužim příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 a § 111 odst. 5 stavebního zákona, a dále v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“)

vydává

**Změnu č. 4 Územního plánu Toužim**, kterou se mění Územní plán Toužim vydaný jako opatření obecné povahy dne 24. 10. 2013 a nabyt účinnosti dne 4.12. 2013.

<b>Záznam o účinnosti</b>	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Toužim
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Magistrát Karlovy Vary, odbor Úřad územního plánování a stavební úřad U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Marcela Giertlová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odd. úřad územního plánování, odbor ÚÚPaSÚ Magistrátu města Karlovy Vary
podpis	otisk úředního razítka

## Změnou č. 4 Územního plánu Toužim se mění územní plán takto:

### I. TEXTOVÁ ČÁST

#### Úvod

V celé textové části územního plánu se upravují označení použitých odborných výrazů v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, metodický pokyn, 3. vydání, verze 1. 7. 2024 (dále jen Standard). V principu se zavádí zejména oddělení tečkou mezi označením skupiny (třídy) a označením konkrétního prvku (instance). Všechny takové úpravy jsou barevně vyznačeny v „Textu úplného znění po změně č. 1, 2 a 3 s vyznačením změn“, který je samostatnou přílohou této Změny územního plánu. V souladu se Standardem se mění i označení kategorií ploch s rozdílným způsobem využití a jejich zkratky.

Dále se mění nadpisy kapitol v souladu s požadavkem platné legislativy, tj. Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Tato označení jsou shodná v textové části i v popisech jednotlivých výkresů územního plánu.

V celém textu se nahrazuje:

Označení ploch s rozdílným způsobem využití:

Původní výraz	Zkratka	Nový výraz	Zkratka
Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	BI	Bydlení – individuální	BI
Bydlení – v rodinných domech – venkovské	BV	Bydlení – venkovské	BV
Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI	Rekreace – individuální	RI
Rekreace – zahrádkové osady	RZ	Rekreace – v zahrádkářských osadách	RZ
Občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	OM	Občanského vybavení – komerční	OK
Dopravní infrastruktura – drážní	DZ	Dopravní infrastruktura – drážní	DD
Technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI	Technická infrastruktura – všeobecná	TU
Výroba a skladování – zemědělská výroba	VZ	Výroba a skladování – výroba zemědělská a lesnická	VZ
Plochy smíšené výrobní	VS	Plochy smíšené výrobní všeobecné	HU
Veřejná prostranství	PV	Veřejná prostranství všeobecná	PU
Zeleň – na veřejných prostranstvích	ZV	Zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP
Zeleň - soukromá a vyhrazená	ZS	Zeleň – zahrady a sady	ZZ
Zeleň – přírodního charakteru	ZP	Zeleň – sídelní ostatní	ZS
Plochy vodní a vodohospodářské	W	Plochy vodní a vodohospodářské	WU
Plochy zemědělské	NZ	Plochy zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní (hospodářské, ochranné a zvláštního určení)	NL	Plochy lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	NP	Plochy přírodní všeobecné	NU
Plochy smíšené nezastavěného území	NS	Plochy smíšené krajinné	MU

V celém textu se nahrazuje výraz „plocha přestavby“ výrazem „transformační plocha“. Transformační plochy jsou označeny písmenem T, za kterým následuje tečka a číselné nebo písmenné označení. V celém textu se za označením ploch změn, tedy ploch zastavitelných „Z“, ploch změn v krajině „K“ a ploch transformačních „T“ vkládá tečka jako oddělení typu plochy a označení jednotlivé konkrétní plochy.

Do textu územního plánu se promítají důsledky fyzických změn přijatých touto změnou ÚP. Ty jsou označené čísly 1 až 6 a jsou popsány a zdůvodněny v části Odůvodnění.

- **V kapitole 1a Vymezení zastavěného území**

se upravuje termín aktualizace hranice zastavěného území na: 5. 1. 2026.

Celková výměra zastavěného území ke dni 5. 1. 2026 se upravuje na: 321,75 ha.

- **V kapitole 1b Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

se mění název kapitoly na: „Základní koncepce rozvoje území obce“.

V podkapitole 1b.1 se mění:

Označení veřejně prospěšných staveb se upravuje do souladu se Standardem: D06 na VD.D06, D57 na VD.D57, D53 na VD.D53, D54 na VD.D54, D55 na VD.D55, D56 na VD.56, D73 na VD.73, P03 na VT.03.

Do názvů prvků ÚSES se v souladu se Standardem doplňuje „B“ u názvů skupin např.: RK > RBK a doplňuje se oddělovací tečka místo mezery, např.: RC 535 > RBC.335.

V podkapitole 1b.2 se mění:

Názvy kategorií plochy s různým způsobem využití v souladu s výše uvedenou tabulkou.

Přidávají se dvě nové kategorie:

26	Plochy lesní zvláštního určení	LU.z
28	Plochy přírodní všeobecné zahrnující les zvláštního určení	NU.z

V podkapitole 1b.3 se mění:

Vypouští se odstavec 2d. pro nadbytečnost. Všechny plochy změn v krajině jsou zahrnuty do jedné skupiny s označením „K“. Plochy dříve označené zkratkou KR jsou přejmenovány na „K.Rxxx“. Kde xxx je původní označení konkrétní plochy.

- **V kapitole 1c Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.**

se mění název kapitoly na: „Urbanistická koncepce.“

V podkapitole „1c.5 Podmínky pro plochy zastavitelné“ se mění:

Mění se odstavec:

**Z.53 – RZ Toužim zahrádky III.**

Na:

**Z.53a – RZ Toužim zahrádky III.** Rekreační – zahrádkové osady. Plocha se nachází v západní části obce u mimoúrovňové křižovatky. Plocha je vně ZÚ. Plocha lokality je 0,4918 ha.

1. zřetelně vymezená plocha s využitím pouze pro pěstební účely zatížená nadlimitním hlukem z komunikace.
2. specifické podmínky:
  - 2a počítat s vysokým podílem kulturní a ochranné zeleně a ochranou uživatelů před škodlivými účinky hluku a vibrací.

Přidávají se odstavce:

**Z.53b – RZ Toužim zahrádky III.** Rekreační – zahrádkové osady. Plocha se nachází v západní části obce u mimoúrovňové křižovatky. Plocha je vně ZÚ. Plocha lokality je 0,0358 ha.

1. zřetelně vymezená plocha s využitím pouze pro pěstební účely, navazuje na stávající území RZ.
2. specifické podmínky:
  - 2a malá plocha na konci komunikace mezi zahrádkami. Využitelná optimálně pro společná zařízení zahrádkářské kolonie.

**Z.55 – RZ Toužim zahrádky jih.** Vymezuje se plocha pro rekreaci v zahrádkářských osadách o výměře 2,91 ha.

1. plocha dobře dopravně dostupná s využitím pro pěstební účely na oddělených zahrádkách.
2. specifické podmínky:
  - 2a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
  - 2b začlenit plochy pro veřejnou potřebu zahrádkářských spolků.

**Z.56 - BI Toužim střed.** Plocha pro individuální bydlení 0,099 ha,

1. urbanisticky zřetelně vymezená plocha navazující na stávající plochu individuálního bydlení v zastavěném území.
2. specifické podmínky:
  - 2a zajistit dopravní napojení.
  - 2b zajistit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

**Z.57 – BV Třebouň jih** Plocha pro venkovské bydlení 0,49 ha.

1. urbanisticky definovaná plocha s přílehlou komunikací.
2. specifické podmínky:
  - 2a jednotlivé objekty umísťovat delší osou kolmo nebo rovnoběžně s komunikací.
  - 2b pro umístění rodinných a rekreačních domů vymežit pozemky o minimální rozloze 900 m<sup>2</sup>

**Z.58 – BV Nežichov sever** Plocha pro venkovské bydlení 3,99 ha.

1. urbanisticky definovaná plocha doplňující severní okraj sídla.
2. specifické podmínky:
  - 2a zajistit dopravní obsluhu všech pozemků.
  - 2b pro umístění rodinných a rekreačních domů vymežit pozemky o minimální rozloze 1000 m<sup>2</sup>

**Z59 – OV.p Toužim jihozápad** Plocha pro občanské vybavení typu sociálních služeb a péče o rodinu, 0,9313 ha.

1. plocha leží v předělu mezi Plzeňskou ulicí s funkcí přivaděče ke kapacitní silnici I/20 a přírodní enklávou v okolí Hausnerova rybníka.

2. specifické podmínky:

- 2a míra využití území je navržena (v článku 1f.6b) pro specifické potřeby centra péče o seniory.
- 2b je třeba počítat s hlukovou zátěží od kapacitních komunikací a objekty orientovat pobytovými místnostmi směrem do klidové přírodní zóny.

**Z.60 – SV Nežichov jih** Plocha smíšená obytná venkovská, 5235 m<sup>2</sup>.

- 1. plocha rozvíjí obytnou funkci s možností drobného podnikání. Navazuje z jihu na zastavěné území.
- 2. specifické podmínky:
  - 2a. vyřešit dopravní napojení na silnici III/2104.
  - 2b. zajistit dopravní obsluhu všech pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury.

Údaje o zpracování územních studií jako podmínky realizace včetně specifických podmínek pro zpracování do ÚS se odstraňují v odstavcích pro zastavitelné plochy:

**Z.2 – SV Dobrá Voda sever.**

**Z.3 – BV Dobrá Voda severovýchod.**

**Z.6 – BV Kojšovice jih.**

**Z.13 – BI Kosmová západ.**

**Z.14 – BV Kosmová jihozápad**

**Z.15 – SV Kosmová jihovýchod.**

**Z.20 – BV Políkno severozápad.**

**Z.21 – BV Smilov západ.**

**Z.22 – BV Smilov jih.**

**Z.25 – HU Toužim sever**

**Z.26 – HU Toužim východ.**

**Z.28 – HU Toužim jih.**

**Z.31, 32 – BI+ZZ Toužim pod Šinkou.**

**Z.33 – BV Třebouň jihozápad.**

**Z.34 – BV Třebouň severozápad.**

**Z.39 – BI Kosmová střed.**

V podkapitole „1c.5 Podmínky pro plochy přestavby“ se mění:

Název podkapitoly na: „Podmínky pro plochy transformační“.

Údaje o zpracování územní studie jako podmínky realizace včetně specifických podmínek pro zpracování do ÚS se odstraňují v odstavci pro plochu **T.8 – BV Kosmová**.

#### - **V kapitole 1d Koncepce veřejné infrastruktury**

Se v podkapitole 1d.4 přidává na konec odstavce následující text:

*„Pro realizaci liniových staveb navržené koncepce technického vybavení, které jsou stanoveny v ZÚR KK, jsou vymezeny následující koridory:*

**CNZ.V36 - Vodovod Žlutice – Toužim – hranice kraje (–Bezdrůžice) VPS V36**

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

**CNZ. 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.“*

- **V kapitole 1f Podmínky pro využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.**

Se mění název kapitoly na: „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

Kromě výše popsaných úprav vyplývajících ze Standardu se mění nadpis odstavce:

„1f.6 Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury“

na:

„1f.6a Občanské vybavení veřejné“.

Přidávají se nové kategorie ploch s rozdílným způsobem využití:

**1f.6b Občanské vybavení veřejné, sociální služby a péče o rodinu** **OV.p**

**Hlavní využití** - zařízení různých druhů občanského vybavení s převahou nekomerčního charakteru:

1. zařízení sociální péče (domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, domovy pro matky s dětmi, azylové domy, domy sociálních služeb apod.)
2. zařízení zdravotnická

**Přípustné využití** - V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. doprovodná dopravní a technická zařízení
2. vestavěné služební byty
3. zařízení kulturní, spolková a církevní
4. zařízení vzdělávací
5. správní úřady

**Podmíněně přípustné využití** - v těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

2. zařízení občerstvení a veřejného stravování
1. služby pro obyvatele

Za podmínky nenarušení hlavního využití, jako zařízení doprovodná a dopňková

**Nepřípustné využití** - v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené.

**Podmínky prostorového uspořádání** - pro tyto plochy se stanoví maximální výška staveb 14 m od rostlého terénu a minimální podíl nezpevněných ploch zeleně 20 %.

**1f.25a Plochy lesní - zvláštního určení**

**LU.z**

**Hlavní využití** - Plochy lesní jsou určeny především pro lesní hospodaření s ohledem na stanovenou další funkci – ochrannou, biologickou, stabilizační, atd.

**Přípustné využití** - V těchto plochách je dále přípustné:

1. vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby lesního hospodářství a další stanovené funkce lesa, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné využití** - V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. doplňkové stavby pro lesní hospodářství (např. skládky dřeva, lesní seníky apod.) jednotlivě do 200m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 1 nadzemního podlaží.

**Nepřípustné využití** - v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

**1f.26a Plochy přírodní všeobecné, zahrnující les zvláštního určení****NU.z**

**Hlavní využití** - Plochy přírodní NU.z zajišťují optimální podmínky pro zvýšenou ochranu přírody a krajiny. Při regulaci činností je prioritou ochrana přírody. Plochy přírodní NU.z zahrnují lesy zvláštního určení ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a plochách biocenter.

**Podmíněně přípustné využití** - V těchto plochách je podmíněně přípustné provozovat lesnickou výrobu a vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby ochrany přírody.

**Nepřípustné využití** - v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce, opatření, činnosti a stavby nesouvisející s hlavním využitím

- **V kapitole 1g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

Se mění název kapitoly na: „1g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“.

A přidává se za něj podnadpis: „1g.1. Veřejně prospěšné stavby“.

Za podnadpis: „Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“. Se přidávají následující položky:

- „VT.V36 Vodovod Žlutice – Toužim – hranice kraje (–Bezdrůžice).
- VT.E17 Vedení VVN 110 kV Toužim – Bočov“

Vypouští se nadpisy a část textu:

„1g.2 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.

*Nevymezují se.*

1h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1h.1 Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.

*Předkupní právo na níže uvedených pozemcích je zřizováno ve prospěch města Toužim.“*

Další obsah kapitoly se upravuje následovně:

- „VT.V1 ČOV. Třebouň
- VT.V2 ČS. Třebouň
- VT.V4 Regulační stanice plynu Políkno (Z37).
- VT.V5 Regulační stanice plynu Komárov (Z38).
- VT.V10 Vodojem Prachometry (Z40).“

- **V kapitole 2b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.**

Se mění název kapitoly na: „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“.

Pod nadpis se doplňuje text:

*„Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, byly stanoveny územním plánem Toužim, který nabyl účinnosti dne 4. 12. 2013 před jeho následujícími změnami. V následujících změnách č. 1, 2 a 3 nebyly žádné další plochy nebo koridory s podmínkou zpracování územní studie přidány. Lhůta pro registraci těchto studií byla stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti ÚP. Vypršela tedy ke dni 5. 12. 2017.*

*Zpracování územních studií již územní plán Toužim nestanovuje. Nicméně v následujících vyjmenovaných transformačních plochách a plochách přestavby se zpracování územní studie doporučuje.“*

#### V podkapitole 2b.4

Se vypouští věta: „Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovují na dobu 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.“

#### **- V kapitole 2e Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.**

Se mění název kapitoly na: „Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.“

#### **Součástí Změny č. 4 Územního plánu Toužim jsou následující výkresy:**

N1	<u>Výkres základního členění území</u>	1 : 10 000
N1-1	díl 1 –sever	1 : 5 000
N1-2	díl 2 - střed	1 : 5 000
N1-3	díl 3 – jih	1 : 5 000
N2	<u>Hlavní výkres</u>	1 : 10 000
N2-1	díl 1 –sever	1 : 5 000
N2-2	díl 2 - střed	1 : 5 000
N2-3	díl 3 – jih	1 : 5 000
N2-4	díl 4 – Toužim	1 : 5 000
N3	<u>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</u>	1 : 10 000
N3-1	díl 1 –sever	1 : 5 000
N3-2	díl 2 - střed	1 : 5 000
N3-3	díl 3 – jih	1 : 5 000

Pro snazší používání výkresů v elektronické podobě a zejména s ohledem na nožný tisk výkresů jsou výkresy rozděleny na části, které ve svislém rozměru nepřekročí 100 cm. Pro území vlastního města Toužimi je připraven další samostatný výřez hlavního výkresu v měřítku 1 : 5000.

Vzhledem k malému rozsahu fyzicky měněných částí územního plánu nebyl pro potřeby odůvodnění zpracován koordinační výkres, který ani není přípustnou součástí úplného znění ÚP vydávaného po přijatých změnách.

Součástí Změny č. 4 ÚP Toužim je tento text a text úplného znění po změně č. 1, 2 a 3 s vyznačením změn.

Odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Toužim je v samostatné příloze.

## Poučení

Proti Změně č. 4 Územního plánu Toužim, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek podle § 173 odst. 2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....  
Renata Páníková  
místostarostka města Toužim

.....  
Alexandr Žák  
starosta města Toužim