

ZPRACOVATEL

ARCHUM ARCHITEKTI s.r.o.

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

URBANISMUS
ARCHUM ARCHITEKTI

OBJEDNATEL



MĚSTO NYMBURK

Náměstí Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk

určený zastupitel
starosta, Ing. Tomáš Mach

AUTORSKÝ TÝM

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 04516
Ing. arch. Martin Wedell, ČKA 04371

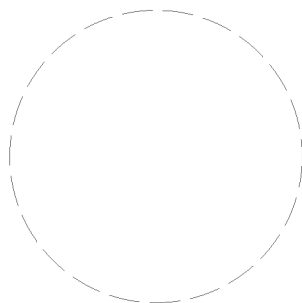
Ing. arch. Michal Petr, ČKA 04516

PORIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD Nymburk

Odbor výstavby
Náměstí Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT



AKCE

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU N Y M B U R K

ETAPA

ČISTOPIS ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁZEV

TEXTOVÁ ČÁST

PARÉ	FORMÁT	SOUŘADNICE	S-JTSK	MĚŘÍTKO	DATUM	Č. VÝKRESU	A
					květen 2020		

Zastupitelstvo města Nymburk, jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 43 odst. 4 a 5 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“),

usnesením č. ze dne.....

vydává
jako opatření obecné povahy

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NYMBURK

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Město Nymburk	
sídlo:	Náměstí Přemyslovců 163 288 02 Nymburk	
oprávněná osoba ve věcech smluvních určený zastupitel	Ing. Tomáš Mach, Ph.D., starosta města Ing. Tomáš Mach, Ph.D.	
Požizovatel:	Městský úřad Nymburk Odbor výstavby	
	Náměstí Přemyslovců 163 288 02 Nymburk	
osoba splňující kvalifikační požadavky	Ing. Alena Morávková odbor výstavby	
Zpracovatel:	ARCHUM architekti s. r. o.	
sídlo:	Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 - Nusle	
datová schránka:	dx9x8vd	
IČ:	018 94 871	
DIČ:	CZ 018 94 871 (plátce DPH)	
	kontaktní osoba zpracovatele:	
	Ing. arch. Michal Petr 737 291 441, petr@archum.cz	
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických	Ing. arch. Michal Petr	
Autorský tým:	Ing. arch. Michal Petr	AA ČKA 04516
	Ing. arch. Martin Wedell	AU ČKA 04731

ÚVOD - OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A.1	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.	7
B	GRAFICKÁ ČÁST	8
C	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	9
C.1	postup při pořízení územního plánu	9
C.2	soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 9	
C.2.1	soulad s politikou územního rozvoje	10
C.2.2	soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
C.3	soulad s cíli a úkoly územního plánování	14
C.4	soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	15
C.5	soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
C.6	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	16
C.7	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	16
C.8	Vzhledem k tomu, že pro územní plán se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	16
C.9	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
C.9.1	vyhodnocení využití ploch bydlení	16
C.9.2	vyhodnocení využití ploch výroby	21
C.10	komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce.....	22
C.10.1	vymezení zastavěného území	22
C.10.2	demografický rozbor	22
C.10.3	odůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve Změně č. 1	24
C.10.4	odůvodnění navržených (měněných) rozvojových ploch	25
C.11	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	28
C.12	vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem	28
C.12.1	vyhodnocení splnění požadavků zadání	31
C.12.2	vyhodnocení souladu s dalším postupem	Chyba! Záložka není definována.
C.13	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	38

C.14	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	39
C.14.1	použitá metodika	39
C.14.2	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	40
C.14.3	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa ..	43
C.15	vyhodnocení uplatněných připomínek.....	Chyba! Záložka není definována.
C.15.1	vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona	Chyba! Záložka není definována.
C.15.2	vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona	Chyba! Záložka není definována.
C.16	rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	Chyba! Záložka není definována.
C.17	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43
D	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	45

A TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 územního plánu Nymburk je vypracována nad územním plánem Nymburk, úplným zněním, které bylo zpracováno 11/2017, bylo schváleno zastupitelstvem města a vydáno. Návrh změny územního plánu je zpracován podle § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí.

Text výroku územního plánu Nymburk se změnou č. 1 mění takto:

V kapitole 1 **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** se na konci odstavce (1) doplňuje věta: „Aktualizace vymezení hranice zastavěného území proběhla k datu 10. 7. 2019.“

V kapitole 3 **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** jsou provedeny následující úpravy:

V tabulce v odst. (12) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší hodnota rozlohy „44,47“ ha v posledním sloupci u řádku plochy Z14 a nahrazuje se hodnotou „34,00“ ha

V tabulce v odst. (12) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší hodnota rozlohy „2,23“ ha v posledním sloupci u řádku plochy Z21 a nahrazuje se hodnotou „1,09“ ha

V tabulce v odst. (12) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší hodnota rozlohy „12,34“ ha v posledním sloupci u řádku plochy Z22 a nahrazuje se hodnotou „9,43“ ha

V tabulce v odst. (12) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší hodnota rozlohy „4,86“ ha v posledním sloupci u řádku plochy Z26 a nahrazuje se hodnotou „4,50“ ha

Na konec tabulky v odstavci (12) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se připojují následující řádky:

Ozn. plochy	Způsob využití	Rozloha (ha)
Z69	výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	1,89
Z70	výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	2,59
Z71	výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	0,70
Z72	plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)	0,30
Z73	plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)	0,33
Z74	plochy smíšené obytné - městské (SM) - před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona.	0,73
Z75	plochy smíšené obytné - městské (SM)	2,94
Z76	zeleň veřejná (ZV)	0,70
Z77	plochy smíšené obytné - městské (SM)	5,67
Z78	občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV) - podmínka realizace odpovídajícího napojení na síť technické infrastruktury města, včetně dopravní infrastruktury	1,61

V tabulce v odst. (13) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby uvedené nadpisem Územní plán vymezuje následující plochy přestavby se ruší první řádek:

Ozn. plochy	Způsob využití	Rozloha (ha)
P07	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	0,46

a u plochy P05 na druhém řádku tabulky v odst. (13) se ruší hodnota rozlohy „0,87“ ha v posledním sloupci a nahrazuje se hodnotou „0,35“ ha

Na závěr tabulky v odstavci (13) podkapitoly 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se doplňují tyto řádky:

Ozn. plochy	Způsob využití	Rozloha (ha)
P22	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,45
P23	dopravní infrastruktura - silniční (DS)	0,44

P24	bydlení - v bytových domech (BH) - před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona. - podmínka maximální podlažnosti zástavby 4NP + podkroví (alt. 1 ustupující podlaží) vzhledem k výškové hladině navazující zástavby sídliště - podmínka respektování ochranného pásma podél drobného vodního toku Liduška (IDVT 10101999) v šířce do 6 m od břehové čáry	1,97
-----	--	------

V kapitole 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, v podkapitole 4.1 Občanské vybavení, v odstavci (18) se doplňuje poslední bod i): „i) podmínit potenciální umístění občanské vybavenosti v lokalitě západně od polikliniky v navrhované ploše Z78 realizací odpovídající dopravního připojení a zohlednění plánovaného západního obchvatu města, přeložky komunikace II/331.“

V kapitole 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, v podkapitole 4.2 Veřejná prostranství, v odstavci (20) se ve větě: „Plochy veřejných prostranství mohou být zároveň nedílnou součástí ploch s rozdílným způsobem využití, zejm. ploch:“ vkládá za slovo: „mohou“ následující text: „být vymezeny v rozvojových plochách zpracovávaných územní studií a mohou“

V kapitole: 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5. STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) jsou provedeny následující úpravy:

v odstavci (57), bydlení - v bytových domech se v oddíle e. Podmínky prostorového uspořádání na konec doplňuje bod h): „Plocha P24 lokalizovaná na místě bývalého výrobního areálu ZELKO: Podmínka zohlednit charakter navazujícího území sídliště a dodržet maximální podlažnost navrhované výstavby 4 NP + obytné podkroví (alt. 1 ustupující podlaží).“

v odstavci (62), plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV), se nahrazuje znění článku c) Podmíněně přípustné využití „není stanoveno“ zněním: „V ploše Z78 je přípustná realizace zařízení supermarketu nebo hypermarketu s podmínkou zajištění odpovídajícího dopravního napojení na silniční síť.“

v odstavci (70), plochy smíšené obytné městské (SM), se nahrazuje znění článku c) Podmíněně přípustné využití „není stanoveno“ zněním: „Pro plochu Z74 je podmínkou využití před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech dle zákona o ochraně veřejného zdraví“

v odstavci (72), dopravní infrastruktura - železniční (DZ), se doplňuje do článku b) přípustné využití bod e): „e) velkoplošná parkoviště, hromadné garáže“

V kapitole 10 VYMEZENÍ PLOCHA A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ se v odstavci (93) ve větě „Územním plánem jsou vymezeny následující koridory územních rezerv“ mezi slova „následující koridory“ doplňuje „plochy a“.

V tabulce níže je ve stejném odstavci doplněn řádek:

ozn.	popis, záměr	budoucí způsob využití
PSM1	rozvoj bydlení v lokalitě „Za poliklinikou“ s vazbou na realizaci přeložky komunikace II/331	smíšené obytné - městské (SM)

Změnou č. 1 se doplňuje kapitola 11: „11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI“

v následujícím znění:

„(96) Územním plánem jsou vymezeny plochy určené k prověření využití území územní studií

ozn.	předmět řešení studie	navrhované funkční využití
US1	plochy přestavby bývalého výrobního a skladového areálu na bytový komplex městského charakteru s odpovídajícím podílem veřejné vybavenosti v parteru	plochy bydlení - v bytových domech (BH)
US2	plochy využití území západně od polikliniky pro bydlení ve vztahu ke koridoru přeložky silnice II/331 a stávající a předpokládané občanské vybavenosti	plochy smíšené obytné - městské (SM)

Pozn.: plochy podmíněné zpracováním územní studie jsou zobrazeny v grafické části ÚP Nymburk.

Obecně pro plochy určené pro zpracování územní studie platí:

- Lhůta na vložení dat o územní studii do evidence o územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky po nabytí účinnosti územního plánu Nymburk ve znění změny č. 1.
- Velikost a vymezení veřejných prostranství bude zajištěno podle podmínek vyhl. 501/2006 Sb.
- Minimální šířkový profil prostranství s obousměrnou komunikací i v plochách nízkopodlažní zástavby bude: 10,5 m
- Stanovit základní požadavky na technickou infrastrukturu a dopravní obslužnost území

Zajistit podmínky prostupnosti území na úrovni pěšího nebo bezmotorového pohybu, zachování a podpora prostupnosti území ve vazbě na situaci v navazujícím území.“

Změna pořadí kapitoly textové části: Kapitola „11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI“ má označení „12“

Posunuje se pořadí číslování odstavců: „(96) Textová část obsahuje“ na „(97)“ a „(97) Grafická část územního plánu obsahuje...“ na „(98)“

A.1 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.

Textová část B územního plánu má 47 stran formátu A4, grafická část obsahuje 7 výkresů formátu A2 a 5 výkresů formátu A3.

B GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

B1 - Výkres základního členění území

 B1.1 (A2) 1 : 5 000

 B1.2 (A2) 1 : 5 000

B2 - Hlavní výkres

 B2.1 (A2) 1 : 5 000

 B2.2 (A2) 1 : 5 000

C ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NYMBURK

Město Nymburk má platný územní plán, který nabyl účinnosti 3.1.2018.

Zastupitelstvo města svým usnesením č.52 ze dne 21.6.2018 schválilo pořízení změny územního plánu. Předložený rozsah požadovaných změn byl upraven, revokován usnesením č. 1 zastupitelstva ze dne 13.2.2019. Revokované hlasování zrušilo některé původní požadavky a tři nové doplnilo. Zastupitelstvo pověřilo starostu města Ing. Tomáše Macha, Ph.D. jako určeného zastupitele pro spolupráci s úřadem územního plánování.

Pořizovatelem změny územního plánu je úřad územního plánování MěÚ Nymburk, odbor výstavby.

V březnu 2019 úřad územního plánování společně s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání, které bylo projednáno podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na Městském úřadu Nymburk a v elektronické podobě na internetových stránkách města.

Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledků projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen zastupitelstvu města, které jej svým usnesením č. 4 ze dne 19.6.2019 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh Změny č. 1 územního plánu. Zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Michal Petr, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 04516, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

V územním plánu nebylo požadováno zpracování variant. Krajský úřad nepožadoval posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V říjnu 2019 pořizovatel v souladu s § 50 stavebního zákona zahájil projednávání návrhu územního plánu. V souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona byl návrh územního plánu doručen veřejnou vyhláškou. Každý mohl ve lhůtě do 30 dnů uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Společné jednání pro dotčené orgány, krajský úřad, město a sousední obce se uskutečnilo dne 14.11.2019 na Městském úřadě Nymburk. Zpracovatel provedl výklad návrhu územního plánu. Ve stanovené lhůtě mohly dotčené orgány uplatnit stanoviska a sousední obce připomínky.

V lednu 2020 požádal pořizovatel Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

V 14.1.2020 2019 bylo Krajským úřadem, odborem územního plánování a stavebního řádu vydáno souhlasné závazné stanovisko.

Pořizovatel oznámil v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o územním plánu a konání veřejného jednání na Městském úřadu v Nymburku. Oznámení bylo jednotlivě zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo veřejné projednání oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh Změny č. 1 územního plánu byl vystaven na Městském úřadě Nymburk a v elektronické podobě na internetových stránkách města.

Vzhledem k výjimečné situaci a nařízením vlády ČR souvisejícím s opatřeními proti koronaviru, bylo veřejné jednání z původně ohlášeného termínu 7.4.2020 přesunuto na 13.5.2020. Oznámení o změně termínu bylo jednotlivě zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti byla změna termínu oznámena veřejnou vyhláškou.

Veřejné projednání se konalo na Městském úřadu Nymburk dne 13.5.2020, zpracovatelem byl proveden výklad.

Po uplynutí sedmidenní lhůty od veřejného jednání pořizovatel společně s určeným zastupitelem v souladu s 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny územního plánu. Námitky a připomínky nebyly uplatněny, proto nebyl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek.

Dle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel zajistil v souladu s výsledky projednávání úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu a dle § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu města Nymburk návrh na vydání Změny č. 1 územního plánu Nymburk.

C.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dnem 1. října 2019 jsou Aktualizace č. 2 a č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky závazné pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona.“

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OS4, mezi Prahou a Hradcem Králové a odtud dál na Trutnov a hranice s Polskem směřuje do Wrocławu. Území je ovlivněno koridory významných dopravních staveb dálnice D11 a železniční tratí č. 010 v úseku Praha – Pardubice.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ochrana a rozvoj hodnot v území je jedním z hlavních principů a úkolů územního plánu. Součástí koncepce rozvoje území je i ochrana území, ochrana struktury krajiny a ochrana kulturní krajiny. Požadované změny územního plánu budou respektovat určující kvality území, a ty budou nadále chráněny, v řešeném území to je především prostor vazby požadovaných změn na stávající zastavěné území. Pro stabilizované zastavěné území města platí stávající podmínky územního plánu, zachovat kvality a hodnoty zastavěného území včetně zachování podmínek umožňujících rozvoj.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Řešení území bude pokud možno posilovat prostorové vazby v území a bude podporovat provázanost rozvojových lokalit mezi sebou a se stabilizovaným územím města. Doplnění ploch bydlení ve vazbě na plochy sídliště s možností využití veřejné vybavenosti sídliště představují podmínky pro posilování sociálních vazeb nikoliv segregaci.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna č. 1 bude projednaná standardním způsobem na veřejných projednáních při projednání s účastí veřejnosti v průběhu pořizování návrhu zadání změny a v průběhu projednávání změny územního plánu. Návrh zadání změny a návrh změny bude zveřejněn a bude možnost podat připomínky nebo námítky. Rozvoj území respektuje charakter území, který určuje vymezená rozvojová osa republikového významu OS4.

(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.

Požadavek je v územním plánu akceptován v obecné rovině poukazem na potřebu koordinovaného rozvoje území ve vztahu mezi stavbami dopravní a technické infrastruktury a zastavitelných ploch včetně vztahu zastavitelných ploch mezi sebou. Vedle vymezení vlastních funkčních ploch změny územního plánu je navržena etapizace rozvoje alt., podmínka prověření části rozvojového území využití územní studií.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v

nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Součástí předkládaného řešení je i požadavek na zařazení bývalého výrobního a skladového areálu do ploch nového využití. Jedná se o bývalý výrobní a skladový areál firmy Zelko, spol. s r. o. Převážná část předkládaných návrhů změny využití území je vymezená mimo zastavěné území města ve volné krajině. Řešení představuje zábor zemědělských půd s nejvyšší třídou ochrany. Vymezení rozvojových ploch je podloženo řádným odůvodněním vymezených ploch, odpovídajícím zdůvodněním potřeby alt. pro průmyslové plochy je navržena náhrada navrácení rozvojových ploch redukcí rozvojových ploch k prověření, například náhrada vypuštěním odpovídající části zastavitelných ploch v jiné části území. Fragmentaci produkčních hospodářských ploch je bráněno vymezením odpovídajících zastavitelných ploch ve vazbě na zastavěné území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

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

(Ad 20 a 20a) Záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou do území umísťovány. Součástí řešení bude také prověřit vymezení prvků ÚSES v prostoru kolem městského okruhu v lokalitě za Poliklinikou. Výrazné přírodní prvky území (remízy, drobné vodní toky, prvky izolované zeleně) budou řešením změny č. 1 územního plánu respektovány a využity jako skladebné prvky kostry veřejných prostranství, tak, aby byla zachována prostupnost území. Realizace požadavku změny využití v dnešním areálu Zelko, spol. s r. o. bude umožňovat zlepšení prostupnosti území doplnění zeleně, lepší zpřístupnění vodního toku Liduška.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Požadovaný rozvoj průmyslových a výrobních areálů je vymezen v místech bez přímého kontaktu s obytnou zástavbou ve vazbě na souvisle zastavěné území výrobních provozů, které tvoří součást stabilizované průmyslové zóny.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Způsob splnění této priority je popsán níže ve vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, konkrétně kap. D.3 § 19 Úkoly územního plánování bod (g).

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Preventivní ochrana území je zajištěna dodržováním obecných pravidel a principů dle podmínek územního plánu. Podmínky využití území v místech vymezeného záplavového území budou respektovat podmínky správce povodí. V místech, kde vlastníci zajistili terénními úpravami pozemky před dosahem povodně Q100 a prokázali, že nedojde k zesílení průchodu povodňové vlny, se předpokládá, že tyto úpravy nejsou v rozporu s uvedeným požadavkem.

V území budou akceptovány podmínky preventivní ochrany řešeného území, změny územního plánu před povodněmi - snížení povrchového odtoku a zvýšení retenční schopnosti území, využívání dešťových odpadních vod, schopnosti zasakování vod, redukce objemu vod, které jsou kanalizovány přímo do vodních toků.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj včetně podmínek účelného využití infrastruktury v sídle budou zajištěny postupem rozvoje navrhovaných lokalit při využití předkládaných nástrojů územního plánování mezi, kterými figuruje: územní studie, podmínka etapizace nebo dohoda o parcelaci. V řešeném území je navržen požadavek zpracování územní studie v lokalitě za Poliklinikou.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Veřejná vybavenost území částečně odpovídá stávajícímu využití a potřebám území. Rezervu v systému dopravní sítě představuje kapacitní limit propustnosti mostu přes Labe a vyvolané dopravní zátěže v centru města a Náměstí Přemyslovců. Změna územního plánu reflektuje potřeby obyvatel po vybavenosti návrhem využití a možností doplnění městských funkcí pro občanskou vybavenost v západní rozvojové lokalitě za Poliklinikou,

Řešení území respektuje a dále rozvíjí strukturu a zavedený systém veřejných prostranství. Podmínka vymezení veřejných prostranství v rozvojových lokalitách odpovídá požadavku vyhlášky 501/2006 Sb., kde se v § 7 odstavci 2 uvádí: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

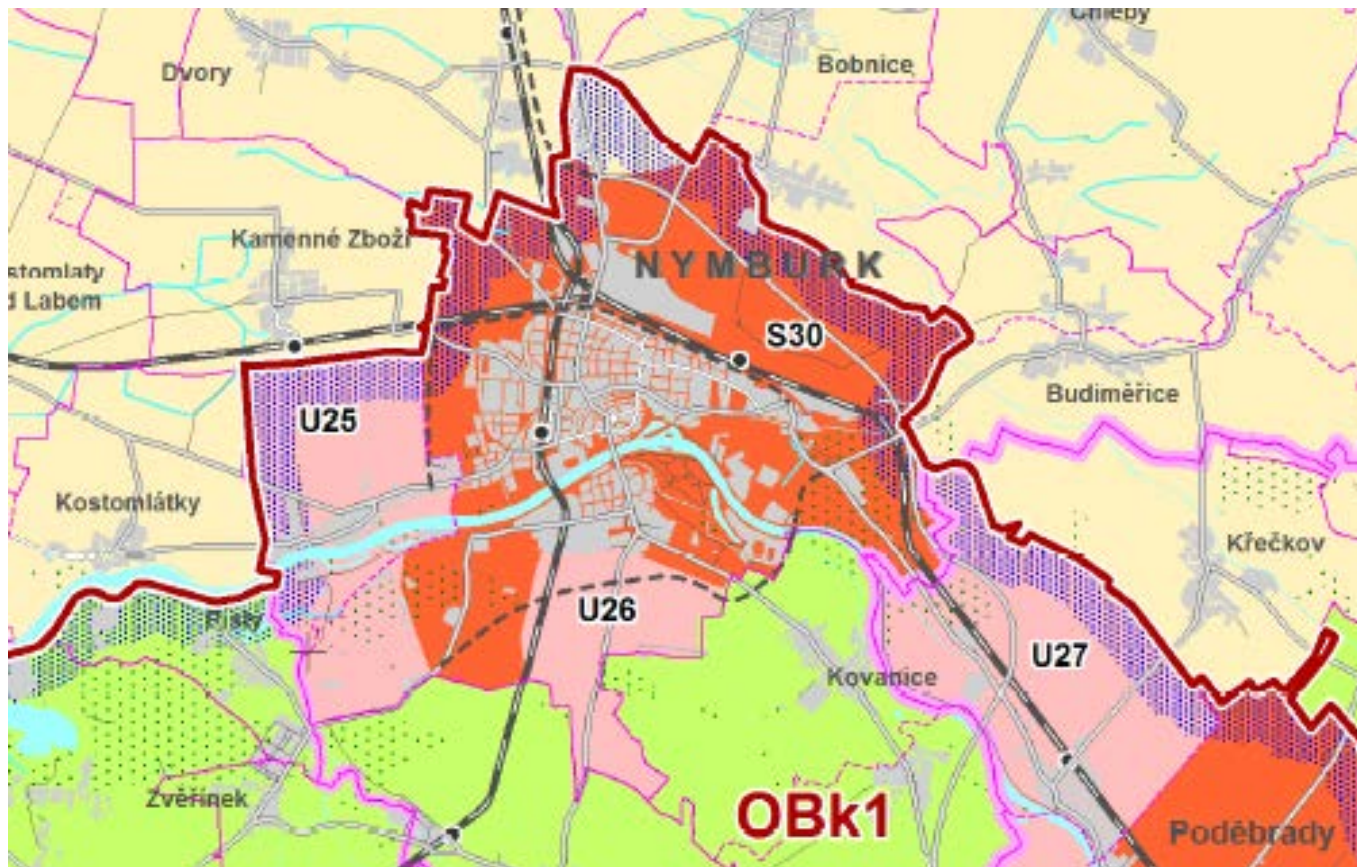
Naplněním této priority je dosažení požadavků na vysokou kvalitu života a zároveň udržitelné hospodaření s přírodními zdroji. Automatickou součástí změny územního plánu je logické doplnění a prodloužení vedení sítě technické infrastruktury v rámci řešeného území požadovaných změn území za předpokladu napojení na stávající infrastrukturu a kapacitní zdroje pitné vody města včetně napojení na kanalizační síť a městskou ČOV.

C.2.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Soulad s krajskou dokumentací je pořizován ve vztahu k platnému znění ZÚR SK po druhé aktualizaci, která byla schválena rozhodnutím zastupitelstva Sk a nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Aktualizace ZÚR SK se týká plochy a koridorů mimo správní území města Nymburk. Platná ZÚR SK tak nemá nové požadavky na řešené území, než ty které již zohledňuje platná územně plánovací dokumentace.

Návrh změny č. 1 územního plánu je v souladu se územně plánovací dokumentací kraje, ZÚR SK.

ZÚR SK potvrzují polohu obce v rozvojové ose republikového významu: Řešené území je součástí rozvojové oblasti krajského významu OBk1 – Střední Polabí, která je součástí rozvojové osy republikového významu OS4 (Praha – Hradec Králové/Pardubice - Trutnov – hranice ČR/Polsko - Wrocław.).



Obrázek 1: ZÚR SK – krajinné charakteristiky typu

Krajinné charakteristiky vymezené v ZÚR SK na území města Nymburk jsou: Krajina sídelní, krajina příměstská (odpovídá katastru Drahelice plus jihozápadní a jižní cíp území Nymburk), krajina polní (severní cíp katastru Nymburk). **Tyto krajinné charakteristiky a způsob jejich využití jsou Změnou č. 1 územního plánu respektovány.**

Níže jsou uvedeny požadavky a úkoly ZÚR SK relevantní vůči řešenému území Nymburka a zřetelně zda a jak jsou Změnou č. 1 územního plánu Nymburk akceptovány. **Požadavky a úkoly, relevantní vůči správnímu území města Nymburk, které nejsou uvedeny v zadání k řešení, nebudou řešeny Změnou č. 1 územního plánu Nymburk.**

Převzaté požadavky územního rozvoje a plánování pro Změnu č. 1 územního plánu jsou následující:

- » *Směřovat rozvoj území do větších města a do lokalit napojených na železnici*
- » *Rozvoj bydlení směřovat do měst Kolín, Kutná Hora, Poděbrady, Nymburk... a další*

Úkoly územního plánování jsou:

- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Změna č. 1 územního plánu Nymburk navrhuje rozvoj území s ohledem na dopravní síť města a stávající kapacity sítě technické infrastruktury. Střet rozvojových ploch s limity využití území je zdůvodněn, nadto návrh změny zavádí opatření vymezení ploch náhrad, navrácení ploch ZPF zabraných nově vymezenými zastavitelnými plochami.

- d) respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, zejména městské památkové zóny Nymburk,*

Změna č. 1 územního plánu Nymburk respektuje kulturní a civilizační hodnoty v území.

Úkoly ZÚR SK, které nejsou předmětem Změny č. 1 územního plánu Nymburk:

- a) zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR;*
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (D11, I/12, I/38, I/2, I/32);*

Návrh Změny č. 1 ÚP Nymburk naplňuje tyto priority územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Mezi ostatními prioritami lze pro řešení Změny č. 1 územního plánu Nymburk vybrat následující:

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území

Město Nymburk je velikostí a významem zařazeno krajskou dokumentací jako střední centrum ostatní. Pro sídla obdobného charakteru stanovují ZÚR SK zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, kde nad opakující se zásady zmíněnými již pro rozvojové osy se uvádí:

a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;

b) rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti výroby a služeb vytvářející větší počet pracovních příležitostí pro město a jeho spádové území;

Těmto zásadám odpovídá polyfunkční využití vymezených ploch i využití vymezených ploch pro čisté bydlení nebo výhradně výrobu.

C.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP Nymburk je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Aby docházelo k harmonickému rozvoji území, je zohledněno řešení vyplývající z dalších (podrobnějších) nástrojů územního plánování (**zejména Územní studie „Za poliklinikou“**) sloužící pro komplexní a podrobnější řešení zastavitelných ploch (Z75, Z77, Z78) neboť se jedná o poměrně rozsáhlou zastavitelnou plochu, kterou je nutné řešit jak z hlediska koncepce urbanistické, tak z hlediska koncepce veřejné infrastruktury.

Soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy lze deklarovat návrhem vymezení rozvojové plochy v západní části území za Poliklinikou v blízkosti katastru Drahelice, které dnes představují dostupné plochy pro rozvoj města Nymburk. Využití tohoto území pro zástavbu znamená impuls pro realizaci západního obchvatu města, přeložky silnice II/331 a potenciál pro zklidnění dopravy v centru města na náměstí Přemyslovců.

Rozvojové plochy v Babíně pro rozšíření zahrad stávající lokality a předpokládané zástavby rozvojové plochy Z38 ploch byly prověřeny z hlediska rizika záplav dynamickým modelováním průchodu povodňové vlny územím. Studie prokázala, že realizace navýšení terénu v území nad hladinu záplavy Q100 se nepromítne měřitelným způsobem do hodnot popisujících průchod povodňové vlny územím.

Navržené plochy v západní části území představují potenciál nejen pro rozvoj bydlení, ale doplnění občanské vybavenosti v území, v úvahu připadá nové obchodní centrum nebo domov pro seniory.

Udržitelný rozvoj území není Změnou č. 1 ÚP Nymburk dotčen. Stejně tak nejsou ohroženy přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty v území. Pro zemědělské půdy I. třídy ochrany dotčené předpokládaným záborem půd pro průmyslovou výrobu v Zálábí je vymezena náhrada navrácením části území v severní části města zpět do zemědělských půd. Rozvojové plochy „Za poliklinikou“ jsou vymezeny částečně na půdách II. třídy ochrany. V podmínkách města Nymburk se však jedná o významný rozvojový směr.

Snahu a hospodárné využití zastavěného území lze dokládat návrhem zařazení bývalého výrobního areálu ZELKO, spol. s r. o. do plochy bydlení – bydlení v bytových domech (P24) pro bydlení. V souladu s cílem územního plánování chránit a rozvíjet přírodní kulturní a civilizační hodnoty lze uplatnit požadavek v přestavbovém území výrobního areálu prověřit hodnotu stávajících industriálních objektů a jejich možnost jejich potenciálního zapojení do struktury navrhované zástavby.

Úkoly územního plánování dle §19 stavebního zákona jsou územním plánem respektovány. Návrh změny č. 1 územního plánu respektuje zákonné požadavky zajišťuje a posuzuje stav území zákonným postupem a ohledem na

limity a hodnoty území. Změna č. 1 územního plánu Nymburk navazuje na stávající koncepci rozvoje území jak je stanovena územním plánem, respektuje hlavní rozvojové dispozice území. Reflektuje potřebu rozvojových ploch výroby v konkrétní poloze a definuje, při celoměstském nadbytku ploch výroby, jejich redukci v nejméně dostupných polohách v severní části průmyslové zóny.

Součástí posouzení stavu území je aktualizace zastavěného území (podmínka přímo vyplývající ze stavebního zákona - § 58 odst. 3), které návrh změny č. 1 územního plánu vymezuje ve vazbě na zastavěné nebo již částečně vyčerpané zastavitelné plochy v území.

Navržený rozvoj je vymezen s ohledem na možnosti technické vybavenosti města i jeho vyhlídky do budoucna ve vztahu k přeložce krajské komunikace II/331. S ohledem na využitelnost území a dopravní poměry ve městě budou podrobně definovány, podmínky pro umístění obchodního centra v území západně od polikliniky.

Podmínky prostorové etapizace postupu rozvoje konkrétních lokalit v území nejsou stanoveny. Podmínky přednostní realizace odpovídající technické infrastruktury jsou definovány pro konkrétní záměry.

V obecné rovině se uplatňuje požadavek na snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich nebezpečí území poukázáním na důsledné oddílné likvidování dešťových vod případně jejich retenci v místě dopadu. Podstatným úkolem řešení území je řešení vztahu využití území vzhledem ke stávající a i zamýšlené dopravní infrastruktuře v území. Navržené řešení zohledňuje podmínky veřejného zdraví například zohlednění odpovídajících hygienických podmínek v řešených obytných lokalitách vzhledem k emisím z dopravy na hlavních dopravních trasách.

C.4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č. 1 územního plánu Nymburk je zpracováván a vyhotoven v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1. 2018 a jeho prováděcích předpisů především:

- » vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.,)
- » vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.,)

Změna územního plánu respektuje požadavek na strukturu a obsah územního plánu vyplývající aktuální podoby vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí, rozšířené o plochy, které byly upraveny vzhledem k aktualizaci hranice zastavěného území. Součástí projednání je i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu nevymezuje lokality, pro které by byla navržena podrobnost náležející regulačnímu plánu, respektive by se jednalo o část s prvky regulačního plánu.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., výkresy základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Obdobně koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů ZPF. Výkres širších vztahů je vypracován v měřítku 1 : 100 000.

Změna územního plánu bude opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Rozvojové plochy změny č. 1 územního plánu se dostávají do střetu s ochranou zemědělského půdního fondu podle zákona 334/1992 Sb. Zdůvodnění přijatého řešení je opřeno o veřejný zájem na rozvoji města, který převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělských půd dle §4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Více v kapitole odůvodnění D.10.4.

C.5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh změny č. 1 územního plánu Nymburk je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Podle požadavku Ministerstva obrany k zadání změny č. 1 územního plánu Nymburk jsou ve změně č. 1 územního plánu a v úplném znění v koordinačním výkrese zobrazeny požadované jevy 82a a 102a.

C.6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V koordinovaném stanovisku krajského úřadu č.j. 043635/2019/KUSK ze dne 17.4.2019 k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Nymburk dle zákona č. 100/2001 Sb. orgán posuzování vlivů na životní prostředí **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí** (tzv. SEA). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí odůvodnění územního plánu.

C.7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

S ohledem na kap. D.6 nebylo stanovisko vydáno.

Vzhledem k tomu, že pro územní plán se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.

C.8 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územní plán vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou postupně naplňovány dle aktuálních potřeb města. Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na kontinuitu přípravy zástavby a návaznost na zastavěné území. Při zpracování změny územního plánu byly kromě jiného posuzovány i záměry města. Navržený rozsah je rovněž v souladu s demografickými analýzami předpokládaného rozvoje, viz D.10.2.

V navrženém rozsahu zastavitelných ploch je zahrnuta rezerva, aby nedocházelo ke spekulacím s cenami pozemků (neodpovídající nárůst cen).

C.8.1 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

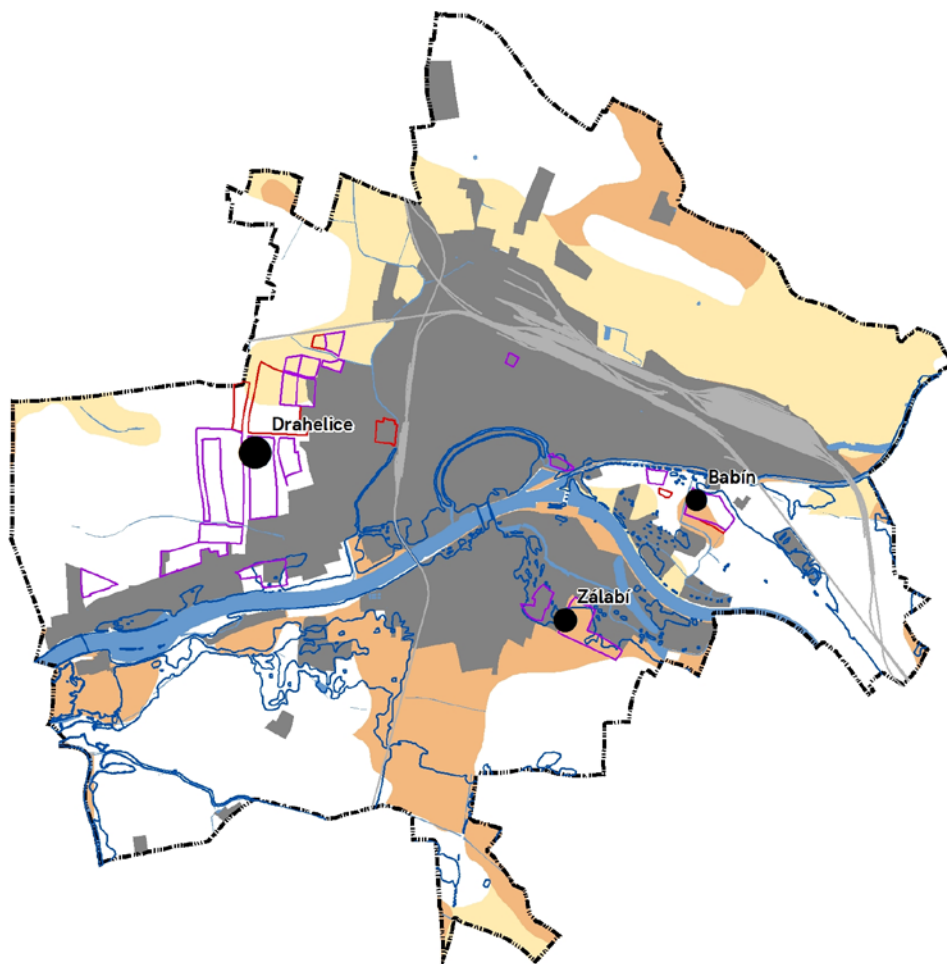
Město Nymburk disponuje živým historickým jádrem s vyváženým mixem městské vybavenosti, služeb a bydlení. Na historické jádro sídla navazuje zástavba příměstských čtvrtí polouzavřených bloků vilové zástavby, která utváří převládající charakter městské zástavby Nymburka. V západní části za tělesem dráhy navazuje sídliště panelových bytových domů I a II, Jankovice a Drahelice. Nejnovější obytnou výstavbu města reprezentuje individuální výstavba rodinných domů na Drahelickém předměstí a v Drahelicích.

Možnosti plošného rozvoje města pro realizaci nového obytného území města jsou omezené na prostor západně od polikliniky Nymburk a mezi tělesem dráhy na severu a Drahelicemi na jihu. Prostor tohoto území již dnes v katastru Drahelice intervenovala novodobá výstavba rodinných domů v ulici na Hroudách. Tímto územím prochází návrh přeložky komunikace II/331 (úsek západního obchvatu města a v souběhu navrhovaný biokoridor).

Vedle rozvojového území pro bydlení „Za poliklinikou“ a v Drahelicích město disponuje potenciálem rozvoje ploch pro bydlení v lokalitě Babín, kterou lze, v podstatě, zahrnout do stabilizovaného území vzhledem k zahájenému územnímu řízení na infrastrukturu a dalším vydaným ÚR v území. Vzhledem k limitům území se zde nepočítá s dalším rozvojem. Zbývající lokalitou pro bydlení tak je již jen oblast v Zálábí, v plochách mezi ulicí Kolínská a sportovišti u Labe.

Demografické údaje o území uvádějí počet obyvatel města 15 062, platný územní plán dle odůvodnění nabízí kapacitu cca 960 nových bytů. Při obloženosti 2,65 (velikosti průměrné domácnosti v návrhovém období dle platného ÚP) je to 2 544 nových obyvatel. Tato hodnota je níže v textu upravena výpočtem dle ukazatele v návrhových plochách (ob/ha).

Lokality s potenciálem plošného rozvoje nové výstavby ve městě představují tedy plochy v západní části města mezi železnicí a Drahelicemi, plochy rozvoje v lokalitě Babín a lokalita v Zálábí severně od Kolínské ulice, silnice č. II/503. Výrazným limitem pro rozvoj jsou bonitní zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany a v lokalitách Babín a Zálábí záplavové území stoleté vody.



Obrázek 2: Dostupné lokality bydlení v Nymburku (fialově - stav, červeně - požadavky)

Územní plán předkládá data o hustotě obydlí jednotlivých urbanistických obvodů města. Tyto údaje mohou být použity jako podklad pro odhad kapacit nových ploch nebo rozvojových území města.

Historické jádro:	51 ob/ha
Zálabí:	38 ob/ha
Drahelické předměstí	23 ob/ha
U nemocnice:	53 ob/ha
Drahelice	38 ob/ha
Drahelické, Nové sídliště	100 ob/ha
Západ	27 ob/ha
lokality I u Nádraží	46 ob/ha
lokality II u Nádraží	64 ob/ha

Z výše uvedeného, i z vlastních analýz provedených v rámci Doplňujících průzkumů a rozborů (např.: nová zástavba individuálního bydlení v lokalitě Z22 v Drahelicích zhruba s hustotou 9 RD na 1 ha, tj. při předpokládané tříčlenné velikosti domácnosti představuje 27 ob/ha se shoduje s údaji pro lokalitu Západ dle ÚP) lze odvodit pro typy zástavby v plochách předpokládaný přírůstek pro plochy B1. Pro plochy B1 25 - 30 ob/ha. Plochám smíšeného využití odpovídá území kolem nádraží nebo městské centrum s obvyklou hustotou až 50 ob/ha. Územní plán umožňuje v plochách smíšeného využití možnost výstavby bytových domů, rodinných domů nebo např. administrativy tzn. hustotu obydlí v rozpětí 0 - 100 ob/ha.

Vzhledem k tomu, že převládajícím typem bytové výstavby posledních let jsou rodinné domy, uvažujeme pro území ploch SM hustotu nižší než zjištěná střední hodnota, a to: 40 ob/ha. Stávající územní plán vymezuje plochy rozvoje ploch pro bydlení v rozsahu 62,54 ha, o celkové kapacitě (dle převodních vztahů viz výše) 2 188 obyvatel. V následující tabulce představujeme aktuální bilanci naplňování zastavitelných ploch.

Tabulka 1: Přehled využití stávajících rozvojových ploch územního plánu

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Kapacita os/ha	Bilance oby. dle ÚP	redukováne části zastravených RZV ploch [ha]	Aktualizovaná bilance oby. ve volných plochách	míra [ha] a způsob [legenda] připravenosti RZV ploch	pozn.
Z16	BI	1,4205	dle parcelace	54		54	1,4205	V ploše jsou realizovány ing. sítě / 2,3 parcely se žádostí o stavební povolení
Z17	BI	1,026	27	28		28	1,026	dlouhodobě nevyužitě
Z18	BH	1,55	100	155		155	1,55	dlouhodobě nevyužitě
Z19	BH	0,7342	100	74	0,4076	34	0,3266	cca polovina plochy ve výstavbě - upraveno, zbývající část bez známých záměrů
Z20	BI	2,0259	27	55		55	2,0259	V ploše je zpracovaná studie
Z21	BH	2,2105	100	222	1,1821	104		plocha částečně zastavěná, vyčerpané plochy zahrnuté do zastavěného území
Z22	BI	11,0214	dle parcelace	246	3,4784	195	7,543	plocha částečně zastavěná, vyčerpané plochy zahrnuté do zastavěného území, aktuálně je vydané SP na další etapu komunikace a sítě a současně je připravována DÚR na RD. V přípravě jsou etapy, které vyplní celou východní hranu plochy. V rámci ÚR na 1. část je stanovena podmínka, že pruh podél západní hranice nebude zastavěn (bude věnován soukromým zahradám) - část p.p.č. 606/1 o rozloze cca 1,938 ha.
Z23	BI	9,0187	27	244		244	9,0187	dlouhodobě nevyužitě zastavitelné plochy - vlastník nečinný - plocha zablokovaná
Z24	BI	2,7471	27	75		75	2,7471	dlouhodobě nevyužitě zastavitelné plochy - vlastník nečinný - plocha zablokovaná
Z25	BI	3,2393	27	88		88		záměry neznáme, aktuálně nový majitel
Z26	SM	4,9783	40	200	0,4756	181		plocha částečně zastavěná, vyčerpané plochy zahrnuté do zastavěného území
Z27	BI	2,2961	27	62		62	2,29	podané územní rozhodnutí
Z35	BI	2,4427	27	66		66	2,4427	žádné záměry plocha je v Q100 + údaje o aktivní zóně
Z36	SM	6,5119	40	261		261	1,18	část plochy má zpracovanou územní studii
Z38	SM	5,0558	dle parcelace	156		156	5,0558	plocha zainvestovaná, rozparcelovaná, probíhá stavební povolení na ing. sítě, vydané ÚR na komunikace a příprava PD na zástavbu. Pozemky v prodeji.
Z66	SM	1,0925	40	44		44	1,0925	problematické využití vzhledem k vlastnické struktuře
P01	SM	0,4467	40	18	0,4467	0		plocha zastavěná - zahrnutá do zastavěného území
P05	SM	0,8695	40	35	0,4695	17		plocha částečně zastavěná, vyčerpané plochy zahrnuté do zastavěného území
P10	BI	3,8531	27	105		105	3,8531	problematické využití vzhledem k záplavovému území a aktuálnímu využití - sportoviště
		62,5402		2188	6,4599	1924		

LEGENDA:

2-UR

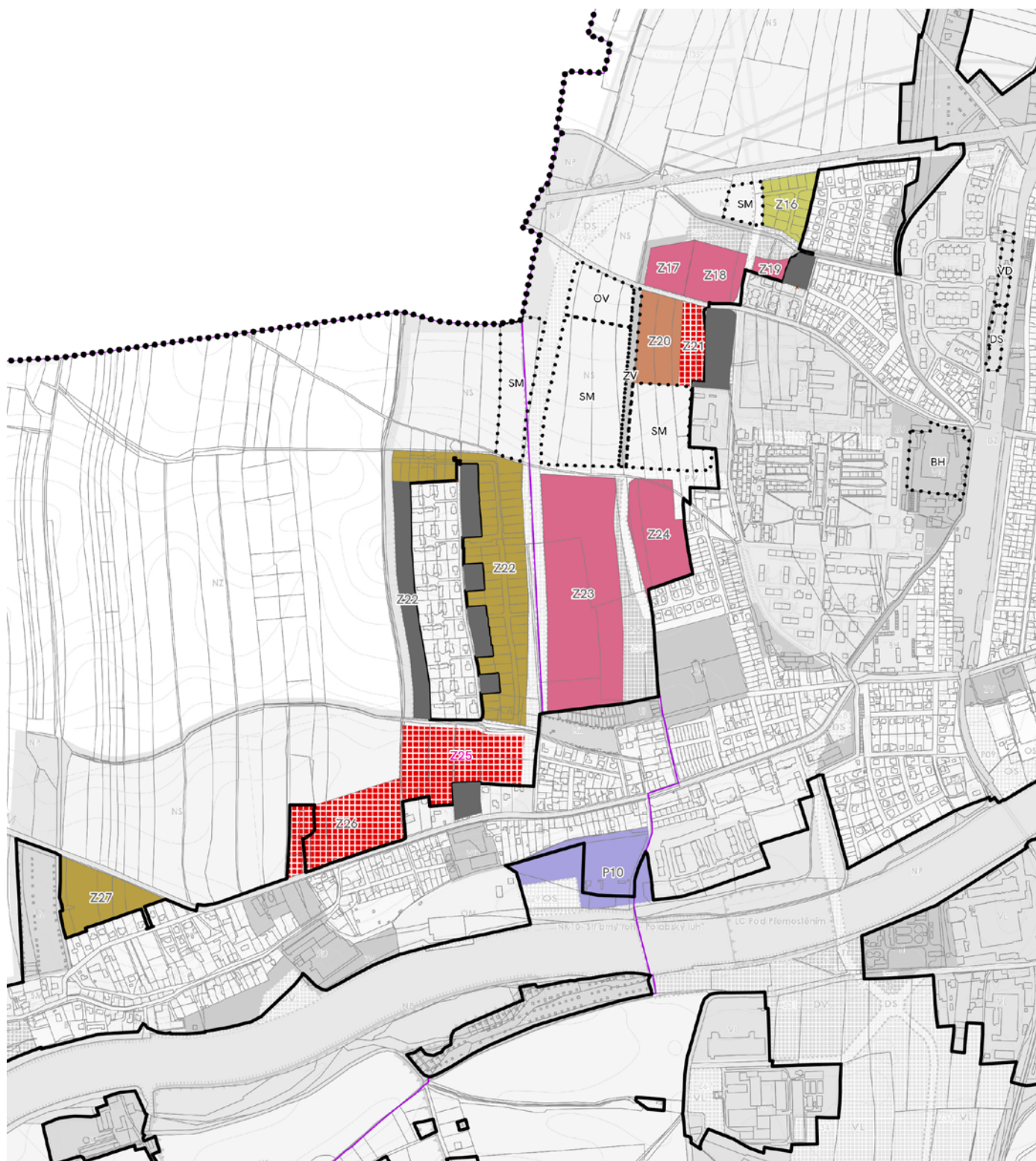
3-vydaná SP

4-studie

5- nevyužitě

6-Q100, vl. vztahy

Obrázek 3: Analýza stávajících ploch pro bydlení



- disponibilní plochy BH, BI, SM
- 1) plochy vyčerpané (převedené do stavu), zkolaudované a zapsané do KN
- 2) plochy vyčerpané s vydaným ÚR v právní moci
- 3) zainvestované, rozparcelované, s připravenou PD na TI, DI, případně na zástavbu
- 4) prověřované s již představenou urbanistickou studií
- 5) nevyčerpané plochy s dlouhodobě neznámými záměry vlastníků
- 6) problematické využití vzhledem k záplavovému území, nebo vl. vztahům



Výše uvedená tabulka a schéma dokládá, že zastavitelné plochy jsou postupně naplňovány. Plochy dle postupu jejich realizace můžeme rozčlenit do následujících kategorií na plochy:

1 » již vyčerpané (převedené do stavu), zkolaudované a zapsané do KN	264 ob (6,46 ha)
2 » již vyčerpané s vydaným ÚR v právní moci	257 ob (9,79 ha)
3 » zainvestované, rozparcelované, s připravenou PD na TI, DI, případně na zástavbu	208 ob (6,47 ha)
4 » prověřované s již představenou urbanistickou studií Městu s probíhající předprojektovou přípravou v území a z hlediska limitů využití bezproblémové	103 ob (3,20 ha)

celkem činí 832 obyv.

5 » nevyčerpané plochy s dlouhodobě neznámými záměry vlastníků, kteří jsou v území nečinní; jedná se o plochy, které jsou z urbanistického hlediska budoucí nedílnou součástí Města (není je tedy možné z UP vyškrtnout – i kvůli nesouhlasu vlastníků a riziku náhrad za změny v území)	535 ob (14,67 ha)
6 » plochy s omezenou možností využití území vlivem limitu Q100 nebo AHZÚ, případně s rozdrobenou vlastnickou strukturou	215 ob (7,39 ha).

celkem 740 obyv.

Na základě výše uvedené bilance lze konstatovat, že plochy 1.- 3.kategorie lze pokládat za vyčerpané nebo ve velmi krátké době vyčerpané. Dojde tím ke snížení celkové kapacity rozvoje na 1 491 obyv. (pokles o 729 obyvatel) Při započtení kapacity ploch 4. kategorie (103 obyv.)(celkový pokles 832), celková bilance činí 1 388 obyv.

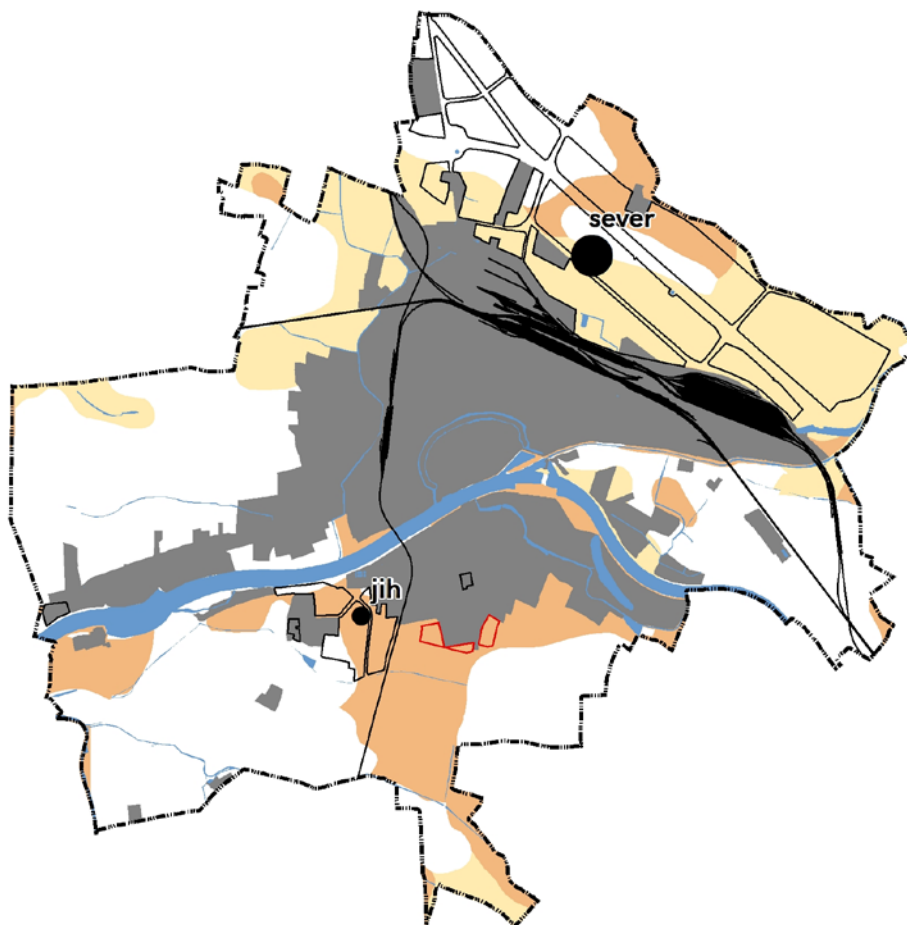
S ohledem na výše popsanou aktivní stavební činnost v území, je jeví jako potřebné vymezení nových zastavitelných ploch, které budou částečně kompenzovat již vyčerpané plochy a umožní tak, pozvolný ale kontinuálně udržitelný rozvoj v území s ohledem na nesporné obytné kvality území a význam a atraktivitu Nymburka i na vysokou poptávku po bydlení ve Městě.

C.8.2 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH VÝROBY

Město Nymburk má vymezené dvě hlavní průmyslové zóny. Jedná se o plochy severní části města oddělané tělesem železnice a průmyslová zóna Nymburk - jih v Zálabí jižně od ulice Pražská a Kolínská. Převážná část vymezených rozvojových ploch výroby je nevyužitá. To platí především o plochách v severní zóně.

Část ploch vymezených v severní průmyslové zóně není připraven k okamžitému využití s ohledem na neexistující napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Bezprostředně využitelných ploch pro výroby a skladování je tedy méně než kolik uvádějí absolutní plošné výměry zastavitelných ploch výroby a skladování vymezené v platném ÚP.

Celkový rozsah rozvojových ploch pro výrobu a skladování je 263,73 ha (z toho severní rozvojové plochy výroby a skladování činí 245,35 ha). Z těchto rozvojových ploch je aktuálně zčásti využita jen jedna plocha o rozsahu 3,69 ha. V jižní části města jsou vymezeny plochy pro výrobu a skladování v rozsahu 18,38 ha. Z toho je vydáno stavební povolení v jedné ploše o výměře necelých 0,94 ha.



Obrázek 4: Dostupné plochy výroby a skladování (požadované červený obrys, stávající černý obrys)

C.9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ – URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.9.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno (aktualizováno o již zrealizovanou stavební činnost) ke dni **10. 7. 2019** a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Při jeho vymezení se vycházelo z jeho vymezení v platném územním plánu. Tato hranice byla dále rozšířena o později zastavěné plochy. Zároveň došlo k opravě ve vymezení v některých částech, aby bylo dodrženo ustanovení § 58 stavebního zákona a metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj) Vymezení zastavěného území (září 2013).

C.9.2 DEMOGRAFICKÝ ROZBOR

Město Nymburk tvoří společně s městem Poděbrady dvojjádro regionu, a představuje jeho populační i pracovní těžiště. Přes poměrně významnou vzdálenost od Prahy, je znatelný její vliv na dojížděku do zaměstnání i škol, region ale nelze považovat za suburbánní lokalitu Prahy, naopak si samotný Nymburk udržuje patrné zázemí, ve kterém je výstavba intenzivnější než ve větší vzdálenosti od jádra regionu. Vlastní město Nymburk má podle evidence trvale bydlících osob více než 15 tis. obyvatel a toto číslo v poslední jedné a půl dekádě vytrvale a zdatelně roste, a to jak díky migraci, tak především díky přirozenému přírůstku, což je možné považovat za pozitivní charakteristiku demografického vývoje. Současný počet obyvatel Nymburka je v historickém pohledu bezprecedentní, od doby, kdy bylo započato se statistickým sledováním obyvatelstva, ve městě bydlí více než čtyřnásobek původní populace. To patrně souviselo a souvisí s industrializací území a obecnými trendy ve společnosti, kdy jsou pro rozvoj preferovány městské a příměstské lokality. Tento trend pozorujeme i v současnosti a lze oprávněně předpokládat jeho pokračování.

C.9.2.1 DLOUHODOBÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL

Tabulka 2: Základní demografické údaje o řešeném území v letech 1971 - 2018

Rok	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav (31.12.)
1971	196	169	395	346	27	49	76	13 335
1981	203	154	370	321	49	49	98	14 127
1991	189	135	487	315	54	172	226	15 290
1992	167	169	303	307	-2	-4	-6	15 284
1993	149	164	270	335	-15	-65	-80	15 204
1994	131	171	279	288	-40	-9	-49	15 155
1995	143	163	180	236	-20	-56	-76	15 079
1996	107	149	227	299	-42	-72	-114	14 965
1997	109	145	191	297	-36	-106	-142	14 823
1998	102	147	262	353	-45	-91	-136	14 687
1999	85	171	251	219	-86	32	-54	14 633
2000	142	149	223	278	-7	-55	-62	14 571
2001	132	140	228	299	-8	-71	-79	14 352
2002	148	131	405	352	17	53	70	14 422
2003	120	130	326	365	-10	-39	-49	14 373
2004	130	167	353	338	-37	15	-22	14 351
2005	159	158	336	390	1	-54	-53	14 298
2006	183	137	456	437	46	19	65	14 363
2007	169	126	585	518	43	67	110	14 473
2008	194	135	445	434	59	11	70	14 543
2009	179	125	337	366	54	-29	25	14 568
2010	204	148	342	352	56	-10	46	14 614
2011	160	134	418	391	26	27	53	14 793
2012	156	145	403	336	11	67	78	14 871
2013	147	136	404	405	11	-1	10	14 881
2014	167	140	383	384	27	-1	26	14 907
2015	161	147	417	359	14	58	72	14 979
2016	152	121	393	452	31	-59	-28	14 951
2017	195	130	415	369	65	46	111	15 062
2018	157	147	431	440	10	-9	1	15 063

V souladu s všeobecným trendem i v Nymburku dochází k rychlejšímu nárůstu počtu domů (bytů) než obyvatel a pokračuje všeobecný trend snižování velikosti průměrné domácnosti, který v dnešních podmínkách města představuje cca 2,65 ob./byt.

C.9.2.2 NÁSTIN BUDOUCÍHO VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Prognóza budoucího rozvoje území se zpravidla opírá o dosavadní demografický vývoj včetně stávající demografické struktury obyvatelstva. Příliv a odliv počtu obyvatel způsobený migrací obyvatel může být rozhodným faktorem pro změny v početnosti obyvatel města. Stimul pro migraci může znamenat poloha města ve vztahu k ostatním sídlům, v případě Nymburka je podstatná dobrá vazba např. pomocí železnice na Prahu. V minulých letech více rostla města blíže Prahy, není vyloučeno, že trend se přesune i na vzdálenější místa jako je právě Nymburk. Další faktory představuje dostupnost pracovních příležitostí a služeb nebo socioekonomický vývoj společnosti. Vzhledem k výše uvedenému je jakýkoliv odhad budoucích demografických poměrů ve městě jen orientační.

Pokud v příštích letech bude pokračovat stávající trend mírného růstu, bude mít Nymburk za deset let o dalších 500 obyvatel více, pokud by se projevil zájem o bydlení ve městě v souvislosti s rozšířením průmyslové zóny nebo s nárůstem zájmu o bydlení mohla by potřeba být i 1 000 nových obyvatel.

V území se samozřejmě projevují také trendy snižování velikosti domácností, stárnutí bytového fondu, tyto jevy však vyvažuje fakt, že řada bytů může vzniknout ve stávajícím zastavěném území doplněním v místech územních proluk.

C.9.3 ODŮVODNĚNÍ ÚPRAV DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÝCH VE ZMĚNĚ Č. 1

S ohledem na schválení novely stavebního zákona (č. 183/2006) s platností od 1. 1. 2018 a jejích prováděcích právních předpisů, zejména pak vyhlášky č. 500/2006 Sb. – přechodné ustanovení č. 3), která upravuje některé zásadní skutečnosti územního plánování, dochází ke změnám zejména v oblasti:

- » obsah a strukturu územního plánu

Požadavky na:

- » aktualizaci zastavěného území obce – vyplývající ze zákona (viz kapitola odůvodnění C.10.1).
- » požadavky vyplývající ze schváleného zadání Změny č. 1 ÚP viz D.12.1
- » Změna č. 1 územního plánu Nymburk obsahuje změny následujících rozvojových ploch vymezených v platném návrhu ÚP:

Tabulka 3: Výčet měněných rozvojových ploch vymezených v platném ÚP včetně odůvodnění

Ozn.	kód plochy RZV	Upravená rozloha [ha]	Aktuální bilance obyvatel stanovená v rámci ZUP	ODŮVODNĚNÍ
P01	BI	zrušeno	0	Plocha přestavby byla s ohledem na její vyčerpání předena do zastavěného území jako „stavová“ plocha „BI“.
P05	SM	0,348	12	Části plochy přestavby byly s ohledem na jejich vyčerpání předeny do zastavěného území jako „stavové“ plochy „SM“ .
Z14	VL	35,512	0	Obtížně využitelná plocha byla převedena zpět do ploch krajinných nezastavěného území (jako kompenzace za zábor PF nově vymezených ploch výroby Z69, Z70 a Z71). Jedná se o jihovýchodní cíp zastavitelné plochy bez aktuální možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, v návaznosti na RBK 1238 Zadní Babín – Havransko. S ohledem na možný (logický) postup výstavby plochy, se jedná o „poslední“ etapu. Redukovaná část plochy o výměře 10,50 ha je zařazena jako stavová plocha s funkčním využitím NS - plochy smíšené nezastavitelného území
Z19	BH	0,326	34	Část plochy přestavby byla s ohledem na její vyčerpání předena do zastavěného území jako „stavová“ plocha „BH“, BD již zkolaudován, II. etapa v přípravě.
Z21	BH	1,163	106	Část plochy přestavby byla s ohledem na její vyčerpání předena do zastavěného území jako „stavová“ plocha „BH“ .
Z22	BI	11,123	0	Část zastavitelné plochy byla s ohledem na její vyčerpání předena do zastavěného území jako „stavová“ plocha „BI“ . Aktuálně je vydané SP na další etapu komunikace a sítě a současně je připravována DÚR na RD. V přípravě jsou také etapy, které vyplní celou východní hranu plochy. V rámci ÚR na 1. část je stanovena podmínka, že pruh podél západní hranice nebude zastavěn (bude věnován soukromím zahradám) –část p.p.č. 606/1 o rozloze cca 1,938 ha.
Z26	SM	4,978	190	Část plochy přestavby byla s ohledem na její vyčerpání předena do zastavěného území jako „stavová“ plocha „SM“ .

C.9.4 ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH

Všechny dotčené zastavitelné plochy byly vyznačeny a popsány v příslušných kapitolách Doplňujících průzkumech a rozborech. Hlavními kritérii pro vyhodnocení ploch byla následující hlediska: návaznost na kompaktní zastavěné území, ochrana krajinného rázu, vztah k limitům využití území, bilance BJ příslušné plochy vs. demografická prognóza, nutnost zainvestování ploch městem a záměry (a již provedené investice) města, občanů a vlastníků pozemků.

Celková rozloha zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených nad rámec platného ÚP je **19,64 ha** a celkový navržený přírůstek je **573 obyvatel**.

Změna č. 1 územního plánu Nymburk obsahuje návrh a změny následujících rozvojových ploch:

Tabulka 4: Výčet navržených přestavbových ploch Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Bilance obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
P22	VD	0,451	0	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „VD“ (dle schváleného požadavku č. 19). Požadavek je v souladu s využitím navazujícího území. Jedná se o drobnou plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Využití „VD“ potenciálně vytvoří přechod (odstínění) železničního tělesa a obytné zástavby.
P23	DS	0,443	0	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „DS“ (dle schváleného požadavku č. 3). Jedná se o drobnou plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Využití „DS“ potenciálně vytvoří přechod (odstínění) železničního tělesa a obytné zástavby.
P24	BH	1,974	198	Plocha byla vymezena jako plocha přestavby, dle požadované funkčního využití „BH“ (dle schváleného požadavku č. 20) Jedná se o transformační plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Bývalý areál (brownfield) je navržen k transformaci na obytnou zástavbu. Přestavba areálu je navržena v duchu okolní sídelní struktury - navazující obytnou zástavbu. Jedná se o doplnění možnosti obytné zástavby a vybavenosti do východního cípu stávajícího sídliště směrem k železničnímu tělesu. Podmínkou realizace plochy P24 je splnění hygienických limitů vyplývajících z blízkosti železničního tělesa s ohledem na zajištění obytné kvality území - to zakládá potenciál na vytvoření bariéry odstiňující zástavby s občanským využitím.

+ 198 obyvatel na plochách přestavby v rámci Změny č.1 ÚP

Tabulka 5: Výčet navržených zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Bilance obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
P22	VD	0,451	0	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „VD“ (dle schváleného požadavku č. 19). Požadavek je v souladu s využitím navazujícího území. Jedná se o drobnou plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Využití „VD“ potenciálně

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Bilance obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
				vytvoří přechod (odstínění) železničního tělesa a obytné zástavby.
P23	DS	0,443	0	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „DS“ (dle schváleného požadavku č. 3). Jedná se o drobnou plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Využití „DS“ potenciálně vytvoří přechod (odstínění) železničního tělesa a obytné zástavby.
P24	BH	1,974	198	Plocha byla vymezena jako plocha přestavby, dle požadované funkčního využití „BH“ (dle schváleného požadavku č. 20) Jedná se o transformační plochu uvnitř zastavěného území na rozhraní stabilizované plochy obytné a drážního tělesa. Bývalý areál (brownfield) je navržen k transformaci na obytnou zástavbu. Přestavba areálu je navržena v duchu okolní sídelní struktury - navazující obytnou zástavbu. Jedná se o doplnění možnosti obytné zástavby a vybavenosti do východního cípu stávajícího sídliště směrem k železničnímu tělesu. Podmínkou realizace plochy P24 je splnění hygienických limitů vyplývajících z blízkosti železničního tělesa s ohledem na zajištění obytné kvality území - to zakládá potenciál na vytvoření bariéry odstiňující zástavby s občanským využitím. Podmínkou realizace plochy P24 je dále navázání na charakter okolní zástavby sídliště, s ohledem i na tuto podmínku je stanovena i max. výšková hladina v ploše na 4NP + podkroví nebo ustupující podlaží.
Z69	V	1,893	0	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „V“ (dle schváleného požadavku č. 1 a 2). Jedná se logické rozšíření výrobních areálů za jejich současné hranice na pozemky v jejich vlastnictví . Plochy jsou vymezeny s ohledem na udržení konkurenceschopnosti podniků (Nevšimal, a.s. a Model Obaly, a.s.) a podporu dalšího rozvoje podnikání ve městě. Plochy jsou součástí území, které navazuje na současné zastavěné území Nymburka . V prostoru vymezeném hranou města a koridorem pro silnici II/330 (Mladá Boleslav - Nymburk - Kolín - Kutná Hora - Čáslav ze ZÚR SK). Budoucí komunikace vytvoří logickou hranu města (jeho rozvoje) z jihu. Plochy se nacházejí na půdách I. tř. ochrany PF jako kompenzace záboru je navrženo navrácení části plochy Z14 na půdách II. tř. ochrany PF v jihovýchodním cípu severní průmyslové zóny.
Z70	V	1,891	0	
Z71	V	0,702	0	
Z72	RZ	0,298	0	Plocha byla oproti požadavku (schválený požadavek č. 13. zařadit ji jako „SM“ smíšená obytná - městská), vymezena jako plocha RZ - rekreace - zahrádkové osady. Jedná se o rozšíření stávajícího stavebního pozemku RD o zahradu , která na pozemek přímo navazuje. Cílem využití plochy je možnost pozemek jako zahradu využívat a oplotit. Dále se jedná o logické (částečné) doplnění tvaru sídla v duchu sídelní struktury. Využití pozemku musí respektovat podmínky vyplývající ze záplavového území Q20 (viz vodní zákon).
Z73	RZ	0,326	0	Plocha byla oproti požadavku (schválený požadavek č. 9. zařadit ji jako „SM“ smíšená obytná - městská), vymezena jako plocha RZ - rekreace - zahrádkové osady. Jedná se o rozšíření plochy (Z38 - SM) o zahrady , které na pozemek

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Bilance obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
				přímo navazují. Cílem využití plochy je možnost pozemek jako zahradu využívat a oplotit. Dále se jedná o logické (částečné) doplnění tvaru sídla v duchu sídelní struktury. Využití pozemku musí respektovat podmínky vyplývající ze záplavového území Q20 (viz vodní zákon) – plocha je součástí území, kde byl hydrodynamickým modelem prověřen průchod povodňové vlny po navýšení terénu pozemků a tento vliv byl posouzen jako neměřitelný na průchod povodňové vlny územím. Plocha Z38 je v současnosti zainvestovaná. Probíhá ÚR.
Z74	SM	0,7345	30	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „SM“ (dle schváleného požadavku č. 6). Jedná se o logické rozšíření plochy (Z16 - SM, která je již zainvestována - KM je zanesena parcelace lokality na soubor RD). Jedná se o logické pokračování a doplnění obytné zástavby do zbylého prostoru vymezeném zastavěným územím města a železničním tělesem, resp. plochou Z59 pro komunikaci. Dle požadavku KHS je před povolením umístění staveb nutné prokázat soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona.
Z75	SM	2,9448	118	Plocha byla vymezena plocha přestavby a požadovaných funkčním využitím „SM“ (dle schváleného požadavku č. 7). Jedná se o logické pokračování rozvoje předměstské smíšené zástavby v lokalitě Za Polikliniku. Jedná se o logické pokračování a s potenciálem doplnění předměstské smíšené zástavby do „zbylého“ prostoru vymezeném zastavěným územím města „Za poliklinikou“ a koridorem pro budoucí přeložku – silnici II/331 (dle ZÚR SK jako VPS s ozn. D161). Plocha je vymezena jako doplnění tvaru sídla i s ohledem na řešení současných deficitů občanské vybavenosti v této části města (chybějící komerční vybavenosti v severní části Města – obchodní domy se nyní nacházejí v Zálabí a jsou dostupné pro většinu Nymburáků jediným mostem přes Labe, což působí neúměrné dopravní komplikace). Doplnění/umístění občanské vybavenosti lze chápat jako naplnění veřejného zájmu – viz výše.
Z76	ZV	0,704	0	Plocha Z78 je vymezena pro umístění občanské vybavenosti s možností realizace obchodního zařízení. Jedná o pozici výhodnou z dopravního hlediska (přístup z ulice Zbožská a budoucí napojení na přeložku II/331).
Z77	SM	5,6731	227	Plochy Z75 a Z77 jsou vymezeny také jako náhrada za již vyčerpané kapacity na jednotlivých zastavitelných plochách (viz D.9.1). Jedná se o pozemky investora, který ve městě dlouhodobě působí a je tedy reálné, že zde dojde k brzké výstavbě i s ohledem na vysokou poptávku po koupi nemovitostí ve Městě . Doplnění smíšené předměstské zástavby v lokalitě také představuje příležitost lépe zhodnotit stávající vybavenost sídliště (využití školských zařízení) a systémem pěších vazeb navázat na stávající strukturu navazujícího sídliště a obytné lokality rodinných domů.
Z78	OV	1,6063	0	Středem lokality je v severojižním směru vymezena plocha veřejné zeleně (Z76), která dělí plochu zhruba na poloviny, které navazují dále na severu a na jihu na plochy Z55 a Z58 v platném ÚP. Podmínkou realizace plochy Z77 je také splnění hygienických limitů vyplývajících z blízkosti komunikace (přeložky II/331) s ohledem na zajištění obytné kvality území.

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	Bilance obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
+ 375 obyvatel na zastavitelných plochách v rámci Změny č.1 ÚP				

C.9.5 ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ PLOCHY ÚZEMNÍ REZERVY

Navržená plocha územní rezervy PSM1 je vymezená v rozvojové lokalitě „Za Poliklinikou“. Vzhledem k provozní vazbě na zamýšlenou přeložku krajské komunikace II/331 (západní obchvat města) zůstává tato plocha, která byla předložena k zapracování jako zastavitelná plocha vymezena jako územní rezerva. Takto indikuje směr budoucího rozvoje města. Podmínkou zařazení plochy mezi zastavitelné je prověření vazby na zamýšlenou přeložku a předchozí investice v lokalitě „Za poliklinikou“ v poloze s vazbou na stávající zastavěné území.

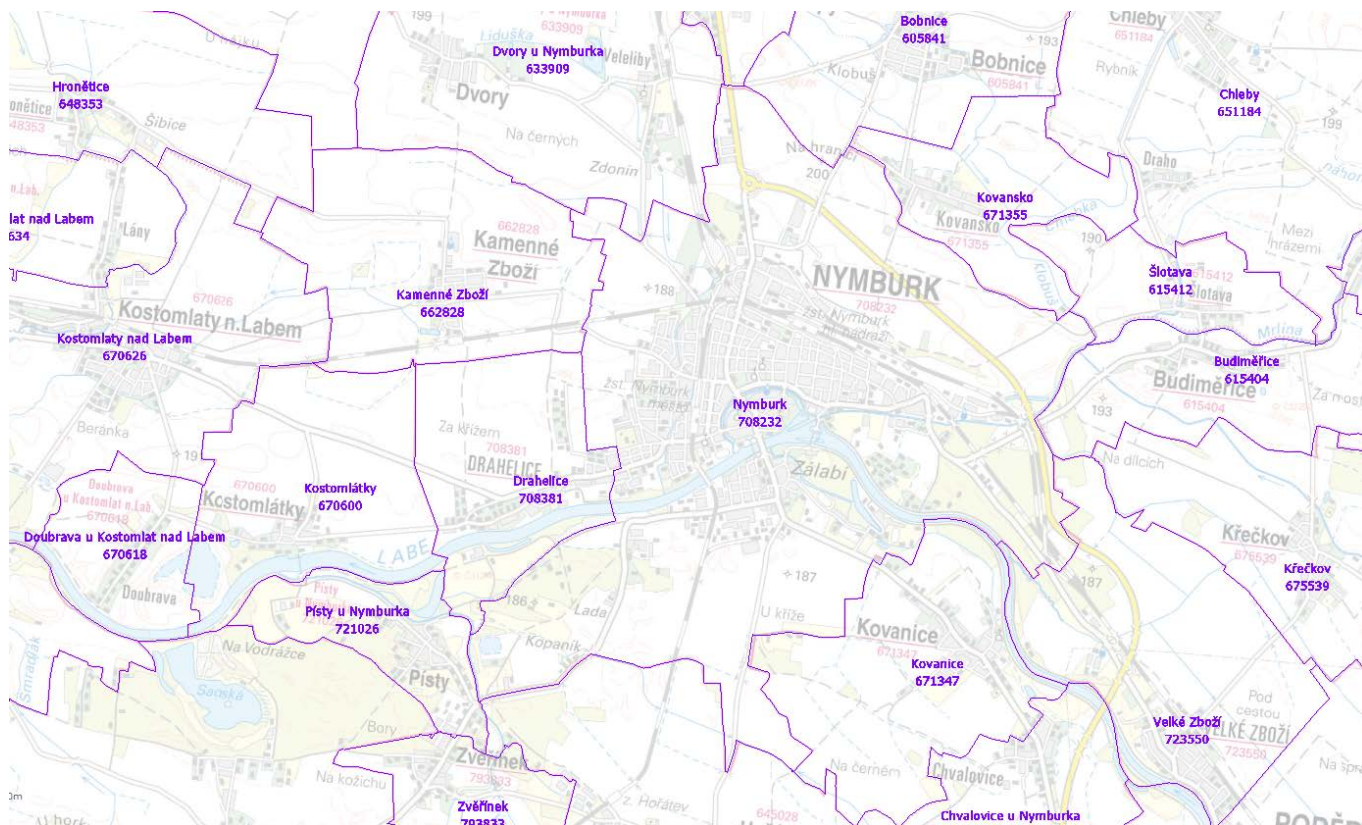
Tabulka 6: Plocha územní rezervy Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Ozn.	kód plochy RZV	Rozloha [ha]	potenciál obyvatel	ODŮVODNĚNÍ
PSM1	SM	2,43	98	Plocha byla vymezena jako územní rezerva pro smíšenou obytnou funkci a nebyla zařazena mezi zastavitelné plochy změny č. 1 územního plánu. Předpokladem pro její využití je nastavení rozvoje v území „Za poliklinikou“ a koordinace se stavbou přeložky komunikace II/331.

Způsob zapracování požadavku byl v proveden v souladu s podmínkami v území a byl dohodnut na společném jednání zpracovatele, objednatele a zástupci odboru ochrany zemědělského půdního fondu krajského úřadu Středočeského kraje.

C.10 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Město Nymburk představuje z hlediska administrativního členění území obec s rozšířenou působností je součástí okresu Nymburk ve východní části Středočeského kraje. Město Nymburk tvoří katastrální území Nymburka a Drahelice. Navazující katastrální územní jednotky Nymburku jsou patrné z následujícího schématu:



Obrázek 5: Pozice sídla vzhledem k sousedním katastrům

Nymburk se svojí dobrou dostupností vlakem z Prahy je město s podstatným podílem obyvatel pravidelně dojíždějících za prací do Prahy. Systém dopravy ve vazbě na Prahu pro cestující zajišťuje prostřednictvím autobusových linek regionální organizátor pražské integrované dopravy ROPID - Pražská integrovaná doprava. Ve vztahu k regionální dopravě funguje síť autobusových linek provozovaná společností OAD Kolín, s. r. o.

Nymburk představuje regionální spádové centrum s širokou nabídkou občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Město disponuje dostatečnými plochami pro umístění nových výrobních a skladovacích kapacit.

Město Nymburk spolu s blízkými Poděbrady představují sídla střední velikosti, která jsou přirozeným spádovým centrem navazujícího okolí.

C.10.1 VZTAH K NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

2. aktualizace ZÚR Sk nabyla účinnosti 4. 9. 2018. Dokumentace ZÚR vymezuje řešené území jako rozvojovou oblast krajského významu OBk 1 Střední Polabí.

ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území relevantní pro dané území a rozsah požadavků určených do zadání změny č. 1 územního plánu Nymburk:

g) rozvoj bydlení sledovat zejména ve městech Kolín, Kutná Hora, Poděbrady, Nymburk, Sadská a Pečky ...

i) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do větších měst a do lokalit s napojením na železnici;

j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

Rozvoj ploch pro bydlení nebo městské bydlení s přípustnou vybaveností je předmětem návrhu změny č. 1 územního plánu. Poukaz krajské dokumentace na rozvoj těchto funkcí představuje opěrný bod pro argumentaci nad rozsahem rozvojových ploch. Jeden z požadavků představuje přestavbu výrobního areálu, který svým charakterem lze řadit mezi brownfields.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování, z nichž pro řešené území a rozsah požadavků vybraných do zadání změny č. 1 územního plánu Nymburk:

a) zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR;

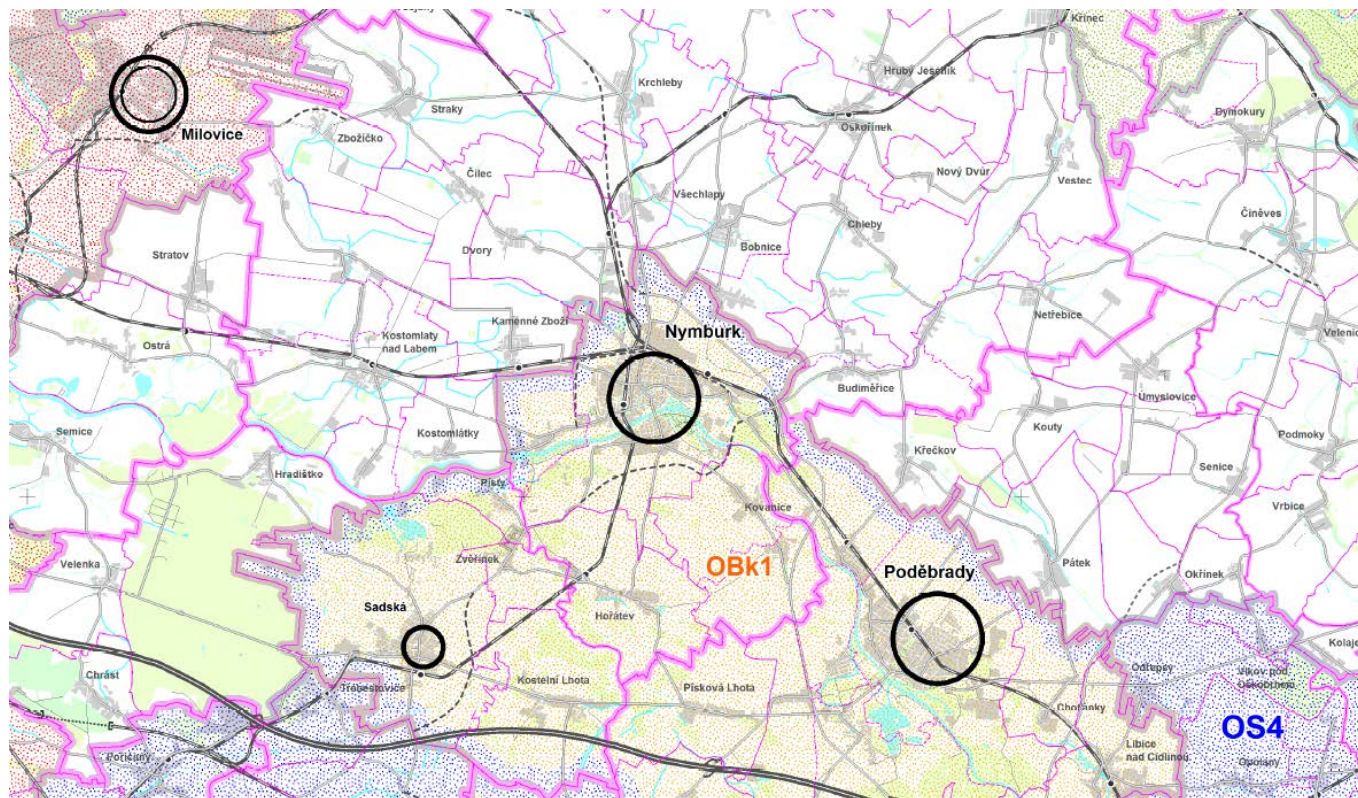
b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Tyto konkrétní body se týkají řešené změny nepřímo skrze řešení navazujícího území, které představují především požadované plochy SM v západní části území Nymburka s prostorovou vazbou na záměr krajské stavby přeložky silnice II/331 mimo současně zastavěné území.

Hodnotné území z pohledu ochrany přírody v území představuje především vodní tok Labe a Mrlina a na ně vázané biotopy lužních lesů a slepých říčních ramen. Tok Labe představuje osu nadregionální biokoridoru systému ÚSES.

Dle ZÚR Sk se z prvků ÚSES na území města Nymburk nachází nadregionální biokoridor K10 Stříbrný roh - Polabský luh a regionální biocentra 1878 Drahelice a 1001 Zadní Babín.

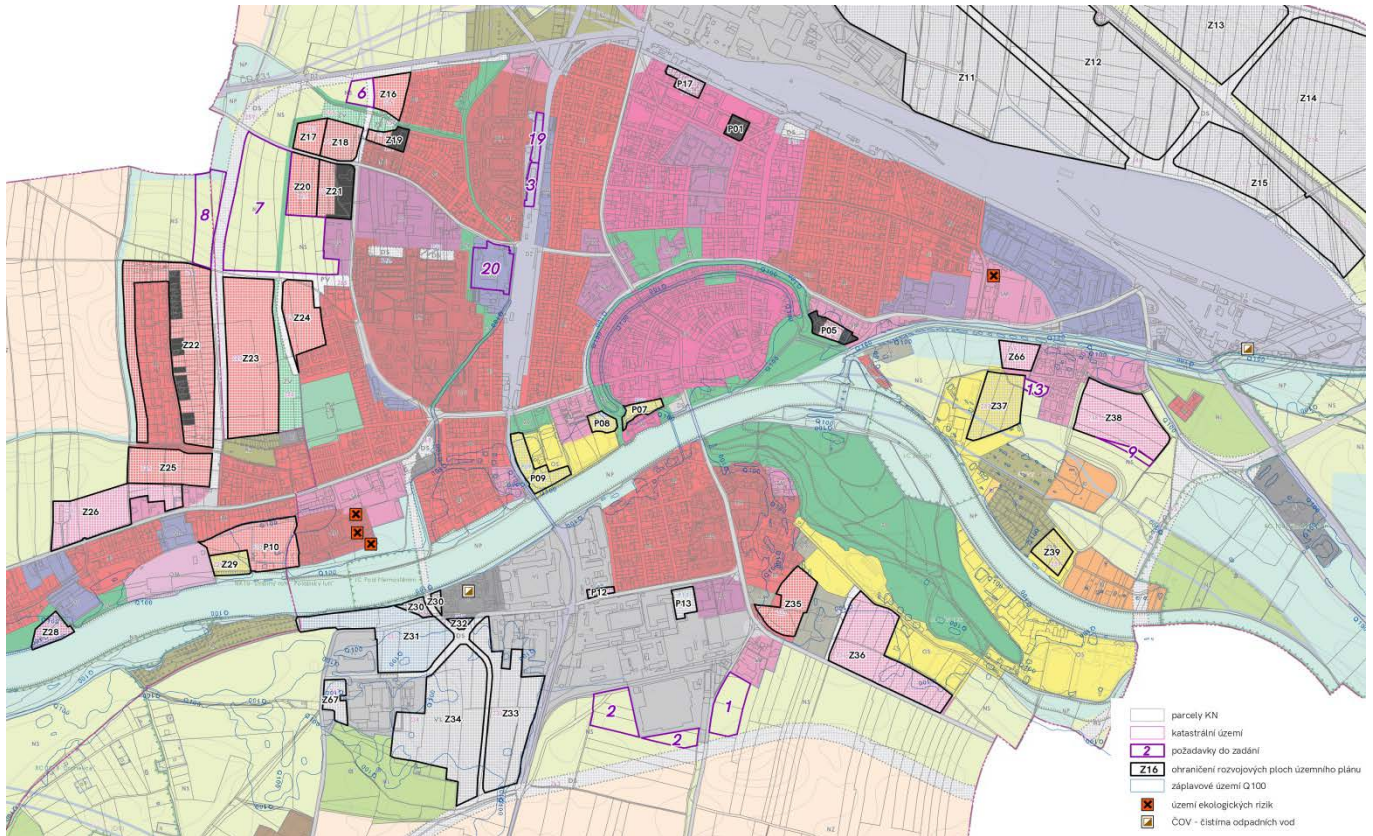
Řešené území se nachází v rovinaté nívné krajině s dostatkem kvalitních zemědělských půd řazených mezi půdy s nejvyšší třídou ochrany.



Obrázek 6: Nymburk ve výkrese uspořádání kraje ZÚR Sk

C.11 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S DALŠÍM POSTUPEM

C.11.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ



Obrázek 7: Výkres požadavků k Zadání Změny ÚP

Zadání, schválené Zastupitelstvem města Nymburk na 4. zasedání usnesením č. 10 konaném dne 19. 6. 2019, je výchozím podkladem pro zpracování územního plánu.

Splnění Zadání územního plánu Nymburk je popsáno níže:

A.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

A.1.1 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PÚR

A.1.2. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÚR

Vyhodnocení jednotlivých požadavků vyplývajících z PÚR ČR ve znění právního stavu po 1. aktualizaci (schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015) je podrobně popsáno viz kap.D.2.1.

Urbanistická koncepce vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR Sk) viz D.2.2, dále cíle a úkoly územního plánování (viz D.3) a další požadavky vyplývající z širších územních vztahů viz D.11. Návrh respektuje cíle a koncepce rozvoje stanovené zadáním ÚP. Podrobně je odůvodnění popsáno v kapitole D.10. Vychází z poznatků z oborů urbanismu, architektury a dalších souvisejících oborů.

Upřesněné požadavky zadání vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR:

- » *Ad 14) Zajištění podmínek kvalitního rozvoje obytných území s prověřením možnosti doplnění vhodného podílu občanské vybavenosti včetně podmínky vymezení odpovídajících veřejných prostranství.*

Požadované změny využití se nebudou negativně promítat do stávajících civilizačních a kulturních hodnot území.

V případě odůvodněné potřeby, například s ohledem na zachování stávajících hodnot území bude prověřena možnost zpřesnit stávající regulativy funkčního využití územního plánu.

Vymezený rozvoj území bude zohledňovat stávající podmínky navazujícího území, včetně ploch zeleně, jak jsou zobrazeny platným územním plánem

Prověřit podmínky realizace návrhu prvků ÚSES.

Požadavky jsou v územním plánu zapracovány vymezením ploch SM smíšené obytné - městské a plochami OV občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura, které umožňují využití území s možností zajištění potřebné občanské vybavenosti. Součástí řešení změny č. 1 územního plánu Nymburk je zavedení podmínky zpracování územních studií v rámci jejichž vyhotovení budou prověřeno řešení odpovídajících veřejných prostranství. Prostranství vymezená plochami ve změně č. 1 územního plánu odpovídají stanovené koncepci územního plánu Nymburk.

- » *Ad 19) Předpokládané zastavitelné plochy rozvoje území pro bydlení budou vymežovány ve vazbě na stávající zastavěné území, stávající dopravní a technickou infrastrukturu se zachováním podstatného podílu zeleně s určením pro sídelní zeleň.*

Bude prověřena možnost využití nástroje etapizace rozvoje území. Postupný nebo celkový rozvoj území bude zohledňovat zachování logických celků zemědělské půdy, které budou dostupné pro zemědělskou techniku a bude možné a účelné je nadále využívat pro produkční zemědělskou činnost.

Realizace vymezení nových rozvojových ploch pro výrobu bude umožněna ve vazbě na stávající areály a v plochách, kde nehrozí střet s obytným prostředím.

Nastavení pravidel využití území bude bránit exploatování krajiny zástavbou. Pro zástavbu budou nastaveny jasné hranice budoucího rozšíření.

Vymezené zastavitelné plochy budou realizované ve vazbě na zastavěné popřípadě zastavitelé území. Etapizace v území není stanovena, nicméně pro plochu Z78 v případě realizace zařízení občanské vybavenosti platí podmínka realizace odpovídajícího napojení na sítě technické infrastruktury města, včetně dopravní infrastruktury.

Pro výhledové využití plochy územní rezervy PSM1 je stanovena podmínka nutné koordinace se záměrem přeložky II/331 v koridoru dopravní stavby Z59.

Plochy rozvoje výroby a skladování jsou vymezeny v jižní části zastavěného území města ve vazbě na stávající výrobní areály.

Hranice rozšíření města jsou dané přírodními podmínkami a vymezenými plochami rozvoje území.

- » *Ad 24) Využití ploch území v lokalitě za Poliklinikou je podmíněna odpovídajícím dopravním napojením, včetně výhledového připojení k navrhované komunikaci přeložky II/331, západního segmentu obchvatu města.*

Využití území za Poliklinikou bude napojeno na dopravní síť města včetně zohlednění budoucího vedení stavby dopravní infrastruktury, přeložky krajské komunikace II/331 v území.

- » *Ad 26) bude prověřeno rozvojové území ve vztahu k aktualizované hladině záplavového území, alternativně budou rozvojové plochy zajištěny proti povodni vymezením prokazatelně v území, které leží nad hladinou Q100.*

Využití ploch v záplavovém území bude podmíněno respektováním vyjádří příslušného orgánu.

- » *Ad 27) Požadavek prověřit možnost vyžadovat podmínku zpracování územní studie na prověření využití území v lokalitě za Poliklinikou.*

Pro řešení využití území za poliklinikou je stanovena návrhem změny č. 1 územního plánu Nymburk podmínka zpracovat územní studii.

- » *Ad 28) Změna územního plánu prověří podmínky potřeby vymezení ploch pro potřebnou občanskou vybavenost v západní lokalitě za Poliklinikou, a v ploše areálu ZELKO, spol. s r. o. případně navrhne/doplní / kapacity veřejné občanské vybavenosti s ohledem na navržený rozvoj v požadovaném území a očekávanou poptávku nebo potřeby města.*

Úprava regulativu je součástí návrhu změny č. 1 územního plánu Nymburk a doplňuje požadavek využití území, které pro transformační území bývalého skladového areálu v blízkosti centra umožňuje realizovat městské bydlení s přihlédnutím k charakteru stávající navazující zástavby sídliště včetně možnosti doplnění lokálně významné nabídky služeb nebo vybavenosti.

- » *Bude prověřena struktura a hierarchie veřejných prostranství, případné deficity veřejných prostranství budou řešeny dle možností území a rozsahu ploch dle platné legislativy.*

Konkrétní požadavky na plochy prostranství vyjadřují vymezené plochy veřejných prostranství, nadto je v území možné realizovat plochy prostranství i v ostatních plochách. Plochy prostranství budou předmětem podrobnějšího zpracování projektové dokumentace a v navazujících územních studiích. Plochy prostranství budou vymezovány s ohledem na minimální požadavek vyhlášky 501/2006 Sb. §7 odst. 2 kde se uvádí: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Upřesněné požadavky vyplývající ze ZÚR:

- » *Ad b) bude prověřena potřeba a možnosti požadovaného rozvoje v Nymburce při respektování stávajících sítí technické infrastruktury s ohledem na limity využití území, které zde představují především ve veřejném zájmu chráněné nejcennějších zemědělské půdy, podmínky využití území ve vztahu k záplavovému území a podmínky ochrany území.*

Navržený rozvoj území je vymezen v logicky navazujícím území města ve vazbě na prvky technické infrastruktury. Zásah rozvojových ploch do zemědělských půd je zdůvodněn v kapitole D.14. Potřeba rozvojových ploch je zdůvodněna v kapitole: D.10.1

A.1.3 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

ÚP prověřil jednotlivé požadavky vyplývající z ÚAP, které byly zapracovány, zejména:

- » nevypouštět z území vymezené průmyslové zóny města
- » určit podmínky využití a případně prověřit rozsah ploch záplavového území Q100, případně aktivní zóny

ÚP dále prověřil jednotlivé požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů, které byly zapracovány, zejména:

- » *Obecně:*

Požadované zastavitelné rozvojové lokality bez přímé možnosti napojení na technickou infrastrukturu nelze okamžitě využít a budou podmíněny přednostním vybudováním odpovídající chybějící infrastruktury.

Požadavek se částečně promítá do navrhovaného řešení plochy Z78, kde platí podmínka zajištění realizace odpovídajícího dopravního napojení.

- » *Ochrana přírody a krajiny:*

Potřeba prověřit vymezení návrhových prvků v ÚSES ve vazbě na řešené plochy změn využití území v západní části, včetně možnosti jeho lokální úpravy v souvislosti s vedením dopravní stavby a zamýšleným rozvojem.

Upravené řešení vymezení prvků ÚSES oproti řešení v platné dokumentaci není návrhem Změny č. 1 územního plánu není řešeno. Prvky veřejné zeleně vymezené v území dle platného územního plánu jsou řešením Změny č. 1 územního plánu zachovány.

- » *Ochrana půdního fondu:*

Umožnit vzhledem k potenciálnímu střetu požadovaných rozvojových ploch s veřejným zájmem ochrany hodnotných zemědělských půd podle odstavce 1 bodu b §4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, aby docházelo přednostně k odnímání zemědělské půdy méně kvalitní. Pro tento postup volit nástroj etapizace rozvoje území, alt. náhrady výměnou jiných rozvojových ploch zpět do produkčních zemědělských ploch.

V řešeném území dochází ke střetu rozvojových ploch s hodnotnými plochami zemědělských půd. V případě nově vymezených ploch výroby je střet řešen navrácením přiměřeného dílu rozvojových ploch výroby v jiné části města zpět do zemědělského půdního fondu. Zdůvodnění nově vymezených ploch občanské vybavenosti včetně ostatních rozvojových ploch v lokalitě „Za poliklinikou“, které zasahují do hodnotných zem. půd, viz kapitola C.14..

- » *Hygiena a životní prostředí:*

U požadovaných ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo s funkcí smíšenou obytnou o velikosti nad 2 ha uplatnit podmínku vymezit odpovídající podíl veřejných prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb.

Respektovat vymezené a hodnotné prvky zeleně v území, jak jsou v území založeny platným územním plánem.

Návrh změny č. 1 územního plánu respektuje stávající prvky zeleně územního plánu. Legislativní požadavek na vymezování veřejných prostranství není Změnou č. 1 územního plánu omezen.

- » *Vodní režim:*

Samostatně zpracovaná studie prokazuje na podkladě dynamického modelu průchodu povodňové vlny, že výstavba v lokalitě Babín, resp. navážky nad úroveň hladiny stoleté vody pro realizaci rozvoje v lokalitě, nemá vliv na průchod povodňové vlny (zvýšení hladiny nebo rychlosti je na hranici měřitelných hodnot)

Úkol prověřit aktuální hladinu záplavového území

Podmínkou využití ploch v Babíně, Z72 a Z73 je respektování záplavového území hladiny stoleté povodně Q100.

» *Urbanistická kompozice:*

Prověřit doporučení vzhledem k rozsahu rozvojového území v západní části města a vzhledem k prostorovým a funkčním souvislostem s navazujícím stabilizovaným a rozvíjejícím se územím, podmínit využití území zpracováním územní studie.

Úkol prověřit podmínky rozvoje území v prostoru mezi plánovanou přeložkou silnice II/331 a územím Za Poliklinikou podle druhu využití:

- o *Pro bydlení uplatnit prostorovou etapizaci podmíněnou realizací odpovídajícího procenta předchozí etapy.*
- o *U ploch pro komerční vybavenost dopravním napojením lokality komunikací ve stopě přeložky II/331.*

Budou respektovány stávající hodnoty území, mimo jiné dochovaná cestní síť, vizuální propojení s dominantami v území, a další hodnotné historické objekty a významné krajinné prvky.

Prověřit možnost doplnění rozvojových ploch výroby dle požadavků 1 a 2 ve vztahu ke stávajícím areálům. Prověřit možnost vymezení vhodné odpovídající náhrady - redukce rozvojových ploch výroby v severní části průmyslové zóny města.

Návrh Změny č. 1 územního plánu Nymburk vymezuje rozvojovou lokalitu „Za poliklinikou“ k prověření územní studií. Studie prověří funkční uspořádání území a napojení lokality a veřejnou infrastrukturu města včetně zohlednění vedení koridoru přeložky krajské komunikace II/331.

Stávající hodnoty území budou respektovány a dále rozvíjeny.

Návrh Změny č. 1 územního plánu vymezuje ve východní části severní průmyslové zóny plochu smíšeného nezastavěného území, navrácení části nevyužitých rozvojových ploch zpět do zemědělských půd jako náhradu za plochy požadovaného rozvoje v plochách vymezených ve vazbě na stávající výrobní zařízení v průmyslové zóně jih.

» *Bydlení:*

Prověřit území v západní části města pro rozvoj bydlení s vazbou na sídliště a jeho infrastrukturu, případně přeložku II/331.

Prověřit, zda lze v zadání územního plánu pro odůvodnění rozvoje území o plochy pro bydlení použít bilanci navrhovaného počtu nových obyvatel redukované o dlouhodobě nevyužité plochy s argumentem dlouhodobé nečinnosti vlastníků.

Prověření využití území a lokálních vazeb bude předmětem požadované územní studie. Zdůvodnění potřeby rozvojových ploch a důvody pro jejich vymezení, viz příslušná kapitola: C.10.

» *Rekreace:*

Podmínky rekreace v plochách řešených požadovanou změnou představují potenciál ve vztahu k navazujícímu území, jsou to především trasy biokoridorů, zelené linie v území propojující přírodní celky nebo vymezené v souběhu s vodním tokem. Tyto prvky území budou v řešeném území důsledně chráněny a rozvíjeny v minimální podrobnosti alespoň jak jsou nastaveny platným územním plánem.

Plochy rekreace budou v řešených plochách požadovaných změn dále naplněny jako:

- o *součást vymezených prostranství v plochách větších než dva hektary dle vyhlášky 501/2006 Sb o prostorových nárocích na veřejná prostranství v obytných plochách dle § 7 odst. 2.*
- o *součást plochy vymezovaných biokoridorů*

řešeným územím požadovaných změn využití prochází navrhovaný ÚSES v souběhu s linií přeložky II/331, pro který lze uvažovat úpravu průběhu řešeným územím

úkokem řešení bude prověřit možnost koordinace vymezení veřejných prostranství a prvků ÚSES

Pro plochy rekreace jsou v území navrženy plochy veřejných prostranství, minimální podíl prostranství realizovaných v rámci zastavitelných ploch územního plánu vyplývá z vyhlášky 501/2006 Sb. V území jsou

vymezené biokoridory a v jejichž plochách lze realizovat přípustné rekreační funkce, které nebudou v konfliktu s funkčním biokoridorem dle podmínek využití.

Plochy ÚSES nejsou Změnou Č. 1 územního plánu Nymburk dotčeny a zůstávají dle platného řešení.

A.1.4 POŽADAVKY OBCE, FYZICKÝCH NEBO PRÁVICKÝCH OSOB, DOTČENÝCH ORGÁNŮ NA ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NYMBURK

Během zpracování změny územního plánu byly prověřeny jednotlivé požadavky, a byly zpracovány. Některé požadavky byly na podkladě jednání v průběhu zpracovávání zpracovány do návrhu odlišně od původního znění, přičemž tato změna se týká zpřesnění využití území, v souladu s podmínkami, jak jsou nastaveny platným územním plánem, v tabulce níže je patrná ve sloupci „úprava“:

Tabulka 7: Výčet schválených požadavků, které jsou předmětem Změny ÚP

<i>schválené požadavky:</i>	<i>rozsah</i>	<i>požadovaná funkce</i>	<i>úprava</i>	<i>ozn. ve zm. č. 1</i>
1) rozšíření areálu výroby, Nevšimal, a. s.	1,8932	VL	-	Z69
2) rozšíření areálu výroby, Model Obaly, a. s.	2,5930	VL	-	Z70, Z71
3) plocha DS u sídliště Jankovice	0,4431	DS	-	P23
6) vymezení plochy smíšené obytné - městské (lokalita Jankovice)	0,7261	SM	velikost	Z74
	10,92	SM	velikost, plochy SM, OV, ZS	Z75, Z76, Z77, Z78
7) vymezení plochy smíšené obytné - městské (lokalita Poliklinika před obchvatem)				
	2,4262	SM	dále jako plocha ÚZEMNÍ REZERVY	PSM1
8) vymezení plochy smíšené obytné - městské (lokalita Poliklinikou za obchvatem)				
9) doplnění stávající rozvojové plochy města bydlení (lokalita Babín)	0,3265	SM	RZ	Z73
13) rozšíření lokality Babín	0,2978	SM	RZ	Z72
19) Změna areálu firmy MADOS PRO, spol. s r. o.	0,4506	VD	-	P22
20) Změna areálu firmy ZELKO, spol. s r. o.	1,9744	BH	-	P24

Převzatou tabulku ze zadání Změny č. 1 územního plánu mění zpřesnění řešení lokality „Za poliklinikou“, kde u požadavku 7 byl v souladu s platným územním plánem ponechán pruh zeleně změnou vyznačený jako plocha Z76 který odděluje dvě plochy smíšené obytné funkce Z77 a Z75, přičemž v severní části je oddělena samostatná plocha pro občanskou vybavenost.

V návrhových plochách RZ v Babíně je v souladu s požadavkem omezená zastavitelnost a jejich přípustné využití odpovídá využití nezastavitelných soukromých zahrad.

A.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.2.1 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PŮR

Koncepce veřejné infrastruktury vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace APÚR ČR viz C.2.1.

A.2.2 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÚR

Koncepce veřejné infrastruktury vychází a respektuje požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR Sk upřesněné zadáním ÚP viz C.2.2. Návrh Změny ÚP respektuje vymezené plochy a koridory ZÚR Sk, není k dispozici PD, na základě které by možné koridory zpřesnit.

A.2.3 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

ÚP prověřil jednotlivé požadavky na Koncepci veřejné infrastruktury vyplývající z průzkumů a rozborů, zejména:

Na kontaktu požadované zástavby a koridoru přeložky II/331 v západní části území v lokalitě Za Poliklinikou umožnit prioritně situovat pás ochranné zeleně nebo zařízení komerční vybavenosti a služeb s nižším nárokem na hygienické požadavky a ochranu veřejného zdraví.

Využití plochy SM a šířka koridoru dopravní stavby vyjádřená stávající rozvojovou plochou DS umožňují umístění ochranné zeleně včetně potenciálního umístění bezkolizního provozu v plochách SM ve vztahu k dopravní stavbě coby potenciálnímu zdroji hygienické zátěže.

» *pro občanské vybavení:*

Prověřit potřebu doplnění ploch občanské vybavenosti, ploch komerčních zařízení v řešených plochách s ohledem na navazující plánované dopravní stavby přeložky silnice II/331, (západní obchvat města) a problémy v dopravě v centru města a na mostě při poježdění mezi dominantní obytnou částí na pravém břehu Labe a zařízeními komerčního prodeje v Zálabí.

U požadavku 7, vymezení plochy SM – smíšené obytné městské prověřit možnost umístění komerční vybavenosti podmíněné vybudováním dopravního napojení silnicí ve stopě přeložky II/331.

U požadavku 20, vymezení plochy BH - bydlení v bytových domech, v území dnešního skladového a výrobního areálu prověřit možnost doplnit požadavek minimálního podílu služeb nebo obchodní vybavenosti místního významu. V souvislosti s tím prověřit vhodnost vymezení plochy jako bydlení hromadné BH a zvážit její zařazení jako plochu smíšené obytné - městské SM.

Zpracovatel prověří možnost doplnění nebo rozšíření stávající občanské vybavenosti (např. rozšíření plochy občanské vybavenosti u polikliniky Nymburk), alt. v souladu s úkolem dle strategického plánu v případě potřeby vymezit plochu pro zařízení pro seniory, nebo zařízení sociálních služeb.

Návrh Změny č. 1 územního plánu vymezuje v rámci řešené lokality „Za poliklinikou“ ve vazbě na navrženou přeložku komunikace II/331 a stávající komunikaci Zbožská, umístění samostatné plochy pro občanskou vybavenost.

Plocha bývalého areálu firmy Zelko, spol. s r. o. bude umožňovat vedle funkce pro bydlení polyfunkční parter, umístění zařízení občanské vybavenosti nebo služeb lokálního významu.

Zařízení občanské vybavenosti lze jako přípustné využití realizovat v plochách SM.

» *pro plochy výroby a skladování:*

Umožnit rozvoj stávajících výrobních areálů podle přijatých požadavků 1 a 2 v území s limitem nejkvalitnějších zemědělských půd s I. třídou ochrany. Prověřit možnost vymezení plochy náhrady, navrácení střednědobě nevyužitelných rozvojových ploch určených pro výrobu mezi produkční zemědělské plochy.

Návrh Změny č. 1 územního plánu stanovuje náhradu zemědělských ploch v severní části území za zemědělské plochy omezené vymezenými rozvojovými plochami pro průmyslovou výrobu v jižní části území.

» *pro dopravu:*

Prověření podmínek napojení rozvojových lokalit na dopravní infrastrukturu města, včetně napojení na silniční síť v ploše plánované stavby západního obchvatu města, přeložky silnice II/331,

Bude stanovena podmínka dopravního napojení z koridoru dopravní stavby pro vybrané činnosti v řešeném území, případně bude stanoveno, pro které plochy bude stavba nebo úsek dopravní stavby v koridoru přeložky II/331 podmiňující investicí.

Rozvojové plochy budou podmíněny odpovídajícím dopravním napojením

Dopravní napojení je nutnou podmínkou realizace a využití zastavitelných rozvojových ploch.

» *pro sítě technické infrastruktury:*

Koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce odkanalizování nebo energetická koncepce se změnou územního plánu nebude měnit. Obdobně koncepce likvidace způsob dešťových vod v řešených plochách bude řešena v souladu se stávající koncepcí odkanalizování města.

Plochy změn v území budou napojeny na stávající městskou síť prodloužením stávajících řadů, případně nutné investice, posílení stávající infrastruktury budou zohledněny po projednání nebo vyjádření správců a vlastníků infrastruktury.

Realizace rozšíření sítí technické infrastruktury bude realizovaná na podkladě stávajícího stavu dle platných rozvojových koncepcí, plánu rozvoje a požadavků vlastníků a provozovatelů sítí.

A.2.4 DALŠÍ POŽADAVKY (OBCE, VEŘEJNOSTI, DOTČENÝCH ORGÁNŮ)

Návrh prověřil potřebu nových ploch pro občanskou vybavenost, byla vymezena nová plocha Z78 určená pro občanskou vybavenost a další výstavba vybavenosti je umožněna v rámci regulativů ploch smíšených.

V ploše dopravní infrastruktura - železniční (DZ) bude v textové části jako přípustné využití doplněn regulativ: parkoviště.

V regulativech plochy DZ byl doplněno přípustné využití: velkoplošná parkoviště, hromadné garáže

Lokalita č. 6, která je navržena jako smíšená obytná, bude zařazena jako plocha podmíněně přípustná s tím, že před povolením umístění staveb musí být prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech dle zákona o ochraně veřejného zdraví.

Podmínka pro plochu je doplněna do regulativů podmíněně přípustného využití v plochách SM, plochy smíšené obytné - městské.

V dalším stupni změny územního plánu bude konkretizován záměr pro plochy 7 a 8 - pás ochranné zeleně nebo zařízení komerční vybavenosti a služeb.

Zařízení komerčních služeb je realizovatelné v nově vymezené ploše občanské vybavenosti Z78, pás zeleně je přípustný v ploše vymezeného koridoru dopravní stavby a v plochách Z77 a Z78 vymezených podél koridoru dopravní stavby.

Lokality 9 a 13 budou určeny jako plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ)

Plochy jsou v souladu s požadavkem vymezeny s funkcí RZ, rekreace - zahrádkové osady, kde podmínky využití a podmínky prostorové regulace neumožňují výstavbu objektů pro bydlení, ale lze je využívat, např. jako samostatné nezastavitelné zahrady.

V návrhu změny územního plánu budou zakreslena plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech ÚP (vysokotlaké plynovody a přípojky, zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu, středotlaké a nízkotlaké plynovody a přípojky)

Do textové části do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části do koordinačního výkresu bude zpracován jako limit:

- » *jev 082a - koridor RR spoje (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby)*
- » *jev 102a - vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Nepolisy)*

Požadované jevy jsou v koordinačním výkresu zobrazeny.

A.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.3.3 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP

ÚP prověřil jednotlivé požadavky na koncepci uspořádání krajiny vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů, zejména:

Zajistit provázanost jednotlivých prostranství v koordinaci s vymezením a zpřesněním prvků lokálního ÚSES, zajištění prostupnosti území pro volně žijící živočichy a zajištění prvků s ekostabilizační funkcí v území.

Vymezení a úpravy prvků ÚSES navrhovat pokud to bude možné po hranicích pozemků a bez kolizí se zastavěnými plochami sídla tak, aby byla maximálně zajištěna návaznost na stávající prvky ÚSES.

Zabezpečit ochranu přírodních hodnot, ochranu stromořadí a vzrostlých soliterních stromů, ochranu významných krajinných prvků způsobem podle § 4 odstavec 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, které v řešeném území představují především vodní toky a údolní nivy.

Při urbanistickém rozvoji nebo případné intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a ponechat v území obhospodařovatelné a přístupné celky zemědělských půd.

Požadavek města v závislosti na realizovatelnosti požadavku č. 1 a č. 2 s ohledem na ochranu kvalitních zemědělských půd I. a II. třídy ochrany: Redukovat přiměřenou část rozvojových ploch VL, plochy výroby a skladování z naddimenzované severní průmyslové zóny výměnou za možnost rozvoje v jižní části v průmyslové zóně Nymburk - jih, kde existuje reálná poptávka po rozvoji stávajících výrobních areálů.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna č. 1 územního plánu ponechává vymezené stávající koridory územních rezerv beze změn a vymezuje novou plochu územní rezervy určenou, v podrobnějším členění, pro smíšené obytné území.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Změna č. 1 územního plánu Nymburk potvrzuje stávající vymezené významné (nadřazené) záměry ZÚR SK jako VPO a VPS s možností vyvlastnění a předkupního práva.

Předkupní právo je dále vymezeno pro stavby veřejně prospěšných staveb a pro pozemky pro veřejná prostranství.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Na základě prověření v průběhu zpracování ÚP nebyla shledána nutnost zpracovat pro některé části území regulační plán jakožto podmínka další výstavbu či jako podmínka pro rozhodování v území. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot v území je zajištěna definováním podmínek plošného a prostorového uspořádání, resp. podrobnějších podmínek prostorového uspořádání MPZ Nymburk.

Změnou č. 1 územního plánu je jako podmínka dalšího rozvoje stanoveno pořízení územních studií ve dvou lokalitách. Jedná se o lokalitu „Za poliklinikou“ a přestavbový areál Zelko. Podrobnější podmínky zpracování studie a lhůta pro pořízení jsou uvedeny v nově vložené kapitole výroku územního plánu: 11) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č. 1 územního plánu nevymezuje plochy s podmínkou uzavření dohody o parcelaci.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantní řešení Návrhu změny č. 1 ÚP nebylo požadováno a není předmětem návrhu změny č. 1 územního plánu.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚP A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh změny č. 1 ÚP je zpracován vektorově nad digitální katastrální mapou ve formátu *shp v datovém formátu Minis Sk.

Změna č. 1 územního plánu obsahuje (A) textovou část (výrok a odůvodnění změny č. 1) a části (B) a (C) jako grafickou část výroku a odůvodnění změny č. 1 územního plánu Nymburk.

Grafická část (B) představuje výkresy výroku změny č. 1 ÚP a jsou to: Výkresy B1.1, B1.2 – Výkresy základního členění území (1: 5 000), výkresy B2.1, B2.2 – Hlavní výkres (1: 5 000).

Grafická část (C) představuje výkresy odůvodnění změny č. 1 ÚP, jsou to: Koordinační výkresy C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C1.5 – Koordinační výkres (1:5 000), výkres C2 širších vztahů (1: 100 000) bude doplněn, výkresy C3.1 a C3.2 jsou výkresy předpokládaných záborů půdního fondu (1: 5 000).

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno - v koordinovaném stanovisku krajského úřadu č.j. 043635/2019/KUSK ze dne 17.4.2019 k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Nymburk bylo vyloučeno, že uvedené záměry mohou mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

C.12 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v AZÚR PK, nejsou navrhovány.

C.13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

C.13.1 POUŽITÁ METODIKA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF,
- vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů,
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu,
- metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ze srpna 2013,
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha – „C3 Výkres předpokládaných záborů ZPF, 1 : 5 000“,
- textový komentář
- tabulkové přehledy (tabulky jsou vyhotoveny samostatně pouze pro zastavitelné plochy vně zastavěného území).

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. To znamená, že, jak v grafických výstupech, tak v tabulkových přehledech jsou uvedeny potřebné údaje pro posouzení územního plánu z hlediska ochrany ZPF.

Plochy změny č. 1 územního plánu nezasahují plochy PUPFL ani pásmo ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy změn v krajině jsou značeny dle metodiky MINIS. V zastavěném území jsou to „plochy přestavby“ (P), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z). Územní plán řadí mezi plochy zastavitelné i plochy veřejné zeleně. Pro tyto není vyhodnocení ve vztahu k zemědělským půdám zpracováno.

Pro každou lokalitu vně i uvnitř zastavěného území jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a ploch dotčených tříd ochrany ZPF.

Překryv rozvojových ploch a meliorovaných pozemků je vyhodnocen na podkladě externích dat a není vyhodnocen tabulkovým srovnáním, ale pouze výčtem kolizních ploch.

V zastavěném území jsou vyznačeny lokality, které využívají jeho stávající plošné rezervy jako například nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a případně plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Zábory pro plochy v zastavěném území určené pro bydlení a plochy přestavby do výměry 2 000 m² se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- digitální katastrální mapa – zdroj ČÚZK,
- zastavěné území, které je územním plánem vymezené ke dni 10. 07. 2019,
- hranice a označení navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a údaje o investicích do zemědělské půdy, převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Nymburk (2018).
- investice do zemědělské půdy dle webu Informačního systému melioračních staveb jako náhrada chybějícího jevu č.43 v datech ÚAP.

Potřebné analýzy a grafické výstupy byly zpracovány v prostředí ArcGIS (ESRI – ArcMap).

C.13.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Přehled rozvojových ploch Návrhu změny č. 1 územního plánu, které zasahují zemědělský půdní fond. Součástí přehledu jsou zdůrazněné zastavitelné plochy nacházejících se na hodnotných půdách (I. a II. třída ochrany) s podrobným odůvodněním převažujícího veřejného zájmu na vymezení zastavitelných ploch (podrobněji rovněž viz kapitola D.10.4.). Navržené plochy Změny č. 1 územního plánu plus výpis výměr zasahujících do ploch hodnotných zemědělských půd I. a II. třídy ochrany ZPF včetně komentáře, uvádí tabulka níže.

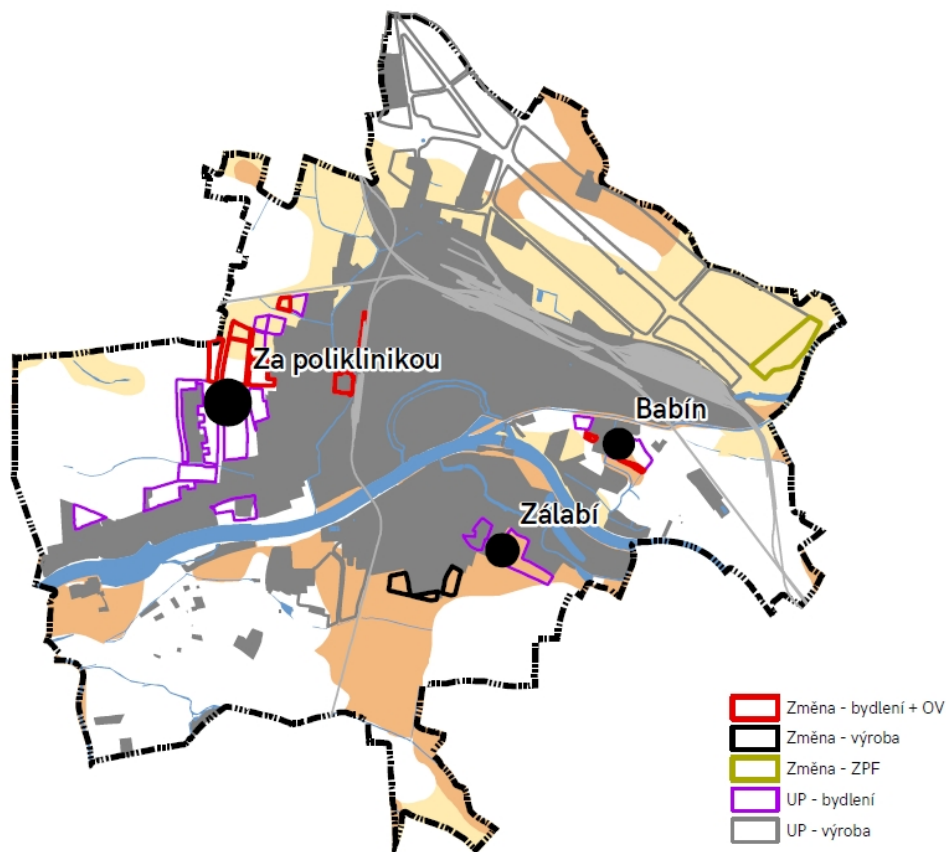
Tabulka 8: Přehled záborů zemědělských půd mimo zastavěné území města Nymburk

plocha	fce.	třídy ochrany ZPF [ha]				BPEJ	dr. poz.	popis / zdůvodnění
		I. tř.	II. tř.	III. tř.	IV. tř.			
Z69	VL	1,89	-	-	-	2.56.00	orná půda	Logický rozvoj stávajících výrobních závodů, Součástí je kompenzace v zemědělských půdách II. třídy ochrany v severní průmyslové zóně v rozsahu 10,50 ha
Z70	VL	2,59	-	-	-	2.56.00	orná půda	
Z71	VL	0,70	-	-	-	2.56.00	orná půda	
Z72	RZ	-	-	0,30	-	2.21.10	orná půda	zahrady v Babíně, (nezasahuje do půd I. nebo II. třídy ochrany)
Z73	RZ	0,28	-	-	-	2.56.00	orná půda	
		-	-	-	0,05	2.21.10	orná půda	zahrady v Babíně
Z74	SM	-	0,73	-	-	2.06.00	orná půda	navazující plocha rozvoje
Z75	SM	-	-	1,52	-	2.19.01	orná půda	veřejná zeleň - není zábor
Z76	ZV	-	0,40	-	1,42	2.22.10	orná půda	
Z77	SM	-	2,27	-	-	2.06.00	orná půda	navazující plocha rozvoje
		-	-	3,40	-	2.19.01	orná půda	
Z78	OV	-	1,61	-	-	2.06.00	orná půda	občanská vybavenost - veřejná infrastruktura, plocha je vymezená ve vazbě na budoucí křížení významných dopravních tras
		5,46	5,00	5,22	1,47			

Pozn.: Podbarvené plochy v tabulce představují předpokládaný zábor nejkvalitnějších zemědělských půd.

Celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF v hodnotných zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany je 10,46 ha.

Celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF je 17,15 ha.



Obrázek 8: Schéma navrhovaných ploch bydlení a výroby x ZPF

Zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF ve vztahu k požadavkům zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:

Město Nymburk a jeho rozvoj jsou determinovány přírodními a infrastrukturními bariérami. Volné plochy pro zastavění v několika vhodných lokalitách se dostává do střetu s limitem kvalitních zemědělských půd, které obklopují město. V obecné rovině lze pro vymezený rozvoj (předpokládaný zábor ZPF) postavit argument potřeby rozvoje města jako veřejný zájem (doplnění kapacit bydlení, podpora rozvoje výroby) pro zajištění konkurenceschopnosti města v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 odst.1 SZ (udržitelný rozvoj území a s ním související rozvoj bydlení, hospodářských aktivit).

Lokalita „průmyslová zóna – jih“. Plochy Z69, Z70, Z71 představují zábor nejcennějších zemědělských půd I. třídy ochrany o rozsahu 5,18 ha. Odůvodnění vymezení, respektive veřejný zájem na jejich vymezení, spočívá v potřebě rozvoje stávajících funkčních výrobních areálů a jejich provozů, který nelze z praktických důvodů umísťovat jinde v území. Plochy jsou vymezeny s ohledem na udržení konkurenceschopnosti podniků (Nevšimal, a.s. a Model Obaly, a.s.) a podporu dalšího rozvoje podnikání ve městě. Plochy jsou součástí území, které navazuje na současně zastavěné území Nymburka. V prostoru vymezeném hranou města a koridorem pro silnici II/330 (Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav ze ZÚR SK). Budoucí komunikace vytvoří logickou hranu města (jeho rozvoje) z jihu. Součástí řešení je vymezením plochy náhrad, navrácení plochy o rozsahu 10,50 ha na půdách II. třídy ochrany zpět do zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení ploch průmyslové výroby je uvedeno podrobněji v kapitole D.9.2.

Lokalita „Babín“. Vymezení plochy Z73 v zemědělských půdách I. třídy ochrany rozsahu 0,28 ha je zdůvodněno tím, že plocha bude sloužit jako zahrada a představuje doplnění většího celku, připravované rezidenční lokality, pro kterou je vydané úr na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vymezená plocha Z73 (RZ), je určena pro zahrady, tudíž nepředstavuje vlastní zábor zemědělského půdního fondu.

Lokalita „Jankovice“ a „Za poliklinikou“. Jedná se o logické pokračování rozvoje města s potenciálem doplnění předměstské smíšené zástavby do „zbylého“ prostoru vymezeném zastavěným územím města „Za poliklinikou“ a koridorem pro budoucí přeložku – silnici II/331 (dle ZÚR SK jako VPS s ozn. D161). Plocha je vymezena jako doplnění tvaru sídla, doplnění potřeby zastavitelných ploch včetně možnosti doplnění občanské vybavenosti v této části města, chybějící komerční vybavenosti v severní části Města (obchodní domy se nyní nacházejí v Zálabí a jsou dostupné pro většinu obyvatel jediným mostem přes Labe, což působí neúměrné dopravní komplikace). Doplnění/umístění občanské vybavenosti lze chápat jako naplnění veřejného zájmu.

Plocha Z74 v plochách II. třídy ochrany o ploše 0,73 ha je vymezena pro rozvoj bydlení, představuje doplnění nabídky bydlení ve městě, která se postupně vyčerpává, jak lze dovodit dle vydaných územních rozhodnutí nebo probíhající územní přípravy některých rozvojových lokalit. Některé rozvojové lokality jsou nedostupné vlivem vlastnických vztahů nebo ostatních limitů využití území (Q100, AZZU). viz kapitola D.9.1. Plocha Z74 představuje rozšíření plochy Z16 (plocha Z16 je již zainvestována - KM je zanesena parcelace lokality na soubor RD). Jedná se o logické pokračování a doplnění obytné zástavby do zbylého prostoru vymezeném zastavěným územím města a železničním tělesem, resp. plochou Z59 pro komunikaci.

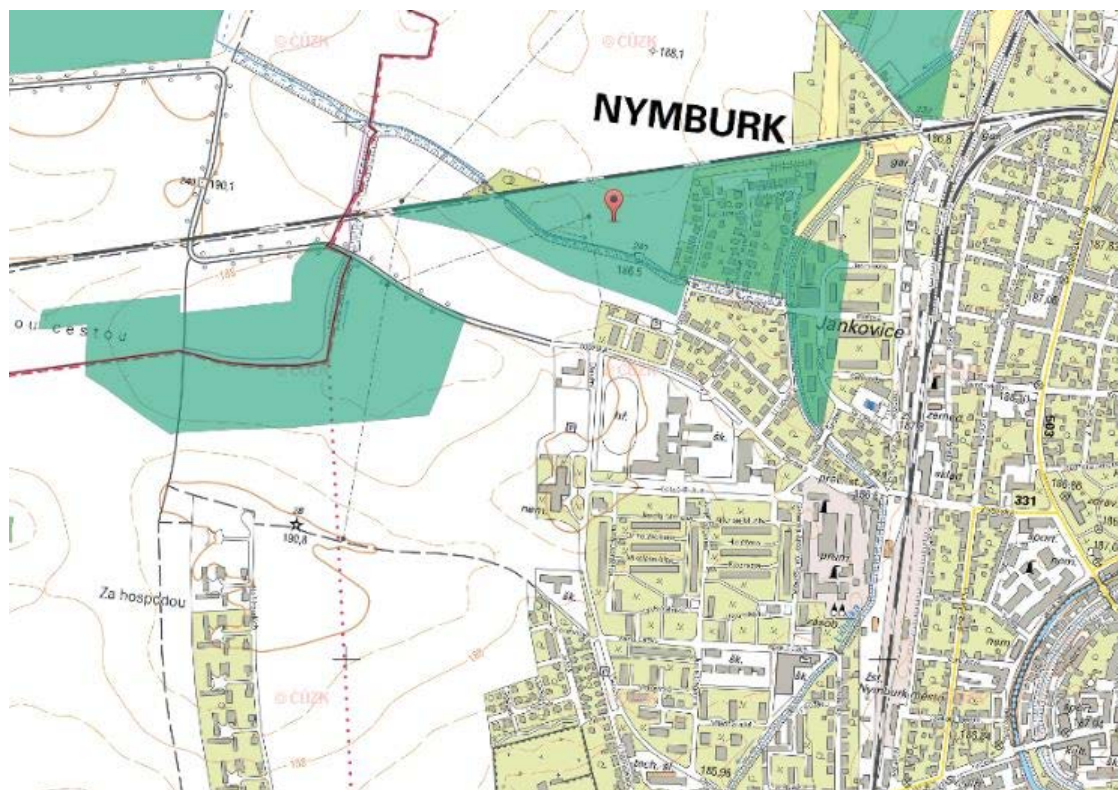
Plocha Z75 je vymezena na plochách III. a IV. třídy ochrany a je organickou součástí rozvojové lokality „Za poliklinikou“ v poloze bezprostředně navazující na zastavěné území.

Plocha Z76 není určena k zastavění, ale pro plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.

Plocha Z77 je vymezena pro využití smíšené obytné. Plocha zasahuje částečně do ploch II. třídy ochrany v severní části svého vymezení v rozsahu 2,27 ha. Plocha je součástí širší lokality v logicky vymezeném území, které ohraničují plánované komunikace na jihu a na západě. Navazující zastavitelné plochy a zastavěné území uzavírají prostor na východě. Veřejný zájem na jejich vymezení představuje obdobně jako pro plochu Z74 potřeba rozvojových ploch pro bydlení ve městě, jejíž bilance jsou uvedeny v kapitole C.9.1. Vyhodnocení využití plochy bydlení. Plocha Z77 představuje náhradu vyčerpaných kapacit zastavitelných plochách. Jedná se o pozemky investora, který ve městě dlouhodobě působí, potenciálně tak představují pro město reálný rozvoj s blízkým horizontem výstavby. Doplnění smíšené předměstské zástavby v lokalitě také představuje příležitost lépe zhodnotit stávající vybavenost sídliště (využití školských zařízení), kterou lze systémem pěších vazeb navázat na stávající strukturu sídliště a obytné lokality rodinných domů.

Plocha Z78 je vymezena na zemědělských půdách II. třídy ochrany a zasahuje i do ploch odvodnění. Tato plocha je určena pro občanskou vybavenost - veřejnou infrastrukturu. Změna č. 1 územního plánu zde umožňuje realizovat obchodní zařízení. Vzhledem k tomu, že plocha je ve vhodné poloze vůči budoucímu křížení dvou významných komunikací a může znamenat doplnění nabídky prodejních ploch pro obyvatele blízkých sídlišť, stávajícího i navrženého rozvojového území. Potenciál využití plochy znamená široké spektrum využití občanské vybavenosti, včetně domu pro seniory. Vzhledem k potenciálnímu přínosu plochy Z78 pro navazující území i město Nymburk lze vymezení plochy deklarovat jako veřejný zájem.

Odvodnění, meliorace zemědělských ploch v území:



Obrázek 9 - lokality s odvodněním (převzato z informačního systému melioračních staveb)

Pro posouzení dopadů řešení změny č. 1 územního plánu na zemědělský půdní fond, dle odstavce 3, §3 vyhlášky 13/1994 Sb., je doplněn podkladem z odborného serveru (data v podkladech UAP chybí), údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

Plochy změny č. 1 územního plánu Z78, Z77 a Z74 zasahují do území odvodnění ozn.198525 a 198526, které bylo realizováno v roce 1934. Předmětné odvodnění bylo realizováno 1934 a je spádováno do pravobřežního přítoku vodního toku Lidušky. Plochy odvodnění se dále okrajově dotýkají plochy Z73 v Babíně vymezené změnou č. 1 územního plánu.

Data o odvodnění území nebyly součástí předaných podkladů uap, a nejsou zobrazena v koordinačním výkrese, popřípadě ve výkrese předpokládaných záborů ZPF.

Náhrady za rozvoj. Vedle návrhu rozvojových ploch změn využití určených k zastavění, vymezuje změna č.1 územního plánu také jako kompenzaci rozvoje návrat části obtížně dostupných ploch určených pro průmyslovou výrobu v severní průmyslové zóně do ploch zemědělských, konkrétně plochy NS, plochy smíšených nezastavěného území.

Tabulka 9 - plochy k navrácení do ZPF

plocha	fce.	I. tř. ochrany [ha]	II. tř. ochrany [ha]	druh poz.	popis / zdůvodnění
-	NS	-	10,50	orná půda	kompenzace požadovaného rozvoje ploch Z69, Z70, Z71 v jižní průmyslové zóně

C.13.3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Řešení návrhu změny č. 1 územního plánu Nymburk nezasahuje do ploch lesních pozemků nebo do pásma 50 m od hranice lesa.

C.14 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění Změny územního plánu má cca 43 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu A2 a 4 výkresy formátu A3.

Seznam obrázků:

Obrázek 1: ZÚR SK – krajinné charakteristiky typu

Obrázek 2: Dostupné lokality bydlení v Nymburku (fialově – stav, červeně – požadavky)

Obrázek 3: Analýza stávajících ploch pro bydlení

Obrázek 4: Dostupné plochy výroby a skladování (požadované červený obrys, stávající černý obrys)

Obrázek 5: Pozice sídla vzhledem k sousedním katastrům

Obrázek 6: Nymburk ve výkrese uspořádání kraje ZÚR Sk

Obrázek 7: Výkres požadavků k Zadání Změny ÚP

Obrázek 8: schéma navrhovaných ploch bydlení a výroby x ZPF

Obrázek 9: lokality s odvodněním (převzato z informačního systému melioračních staveb)

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Přehled využití stávajících rozvojových ploch územního plánu

Tabulka 2: Základní demografické údaje o řešeném území v letech 1971 – 2018

Tabulka 3: Výčet měněných rozvojových ploch vymezených v platném ÚP včetně odůvodnění

Tabulka 4: Výčet navržených přestavbových ploch Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Tabulka 5: Výčet navržených zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Tabulka 6: Plocha územní rezervy Změny č. 1 ÚP včetně odůvodnění

Tabulka 6: Výčet schválených požadavků, které jsou předmětem Změny ÚP

Tabulka 7: Přehled záborů zemědělských půd mimo zastavěné území města Nymburk

Tabulka 8: Plochy k navrácení do ZPF

Seznam použitých zkratk:

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1

ZÚR SK – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace

BK – biokoridor

ČOV – čistírna odpadních vod

ČS – čerpací stanice

DN - diametre nominal
CHLÚ - chráněné ložiskové území
EO - ekvivalentní obyvatel
EVL - evropsky významná lokalita
IP - interakční prvek
KM - katastrální mapa
KN - katastr nemovitostí
LBC - lokální biocentrum
LBK - lokální biokoridor
LHP - lesní hospodářský plán
LPIS - veřejný registr půdy
MK - místní komunikace
MOK - místní obslužná komunikace
MSK - místní sběrná komunikace
NP - nadzemní podlaží
NBC - nadregionální biocentrum
NBK - nadregionální biokoridor
OK - okružní křižovatka
ORP - obec s rozšířenou působností
PD - projektová dokumentace
PF - půdní fond
PK - pozemkový katastr
PÚPFL - pozemky určené k plnění funkcí lesa
RBC - regionální biocentrum
RBK - regionální biokoridor
RD - rodinný dům
SEZ - staré ekologické zátěže
SÚ - stavební úřad
TTP - trvalé travní porosty
ÚP - územní plán
ÚPO - územní plán obce
ÚPD - územně plánovací dokumentace
ÚR - územní rozhodnutí
ÚSES - územní systém ekologické stability
ÚÚR - Ústav územního rozvoje
VDJ - vodojem
VKP - významný krajinný prvek
VN - vysoké napětí
VPO - veřejně prospěšné opatření
VPS - veřejně prospěšná stavba
VVN - velmi vysoké napětí
ZPF - zemědělský půdní fond
ZÚR - zásady územního rozvoje
ZCHÚ - zvláště chráněná území

D GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

C1 - Koordinační výkres

C.1.1	(A2)	1 : 5 000
C.1.2	(A3)	1 : 5 000
C.1.3	(A3)	1 : 5 000
C.1.4	(A3)	1 : 5 000
C.1.5	(A3)	1 : 5 000

C2 - Širší vztahy (A2) 1 : 100 000

C3 - Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu

C.3.2	(A2)	1 : 5 000
C.3.2	(A2)	1 : 5 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu.

Poučení

Proti opatření obecné povahy dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze podat opravný prostředek.

Starosta města Nymburk

Místostarosta města Nymburk

razítko

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz