

# **Změna č. 2 územního plánu Nymburk**

**textová část**

ARCHUM architekti s.r.o.

březen 2021

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Objednatel:** Město Nymburk

Náměstí Přemyslovců 163  
288 02 Nymburk

**Pořizovatel:** Městský úřad Nymburk

Náměstí Přemyslovců 163  
288 02 Nymburk

oprávněná úřední osoba: Ing. Alena Morávková

**Zhotovitel:** ARCHUM architekti s.r.o.

sídlo: Oldřichova 187/55  
128 00 Praha 2  
IČ: 01894871

**Autorský tým:** Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 4516

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**Změna č. 2 ÚP Nymburk**

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 2 VYDAL: Zastupitelstvo města Nymburk

Datum nabytí účinnosti: -----

**Pořizovatel:**

**Městský úřad Nymburk**

Náměstí Přemyslovců 163  
288 02 Nymburk

oprávněná úřední osoba

Ing. Alena Morávková

Razítko a podpis:

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. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NYMBURK**

# Obsah

<b>A</b>	<b>VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>6</b>
C.1	Postup při pořízení změny územního plánu .....	6
C.2	Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	7
C.2.1	Soulad s politikou územního rozvoje.....	7
C.2.2	Soulad s plánovací dokumentací vydanou krajem .....	7
C.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování .....	8
C.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	8
C.5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	9
C.6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	10
C.7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) .....	10
C.8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	10
C.9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	11
C.10	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	11
C.11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	14
C.12	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	14
C.13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	15
C.14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	15
C.15	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	18
C.16	Vyhodnocení připomínek.....	18
C.17	U změny územního plánu text s vyznačením změn .....	18
<b>D</b>	<b>GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>19</b>

# A VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 územního plánu Nymburk je vypracována nad Úplným zněním územního plánu Nymburk, které bylo zpracováno 06/2020 po vydané změně č. 1.

Návrh změny územního plánu je zpracován podle § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí takto:

(1) V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, části 3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se do tabulky v čl. (13) vkládá nový řádek s následujícím zněním:

P25	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI) - před zahájením výstavby provést biologický průzkum zaměřený na avifaunu - před zahájením výstavby bude prověřena potřeba provést terénní úpravy s výškou terénu nad Q100, případně respektovat Q100	0,48
-----	--	------

# B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 2 ÚP Nymburk rámcově odpovídají ÚP Nymburk:

1 - Výkres základního členění území

2 - Hlavní výkres

Výkres VPS a VPO nebyl vypracován, neboť změna územního plánu nemění ani nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

# C ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

## C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Město Nymburk má platný územní plán, který nabyl účinnosti 3.1.2018. Dále byla pořízena změna č. 1 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 13.07.2020.

Dne 31.08.2020 byl na město Nymburk podán návrh na pořízení změny č. 2 územního plánu. Návrh byl doložen stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém vyloučil významný vliv projednávané změny ÚP na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dále bylo doloženo stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí (SEA).

Zastupitelstvo města svým usnesením ze dne 09.12.2020 schválilo obsah změny č.2 územního plánu Nymburk a její pořízení zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Pořizovatelem změny územního plánu je úřad územního plánování MěÚ Nymburk, odbor výstavby. Zpracovatelem návrhu změny č. 1 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.

Pořizovatel oznámil v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o změně územního 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. 2 územního plánu byl vystaven na Městském úřadě Nymburk a v elektronické podobě na internetových stránkách města.

Veřejné projednání se konalo na Městském úřadu Nymburk dne 10.03.2021, zpracovatelem byl proveden výklad.

K návrhu změny byla uplatněna tato stanoviska:

Městský úřad Nymburk, odbor školství, kultury a památkové péče, stanovisko č.j. MUNYM-ŠKaPP/060/8494/2021/Mor ze dne 11.3.2021

Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko č.j. 018636/2021/KUSK ze dne 8.3.2021

Hasičský záchranný sbor, souhlasné stanovisko č.j. HSKL-519-2/2021-NY ze dne 4.3.2021

GasNet, s.r.o., stanovisko zn. 5002324475 ze dne 2.3.2021

Ministerstvo obrany, stanovisko sp.zn. 121214/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 8.3.2021

Ministerstvo životního prostředí, stanovisko č.j. MZP/2021/500/390 ze dne 1.3.2021

Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko č.j. MPO 128731/2021 ze dne 4.2.2021

Povodí Labe, s.p., vyjádření č.j. PLa/2021/006826 ze dne 15.3.2021

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku uplatnilo požadavky na doplnění a úpravu textové části územního plánu a koordinačního výkresu, které se však netýkaly plochy projednávané v návrhu změny č.2 ÚP. Požadavky Ministerstva obrany byly zaneseny do textové i grafické části úplného znění územního plánu Nymburk po změně č.2.

Po uplynutí sedmidenní lhůty od veřejného jednání pořizovatel v souladu s 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny územního plánu. Námitky a připomínky

vlastníků a veřejnosti 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. 2 územního plánu a dle § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu města Nymburk návrh na vydání Změny č. 2 územního plánu Nymburk.

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

### C.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh změny č. 2 ÚP Nymburk není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 schválenou usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015 pod usnesením č. 276, respektive dne 30. 9. 2019 usnesením č. 629 a 630 a nově aktualizací č. 5 schválenou 17. srpna pod usnesením č. 833.

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 Wrocław. Území je ovlivněno koridory významných dopravních staveb dálnice D11 a železniční tratí č. 010 v úseku Praha – Pardubice.

V oblasti veřejné infrastruktury se k území vztahují záměry C-E61 (koridor konvenční železniční dopravy) a záměr S8 (koridor pro zkapacitnění silnic).

Území řešené změnou č. 2 ani záměr samotný se výše uvedených záměrů negativně nedotýká.

Vymezení plochy P25 je v souladu s prioritou územního plánování uvedenou v čl. 19. Plocha představuje je navržena původně na pozemcích zařazených do plochy s rozdílným způsobem využití VX – výroba a skladování se specifickým využitím. Touto změnou dochází k opětovnému využití/transformaci opuštěných areálů a hospodárnému využívání zastavěného území.

### C.2.2 SOULAD S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Návrh změny č. 2 ÚP Nymburk není v rozporu s platným zněním 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. 2 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).

Navržení plochy přestavby P25 nemá negativní vliv na záměry vyplývající ze ZÚR: D048, D153, D161, D213 a PP05 prvky územního systému ekologické stability regionálního a nadregionálního významu (NK10, RC1001, RC1878, RK1238).

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. 2 územního plánu respektovány.

Níže jsou uvedeny požadavky a úkoly ZÚR SK relevantní vůči řešenému území Nymburka a zpřesněno zda a jak jsou Změnou č. 2 územního plánu Nymburk akceptovány.

Převzaté požadavky územního rozvoje a plánování pro Změnu č. 2 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



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.

### C.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad s § 18 odst. 1 stavebního zákona je zajištěn vytvořením předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území prostřednictvím vymezení nových ploch pro bydlení (plocha přestavby P25) za účelem udržení optimálního množství ploch, které uspokojí případnou poptávku po bydlení. Postupné snižování nabídky ploch umožňující bydlení či jejich nevyužívání vede k ohrožení udržitelného rozvoje území, stagnaci výstavby a teoretickému odlivu obyvatelstva (selektivní migraci).

Soulad s § 18 odst. 2 stavebního zákona rovněž souvisí s vymezením ploch přestavby s funkcí bydlení. Na straně jedné jsou soukromé zájmy reprezentovány zájmem o výstavbu, na straně druhé je ve veřejném zájmu výstavba a obecný rozvoj území vše za dodržení cíle ochránit nezastavěné území, proto dochází k využití ploch uvnitř zastavěného území.

Soulad s § 18 odst. 3 stavebního zákona souvisí s respektováním požadavků dotčených orgánů a ostatních zvláštních právních předpisů. Obecné zájmy na ochraně ZPF a PUFPL jsou dodrženy - viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nejsou ohroženy. Zastavěné území je hospodárně využíváno. Plocha přestavby je vymezena citlivě ve vztahu k urbanistické struktuře sídel.

Nová koncepce rozvoje území není změnou územního plánu stanovována.

Změnou územního plánu nedochází k vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, zároveň nejsou vytvářeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

Předmětem změny územního plánu není zajištění civilní ochrany, asanační, rekonstrukční či rekultivační zásahy do území.

Využitelnost navazujícího území na území řešené změnou územního plánu není ohrožena nebo znemožněna.

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

Změna č. 2 ÚP Nymburk je v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1. 2018 a jeho prováděcích předpisů:

- 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.,)

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. Součástí jejího projednání byl 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.

V souladu s § 58 odst. 3 došlo k prověření, zda nedošlo k aktualizaci zastavěného území. Jelikož nebyly nalezeny změny ve vymezení, zůstává zastavěné území vymezené ve stejném rozsahu jako po vydané změně č. 1.

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., výkresy jsou zpracovány v následujících měřítkách:

výkres základního členění území - 1 : 5 000

hlavní výkres - 1 : 5 000

výkres VPS a VPO - nebyl zpracován, neboť VPS a VPO nejsou změnou územního plánu měněny či nově navrhovány

koordináční výkres - 1: 5 000

výkres širších vztahů - 1 : 25 000

výkres předpokládaných záborů ZPF - 1: 5 000

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

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

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona konstatuje, že z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů má k předkládané koncepci níže uvedenou připomínku. Podle Nálezové databáze ochrany přírody vedené Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky byl v místě záměru doložen 22. 4. 2014 výskyt zvláště chráněného druhu: slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*). Na základě této informace doporučuje Krajský úřad jako orgán ochrany přírody prověřit výskyt zvláště chráněných druhů na plochách plánovaného záměru a rovněž v jejich blízkém okolí a v případě nálezů druhů přizpůsobit plánované využití ploch podmínkám ochrany zvláště chráněných druhů stanovených § 49 a § 50 zákona. Na základě této připomínky byla pro plochu P25 definována podmínka týkající vyhotovení biologického průzkumu zaměřeného na avifaunu.

Na část plochu zasahuje záplavové území Q100. Toto záplavové území je nutné respektovat, nebo před zahájením výstavby provést terénní úpravy, které upraví rozliv Q100 mimo plochu - více viz kapitola C.10.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže

uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (jev 119)

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, uplatnil k obsahu navrhované změny dle § 55a stavebního zákona stanovisko č. j. 119000/2020/KUSK.

Změna č. 2 územního plánu Nymburk nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Změnu č. 2 územního plánu Nymburk není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Nymburk na udržitelný rozvoj území.

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

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

## C.8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

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

## C.9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území města Nymburk je poměrně intenzivně využito. V samotném městě se nachází minimum proluk vhodných k zastavení (stavbami pro bydlení), což je do jisté míry dáno charakterem zástavby v centrální části města. Lokalita řešená změnou územního plánu představuje jednu z mála volných ploch vhodných pro transformaci na plochy bydlení (dříve VX - výroba a skladování - se specifickým využitím) i vzhledem k funkčnímu využití okolí, ve kterém je z převážné části navržena právě funkce BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské. V celorepublikovém měřítku je stále evidována vysoká poptávka po bydlení (byty, volné pozemky s možností rychlé výstavby), a tak kontinuálním vymezování nových zastavitelných ploch, respektive ploch přestavby souvisí zejména s udržitelným rozvojem území v pilíři soudržnosti společenství obyvatel.

## C.10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Odůvodnění jednotlivých změnových bodů:

1) Změnou územního plánu dochází k navržení nové plochy přestavby P25 na pozemcích parc. č. 535/46, 537/1, 535/2, 536/2 a st. 691 (rodinný dům) vše v k. ú. Nymburk. Ploše je přiřazena funkce (rozdílný způsob využití) BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské a to s ohledem na širší vztahy v okolí, neboť po celém oblouku (sever - východ - jih) přímo s touto funkcí sousedí. Na pozemku se rovněž nachází stavba evidovaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům (st. 691, č. p. 635). Plocha je dobře dopravně obslužitelná, v těsné blízkosti plochy procházejí sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plynovod, vedení EE a komunikační síť). Změna funkčního využití z plochy VX na BI přináší i pozitivní dopad na případnou kvalitu bydlení v dané lokalitě, neboť dojde k zamezení střetu dvou obtížně slučitelných funkcí (výroby a bydlení).

Před zahájením výstavby bude v lokalitě nutné provést biologický průzkum zaměřený na avifaunu, neboť byl v místě záměru doložen 22. 4. 2014 výskyt zvláště chráněného druhu: slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*), viz připomínka KÚ SČK, č. j. 119000/2020/KUSK.

Před realizací výstavby je nutné v území prověřit potřebu provedení terénních úprav, které budou mít vliv na odtokové poměry v lokalitě Nymburk - Záblatí.

Na řešené území zasahuje záplavové území Q100. V červnu 2020 bylo vypracováno hydrotechnické posouzení - terénní úpravy pro část toku Labe (IDVT 10100002 DKM ř. km. 896.500), zpracovatel VRV Vodohospodářský rozvoj a výstavba akciová společnost, Ing. Filip Urban. Studie však nezasahuje na pozemky řešené změnou územního plánu. Pro případnou výstavbu na pozemcích v ploše P25 bude nutné prověřit provedení terénních úprav v obdobném duchu jako pro sousední pozemky (např. 539/5, 539/4, apod.), neboť podmínky jsou pro danou lokalitu a její nejbližší okolí takřka totožné a nelze mezi nimi předpokládat zásadní rozdíl. Z tohoto důvodu se nepředpokládá nutnost vyhotovení další studie. Odtok na části plochy P25, na kterou zasahuje Q100, bude po realizaci terénních úprav řešených v uvedené studii pozitivně ovlivněn, neboť realizací terénních úprav dojde k vytvoření hráze zamezující rozliv směrem ke komunikaci II/503.

Předmětem studie bylo zpracování hydrotechnických výpočtů (posouzení) vlivu terénních úprav na odtokové poměry v lokalitě Nymburk - Záblatí (ne jen na pozemky řešené změnou územního plánu). Zájmová lokalita je na okraji záplavového území Q20 a Q100. Severně od lokality směrem k Labi se nachází fotbalové hřiště, které má na hranici se zájmovou lokalitou vytvořený terénní val. Právě od hranice zájmové lokality a fotbalového hřiště se mění odtokové poměry a do zájmové lokality se propaguje téměř hydrostatická hladina a nedochází tam při stávajícím stavu k významnému proudění. Navrhovaná stavba má charakter terénních úprav v celém rozsahu s navrhovanou úrovní nad výškou hladiny průtoku Q100. Vzhledem k téměř hydrostatické hladině 184.94 m n.m. je úroveň terénních úprav uvažována na kótě 184.95 m n.m. Hydrotechnické posouzení bylo provedeno pomocí detailního kalibrovaného výsekového 2D matematického modelu. Výpočet byl proveden pro řadu N-letých průtoků Q5, Q20 a Q100 pro následující stavy:

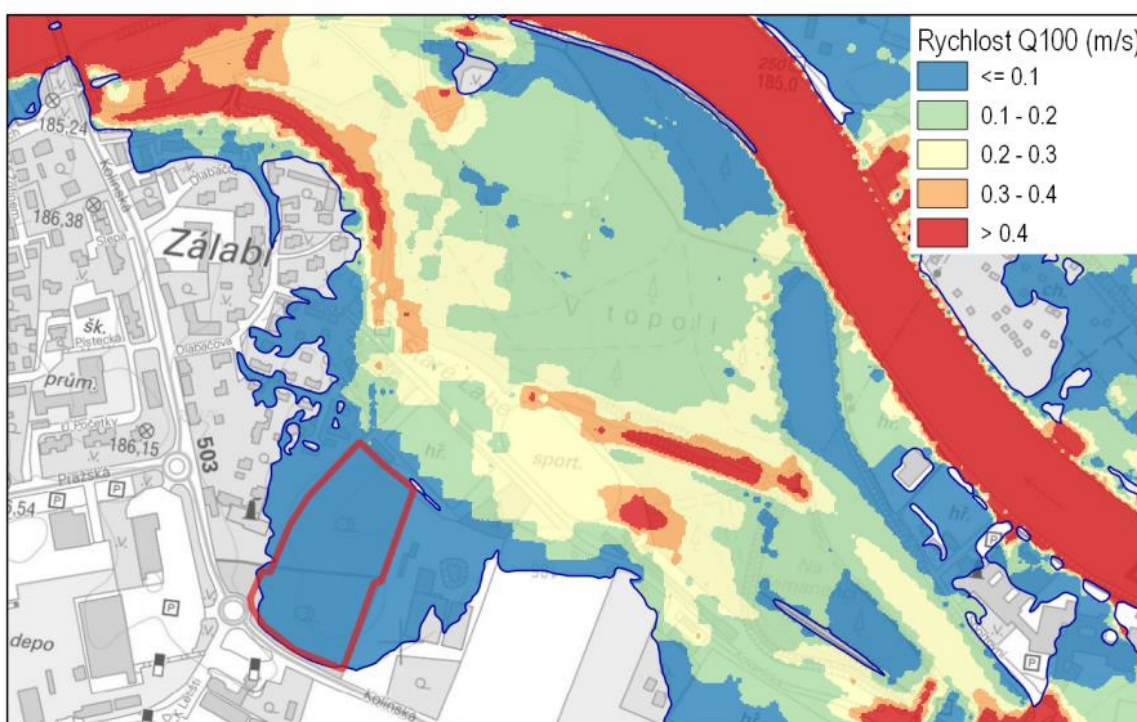
## 1. Stávající stav a 2. Návrhový stav

Výpočtem bylo zjištěno následující:

- zájmová lokalita je dotčena rozlivem Q20 a Q100,
- při stávajícím stavu jsou hladiny při posuzovaných průtocích téměř hydrostatické,
- zájmová lokalita se nepodílí na převádění velkých vod, rychlosti proudění jsou zanedbatelné,
- průměrná hloubka vody v zájmové lokalitě při průtoku Q100 je 0.99 m,
- k ovlivnění rozsahu rozlivů při posuzovaných průtocích nedochází,
- k ovlivnění hladin při posuzovaných průtocích a rozsahu přesnosti nedochází,
- nedochází k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů mimo zájmovou lokalitu

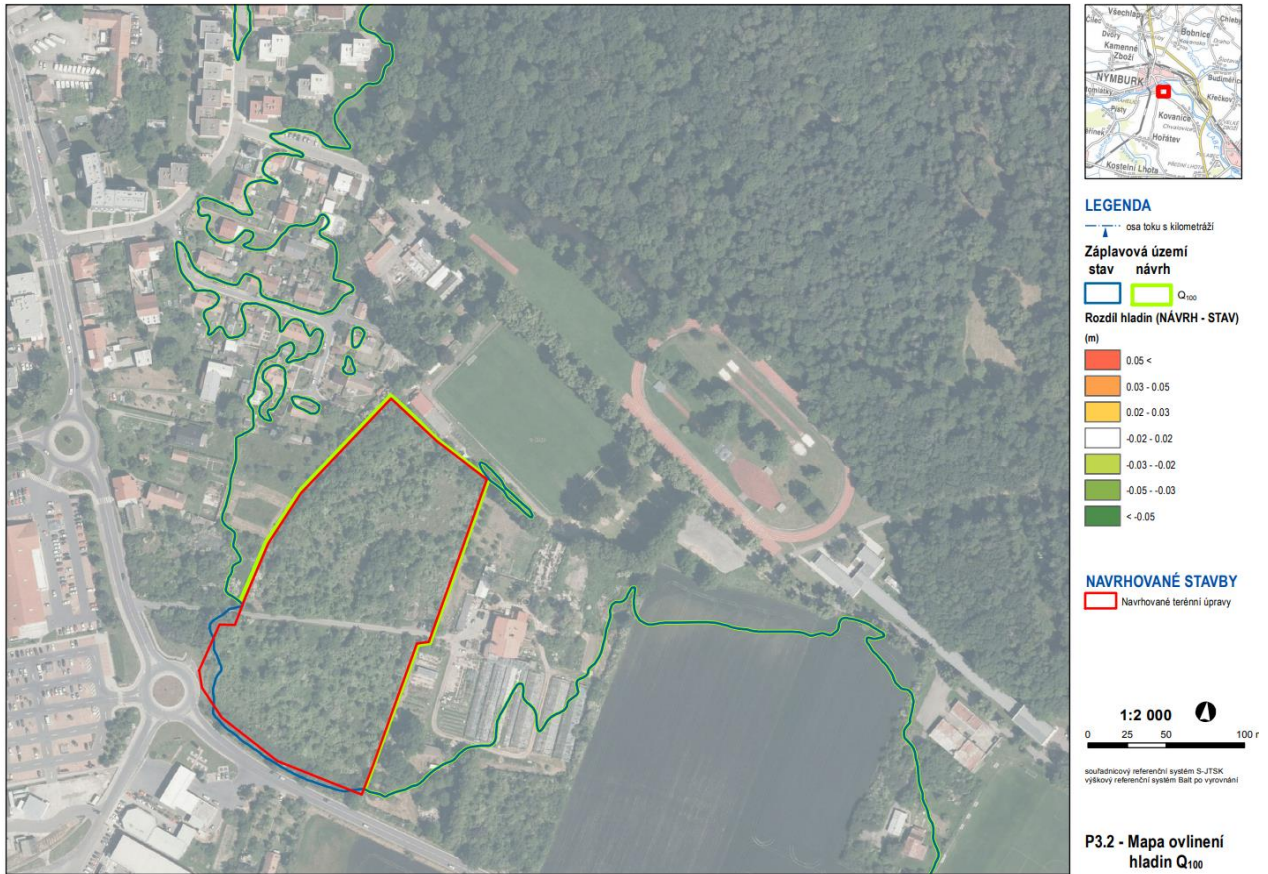
Obrázek 1: Rychlost proudění Q100

**NYMBURK - HYDROTECHNICKÉ POSOUZENÍ**  
LABE ř.km 896.000 (ID toku 10100002)

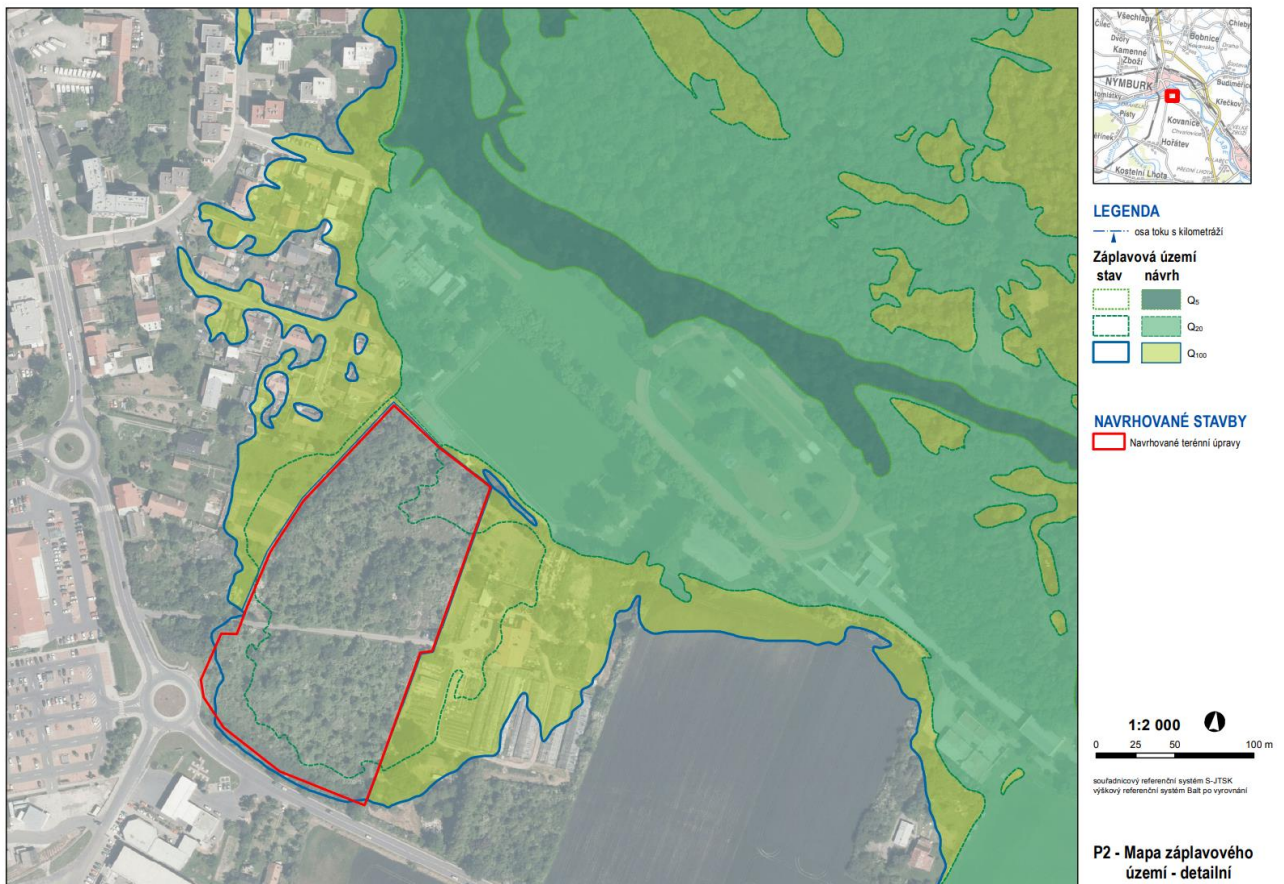


Obrázek 3-4 Rychlost proudění Q<sub>100</sub> - stávající stav (zdroj: „Analýza oblastí s významným povodňovým rizikem v územní působnosti státního podniku Povodí Labe včetně návrhů možných protipovodňových opatření (podklad k Plánu pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Labe)“.)

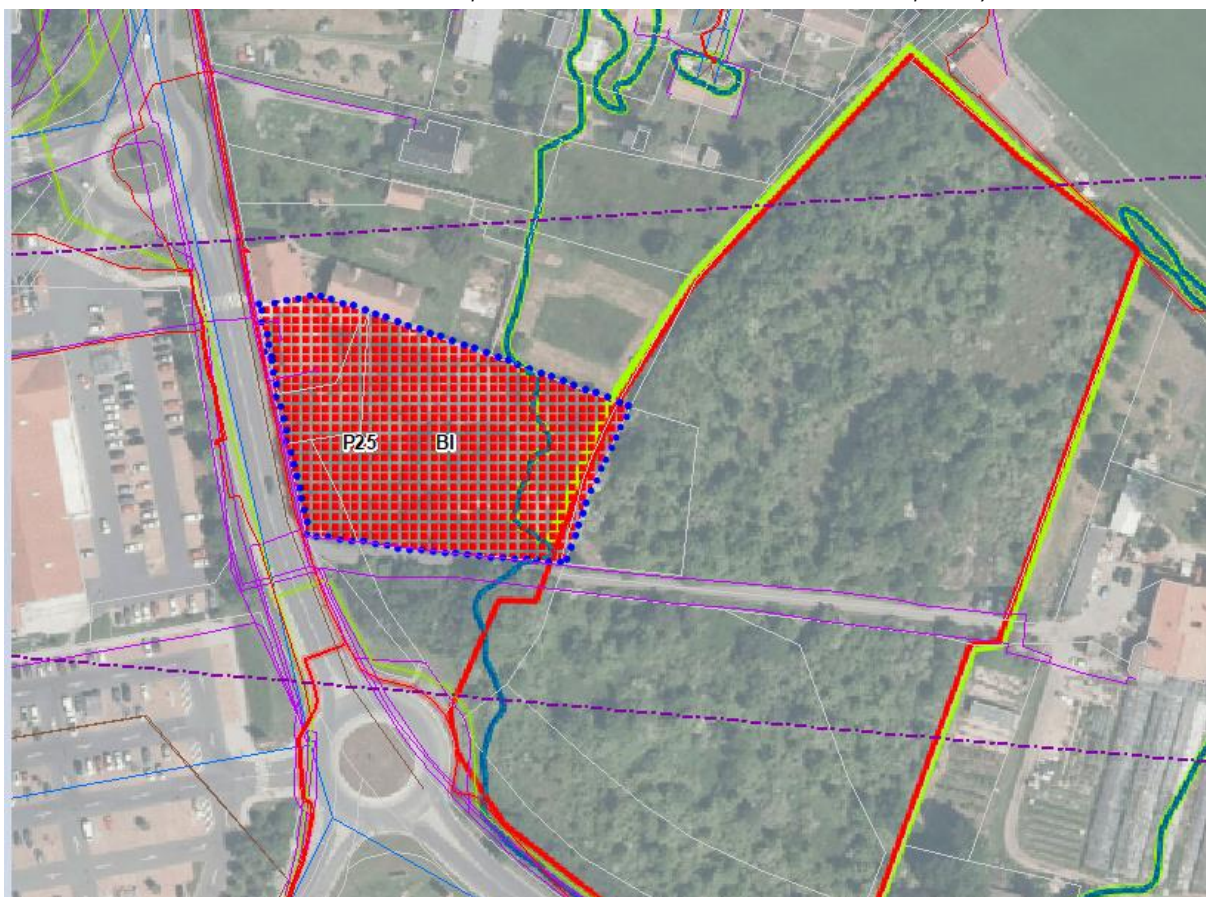
Obrázek 2: Mapa ovlivnění hladin Q100



Obrázek 3: Mapa záplavového území detailní



Obrázek 4: Soutisk upravené hranice Q100 a zastavitelné plochy



## C.11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

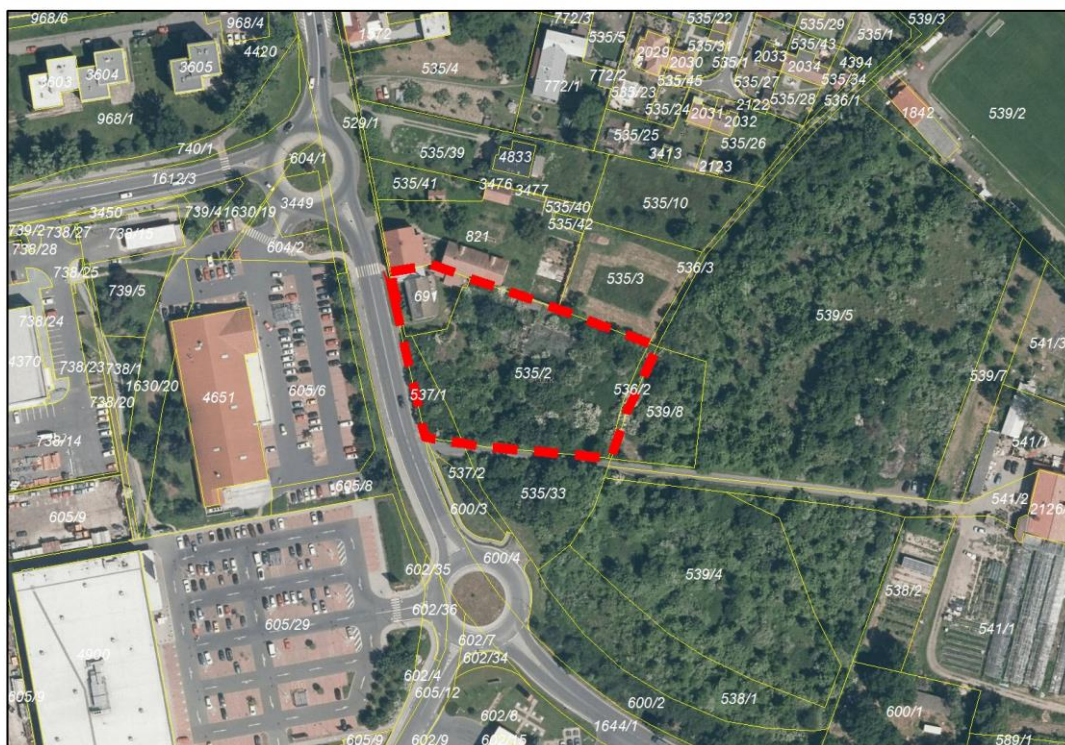
## C.12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVÁNÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

1) Provéřit změnu funkčního využití pozemků st. 691, parc. č. 537/1, 535/2 a 536/2 v k. ú. Nymburk a to z plochy VX – výroba a skladování na plochu bydlení v rodinných domech (označeno BI)

### Vyhodnocení:

Na úvod je nutné zmínit, že v území řešeném změnou územního plánu došlo ke změně parcelních čísel. Po změně parcelace došlo k přečíslování, přičemž v současné době se změna týká pozemků parc. č. 535/46, 537/1, 535/2, 536/2 a st. 691 v k. ú. Nymburk. Návrh na změnu územního plánu a rozhodnutí o obsahu změny se tak ve výčtu pozemků liší od současného stavu. Pro ilustraci je přiložena příloha ze žádosti o změnu územního plánu včetně plošného vymezení. Změnou územního plánu došlo ke změně funkčního využití pozemků dle schváleného obsahu.

Obrázek 5: Vyznačení navrhované změny na podkladu katastrální mapy a ortofotomapy (podzim 2020)



### C.13 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 ZÚR Středočeského kraje, nejsou ve Změně č. 2 ÚP Nymburk navrhovány.

### C.14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Území řešená změnou územního plánu a jejich vliv na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa jsou následující:

#### Nově vymezené plochy přestavby:

P25 - plocha jižní část Města Nymburk - rozloha 0,48 ha - funkce BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

Do vyhodnocení záborů jsou zahrnuty pozemky parc. č. 535/46, 537/1 a 535/2 v k. ú. Nymburk, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada.

Pozemek st. 691 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 536/2 jako ostatní plocha.

Předpokládaný zábor dosahuje výměry 0,41 ha.

#### Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby:



P25/ZA1: Dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu jsou předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu též plochy přestavby.

Na pozemcích řešených změnou územního plánu je, dle současně platného ÚP Nymburk – úplné znění po změně č. 1, navržena stabilizovaná plocha s funkcí VX – výroba a skladování – se specifickou funkcí. Tím, že dochází ke změně v území prostřednictvím navržení plochy přestavby, je nutné na základě výše uvedeného ustanovení vyhlášky tuto změnu vyhodnotit.

Ačkoliv má změna územního plánu dopad na zemědělský půdní fond, je nutné zohlednit řadu faktů, které poukazují na to, že navrhované změny jsou vůči ochraně ZPF jako celku velmi šetrné a to z následujících důvodů:

Změna územního plánu navrhuje takové řešení, které provádí změnu s ohledem na ochranu nezastavěného území, neboť přednostně dochází k využití proluk uvnitř zastavěného území, což je z komplexního hlediska ochrany ZPF považováno za výhodnější, než navrhovat nové zastavitelné plochy ve volné krajině. V souladu s § 4 odst. 1 zákona č. 334/199v Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu jsou pro rozvoj města použity nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, stavební proluka a plocha zbořením přežilých budov a zařízení.

Návrh plochy P25 nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území nebo síť zemědělských účelových komunikací.

Jistým paradoxem je, že plocha P25 se nachází na půdním bloku I. třídy ochrany ZPF (dle ÚAP Nymburk 2020), který se rozprostírá takřka pod celou jižní částí města. Uplatňování striktních požadavků na prokazování veřejného zájmu převažujícím na záboru nad ochranou ZPF se proto v tomto případě jeví, jako nepřiměřené a to i vzhledem k pozici záměru v zastavěném území.

V této souvislosti lze nahlížet na danou problematiku v kontextu ustanovení § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, kdy se nemusí prokazovat veřejný zájem v případech, kdy je plocha přebírána do nově pořizované územně plánovací dokumentace ze stávajícího územního plánu. V tomto případě se analogicky jedná de facto o již vymezenou stabilizovanou plochu, sice jiné funkce, ale vzhledem k jejímu současnému právnímu stavu (stabilizovaná plocha nacházející se v zastavěném území), by nemuselo být ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF striktně uplatňováno.

Případný veřejný zájem na záboru lze vyjádřit s odkazem na § 18 odst. 1 stavebního zákona, kdy je cílem územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu. V tomto případě musí v městském prostředí převážit zájem na rozvoji a výstavbě nad ochranou částí pozemků ZPF (vedených jako druh pozemku zahrada), které jsou dle faktického stavu zanedbané, zemědělsky neobhospodařované a porostlé různými typy náletových dřevin.

informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Závlahy, odvodnění a stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody nejsou navrhovaným řešením dotčeny.

údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem nových zastavitelných ploch a ploch přestavby nedochází k negativnímu dotčení komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských nebo lesních pozemků. Z návrhu je zřejmé, že využitelnost nezastavěného území (v návaznosti na zastavitelné plochy) není navrhovaným řešením omezena či znemožněna.

Tabulka 2: Zábor zemědělského fondu v územním plánu dle tabulky č. 2 k vyhlášce 271/2019 Sb. (výměry jsou uvedeny v ha)

Označení plochy, koridoru	Navržené využití (převažující)	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
<b>Plochy přestavby (v zastavěném území)</b>											
ZA1 P25 (zast. uz.)	BI – bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	0,41	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE
<b>Souhrn</b>		<b>0,41</b>	<b>0,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				

## C.15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

K veřejnému projednání nebyly uplatněny námitky.

## C.16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K veřejnému projednání nebyly uplatněny připomínky.

## C.17 U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č. 1 - srovnávací text.

# D GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 2 ÚP Nymburk rámcově odpovídají ÚP Nymburk):

- 3 - Koordinační výkres
- 4 - Výkres širších vztahů
- 5 - Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Nymburk.

## POUČENÍ

Proti Změně č. 2 územního plánu Nymburk vydané Zastupitelstvem města Nymburk formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....  
Ing. Tomáš Mach, Ph. D.  
starosta města

.....  
Mgr. Bořek Černý  
1. místostarosta obce

# ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

[www.archum.cz](http://www.archum.cz)  
[archum.@archum.cz](mailto:archum.@archum.cz)