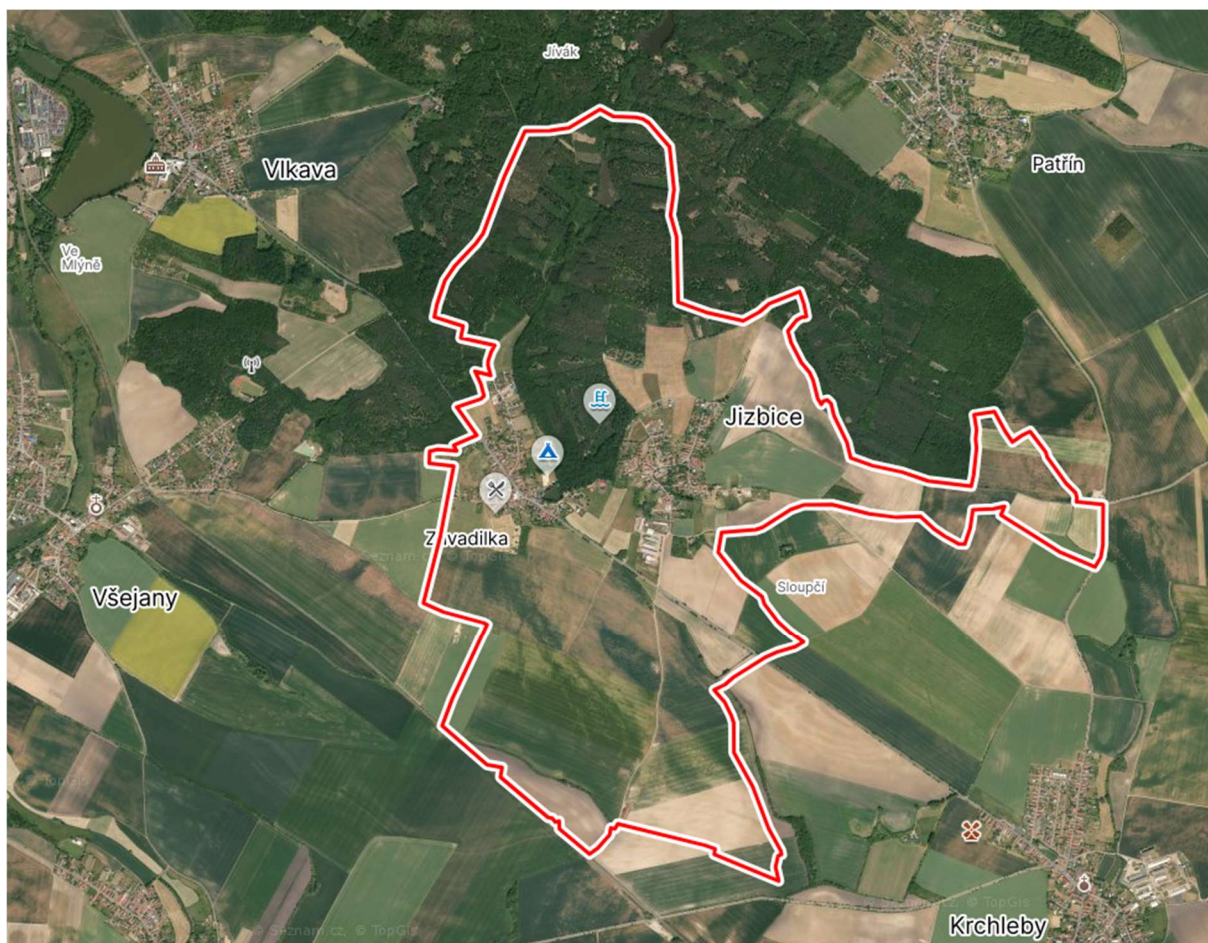




ZADÁNÍ

ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JIZBICE

s prvky regulačního plánu

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:

Městský úřad Nymburk
Odbor výstavby
Náměstí Přemyslovců 163
288 02 Nymburk
Bc. Andrea Štechová

Oprávněná úřední osoba:

Datum zpracování:

01/2026

Zpracováno v souladu s ustanovením § 87, odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Zpracovatel změny územního plánu:

Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
IČ: 13125834
Vinohradská 156,
130 00 Praha 3

Obec, pro kterou je územní plán pořizován:**Obec Jizbice**

sídlo:

IČO: 00239224
Jizbice 72
288 02 Jizbice

Určený zastupitel:

Eva Pacltová, starostka obce

Obsah

ÚVOD	4
A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	5
B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	5
Lokalita č. 1 – Jizbice sever	5
Lokalita č. 2 – sportoviště a rekreační plocha u rozvojové plochy BV – Z 13.....	6
Lokalita č. 3 – chatová oblast nad hřištěm.....	6
Lokalita č. 4 – severozápadní část obce	7
Lokalita č. 5 – severozápadní část obce Z 21	7
C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	8
D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	8
E) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ..	8
F) DALŠÍ POŽADAVKY	8

ÚVOD

Obsah zadání Změny č. 1 Územního plánu Jizbice (dále jen „Změna č. 1“) je stanoven v souladu s § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a Přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“). Obsah zadání Změny ÚP byl v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona zpracován v součinnosti pořizovatele s určeným zastupitelem, který byl určen Zastupitelstvem obce Jizbice.

Územní plán Jizbice byl vydán usnesením č. 65 Zastupitelstva obce Jizbice dne 15.11.2021 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 29.12.2021.

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím Změny č. 1 je pro potřeby uvedení do souladu s politikou územního rozvoje, nadřazenou územně plánovací dokumentací, novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami (zejména ve vazbě na uvedení územního plánu do souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace dle § 59 nového stavebního zákona) celé správní území obce Jizbice, které je tvořeno jediným katastrálním územím Jizbice u Nymburka, 661422.

Změna bude řešit požadavky na konkrétní změnu využití ploch a podmínky prostorového uspořádání na pozemcích:

Parcelní číslo:	Výměra (m²):	Druh pozemku:
357/19 - část st. 176	část z 16.255 (cca 5.637) 96	orná půda zastavěná plocha a nádvoří
345/1 - část 637/5	část z 6.670 (cca 5.213) 2206	ostatní plocha orná půda
639/1	3185	Trvalý travní porost
St. 252	55	zastavěná plocha a nádvoří

B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změnou č. 1 bude Územní plán Jizbice uveden do souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Bude ověřen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky.

Bude ověřen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Změna č. 1 prověří následující změny využití ploch, které vyplývají z požadavků obce Jizbice:

Lokalita č. 1 – Jizbice sever

Parcelní číslo:	Výměra (m²):	Druh pozemku:
357/19 - část	část z 16.255 (cca 5.637)	orná půda

Způsob využití dle platného ÚP Jizbice:

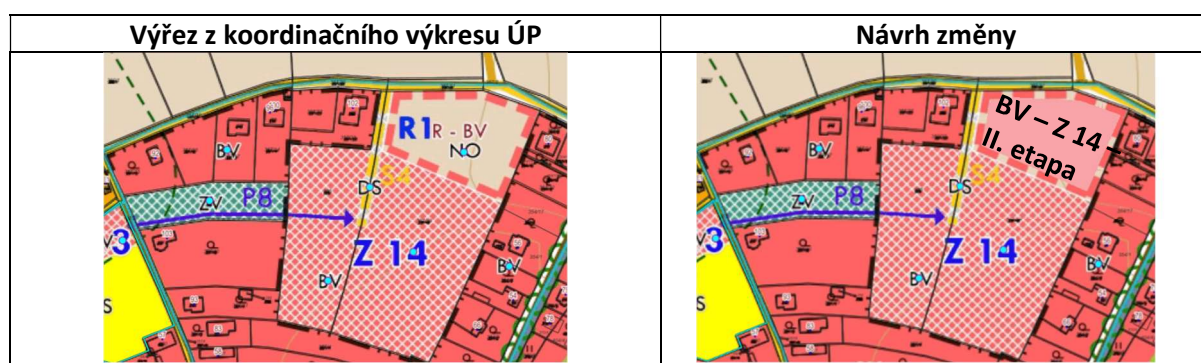
Plocha územní rezervy R1 - R – BV – Jizbice sever - Zrušeno soudem (rozsudek 9 As 14/2023 – 58)

Návrh na změnu způsobu využití plochy:

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské (II. Etapa)

Návrh na změnu podmínek využití plochy:

Možnost výstavby v II. Etapě, prověřit podmínky pro zastavění



Lokalita č.1 – Jizbice sever

Lokalita č. 2 – sportoviště a rekreační plocha u rozvojové plochy BV – Z 13**Parcelní číslo:**

345/1 – část

Výměra (m²):

část z 6.670 (cca 5.213)

Druh pozemku:

ostatní plocha

Způsob využití dle platného ÚP Jizbice:

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Návrh na změnu způsobu využití plochy:

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské (II. Etapa)

Návrh na změnu podmínek využití plochy:

Možnost výstavby v II. Etapě, po provedení výstavby tělovýchovného a sportovního zařízení v rozvojové ploše OS – Z07.

Výřez z koordinačního výkresu ÚP	Návrh změny
	

Lokalita č. 2 – sportoviště a rekreační plocha u rozvojové plochy BV – Z 13

Lokalita č. 3 – chatová oblast nad hřištěm**Parcelní číslo:**

st. 176

Výměra (m²):

96

Druh pozemku:

zastavěná plocha a nádvoří

Způsob využití dle platného ÚP Jizbice:

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Návrh na změnu způsobu využití plochy: Nemění seNávrh na změnu podmínek využití plochy:

Prověřit podmínky pro možnost využití stávajícího objektu pro trvalé bydlení.

Výřez z koordinačního výkresu ÚP	Návrh změny
	- Prověřit podmínky pro možnost využití stávajícího objektu pro trvalé bydlení

Lokalita č. 3 – chatová oblast nad hřištěm

Lokalita č. 4 – severozápadní část obce

Parcelní číslo: 637/5
Výměra (m²): 2206

Druh pozemku:
 orná půda

Způsob využití dle platného ÚP Jizbice:

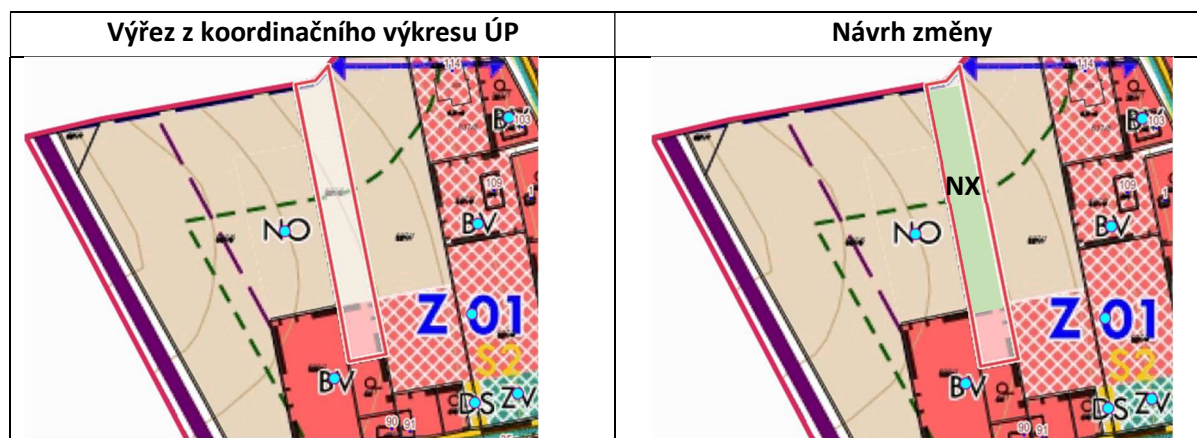
BV – bydlení - v rodinných domech – venkovské (cca 430 m²)

NO - plochy zemědělské – orná půda (cca 1776 m²)

Návrh na změnu způsobu využití plochy: Z plochy NO na NX - plochy zemědělské – se specifickým využitím (sady, zahradnictví)

Návrh na změnu podmínek využití plochy:

Provéřít podmínky využití



Lokalita č. 4 – severozápadní část obce

Lokalita č. 5 – severozápadní část obce Z 21

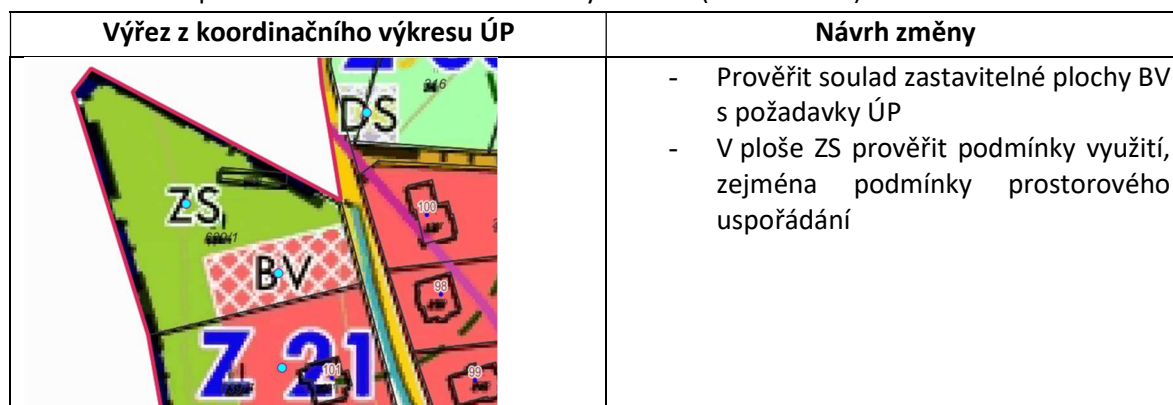
Parcelní číslo: 639/1
Výměra (m²): 3185
 St. 252 55

Druh pozemku:
 Trvalý travní porost
 zastavěná plocha a nádvoří

Způsob využití dle platného ÚP Jizbice:

Parc. č. st. 252 – plocha ZS - zeleň – soukromá a vyhrazená

Parc. č. 639/1: plocha BV – bydlení - v rodinných domech – venkovské – (cca 730 m²),
 plocha ZS - zeleň – soukromá a vyhrazená (cca 2455 m²)



Lokalita č. 5 – severozápadní část obce Z 21

Pro celé území:

V ploše ZS - zeleň – soukromá a vyhrazená prověřit podmínky využití, zejména podmínky prostorového uspořádání, včetně prověření podmínek v kapitole 6.1.A

C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem zpracování Změny č. 1 je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platným stavebním zákonem, s nadřazenou územně plánovací dokumentací, politikou územního rozvoje a aktuálními požadavky obce na využívání ploch v území.

D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Jizbice na životní prostředí (tzv. SEA).

E) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat požadavkům vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Obsah ÚP bude členěn dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Uspořádání a označení složek a souborů a výměnný formát předávaných dat bude odpovídat požadavkům Přílohy č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Územní plán bude zpracován v jednotném standardu, v souladu s platnými právními předpisy. Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem bude doložen v souladu s platnými právními předpisy (v jejím odůvodnění dokladem z elektronického kontrolního nástroje).

Počet vyhotovení územního plánu:

- » návrh ÚP pro společné jednání (§ 94 stavebního zákona) 2 x tištěné + 2x digitální
- » návrh ÚP upravený dle výsledku společného jednání pro veřejné projednání 2 x tištěné + 2x digitální
- » výsledný ÚP pro vydání zastupitelstvem města („čistopis“) 1 x tištěné + 1x digitální

Čistopis bude odevzdán ve 2 kompletních paré, včetně elektronické verze 2 x na datovém nosiči v plném textovém i geografickém formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu.

F) DALŠÍ POŽADAVKY

Změna č. 1 územního plánu prověří stanovení procentuální korekce parkovacích stání oproti Vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Bude prověřena možnost stanovení procentuální korekce s vazbou na strukturu obce.

Územní plán bude zpracován v souladu s metodikou MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.