

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SADSKÁ

Pořizovatel:

Ing. arch. Lucie Damec, Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, Náměstí Přemyslovců 163/20, 288 02 Nymburk

Určený zastupitel:

Milan Dokoupil

Městský úřad Nymburk, odbor výstavby jakožto úřad územního plánování splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen "pořizovatel") příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel podnět na změnu č. 2 územního plánu města Sadská, který podalo dne 24.03.2025 zastupitelstvo města Sadská (dále jen "schvalující orgán"), jako příslušný orgán dle § 27 odst. 1 písm. a, b, § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Pořizovatel při posouzení podnětu podle § 110 odst. 1 stavebního zákona zjistil, že podnět je úplný a je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, stanovisky příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu, politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pořizovatel předložil v souladu s § 111 odst. 2 stavebního zákona schvalujícímu orgánu k projednání návrh zadání Změny č. 2 územního plánu Sadská.

Pořizovatel obdržel dne 23.06.2025 výpis z usnesení č. 14/2025 ze zasedání schvalujícího orgánu, které se konalo dne 18.06.2025. Schvalující orgán, jako příslušný orgán dle § 27 odst. 1 písm. a, b, § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, schválil pořízení změny č. 2 územního plánu Sadská. V souladu s § 111 odst. 2 stavebního zákona schválil Zadání změny č. 2 územního plánu Sadská a v souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona rozhodl o sloučení společného a veřejného projednání. Schvalující orgán dále v souladu s § 49 odst. 1 stavebního zákona určil pana Milana Dokoupila jako určeného zastupitele, který bude při pořizování této změny územně plánovací dokumentace spolupracovat s pořizovatelem. Pořizovatel předal v souladu s § 93 odst. 1 stavebního zákona zadání projektantovi, který zajistí zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Sadská pro sloučené společné a veřejné projednání.

OBSAH ZADÁNÍ:

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím změny je celé správní území města Sadská.

b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obsahem navrhované změny je aktualizace zastavěného území, zajištění souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, zpracování případných úprav územního plánu vyplývajících z platné právní úpravy včetně obsahu územního plánu dle prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu a dále prověření podnětů města uvedených níže.

PODNEŽY K PROVĚŘENÍ:

- 1) pozemek p.č. 2050/8 v k.ú. Sadská – změna ploch rekreace – zahrádkové osady na zastavitelné plochy bydlení
- 2) pozemek p.č. 2030/3 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy bydlení
- 3) pozemky p.č. 2387/295 v k.ú. – Sadská změna ploch rekreace – pláží na zastavitelné plochy rekreace
- 4) pozemky p.č. 2231/1 v k.ú. – Sadská změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy rekreace
- 5) pozemek p.č. 2048/84 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy bydlení
- 6) pozemky p.č. st.1378 v k.ú. Sadská – změna zástavby v ploše přestavby P16 na plochy bydlení
- 7) pozemek p.č. 2230 v k.ú. Sadská – změna ploch určených pro plnění funkce lesa na zastavitelné plochy rekreace

- 8) pozemek p.č. 2387/189 v k.ú. Sadská – změna ploch rekreace individuální – pláží na zastavitelné plochy rekreace
- 9) pozemky p.č. 2048/30 v k.ú. Sadská – změna ploch zahrádek na zastavitelné plochy bydlení
- 10) pozemek p.č. 2042/23 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy bydlení
- 11) pozemek p.č. 2048/33 v k.ú. Sadská – změna ploch zahrádek na zastavitelné plochy bydlení
- 12) pozemky p.č. 2387/203, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 13) pozemek p.č. 2387/220 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 14) pozemek p.č. 2387/230 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 15) pozemek p.č. 2387/228 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 16) pozemek p.č. 2387/251 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 17) pozemek p.č. 2387/233 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 18) pozemek p.č. 2387/187 v k.ú. Sadská změna ploch rekreace individuální – pláží na zastavitelné plochy rekreace
- 19) pozemky p.č. 2387/1, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 20) pozemek p.č. st.1283 v k.ú. Sadská – změna zástavby u plochy přestavby P16 na plochy bydlení
- 21) pozemek p.č. 2387/234 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 22) pozemek p.č. 2387/200 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 23) pozemky p.č. 2387/294 v k.ú. Sadská změna ploch rekreace individuální – pláží na zastavitelné plochy rekreace
- 24) pozemky p.č. 2387/192 v k.ú. Sadská – změna podmínek využití
- 25) pozemek p.č. 2387/189 v k.ú. Sadská – změna ploch rekreace individuální – pláží na zastavitelné plochy rekreace
- 26) pozemek p.č. 2387/62 v k.ú. Sadská – změna části pozemku v ploše rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 27) pozemek p.č. 2387/190 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 28) pozemek p.č. 2030/35 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy smíšené
- 29) pozemky p.č. 2387/201 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 30) pozemky p.č.1218/1 v k.ú. Sadská – změna plochy smíšené na plochu bydlení
- 31) pozemky p.č. 2387/229 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 32) pozemek p.č. 1919 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy rekreace
- 33) pozemky p.č. 1920 v k.ú. Sadská – změna ploch zemědělských na zastavitelné plochy rekreace
- 34) pozemky p.č. 2387/231 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 35) pozemek p.č. 2387/115 v k.ú. Sadská, lokalita P25 Šíje Labe – změna ploch rekreace specifické na zastavitelné plochy rekreace
- 36) pozemek 507/2 k.ú. Sadská – změna z plochy BI na plochu TX pro umístění zázemí údržby veřejných ploch.

Požadované úpravy zastavitelných ploch a ploch přestavby dle platného ÚP:

1) Z2 Pod Bory

Tuto plochu zcela zrušit – nachází se na skládce.

2) Z3 Hálkova – Mládežnická

Nově bude stanovena podmínka plánovací smlouvy

3) Z5 Lázeňská – Písecká

Plocha bude omezena na části podél komunikací, zbývající část bude využita pro přesunutí na jiná místa dle podaných žádostí a přesune se tak do územní rezervy R3. Pozemky budou zastavitelné bez nutnosti plánovací smlouvy včetně pozemků 2050/78,79,80 (pozemky mají jednoho majitele a plánuje zde stavbu).

4) Z6 Hlouškova – Baráková

Zrušit podmínku dohody o parcelaci.

5) Z7 Poděbradská východ

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy SM.

6) Z8 Poděbradská – u pumpy

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy VL.

7) Z10 Pražská – západ

Nevyužita. Plocha SM bude přesunuta na jiná místa dle podaných žádostí.

8) Z11 Pražská – Železniční

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy VL.

9) Z12 U Celny

Využití připravováno, v případě získání povolení bude převedeno do stabilizované plochy.

10) Z13 Souběžná

Plocha bude využita pro přesunutí na jiná místa dle podaných žádostí a přesune se tak do územní rezervy R5.

11) Z21 Pod Bory – U Růži

Pozemky 2056/224 a /225 budou převedeny do stabilizované plochy OS v délce až ke konci pozemku 1517.

12) Z22 chatová lokalita Vodrážka

Úpravy rozsahu a druhu ploch RI dle žádostí je možné pouze po ukončení těžby.

13) Z23 rozšíření areálu ČOV

Plocha Z23 bude uzpůsobena na pozemky 2183/12 a /29 a 2099/66 a /7 až na hranici komunikace v křižovatce U Celny/Pod Bory, využití: sběrný dvůr/re-use centrum.

14) Z27 V Bořích II.

Dojde k případnému rozšíření dle podaných žádostí (viz výše).

15) Z28 Na Zámku I.

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy RI, plocha bude případně zachována na nových pozemcích dle podaných žádostí (viz výše).

16) Z29 Na Zámku II.

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy RI, zbývající část bude využita pro přesunutí na jiná místa dle podaných žádostí.

17) P4 Černá zahrada

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy BI, zbývající část SC bude případně upravena dle podaných žádostí (viz výše).

18) P9 Resslerůva

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy BI, zbývající část bude případně rozšířena dle podaných žádostí (viz výše).

19) P14 Areál stadionu sever

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy HS.

20) P15 Areál stadionu jih

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy OS.

21) P16 Prokopova – vnitroblok

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy OV, zbývající část OV bude případně rozšířena do stávajících ploch RZ a VL dle podaných žádostí (viz výše).

22) P17 U Nadjezdu

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy SM.

23) P20 Jabloňová

Využitá část bude převedena do stabilizované plochy BI.

24) P25 Šíje Labe

Plocha RI3 – bude prověřena neplotitelnost pozemků a možnost převodu na plochu RI.

c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem navrhované změny bude uvedení územního plánu do souladu se stavem v území a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi a prověření podnětů.

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

Krajský úřad, Odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 03.02.2025, čj. 003608/2025/KUSK vyloučil významný vliv změny územního plánu Sadská na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Sadská na životní prostředí (tzv. SEA).

e) DALŠÍ POŽADAVKY

Obsah změny č. 2 územního plánu bude členěn dle Přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu. Součástí odůvodnění s požadavky stavebního zákona bude prokázání souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění. Doklad z elektronického kontrolního nástroje je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.

Změna č. 2 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 města.