

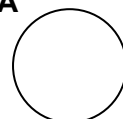


# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. NOVÉ BENÁTKY)

### **ODŮVODNĚNÍ**



# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(K. Ú. NOVÉ BENÁTKY)

### **ODŮVODNĚNÍ**

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

**2018**

## Obsah

<b>1</b>	<b>Postup při pořízení Změny č. 2 .....</b>	<b>1</b>
1.1	Podnět .....	1
1.2	Zadání.....	1
1.3	Společné jednání .....	2
1.4	Stanovisko Krajského úřadu .....	2
1.5	Veřejné projednání .....	2
1.6	Vydání návrhu.....	3
<b>2</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>	<b>3</b>
3.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	3
3.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	4
3.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	4
3.4	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 .....	4
3.5	Požadavek na zpracování variant řešení .....	5
3.6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	5
3.7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	5
<b>4</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....</b>	<b>5</b>
4.1	Vymezení zastavěného území .....	5
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	5
4.3	Urbanistická struktura a koncepce rozvoje obce.....	5
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování.....	6
4.5	Koncepce uspořádání krajiny .....	7
4.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	7
4.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
4.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	8
4.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona .....	8
4.10	Limity využití území .....	8
<b>5</b>	<b>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona).....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>9</b>

6.1	Základní údaje .....	9
6.2	Souhrnné vyhodnocení.....	11
6.3	Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek .....	12
6.4	Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF .....	13
6.5	Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu .....	14
6.6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	14
<b>7</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>14</b>
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	14
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
<b>8</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>16</b>
10.1	Politika územního rozvoje ČR .....	16
10.2	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje .....	21
<b>11</b>	<b>Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.....</b>	<b>24</b>
13.1	Stanoviska a připomínky uplatněné k návrhu Územního plánu v průběhu společného jednání .....	24
13.2	Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona .....	25
13.3	Stanoviska uplatněná k návrhu Územního plánu v průběhu veřejného projednání .....	25
<b>14</b>	<b>Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek.....</b>	<b>26</b>
14.1	Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ve veřejném projednání .....	26
14.2	Vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání a veřejném projednání.....	26

## **Seznam zkratk**

**aPÚR** – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1

**aZÚR** – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1

**PRSK** – plán rozvoje Středočeského kraje

**PÚR** – politika územního rozvoje ČR

**Územní plán** – územní plán Benátky nad Jizerou

**ZÚR** – zásady územního rozvoje Středočeského kraje

**Stavební zákon** – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

**Změna č. 2** – změna č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou

**Zadání** – zadání změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou

**ZPF** – zemědělský půdní fond

**KPÚ** – komplexní pozemkové úpravy

# **1 Postup při pořízení Změny č. 2**

## **1.1 Podnět**

Město Benátky nad Jizerou má schválený územní plán Benátky nad Jizerou (dále jen Územní plán), který nabyl účinnosti dne 7. 11. 2014. Dne 12. 6. 2017 bylo schváleno zadání změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou, která je pořizována souběžně s touto změnou č. 2. územního plánu Benátky nad Jizerou.

Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 20. 3. 2017 rozhodlo usnesením č. 12/1Z/2017 z vlastního podnětu o pořízení změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 2) v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Pro spolupráci s pořizovatelem byl určen člen zastupitelstva RNDr. Pavel Štifter.

Usnesením č. 12/1Z/2017 zastupitelstvo rozhodlo, že pořizovatelem Změny č. 2 bude Městský úřad Benátky nad Jizerou v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 Stavebního zákona. Pro splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 Stavebního zákona na základě tohoto usnesení uzavřelo smlouvu o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966) a splňuje i další požadavky § 24. Uzavřením smlouvy o dílo ze dne 3. 4. 2017 se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele ve věci pořízení Změny č. 2 (dále jen Pořizovatel). Současně Zastupitelstvo rozhodlo o uzavření smlouvy o dílo s autorizovaným architektem v oboru územní plánování Ing. Františkem Kačírkem (č. autorizace 1751). Uzavřením smlouvy o dílo ze dne 3. 4. 2017 se Ing. František Kačírek stal projektantem Změny č. 2.

## **1.2 Zadání**

Pořizovatel vypracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen určený zastupitel) na základě předložených požadavků a zjištěných skutečností návrh zadání změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Zadání).

Dne 12. 4. 2017 bylo Zadání uveřejněno na internetových stránkách města. Současně byla na úřední desce umístěna veřejná vyhláška o projednání návrhu Zadání včetně výzvy k uplatnění připomínek a poučení. Dotčeným orgánům bylo jednotlivě doručeno oznámení o projednání návrhu Zadání. Zadání bylo dotčeným orgánům zasláno formou odkazu na internetové stránky města, kde bylo Zadání zveřejněno. Termín projednání, v němž může každý uplatnit své připomínky a dotčené orgány mohou uplatnit své požadavky a stanoviska, byl stanoven na 12. 4. 2017 – 12. 5. 2017.

V stanovené lhůtě bylo doručeno celkem 7 vyjádření dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil doručená vyjádření a konstatoval, že v žádném z doručených vyjádření nebyly uplatněny požadavky, které by bylo nutné zapracovat do Zadání.

Zadání změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou bylo chváleno usnesením č. 47/2Z/2017 ze dne 12. 6. 2017.

### **1.3 Společné jednání**

Zpracovatel po konzultacích s určeným zastupitelem předložil Pořizovateli dne 5. 12. 2017 zpracovaný návrh Změn č. 2.

Dne 5. 12. 2017 byl zveřejněn návrh Změny č. 2 na internetových stránkách města a byl uložen k veřejnému nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou. Dne 6. 12. 2017 byla na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byl návrh Změny č. 2 včetně poučení k 21. 12. 2017 doručen veřejnosti. Veřejnost byla poučena o možnosti doručit do 22. 1. 2018 své připomínky k návrhu Změny č. 2.

Dne 5. 12. 2017 bylo dotčeným orgánům doručeno oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 2. Oznámení stanovilo termín společného jednání na 21. 12. 2017 od 13:30 a obsahovalo poučení o možnosti orgánů uplatnit stanoviska do 22. 1. 2017. Krajskému úřadu byla dokumentace předána v jednom výtisku.

Společné jednání proběhlo ve stanoveném termínu. Doručená stanoviska dotčených orgánů jsou vyhodnocena v samostatné kapitole níže v textu. Z doručených stanovisek vyplynula potřeba částečně upravit návrh Změny č. 2

V rámci společného jednání nebyly doručeny žádné připomínky.

### **1.4 Stanovisko Krajského úřadu**

Dne 22. 1. 2018 byl návrh Změny č. 2 odeslán spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami a návrhem na jejich vypořádání Krajskému úřadu Středočeského kraje. Ten uplatnil souhlasné stanovisko ze dne 29. 1. 2018. Dokumentaci nebylo nutné upravovat.

### **1.5 Veřejné projednání**

Pořizovatel obdržel od Zpracovatele upravenou dokumentaci návrhu Změny č. 2 dne 2. 2. 2018. Dne 7. 2. 2018 byl zveřejněn upravený návrh Změny č. 2 na internetových stránkách města a byl uložen k veřejnému nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou. Dne 7. 2. 2018 byla současně na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byl návrh Změny č. 2 včetně poučení k 23. 2. 2018 doručen veřejnosti. Veřejnost byla informována o termínu veřejného projednání návrhu Změny č. 2, který byl stanoven na 12. 3. 2018 od 16:30, a současně byla poučena o možnosti doručit do sedmi dnů od konání veřejného projednání své připomínky a námítky k návrhu Změny č. 2.

Dne 7. 2. 2018 bylo dotčeným orgánům a sousedním obcím jednotlivě doručeno oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2. Oznámení obsahovalo poučení o možnosti dotčených orgánů, resp. sousedních obcí, uplatnit stanoviska, resp. připomínky, do sedmi dnů od veřejného projednání.

Veřejné projednání bylo uskutečněno ve stanoveném termínu. Ve stanovené zákonné lhůtě byla doručena tři stanoviska dotčených orgánů, která jsou vyhodnocena v samostatné kapitole níže v textu. Po uplynutí stanovené lhůty, dne 3. 4. 2018, bylo doručeno souhlasné stanovisko Ministerstva obrany ČR. K tomuto stanovisku se, v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 Stavebního zákona, nepřihlíží. Ze stanovisek doručených ve stanovené lhůtě nevyplynula potřeba upravovat návrh Změny č. 2

V rámci veřejného projednání nebyly doručeny žádné námitky ani připomínky.

## **1.6 Vydání návrhu**

Na základě výsledku veřejného projednání nebylo nutné návrh Změny č. 2 upravovat. Pořizovatel doplnil dokumentaci Změny č. 2 o náležitosti podle § 53 Stavebního zákona a zákona č. 500/2004, správní řád, v platném znění. Pořizovatel ověřil, že návrh Změny č. 2 není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu a Změnu č. 2 tak předkládá Zastupitelstvu v k vydání v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 Stavebního zákona.

Zastupitelstvo města ověřilo v souladu s požadavky § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., že návrhy Změny č. 2 není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Zastupitelstvo města vydalo v souladu s § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. formou opatření obecné povahy podle § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb. opatření obecné povahy, kterým se vydává změna č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou. Vydání opatření obecné povahy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a zveřejněno na elektronické úřední desce obce spolu s úplným zněním územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změn v souladu s ustanovením § 55c zákona č. 183/2006 Sb. Dokumentace je uložena k nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou, a to včetně úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změn. Na internetových stránkách města je dokumentace dálkově přístupná.

## **2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 2 se nedotýká širších vztahů v území. Dotčené orgány ani sousední obce v rámci zadání neuplatnily požadavky na změny územního plánu Benátky nad Jizerou z hlediska širších vztahů v území.

## **3 Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

### **3.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Změna č. 2 v souladu se Zadání prověřila možnosti zvýšení civilizačních hodnot revizí ploch pro občanské vybavení se zaměřením na sport. Na základě tohoto prověření pak vymezila na části parcely č. 19/1 a parcelách 21/7 a 21/2 zastavitelnou plochu OV.1, pro niž formulovala podmínky využití. Tyto podmínky využití umožňují rozvoj sportovního zázemí blízké základní školy s uvedením všech požadovaných parametrů. V souladu s požadavky

Zadání byly parcely 19/2 a 21/8 ponechány svému původnímu využití, tedy jako veřejné prostranství. Jako pro sport obtížně využitelná byla vyhodnocena parcela 779/3. Z toho důvodu byla zařazena do zastavitelných ploch pro bydlení. Požadavek na napojení nových zastavitelných ploch na kanalizaci je obsažen v územním plánu.

Na základě limitů využití území nebylo nutné omezovat využití ploch, které jsou součástí Změny č. 2. Tím není dotčeno uplatňování omezení, vyplývajících z jednotlivých limitů využití území v následných dokumentacích. S ohledem na polohu plochy OV.1 v blízkosti nemovité kulturní památky a v městské památkové zóně byla omezena maximální výška zástavby.

Soulad Změny č. 2 s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (dále jen aPÚR) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen aZÚR) je vyhodnocen v samostatné kapitole tohoto odůvodnění Změny č. 2.

Potřeba vymezení zastavitelné plochy je prokázána v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

### **3.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

V Zadání Změny č. 2 nejsou uplatněny žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit. V rámci řešení Změny č. 2 nevyvstala potřeba vymezení ploch ani koridorů územní rezervy.

### **3.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Zadání Změny č. 2 nestanoví požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Z řešení nevyplývá potřeba doplnit veřejně prospěšné stavby, neboť pro veřejně prospěšný záměr výstavby tělocvičny není potřeba pozemky vyvlastňovat, ani na ně uplatňovat předkupní právo. Pozemky jsou ve vlastnictví města Benátky nad Jizerou.

### **3.4 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**

Změna č. 2 nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií či dohodou o parcelaci. Požadavek nebyl vzhledem k charakteru a rozsahu změn opodstatněn. Ochrana urbanistického a architektonického vyjádření záměru na ploše OV.1 je dostatečně zajištěna polohou v městské památkové zóně.

### **3.5 Požadavek na zpracování variant řešení**

Změna č. 2 je v souladu s požadavky Zadání zpracována v jediné variantě.

### **3.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 2 je zpracována v rozsahu měněných částí s náležitostmi vyplývajícími z platné legislativy a navazujících metodik.

Výkres Koncepce dopravy byl pro přehlednost zpracován v měřítku 1 : 10 000.

Nad rámec požadavků obsažených v Zadání jsou v grafické části návrhu Změny č. 2 zpracován výkres Základní členění území (1 : 5 000), neboť navrženou Změnou dochází k novému záboru zemědělského půdního fondu. Zpracován byl rovněž výkres Vyhodnocení odnětí půdního fondu (1 : 5 000) jako součást odůvodnění Změny č. 2.

### **3.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

V Zadání nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení nebylo zpracováno.

## **4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### **4.1 Vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území nebylo nutné aktualizovat, neboť od zpracování Územního plánu nedošlo v řešeném území k jeho změnám. V území řešeném Změnou č. 2 bylo zastavěné území pouze upřesněno nad novou katastrální mapou.

### **4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území se Změnou č. 2 nemění. Změna č. 2 řeší pouze dva dílčí problémy, které v žádném bodě neovlivňují stanovenou základní koncepci.

### **4.3 Urbanistická struktura a koncepce rozvoje obce**

Změna č. 2 zachovává koncepci stanovenou v platném Územním plánu. Změna č. 2 reaguje na situaci, kdy po vyhodnocení nových potřeb na doplnění vybavenosti základní školy v Nových Benátkách se ukázala jako základní neexistence tělocvičny s parametry nejen pro základní tělovýchovu, ale i pro možnost regulérních soutěží v sálových sportech, a to v nejbližší vzdálenosti od školy. Územní plán nové plochy pro rozvoj školství, předškolní nebo mimoškolní zařízení přímo nevymezuje. Připouští však využití vhodných pozemků

ve vlastnictví města pro zařízení předškolní, školské i mimoškolské výchovy (kapitola d.01, odst. 2). Pro návrh na zajištění potřebného doplnění výbavy školy byl po vyhodnocení územních možností vybrán pozemek v majetku města na severozápadním okraji zámeckého pahorku pouze 5 minut chůze od základní školy. Pozemek je sice situován v hranicích městské památkové rezervace, ale jeho terénní konfigurace (poměrně vysoká svažitosť) a poloha na okraji hranice této rezervace umožní zajistit požadavky především na ochranu panoramatu dominant města.

Z hlediska ochrany hodnot území města nebude mít záměr významný vliv na kulturní ani na přírodní hodnoty území. Pozitivní vliv bude mít na sociální hodnoty města, neboť jeho urbanistickým i technickým řešením může přispět k rozšíření veřejných služeb v blízkosti centra Nových Benátek.

Podstata druhého návrhu ve Změně č. 2 je záměna rozdílného způsobu využití parcely č. 779/3 v místní části Obodř, a to z ploch OS – sport a tělovýchova stanovených Územním plánem na plochy BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské. Na základě vytvoření nové digitální katastrální mapy byla tato plocha přidělena k plochám určeným pro bytovou zástavbu v této části sídla. Nové rozdílné využití této plochy se navrhuje také proto, že záměry, které byly uvažovány realizovat na tomto „malém výběžku“ sportovních ploch, budou realizovány jiným způsobem a plochy pro sport jsou nově vymezeny v rámci navrhované plochy OV.1.

## **4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **4.4.1 Občanská vybavenost**

Návrhem Změny č. 2 se vymezuje nová plocha OV.1 – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport v rozsahu 0,53 ha a to na parcelách 19/1 (část), 21/2 a 21/7 (vše v k. ú, Nové Benátky).

Záměrem je na této ploše umístit tělocvičnu, dvě hřiště na volejbal, jedno hřiště na tenis, jedno na basketbal, šatny, občerstvení, pobytovou střešní terasu – veřejný prostor. Navrhované využití spojuje využívání celého areálu pro školní potřeby a v mimoškolní době i pro veřejnost. Vzhledem k umístění plochy v těsném kontaktu s historickým centrem a v hranicích městské památkové rezervace musí být způsobem řešení vlastních objektů a jejich umístění maximálně eliminován vliv na panorama historické části zejména na dominantu kostela Sv. Máří Magdaleny. Stavba by měla kultivovat a rozšířit veřejný prostor severní strany pahorku města. Pokud budou objekty převyšovat úroveň nivelety přístupové komunikace v ulici Na Kosince, neměly přesáhnout hranici 5 m.

Záměr by se měl zapojit do projektu obnovy severních zámeckých svahů – obnova pěších tras, zeleně, cyklostezek apod.

### **4.4.2 Dopravní infrastruktura**

Základní systém páteřových komunikací není Změnou č. 2 měněn.

Stávající přístup na plochu OV.1, který zůstane hlavním spojením s centrální částí města, je především z místní komunikace v ulici Na Kosince. Vedlejší komunikační přístupy přes pozemky města a navazující místní komunikaci pro stavbu případně i dopravní obsluhu areálu se připouštějí.

Přístup na plochu 1e (navrhovaná plocha BI) je zajištěn stávající infrastrukturou vybudovanou pro obsluhu zastavitelné plochy 1d.

#### **4.4.3 Technická infrastruktura**

Koncepci technické infrastruktury nebylo nutné měnit. Změna č. 2 stanovuje nové využití dvěma novým zastavitelným plochám (ozn. 1e/BI a 28/OV.1). Plocha 1e bude napojena na infrastrukturu vybudovanou pro potřeby zastavitelné plochy 1d. Pro plochu 28 je nezbytné nové připojení na technickou infrastrukturu.

Podmínkou je připojení na stávající kanalizaci splaškových vod. Nejbližší kanalizační připojení je na větev, která vede v ulici Ladislava Vágnera, formou přečerpávání.

Napojení na vodovod pitné vody by bylo vhodné rovněž na stávající vodovod v ulici Ladislava Vágnera.

Rovněž pro připojení na plyn je nejbližší potrubí vedeno v ulici Ladislava Vágnera.

Napojovacím místem pro elektrickou energii by byla trafostanice MB 5650 – Benátky nad Jizerou, Na Kosince.

#### **4.5 Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny není navrhovanou Změnou č. 2 výrazně dotčena.

Navrhovaná plocha pro OV.1 využívá pro stavbu tělocvičny plochu bývalého smetiště v současné době obsazenou nekvalitní náletovou zelení. Plochy přilehlé ke stávajícímu objektu jsou situovány na pozemcích, které jsou dnes zemědělsky obdělávané a využívány pro pastevní účely. V rámci využívání plochy je stanoven koeficient zeleně 0,45 z celkové výměry. Vzhledem k tomu, že se jedná o území přiléhající k centrální části města, bude zeleň na ploše přizpůsobena budoucímu využití plochy jako veřejné občanské vybavenosti a k propojení zelených ploch ve vazbě na pěší trasy a významné rekreační plochy příměstské krajiny. Navrhovaná plocha BI je vklíněna mezi zastavěné území a zastavitelné plochy a koncepce uspořádání krajiny se tak nedotýká.

#### **4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Pro účely Změny č. 2 nebylo nutné měnit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je stanoveno využití jedné ploše (OV.1 – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport). Pro plochu 1e je možné použít Územním plánem stanovené podmínky využití.

Pro vymezenou novou plochu OV.1 byly upraveny a doplněny podmínky jejího využití oproti jejich vymezení v Územním plánu, části OV – veřejná vybavenost. V bodě b) prostorové uspořádání o požadavek, že stavby nesmí narušit celkové panorama historické části města zejména dominanty kostela Sv. Máří Magdaleny a výškové omezení staveb na ploše přiléhající ke komunikaci Na Kosince.

#### **4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Kapitolu nebylo nutné měnit. Žádná z navržených změn nevymezuje novou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření. Současně nejsou dotčena opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

#### **4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změna č. 2 nevymezuje žádné plochy, pro něž by bylo nutné uplatnit omezení vlastnického práva spočívající v možnosti uplatnění předkupního práva.

#### **4.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona**

Stanovená kompenzační opatření vyplynula z projednávání Územního plánu. Změna č. 2 je v plném rozsahu respektuje a přímo se jich nedotýká.

#### **4.10 Limity využití území**

Při formulování návrhu Změny č. 2 byly zohledněny limity využití území. Tyto limity musí být zohledněny i v navazujících řízeních (územní řízení, stavební řízení atd.). Plochy Změny č. 2 se dotýkají následujících limitů využití území:

1. V souladu se zákonem č. **254/2001 Sb.**, o vodách ve znění pozdějších předpisů:
  - vodohospodářsky významná území, jmenovitě ochranná pásma vodních zdrojů 2. stupně (vydané rozhodnutím Vod/405-765/70 ze dne 11. 7. 1970);
  - chráněná oblast přirozené akumulace podzemních vod (Severočeská křída);
2. V souladu se zákonem č. **127/2005 Sb.**, o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících předpisů:
  - ochranné pásmo rádiového zařízení a rádiového směrového spoje v rozsahu stanoveném stavebním úřadem.
3. V souladu se zákonem č. **20/1987 Sb.**, o památkové péči jsou limitem využití území:
  - městská památková zóna, v níž musí být respektován historický půdorys a jemu odpovídající urbanistická skladba.
4. V souladu se zákonem č. **256/2001 Sb.**, o pohřebnictví v platném znění (§ 17, odst. 2) ochranné pásmo okolo veřejných pohřebišť. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem pohřebiště, nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.

5. V souladu se zákonem č. **44/1988 Sb.**, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon):
- chráněné ložiskové území Bezno (07530000), stanoveného pro výhradní a dosud netěžené ložisko černého uhlí č. 3075300 (Mělnická pánev); Podle rozhodnutí Obvodního báňského úřadu Kladno o stanovení předmětného chráněného ložiskového území (č.j. 1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26. 11. 1990), se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce (lokalita 1e Změny č. 2). Jiné stavby a zařízení s dobýváním nesouvisející (zastavitelná plocha 28) jsou podmíněny ustanovením § 18 a 19 horního zákona, tj. stavba může být povolena jen na podkladě kladného závazného stanoviska příslušného Krajského úřadu.
6. V souladu se zákonem č. **127/2005 Sb.**, o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů:
- ochranná pásma rádiových zařízení a rádiových směrových spojů – rozsah omezení a podmínky ochrany stanovil v rozhodnutí příslušný stavební úřad.
7. V souladu se zákonem č. **114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, územní systém ekologické stability vymezený územním plánem Benátky nad Jizerou:
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru, v níž jsou všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.
8. V souladu se zákonem č. **49/1997 Sb.**, o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, ochranná pásma leteckých staveb (letiště Milovice), v nichž Úřad pro civilní letectví stanovil parametry ochranného pásma a jednotlivá opatření k ochraně leteckých staveb.

## **5 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona)**

Potřeba vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ze Zadání nevyplynula.

## **6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **6.1 Základní údaje**

#### **6.1.1 Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva

životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon č. 334/1992 Sb. v části III., § 4, bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí ZPF, bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnútnejší plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce. V následujícím textu a v příložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto důsledně postupováno dle výše citovaných předpisů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF bylo vypracováno Společné metodické doporučení MMR a MŽP (srpen 2013) k Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v Územním plánu. Pro účely ochrany ZPF byly zavedeny třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

### **6.1.2 Metodika a postup vyhodnocení**

Každá z návrhových ploch byla zařazena do jedné z následujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití: plochy bydlení – bydlení individuální v rodinných domech – městské; plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci, v měřítku 1 : 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

V tabulkové části je uveden rozsah celkového předpokládaného záboru půdy a rozsah záboru zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany ZPF.

## **6.2 Souhrnné vyhodnocení**

### **6.2.1 Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy**

Požadavky řešení návrhu Změny č. 2 na trvalé odnětí ZPF jsou obsaženy v souhrnné tabulce v kapitole 6.4. Celkem jsou v rámci Změny č. 2 navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 0,61 ha. Z tohoto rozsahu je 0,17 ha ploch lokalizováno na ostatních plochách. Navrhované záměry Změny č. 2 si vyžádají zábor 0,44 ha zemědělského půdního fondu – vše mimo zastavěné území.

Veškerý zábor ZPF připadá na ornou půdu.

Z hlediska kvality zabíraných půd připadá 0,08 ha (18,2 %) na půdy III. třídy ochrany a 0,36 ha (81,8 %) na půdy IV. třídy ochrany. Půdy I., II. a V. třídy ochrany se neodnímají.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílejí v rámci Změny č. 2 nejvíce plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (0,36 ha, tj. 81,8 % celkového záboru ZPF), zbytek připadá na plochy bydlení (0,08 ha, 18,2 %).

### **6.2.2 Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Na severovýchodním okraji města a v severozápadním okraji správního území města byly provedeny meliorace na ploše o výměře cca 13,1 ha. Ani jedna ze dvou rozvojových ploch, které jsou předmětem Změny č. 2, ovšem na těchto plochách neleží.

### **6.2.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V Benátkách nad Jizerou nedojde výstavbou navrženou v rámci Změny č. 2 k narušení žádných objektů zemědělské prvovýroby.

#### **6.2.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

Dne 16. 7. 2014 byly v katastrálním území Nové Benátky, jehož se Změna č 2 dotýká, ukončeny komplexní pozemkové úpravy (dále jen KoPÚ). Navržené změny nepředstavují zásah do organizace zemědělského půdního fondu, upravené KoPÚ. KoPÚ v území dotčeném změnami nenavrhly žádná opatření.

Z hlediska organizace půdního fondu je využití obou ploch přínosné. V případě plochy 1d se jedná o zanedbatelnou ostrovní plochu mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami. V případě plochy občanského vybavení se jedná o svažité pozemky, jejichž obhospodařování je obtížné. Pro obhospodařování tak ponechává Změna č. 2 pouze spodní, nejrovinatější část vhodnou k extenzivní zemědělské činnosti (např. pastva)

Územní systém ekologické stability nebyl návrhem dotčen.

#### **6.2.5 Znázornění průběhu hranic katastrálních území a správního území obce**

Ve Změně č. 2 jsou v grafické dokumentaci znázorněny hranice ploch stavebních obvodů navržených k odnětí v rámci katastrálních území správního území obce.

#### **6.2.6 Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce**

Zastavěné území města je znázorněno v Územním plánu Benátky nad Jizerou. Změna č. 2 jeho vymezení nemění.

### **6.3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek**

V území dotčeném Změnou č. 2 se nacházejí celkem 2 BPEJ.

BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím kódu obsahujícího 5 čísel. Prvá číslice pětímístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, tj. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek v České republice. Čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ se dá podle zvláštních tabulek odvodit produkční potenciál hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomický efekt obdělávání příslušných půd. Taktéž lze podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, podle zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odvodit i Třídu ochrany.

Město Benátky nad Jizerou leží v klimatickém regionu č. 2 (teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8 – 9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 500 – 600 mm). V území dotčeném Změnou č. 2 se v rámci tohoto klimatického regionu vyvinula jedna z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, která bude dotčena plánovanou výstavbou:

HPJ 25 Kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, výjimečně i kambizemě pelické na opukách a tvrdých slínovcích, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké až středně skeletovité, půdy s dobrou vodní kapacitou.

## 6.4 Souhrnná přehledná tabulka odnětí ZPF

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.)

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>								
1e	0,08	0,08	orná půda	2.25.11	III.	-	0,08	-
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>								
28	0,53	0,36	orná půda	2.25.41	IV.	-	0,36	-
<b>ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM</b>								
	0,63	0,44				-	0,44	-
<b>BENÁTKY NAD JIZEROU CELKEM</b>								
	0,63	0,44				-	0,44	-

Předpokládané odnětí půdního fondu podle způsobu využití

Využití plochy	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Bydlení individuální v rodinných domech	-	0,08	0,08
Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	-	0,36	0,36
<b>Celkem</b>	-	0,44	0,44

Předpokládané odnětí půdního fondu podle druhu pozemku

Kultura	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Orná půda	-	0,44	0,44
Trvalé travní porosty	-	-	-
Zahrady	-	-	-
<b>Celkem</b>	-	0,44	0,44

Předpokládané odnětí půdního fondu podle třídy ochrany

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
I.	-	-	-
II.	-	-	-
III.	-	0,08	0,08
IV.	-	0,36	0,36
V.	-	-	-
<b>Celkem</b>	-	0,44	0,44

## **6.5 Zdůvodnění rozsahu záboru zemědělského půdního fondu**

Změna č. 2 vymezuje pouze dvě zastavitelné plochy (jednu pro bydlení a jednu pro občanské vybavení) malého rozsahu, které vyvolají zábor pouze 0,45 ha zemědělského půdního fondu. Obě plochy přitom bezprostředně navazují na zastavěné území, čímž nedochází k vytváření nových samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a byly by překážkou pro jejich obdělávání. Při umisťování zastavitelných ploch bylo dbáno, aby nevznikaly těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Příznivě lze rovněž hodnotit, že v důsledku Změny č. 2 nedojde k odnětí půd dvou nejvyšších tříd ochrany. Zábor se při tom omezuje pouze na bezprostřední okolí města a nebude znamenat komplikaci v obhospodařování okolních pozemků.

## **6.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **6.6.1 Všeobecné údaje o lesích v řešeném území**

Na správním území města Benátky nad Jizerou se nachází celkem 1 058 ha lesních pozemků. Lesnatost území je průměrná, lesy pokrývají 29,8 % celkové rozlohy a nacházejí se především ve východní, jihovýchodní a v jihozápadní části řešeného území.

Podle Lesního hospodářského plánu spadá převážná většina lesů v obci do kategorie „hospodářský les“.

### **6.6.2 Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Navrhovaným řešením Změny č. 2 nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

### **6.6.3 Navrhovaná opatření**

Na území obce nenavrhuje Změna č. 2 žádnou výsadbu lesa.

## **7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch**

### **7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Ve vztahu k návrhům Změny č. 2 má základní význam se zabývat pouze zastavěným územím v katastru Nové Benátky. V rámci zastavěného území vymezeného Územním plánem jsou zahrnuty plochy intenzivní obytné zástavby, plochy sportu a tělovýchovy, plochy veřejné vybavenosti a plochy veřejných prostranství.

Plochy veřejné vybavenosti jsou zde tvořeny především zámeckým areálem a plochou školy.

Zastavěné území dané plochami bydlení je velmi intenzivně využito, zastavěné území dané plochami pro sport je také velmi intenzivně využito. Zastavěné území dané plochami

veřejné vybavenosti je vymezeno především zámeckým areálem. Významnou součástí zastavěného území jsou v této části plochy PZ.1 – veřejné prostranství s převahou ozelenění – zámecký park, ZS.1 – sídelní zeleň individuální – nezastavitelná, PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění, RZ.1 – individuální rekreace specifická – zahrádkové kolonie v ploše městské památkové zóny. Všechny tyto plochy jsou buď intenzivně využity, nebo zastavěny, nebo mají výrazné omezující podmínky pro další stavby. V rámci zastavěného území navrhuje Změna č. 2 pouze změnu rozdílného využití parcely č. 779/3 z plochy OS na plochu BI.

## **7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Potřeba vymezení zastavitelné plochy vychází z potřeby pěší vzdálenosti plochy 28 od Základní školy Husovo náměstí. Aby mohla tělocvična dobře sloužit vyučovacímu procesu, musí být dostupná v krátké pěší vzdálenosti od hlavní budovy školy. V současném areálu školy není již možno takovou stavbu realizovat, musí být tedy realizována mimo, ale v krátké vzdálenosti.

Plocha 28 je současně určena nejen jako tělocvična školy, ale také pro malá hřiště, která v mimoškolní době budou také sloužit jako veřejná vybavenost. Obslužný charakter bude mít areál zejména pro část Nových Benátek, proto je vhodné ji umístit citlivě do blízkosti centra města.

Na základě výsledku hodnocení potřeby doplnění školního areálu o tělovýchovné zařízení, spolu s vyhodnocením doplnění veřejných služeb pro Nové Benátky a současně vyhodnocením výše uvedených faktorů, je navrženo vymezení zastavitelnou plochou 28 pro OV.1 v části původně vymezeného veřejného prostranství (PZ). Zastavitelné území je vymezeno zčásti na ploše bývalého smetiště zarostlého nekvalitní náletovou zelení.

Vymezení plochy 1e je pouze korekcí. Využití pro plochy OS nebylo z hlediska konfigurace terénu racionální. Plocha je naopak organickou součástí zastavitelné plochy 1d, vymezené pro individuální bydlení. Z tohoto důvodu bylo její využití změněno, o nové vymezení zastavitelné plochy se de facto nejedná.

## **8 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby**

Změna č. 2 neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby.

## **9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno**

Pro Změnu č. 2 nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj, neboť dotčené orgány vyloučily vliv koncepce na soustavu NATURA 2000 a nepožadovaly zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona tak nebude uplatňováno.

## **10 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Soulad Územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), a Politikou územního rozvoje (dále jen PÚR), byl zajištěn při projednání Územního plánu. Vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR a ZÚR je součástí odůvodnění Územního plánu. Po nabytí účinnosti územního plánu byly vydány aktualizace PÚR i ZÚR. Vyhodnocení těchto aktualizací ve vztahu k Územnímu plánu je obsaženo v samostatných kapitolách dále v textu.

Změna č. 2 byla vyhodnocena z hlediska souladu s aPÚR i aZÚR. Na základě vyhodnocení bylo konstatováno, že Změna č. 2 je v souladu s aPÚR i aZÚR. Vzhledem k minimálnímu rozsahu a úzkému tematickému zaměření Změny č. 2 jsou pro ni relevantní pouze některé z bodů, obsažených v aPÚR i aZÚR. Tyto body byly blíže definovány v Zadání a jsou vyhodnoceny v následujícím textu. Texty citované z aPÚR a aZÚR jsou psány kurzivou.

### **10.1 Politika územního rozvoje ČR**

#### **10.1.1 Soulad Územního plánu s aktualizací č. 1 PÚR**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) byla schválena usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009. Soulad Územního plánu s PÚR byl vyhodnocen v průběhu jeho projednávání.

Dne 15. 4. 2015, tedy po nabytí účinnosti Územního plánu (7. 11. 2014) byla usnesením č. 276 schválena aktualizace č. 1 PÚR. V rámci Změny č. 2 je tak v následujícím textu provedeno vyhodnocení souladu Územního plánu s aktualizací č. 1 PÚR, aby byl zajištěn jeho soulad s aPÚR.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

V případě Benátek nad Jizerou se nejedná o venkovskou oblast, nýbrž o území města. Plochy orné půdy ve správním obvodu města byly převážně stabilizovány a doplněny o návrhy krajinné zeleně. V řešeném území převažují půdy s III. a IV. třídou ochrany. Návrhy Územního plánu respektovaly kvalitu zemědělské půdy a minimalizovaly navrženým řešením zásahy do celistvosti obhospodařovaných ploch. Navržené řešení obdrželo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

*(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.*

Územní plán byl zpracován s důrazem na integrovaný rozvoj a vhodné skloubení a rozvoje jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vycházel z historických daností a minulého vývoje výstavby na území města. Převážná většina ploch byla ve svém využití stabilizována, neboť město Benátky nad Jizerou funguje jako integrovaný, relativně harmonický celek. Ten je dále rozvíjen s přihlédnutím k poloze v rozvojové ose OS3 Praha –

Mladá Boleslav – Liberec. Poloha v této ose klade zvýšené požadavky na rozvoj území, a to zejména ploch bydlení, ekonomických aktivit a navazující rozvoj občanské vybavenosti sloužící i pro obce ve spádové oblasti (viz hlavní zásady rozvoje). Tato východiska Územní plán ve svém řešení zohlednil a navrhl budoucí využití města v souladu s požadavky této priority.

*(17a) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Územní plán naplňuje tento požadavek vymezením široké škály ploch s rozdílným způsobem využití, umožňujících hospodářský rozvoj města v různých oblastech výroby a služeb. Tím předchází rizikům spojeným s náhlými hospodářskými výkyvy postihujícími některá z odvětví.

*(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.*

Město Benátky nad Jizerou je tvořené několika historickými sídly, která však dnes již tvoří v podstatě jeden ucelený komplex propojený do klasické městské zástavby s okrajovou výstavbou rodinných domů. Migrační prostupnost krajiny zajišťuje Územní plán vymezením prvků ÚSES včetně interakčních prvků. Územní plán současně vytvořil podmínky pro realizaci návrhů zpracovaných v rámci komplexních pozemkových úprav jednotlivých katastrů ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou. Konkrétní návrhy lze realizovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

*(23) ... Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Město Benátky nad Jizerou není vystaveno nepříznivým účinkům tranzitní železniční dopravy. Tranzitní silniční doprava je realizována především po dálnici D10, která prochází městem, včetně jeho zastavěné části. Průchod dálnice zastavěným územím není optimálním řešením, nicméně jedná se o historickou danost, kterou je nutné v budoucím rozvoji města zohlednit. To Územní plán provedl. Pro odlehčení tranzitní dopravy přes zastavěné území města navrhl Územní plán sestupní komunikaci, která zajistí přímé propojení dálnice D10 a silnice II/272 se silnicí III/27212 bez nutnosti průjezdu zastavěným územím. Tím dojde v zastavěném území města k úbytku tranzitní kamionové dopravy, směřující zejména z dálnice D10 do průmyslové zóny v jihovýchodní části správního území města.

*(24) ... je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.*

Další rozvoj průmyslové zóny podmiňuje územní plán realizací komunikace, která umožní obsluhu zóny bez průjezdu stávajícím zastavěným územím města.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Dlouhodobé překračování imisních limitů nebylo zaznamenáno. Plochy jsou uspořádány v souladu se stanovenou prioritou – těžiště výrobní činnosti a jejího budoucího rozvoje se koncentruje v odloučené poloze východně od města a nemá tak bezprostřední negativní vliv na obytné prostředí. To zajišťuje i zachování dostatečného odstupu obytné zástavby od průmyslových areálů. Zemědělské areály na území města vymezeny nebyly.

(38) ...

*a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území*

*b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu*

...

*g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.*

Územní plán zhodnotil možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování. Na základě výsledků tohoto vyhodnocení stanovil koncepci veřejné infrastruktury. Respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot bylo jedním ze základních východisek Územního plánu, jak je zřejmé z výsledného dokumentu.

Rozvoj ploch bydlení byl soustředěn do přímé návaznosti na stávající zástavbu. Dbáno bylo na integraci nových ploch do původního osídlení s důrazem na dobrou dopravní (včetně pěší) propustnost. Rozvojem v kompaktním celku se stávajícími sídlami se předešlo nežádoucí fragmentaci krajiny. Plochy veřejné zeleně, sloužící svému účelu, byly respektovány.

Ovlivnění přírodních a krajinných hodnot bylo minimalizováno vhodným rozmístěním zastavitelných ploch v polohách, které nebudou mít výrazný vizuální ani funkční dopad na okolní krajinu. Zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby byl výsledný tvar sídel maximálně kompaktní, pokud to podmínky umožňovaly.

(39) ...

*c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení jednotlivých dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymežit i pouze v části katastrálního území.*

*d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020.*

*e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje*

Úkoly se týkají výhradně ZÚR.

Podmínky pro rozvojovou osu OS3, v níž Benátky nad Jizerou leží, se aktualizací č. 1 ZÚR nemění.

(95a) ŽD8

*Vymezení:*

*Hranice Polsko/ČR–Liberec–Mladá Boleslav–Praha.*

*Důvody vymezení:*

*Vytvořit podmínky pro zvýšení rychlosti spojení Praha–Mladá Boleslav–Liberec–hranice ČR/Polsko.*

*Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:*

*Přípravit podklady pro vymezení koridoru železničního spojení Praha–Liberec–hranice ČR/Polsko.*

*Zodpovídá: Ministerstvo dopravy*

*Termín: rok 2016*

*Úkoly pro územní plánování:*

*Vymezit koridor železničního spojení Praha–Mladá Boleslav–Liberec–hranice ČR/Polsko.*

*Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Liberecký kraj*

Železniční trať, tvořící spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko, se území města nedotýká. Dle dosud známých záměrů Správy železniční dopravní cesty se území města netýká ani zamýšlená nová trasa. Podklady pro vymezení koridoru železničního spojení nejsou zpracovateli dosud známe.

Koridor KD1 byl zrušen.

Ostatní body aktualizace č. 1 PÚR se řešeného území nedotýkají.

### **10.1.2 Soulad Změny č. 2 s aPÚR**

V aPÚR ve vztahu k předmětu Změny č. 2 identifikovalo Zadání jako relevantní priority 14 a 27. Vyhodnocena byla dále prioritou 28. Ostatní priority vzhledem k minimálnímu rozsahu a nepatrným dopadům na celkové uspořádání území nejsou ve vztahu ke Změně č. 2 relevantní.

- (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 užité hodnoty.*

Změna č. 2 naplňuje prioritu zejména navržením plochy 28 pro školská zařízení a sport. Plocha se nachází v městské památkové rezervaci. Aby bylo ochráněno urbanistické a architektonické dědictví, byla plocha vymezena po konzultaci s Národním památkovým ústavem. Stanoveny byly regulativy, které zajišťují vhodné zapojení stavby do kontextu památkové zóny. Plocha současně reaguje na potřeby sociálního rozvoje. Jedná se o přímou reakci na nedostatečné prostorové kapacity blízké základní školy. Do krajinného rázu plocha prakticky nezasahuje, neboť je navržena v enklávě nezastavěného území vklíněné do území zastavěného.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 2 je řešena tak, aby způsobovala minimální zábor půdního fondu. Záměr umísťuje z velké části na půdách ostatních a v lokalitě, kde je obhospodařování výrazně obtížné.

*(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.*

Změna č. 2 vymezuje jednu plochu veřejné infrastruktury, konkrétně občanského vybavení. Tato plocha byla vymezena v koordinaci se stávajícími plochami občanského vybavení. Zohledněna byla zejména blízkost základní školy, pro potřeby jejíhož rozvoje je plocha vymezena.

*(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.*

Plocha OV.1 bude mít pozitivní dopad na kvalitu života obyvatel, neboť je zřizována pro sportovní zařízení, u nějž se předpokládá využití jak pro školní zařízení, tak pro veřejnost. Zřízením této plochy se tak rozšiřují možnosti obyvatel na sportovní realizaci.

## 10.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

### 10.2.1 Soulad Územního plánu s aktualizací č. 1 ZÚR

Aktualizace č. 1 ZÚR se týká dálnice D3 (úsek Jesenice – hranice kraje) a úseku silnice II/112 Benešov – Václavice, napojující Benešov na dálnici D3. Tyto záměry se nedotýkají území města Benátky nad Jizerou.

### 10.2.2 Soulad Změny č. 2 s aZÚR

Zadání identifikovalo dva body aZÚR, které kladou relevantní požadavky na řešení Změny č. 2. Jedná se o prioritu (06) a polohu města v rozvojové ose. Vyhodnocení souladu s těmito i dalšími body je uvedeno v následujícím textu. Části citované z aZÚR jsou psány kurzivou.

#### Priority aZÚR

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Vzhledem k předmětu Změny č. 2, kterým je vymezení zastavitelné plochy pro školské a sportovní zařízení a změna funkčního využití jedné dílčí parcely, je relevantní pouze bod c) této priority. Ostatní body se vztahují ke krajině, do níž Změna č. 2 prakticky nezasahuje.

Bod c) priority je naplňován vymezením plochy pro občanské vybavení ve vhodné poloze se stanovením podmínek prostorového uspořádání, které chrání hodnoty městské památkové rezervace. Změna využití parcely s rozlohou 0,08 ha nemá na prioritu vliv.

#### Rozvojová osa OS3

(21) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) rozvoj bydlení soustřeďovat především do města Benátky nad Jizerou a dále do sídel Brodce-Horky nad Jizerou, Předměřice nad Jizerou, Tuřice a Březina;*
- b) ekonomické aktivity rozvíjet zejména v Benátkách nad Jizerou (město a zóna v bývalém vojenském prostoru Mladá), v Brodcích a Březině ve vazbě na MÚK na R10;*
- c) logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel;*
- d) rozvíjet sportovní a rekreační zónu Benátky nad Jizerou -Traviny.*

(22) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

*a) 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.*

*b) v Benátkách nad Jizerou a Brodcích ověřit možnosti transformace bývalých průmyslových a zemědělských areálů pro nové využití;*

*c) ověřit možnosti nového využití areálu letiště Mnichovo Hradiště (napojení z MÚK Březina na R10);*

*d) respektovat požadavky na ochranu památek, zejména městské památkové zóny Benátky nad Jizerou a vesnické památkové zóny Loukov;*

*e) respektovat požadavky na ochranu evropsky významných lokalit Milovice - Mladá, Slepeč; přírodních rezervací - Bažantnice u Loukova a přírodních památek - Slepeč, Stará Jizera;*

*f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:*

*f.1) nadregionálního biocentra 43 Příhrazské skály;*

*f.2) regionálních biocenter 1332 Březinka - Na bahnech, 1015 Dubový les, 1012 Kateřina, 1014 Obodř, 1915 Raštice, 1783 Slepeč, 1016 Stará Jizera a navrhovaného 1013 Tuřice.*

Požadavky stanovené pro rozvojovou osu OS3 v plné rozsahu naplnil Územní plán. Změna č. 2 posiluje naplnění požadavku formulovaného v bodě (22) odst. d). Ve vztahu k tomuto požadavku bylo dbáno na vymezení plochy pro občanské vybavení ve vhodné poloze se stanovením podmínek prostorového uspořádání, které chrání hodnoty městské památkové rezervace. Rozšíření ploch občanského vybavení a v nepatrném rozsahu i plochy pro bydlení je v souladu s požadavkem bodu (21) odst. a). Rozvoj občanského vybavení má s požadovaným rozvojem bydlení přímou souvislost.

### **Ostatní požadavky vyplývající z aZÚR**

Na území města Benátky nad Jizerou aZÚR vymezily plochu protipovodňové ochrany, dva regionální a jeden nadregionální biokoridor a čtyři regionální biocentra. Vymezeny byly dále koridory pro úpravu silnic D171 a D172. Změna č. 2 na tyto body nemá vzhledem ke svému umístění, rozsahu a charakteru žádný vliv.

aZÚR zařadily město Benátky nad Jizerou mezi nižší významná centra. Z toho vyplývá mimo jiné i požadavek na posilování občanského vybavení, který Změna č. 2 naplňuje vymezením plochy OV.1.

## **11 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 2 naplňuje cíle a úkoly územního plánování.

Změna č. 2 v zastavěném území k. ú. Nové Benátky zařadila malou část ploch pro sport a tělovýchovu do zastavitelných ploch bydlení. Současně vymezila zastavitelnou plochu pro občanské vybavení. Tím vytváří předpoklady pro jeho výstavbu. Posiluje plochy pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, přičemž uspokojuje potřeby stávající i budoucích generací. Vymezením občanského vybavení sleduje cíl dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v reakci na společenský a hospodářský potenciál rozvoje města Benátky nad Jizerou. Pro zajištění splnění zájmů chráněných zvláštními zákony prochází Změna č. 2 standardním procesem projednání podle Stavebního zákona. Rozvíjeny jsou zejména civilizační a kulturní hodnoty. Urbanistické a architektonické dědictví je chráněno zejména stanovením podmínek využití plochy vymezené v městské památkové zóně. Vymezení obou ploch v přímé vazbě na zastavěné území minimalizuje dopad návrhu na krajinu a chrání ji tak jako podstatnou složku krajiny. Stavby v nezastavěném území na základě Změny č. 2 umísťovány nejsou.

Úkoly územního plánování naplňuje Změna č. 2 zjišťováním, posuzováním a zlepšováním stavu území a jeho zejména civilizačních hodnot. Současně Změna č. 2 umožňuje naplňování urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změna č. 2 prověřila a posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Na základě tohoto zhodnocení vymezila zastavitelnou plochu pro občanské vybavení a opravila nevhodné vymezení plochy pro sport a tělovýchovu. Podmínky v území pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn nejsou Změnou č. 2 dotčeny. Územním plánem stanovené podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nebyly narušeny, obě plochy je posilují. Záměr Změny č. 2 přispívá k vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

## **12 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Pořizování Změny č. 2 bylo zahájeno za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Stavební zákon) s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Požadavky stavebního zákona a jeho předpisů jsou naplňovány v rozsahu přiměřeném rozsahu Změny č. 2.

### **13 Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.**

#### **13.1 Stanoviska a připomínky uplatněné k návrhu Územního plánu v průběhu společného jednání**

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska. U každého stanoviska je uveden obsah stanoviska a způsob, jakým bylo zohledněno v dokumentaci.

##### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav**

(Ev. č. MB – 1 – 1/2017/ÚP – 98 ze dne 11. 12. 2017)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 5 se nemění.

##### **Státní pozemkový úřad**

(Sp. zn. 4RP77/2017-537208, zn. SPU 599635/2017/Dor ze dne 20. 12. 2017)

Dotčený orgán neuvedl stanovisko (souhlasné ani nesouhlasné). Ve svém sdělení dotčený orgán nekonstatoval rozpor dokumentace s hájenými zájmy. Dokumentace Změny č. 5 se nemění.

##### **Obvodní báňský úřad**

(zn. SBS 40746/2017/OBÚ-02/1 ze dne 28. 12. 2017)

Dotčený orgán neuvedl stanovisko, doporučil konzultaci s Českou geologickou službou, která však není dotčeným orgánem. Po telefonické konzultaci (dne 5. 1. 2018 ve 14:08 a 22. 1. 2018 ve 13:25) s Mgr. Martinou Horovou, která stanovisko vyřizovala, bylo dohodnuto, že vyjádření neobsahuje žádné nesouhlasy a lze jej vnímat jako souhlasné stanovisko. Doporučená konzultace nebyla provedena, neboť Česká geologická služba není dotčeným orgánem, a pokud by ji pořizovatel nad rámec zákonných povinností jednotlivě oslovil, zvýhodnil by jí proti ostatním účastníkům ve stejném postavení. Tím by byla dotčena práva ostatních účastníků. Účastníkem společného jednání je každý (§ 50 odst. (3) Stavebního zákona), všechny účastníky tak není možné jednotlivě oslovit. S touto skutečností byl dotčený orgán seznámen před koncem lhůty pro podání stanovisek a srozuměn. Dokumentace Změny č. 5 se nemění.

##### **Ministerstvo životního prostředí ČR**

(zn. MZP/2017/500/1408 ze dne 12. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s podmínkou doplnění informace o chráněném ložiskovém území jako limitu do odůvodnění Změny č. 2. Dokumentace Změny č. 2 bude v části odůvodnění doplněna o výčet limitů využití území dotčených Změnou č. 2 a výčet omezení z nich vyplývajících.

##### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

(Č.j. ŽP-366.2-58807/2017 ze dne 17. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 2 se nemění.

##### **Ministerstvo obrany ČR**

(Sp. zn. 99231/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 29. 12. 2017)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 2 se nemění.

Dotčený orgán dále upozorňuje na vyjmenované druhy staveb, pro něž je při územním a stavebním řízení nutné souhlasné stanovisko. Změna č. 2 nevytváří územní podmínky pro umístování žádné z vyjmenovaných staveb. Dokumentace Změny č. 2 se nemění.

#### **Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko**

(Sp. zn. SZ\_147880/2017/KUSK, č.j. 147880/2017/KUSK ze dne 15. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasná stanoviska. Odbor kultury a památkové péče uplatnil požadavky na úpravu podmínek využití plochy OV.1. Dokumentace Změny č. 2 bude upravena v rozsahu požadovaných změn.

Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily. Uplatněny nebyly ani žádné připomínky návrhu Změny č. 2.

### **13.2 Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona**

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil souhlasné stanovisko podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona dne 29. 1. 2018.

### **13.3 Stanoviska uplatněná k návrhu Územního plánu v průběhu veřejného projednání**

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska. U každého stanoviska je uveden obsah stanoviska a způsob, jakým bylo zohledněno v dokumentaci.

#### **Státní pozemkový úřad**

((zn. SPU 081629/2018/Dor ze dne 16. 2. 2018)

Dotčený orgán souhlasí s návrhem

Návrh Změny č. 1 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

#### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

(č.j. ŽP-336.2-7634/2018 ze dne 12. 2. 2018).

Dotčený orgán konstatoval, že formální úpravou grafické části Změny č. 2 „nedošlo k dotčení kompetencí“.

Návrh Změny č. 2 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

#### **Krajský úřad středočeského kraje, koordinované stanovisko**

(č.j. 021506/2018/KUSK ze dne 26. 2. 2018)

##### **Odbor životního prostředí a zemědělství**

Dotčený orgán „nemá připomínky“ k předloženému návrhu Změny č. 2.

Návrh Změny č. 2 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

Odbor dopravy

Dotčený orgán „nemá připomínky“ k předloženému návrhu Změny č. 2.

Návrh Změny č. 2 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

Odbor kultury a památkové péče

Dotčený orgán „nemá připomínky“ k předloženému návrhu Změny č. 2.

Návrh Změny č. 2 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován.

## **14 Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek**

### **14.1 Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ve veřejném projednání**

V rámci řízení o vydání návrhu Změny č. 2 nebyly uplatněny žádné námitky.

### **14.2 Vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání a veřejném projednání**

#### **14.2.1 Společné jednání**

V průběhu společného jednání o návrhu Změny č. 2 nebyly doručeny žádné připomínky.

#### **14.2.2 Veřejné projednání**

V rámci řízení o vydání návrhu Změny č. 2 nebyly uplatněny žádné připomínky.