

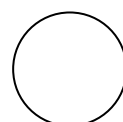


BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ



BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

2022

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

Obsah

1	Postup při pořízení Změny č. 4	1
1.1	Podnět	1
1.2	Veřejné projednání	1
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	2
3	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	2
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	2
4.1	Vymezení zastavěného území	2
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
4.3	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování	4
4.4	Koncepce uspořádání krajiny	4
4.5	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
4.6	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.....	4
4.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	5
4.8	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona	5
4.9	Limity využití území	5
5	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona).....	7
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	7
6.1	Zábor zemědělského půdního fondu	8
6.2	Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 4 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch	9
6.3	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.....	9
6.4	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.....	9
6.5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	10
7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	10
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	10
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	10
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	11
9	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno.....	11

10	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 4 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
	10.1 Politika územního rozvoje ČR	11
	10.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	13
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	15
	11.1 Cíle územního plánování	16
	11.2 Úkoly územního plánování	16
12	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 4 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	17
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.....	18
	13.1 Stanoviska uplatněná ke Změně č. 4	18
	13.2 Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona	19
14	Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek.....	19
	14.1 Návrh rozhodnutí o námitkách.....	19
	14.2 Vypořádání připomínek	19

Seznam zkratk

PRSK – plán rozvoje Středočeského kraje

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 5

Územní plán – územní plán Benátky nad Jizerou ve znění změny č. 1 a 2

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

Změna č. 4 – změna č. 4 územního plánu Benátky nad Jizerou

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 2

1 Postup při pořízení Změny č. 4

Město Benátky nad Jizerou má schválený územní plán Benátky nad Jizerou (dále jen Územní plán), který nabyl účinnosti dne 7. 11. 2014. Územní plán byl aktualizován změnami č. 1 a č. 2, které nabyly účinnosti dne 26. 4. 2018.

Dne 16. 12. 2019 byla schválena Zpráva o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období. Na základě této Zprávy o uplatňování je pořizována Změna č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou.

1.1 Podnět

Rada města Benátky nad Jizerou na svém zasedání dne 28. 5. 2021 svým usnesením č. 240/10R/2021 rozhodla o obsahu Změny č. 4 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 4) a dále rozhodla podle § 6 odst. (6) písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), o uzavření smlouvy o dílo s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti. Předmětem smlouvy o dílo je pořízení Změny č. 4. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 26. 8. 2021 (ev. č. u objednatele: 152/2021). Městský úřad Benátky nad Jizerou se tak stal pořizovatelem Změny č. 4. Změna č. 4 je pořizována z vlastního podnětu podle § 44 písm. a) Stavebního zákona. Rada města současně rozhodla o uzavření smlouvy se zpracovatelem Změny č. 4.

Pořizovatel zajistil stanoviska podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) Stavebního zákona. Stanoviska, na základě žádosti ze dne 28. 9. 2021 vyhotovená dotčeným orgánem dne 27. 10. 2021 (č. j. 120275/2021/KUSK), Pořizovatel spolu s podnětem na pořízení Změny č. 4 předložil zastupitelstvu města.

Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 15. 12. 2021 rozhodlo usnesením č. 107/5Z/2021 z vlastního podnětu o pořízení Změny č. 4 zkráceným postupem podle § 55a až 55c a dalších Stavebního zákona. Pro spolupráci s pořizovatelem byl určen člen zastupitelstva RNDr. Pavel Štifter.

1.2 Veřejné projednání

Pořizovatel převzal od zpracovatele dokumentaci návrhu Změny č. 4 pro veřejné projednání dne 16. 12. 2021. Téhož dne pořizovatel zveřejnil návrh Změny č. 4 na internetových stránkách města a uložil jej k veřejnému nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou. Současně byla na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byl návrh Změny č. 4 včetně poučení doručen veřejnosti. Termín veřejného projednání návrhu Změny č. 4 byl stanoven na 17. 1. 2022 od 16:00, do 24. 1. 2022 tak mohly být doručovány námitky a připomínky.

Dne 16. 12. 2021 bylo současně dotčeným orgánům, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům jednotlivě doručeno oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 4. Oznámení obsahovalo poučení o možnosti dotčených orgánů, sousedních obcí a oprávněných investorů uplatnit stanoviska, připomínky a námitky. Lhůta pro podání námitek je do sedmi dnů od veřejného projednání.

Veřejného projednání proběhlo dne 17. 1. 2022 od 16:00, ukončeno bylo v 16:35. V rámci veřejného projednání nebyly na místě předloženy námitky ani připomínky k řešení

Změny č. 4. Námitky ani připomínky neodrazili ani ve stanovené lhůtě do sedmi dnů od veřejného projednání. Dne 7. 2. 2022 byla Krajskému úřadu Středočeského kraje žádost o stanovisko podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil své stanovisko, v němž neshledal žádné rozpory a souhlasil s dalším postupem v řízení o změně územního plánu, dne 2. 2022.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu města, respektive Radě města na vydání územního plánu opatřením obecné povahy s jeho odůvodněním. Návrh byl projednán na veřejném zasedání Zastupitelstva města dne 14. 3. 2022.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 4 se nedotýká širších vztahů v území. Rozšíření plochy veřejné vybavenosti OV.1 má za cíl zajistit zázemí pro plánovanou školu, která má vzniknout na již existující zastavitelné ploše 28. Plocha bude sloužit zejména pro obyvatele města Benátky nad Jizerou, její využití nebude mít na širší vztahy v území podstatný vliv.

3 Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Obsahem Změny č. 4, schváleným Zastupitelstvem bylo rozšíření zastavitelné plochy 28 – Na Kosince, určené pro veřejnou vybavenost – školská zařízení a sport, o severní část parcely 19/1 a parcely 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 (obojí k. ú. Nové Benátky). Změna č. 4 tuto plochu rozšířila dle požadavku obsaženého ve schváleném obsahu.

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 s výjimkou jedné plochy aktualizováno. Aktualizace zastavěného území je součástí probíhající Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou. Pro řešení Změny č. 4 nebyla aktualizace zastavěného území nezbytná.

Aktualizace, kterou Změna č. 4 provedla, se týká související plochy, kterou územní plán zahrnul do stavových ploch smíšených obytných (SM.1), ale nezahrnul ji do zastavěného území, což je evidentní rozpor a chyba, kterou je třeba odstranit. S ohledem na skutečnost, že předmětná plocha je součástí záměru, kvůli němuž se zpracovává Změna č. 4, došlo k nápravě této chyby. Veškeré ostatní aktualizace a odstranění chyb, nesouvisející s předmětem Změny č. 4, budou provedeny v rámci probíhající rozsáhlé Změny č. 3.

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

Základní koncepce rozvoje území se Změnou č. 4 nemění. Změna č. 4 řeší pouze jednu konkrétní plochu, jejíž využití nikterak neovlivňuje stanovenou základní koncepci.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 4 zachovává koncepci i kompozici stanovenou v platném Územním plánu. Částečně zasahuje do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelných ploch, když rozšiřuje zastavitelnou plochu 28. – Na Kosince o severní část parcely 19/1 a parcely 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 (vše k. ú. Nové Benátky) a předepisuje jim využití OV.1 – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport. Původně zde byla stabilizována stávající funkce, tedy plocha PZ – veřejná prostranství s převahou zeleně. Pozemky jsou ve vlastnictví města, které potřebuje rozšířit kapacity základních škol a jejich zázemí. Původní záměr na vybudování sportovního areálu, pro nějž byla vymezena zastavitelná plocha 28., byl posléze rozšířen na záměr vybudování celého nového školského zařízení se sportovním zázemím. Pro tento účel vyhovovalo určení zastavitelné plochy, nicméně její rozloha nepostačovala pro zřízení všech částí záměru. Zásadním problémem byla nemožnost umístění atletického oválu severně pod budovou nové školy. Zamýšlené plocha spadala do ploch PZ, na nichž by vybudování sportoviště mohlo být z hlediska výkladu Územního plánu sporné. Proto se město Benátky nad Jizerou rozhodlo pro změnu územního plánu, která by rozšířila návrhové plochy školských zařízení a sportu. Tím navázalo na Změnu č. 2, kterou byla zastavitelná plocha 28. do Územního plánu přidána. S ohledem na situaci na místě i při zohlednění panoramatických pohledů došel zpracovatel k závěru, že rozšíření plochy severním směrem nemůže v celkovém městě působit negativně na stávající hodnoty. Z hlediska celkového uspořádání se naopak jedná o velmi vhodnou plochu v blízkosti centra, která přitom negativně neovlivní jeho historické hodnoty. Plocha bude současně v zázemí veřejné zeleně. Úbytek veřejné zeleně, který změnou využití plochy nastane, přitom nebude z hlediska celkového fungování města podstatný, neboť se jedná pouze o nepatrnou součást většího celku, který jinak zůstává Změnou č. 4 nedotčen. S přihlédnutím k těmto skutečnostem a k veřejně prospěšnému charakteru školských zařízení byl záměr vyhodnocen jako vhodný k zapracování do územně plánovací dokumentace města.

Zvoleným řešením se rovněž částečně zjednodušuje dopravní obsluha zastavitelné plochy ze severní strany. To je zohledněno úpravou textu Územního plánu v této kapitole. Text se současně drobně upravuje i s ohledem na změnu původního záměru, kdy nově nemá být zbudováno primárně sportovní zázemí stávajících škol, ale celá nová škola se sportovním zázemím.

4.3 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.3.1 Občanská vybavenost

Návrhem Změny č. 4 se rozšiřuje zastavitelná plocha OV.1 – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport, která nově zahrnuje parcely 19/1 (severní část), 19/4, 21/2, 21/4 a 21/7 (vše v k. ú. Nové Benátky). V textu Územního plánu byla vypuštěna věta, která plochu určovala pro zázemí ostatních škol. Na dané ploše tak může být zřízena nová škola včetně zázemí. Omezování plochy pouze na zázemí školy se jeví jako neúčelné, zejména při zohlednění akutního nedostatku míst v základních školách na území města.

4.3.2 Dopravní infrastruktura

Základní systém páteřových komunikací není Změnou č. 4 měněn. S ohledem na povahu Změny č. 4, která představuje pouze drobné rozšíření zastavitelné plochy, nebyla změna dopravní koncepce nutná. Nadále se předpokládá, že plocha bude dopravně obsluhována zejména z ulice Na Kosince, pro účelovou dopravu pak může být využívána i cyklostezka severně od plochy. Toto uspořádání předpokládá již platný Územní plán, proto nebylo nutné ho měnit.

4.3.3 Technická infrastruktura

Rozšíření zastavitelné plochy 28. Na Kosince se technické infrastruktury města nedotkne. Sítě, které by byly zřizovány pro původní rozsah plochy, vystačí i pro plochu rozšířenou. Z hlediska koncepce Územního plánu není třeba nic měnit.

4.4 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není navrhovanou Změnou č. 4 dotčena. Nezastavěného území se Změna č. 4 týká pouze okrajově, když jeho nepatrnou část zahrnuje mezi zastavitelné plochy. Tato změna na celkovou koncepci uspořádání krajiny nemá žádný vliv.

4.5 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro účely Změny č. 4 nebylo nutné měnit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 4 pouze rozšiřuje plochu OV.1, podmínky jejího využití se nemění. Měněno není ani využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

4.6 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

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

4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitolu nebylo nutné měnit. Změna č. 4 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby. Plocha OV.1 i záměr na ní plánovaný sice mají charakter veřejně prospěšné stavby, pro níž by bylo možno uplatnit předkupní právo, to nicméně není účelné, neboť celou plochu vlastní město Benátky nad Jizerou, které současně hodlá záměr realizovat. Vymezení veřejně prospěšné stavby tak nebylo uplatněno.

4.8 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Stanovená kompenzační opatření vyplynula z projednávání Územního plánu. Změna č. 4 je nemění a přímo se jich nedotýká.

4.9 Limity využití území

Při formulování návrhu Změny č. 4 byly zohledněny limity využití území, které se dotýkají řešeného území, tedy severní části parcely 19/1 a parcel 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 v k. ú. Nové Benátky. Ostatní limity využití území, dotýkající se území města Benátky nad Jizerou, nejsou uváděny, neboť nemají vztah k předmětu Změny č. 4. Ta se řeší pouze v rozsahu měněných částí v souladu s ust. § 55 odst. (6) Stavebního zákona. Limit, uvedený níže ve výčtu, stejně jako případné další limity využití území, vycházejí ze zvláštních právních předpisů a jejich ochrana není předmětem územního plánu. Územní plán musí vytvořit takové podmínky, aby bylo možno limity využití území respektovat při využívání území. Konkrétní ochrana limitovaných skutečností musí být zajištěna v rámci navazujících řízení (územní řízení, stavební řízení), v nichž budou v souladu se zvláštními právními předpisy stanoveny podmínky realizace jednotlivých záměrů. Řešeného území Změny č. 4 se dotýkají následující limity využití území:

1. V souladu se zákonem č. **254/2001 Sb.**, o vodách ve znění pozdějších předpisů:
 - vodohospodářsky významná území, jmenovitě ochranné pásmo vodního zdroje Benátky nad Jizerou 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. **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.
3. 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:
 - ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení v šíři 0,5 m po stranách krajního vedení
4. 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.
5. V souladu se zákonem č. **49/1997 Sb.**, o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů,
- ochranná pásma leteckých staveb (letišť Milovice), v nichž Úřad pro civilní letectví stanovil parametry ochranného pásma a jednotlivá opatření k ochraně leteckých staveb.
 - ochranné pásmo přehledového radiolokátoru pro řízení letového provozu (SRE), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení velmi vysokého napětí a vysokého napětí přenosové soustavy elektrické energie, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
6. V souladu se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
- výhradní ložisko nerostných surovin – černého uhlí (č. 3075300)
 - chráněné ložiskové území č. 07530000 Bezno (Mělnická pánev)
7. V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je možné následující stavby povolit pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Potřeba vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ze stanovisek příslušných dotčených orgánů nevyplynula.

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

Odůvodnění Změny č. 4 v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení se zpracovává pro plochy, u nichž Změna č. 4 navrhuje změnu využití. Změna č. 4 vymezuje jedinou zastavitelnou plochu. Ta se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) a musí tak být z hlediska záboru vyhodnocena. ZPF dle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen Zákon o ochraně ZPF), zahrnuje ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty a plochy s dočasným zábořem. Zemědělským půdním fondem nejsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Parcely katastru nemovitostí, které mají evidovaný takový druh pozemku, nejsou z hlediska záboru ZPF vyhodnocovány.

Změna č. 4 se dotýká orné půdy (0,41 ha) a ostatních ploch – neplodné půdy (0,19 ha).

Náležitosti vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF stanovuje Zákon o ochraně ZPF a jeho prováděcí právní předpisy, konkrétně ust. § 3, § 5 a tabulka č. 2 přílohy vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Struktura následujícího vyhodnocení odpovídá těmto předpisům.

Důvody pro vymezení zastavitelných ploch

Potřeba vymezení zastavitelné plochy vychází z potřeby rozšíření kapacit základního vzdělávání v městě Benátky nad Jizerou. Kapacity stávajících základních škol jsou vyčerpány, přičemž město připravuje výrazný rozvoj bytové výstavby. Z toho vyplývá potřeba zřízení nové základní školy. Pro tento účel se město rozhodlo využít zastavitelnou plochu 28. – Na Kosince, která je v platné územně plánovací dokumentaci určena pro Veřejnou vybavenost – školská zařízení a sport. Realizace záměru však vyžaduje použití sousedících pozemků ve vlastnictví města, aby byl zajištěn dostatečně vysoký standard tohoto zařízení. Původní územně plánovací dokumentace tyto pozemky nezahrnula do řešení. Pokud by nedošlo k rozšíření zastavitelné plochy, vedlo by to k omezení sportovního zázemí školy, které je však její nezbytnou součástí. Požadované sportovní zázemí bude sloužit i pro ostatní základní školy a širokou veřejnost. Z těchto skutečností pak vyplývá potřeba vymezení zastavitelné plochy na severní části parcely 19/1 a na parcelách 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 (vše k. ú. nové Benátky). Tento záměr je tak ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, veřejným zájmem výrazně převažujícím nad zájmem ochrany ZPF, a to i s ohledem na podprůměrnou kvalitu ZPF (IV. třída ochrany) a dlouhodobé využívání pozemků k mimoprodukčním účelům.

6.1 Zábor zemědělského půdního fondu

Ozn. plochy nebo koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Celková výměra záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany ZPF (ha)					Odhad výměry dočasného záboru (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Poloha v zastavěném území	
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Plochy občanského vybavení														
28.	OV.1	0,60	0,41	-	-	-	0,41	-	-	Ne	Ne	Ne	-	
Celkem plochy občanského vybavení		0,60	0,41	-	-	-	0,41	-	-				-	
Celkem		0,60	0,41	-	-	-	0,41	-	-				0,41	

6.2 Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem Změny č. 4 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

Územní plán obsahuje plochy a koridory, které se dotýkají ZPF s I. a II. třídou ochrany. Změna č. 4 se těchto ploch a koridorů žádným způsobem nedotýká. Ve Změně č. 4 je rozšiřována zastavitelná plocha 28., která zahrnuje ZPF se IV. třídou ochrany.

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

Změna č. 4 se nedotýká sítě účelových komunikací.

6.4 Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.

Změna č. 4 zachovává koncepci i kompozici stanovenou v platném Územním plánu. Částečně zasahuje do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelných ploch, když rozšiřuje zastavitelnou plochu 28. – Na Kosince o severní část parcely 19/1 a parcely 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 (vše k. ú. Nové Benátky) a předepisuje jim využití OV.1 – veřejná vybavenost – školská zařízení a sport. Původně zde byla stabilizována stávající funkce, tedy plocha PZ – veřejná prostranství s převahou zeleně. Pozemky jsou ve vlastnictví města, které potřebuje rozšířit kapacity základních škol a jejich zázemí. Původní záměr na vybudování sportovního areálu, pro nějž byla vymezena zastavitelná plocha 28., byl posléze rozšířen na záměr vybudování celého nového školského zařízení se sportovním zázemím. Pro tento účel vyhovovalo určení zastavitelné plochy, nicméně její rozloha nepostačovala pro zřízení všech částí záměru. Zásadním problémem byla nemožnost umístění atletického oválu severně pod budovou nové školy. Zamýšlené plocha spadala do ploch PZ, na nichž by vybudování sportoviště mohlo být z hlediska výkladu Územního plánu sporné. Proto se město Benátky nad Jizerou rozhodlo pro změnu Územního plánu, která by rozšířila návrhové plochy školských zařízení a sportu. Tím navázalo na Změnu č. 2, kterou byla zastavitelná plocha 28. do Územního plánu přidána. S ohledem na situaci na místě i při zohlednění panoramatických pohledů došel zpracovatel k závěru, že rozšíření plochy severním směrem nemůže v celkovém městě působit negativně na stávající hodnoty. Současně je záměr realizován z podstatné části (cca 1/3) na ostatních plochách a ve zbytku se jedná o plochy s nízkou bonitou (IV. třída ochrany), ovlivněnou zejména vysokou svažitostí. Z hlediska celkového uspořádání se naopak jedná o velmi vhodnou plochu v blízkosti centra, která přitom negativně neovlivní jeho historické hodnoty. Plocha bude současně v zázemí veřejné zeleně. Úbytek veřejné zeleně, který změnou využití plochy nastane, přitom nebude z hlediska celkového fungování města podstatný, neboť se jedná pouze o nepatrnou součást většího celku, který jinak zůstává Změnou č. 4 nedotčen. S přihlédnutím k těmto skutečnostem a k veřejně prospěšnému charakteru školských zařízení byl záměr vyhodnocen jako vhodný k zapracování do územně plánovací dokumentace města.

6.5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 4 se žádným způsobem nedotkne pozemků určených k plnění funkce lesa. Zastavitelná plocha neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Změna č. 4 je řešena v souladu s ustanovením § 55 odst. (6) Stavebního zákona v rozsahu měněných částí. Vyhodnocováno je tak pouze účelné využití zastavěného území 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.

Změna č. 4 nadto navazuje na stávající zastavitelnou plochu a dále ji rozšiřuje. Toto rozšíření nelze provést v rámci zastavěného území, neboť okolní plochy jsou plně využity nebo se s jejich využitím počítá v rámci chystaného záměru na vybudování nové základní školy.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Potřeba vymezení zastavitelné plochy vychází z potřeby rozšíření kapacit základního vzdělávání v městě Benátky nad Jizerou. Kapacity stávajících základních škol jsou vyčerpány, přičemž město připravuje výrazný rozvoj bytové výstavby. Z toho vyplývá potřeba zřízení nové základní školy. Pro tento účel se město rozhodlo využít zastavitelnou plochu 28. – Na Kosince, která je v platné územně plánovací dokumentaci určena pro Veřejnou vybavenost – školská zařízení a sport. Realizace záměru však vyžaduje použití sousedících pozemků ve vlastnictví města, aby byl zajištěn dostatečně vysoký standard tohoto zařízení. Původní územně plánovací dokumentace tyto pozemky nezahrnula do řešení. Pokud by nedošlo k rozšíření zastavitelné plochy, vedlo by to k omezení sportovního zázemí školy, které je však její nezbytnou součástí. Požadované sportovní zázemí bude sloužit i pro ostatní základní školy a širokou veřejnost. Z těchto skutečností pak vyplývá potřeba vymezení zastavitelné plochy na severní části parcely 19/1 a na parcelách 19/2, 19/4, 21/4, 21/8 a 21/9 (vše k. ú. nové Benátky).

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

Změna č. 4 neobsahuje záležitostí 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. 4 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. 4 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad Územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, a Politikou územního rozvoje České republiky 2008, v jejich aktuálním znění, byl posouzen Zprávou o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), vydanou v roce 2019. Ze Zprávy o uplatňování vyplynuli některé požadavky na změny Územního plánu, které jsou předmětem zpracovávané Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou.

Po vydání Zprávy o uplatňování byly vydány aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje i Politiky územního rozvoje České republiky 2008. Vyhodnocení souladu Územního plánu s těmito aktualizacemi je obsaženo v samostatných kapitolách dále v textu.

Změna č. 4 byla vyhodnocena z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění (dále jen ZÚR), a Politikou územního rozvoje České republiky 2008 ve znění její 5. aktualizace (dále jen PÚR). Na základě vyhodnocení bylo konstatováno, že Změna č. 4 je v souladu s PÚR i ZÚR. Vzhledem k minimálnímu rozsahu a úzkému tematickému zaměření Změny č. 4 jsou pro ni relevantní pouze některé z bodů, obsažených v PÚR i ZÚR. Tyto body jsou vyhodnoceny v následujícím textu.

Texty citované z PÚR a ZÚR jsou v následujícím textu psány kurzivou.

10.1 Politika územního rozvoje ČR

10.1.1 Soulad Územního plánu s aktualizacemi PÚR

Platná územně plánovací dokumentace byla z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 ve znění její 1. aktualizace vyhodnocena v rámci projednané a schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování) z roku 2019. Zpráva o uplatňování konstatovala soulad dokumentace s politikou.

Od schválení Zprávy o uplatňování došlo k následujícím aktualizacím Politiky územního rozvoje ČR:

- 2. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 629, která se stala závaznou dne 1. 10. 2019
- 3. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 630, která se stala závaznou dne 1. 10. 2019
- 4. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 618, která se stala závaznou dne 1. 9. 2021
- 5. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 833, která se stala závaznou dne 11. 9. 2020

Aktualizace č. 2

Aktualizace č. 2 se týká výhradně rychlostní silnice R43, resp. kapacitní silnice S43, která nemá územní průmět ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení územně plánovací dokumentace obce.

Aktualizace č. 3

Aktualizace č. 3 požaduje vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice. Toto vodní dílo nemá územní průmět ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení územně plánovací dokumentace obce

Aktualizace č. 4

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Aktualizace č. 4 nestanovuje nové priority, pouze některé z nich dílčím způsobem upravuje, a to jak formálně, tak drobně i obsahově. Tyto úpravy se promítnou zejména při aktualizaci ZÚR. Žádná z provedených aktualizací nemá přímý dopad na koncepci Územního plánu ani konkrétní řešení v něm obsažená, dokumentaci tak není na základě aktualizace republikových priorit potřeba měnit.

Rozvojové oblasti

Město Benátky nad Jizerou spadá do rozvojové osy OS3 – Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Aktualizací č. 4 došlo pouze k aktualizaci označení jednotlivých dopravních staveb.

Specifické oblasti

Město Benátky nad Jizerou nespadá do žádné z vymezených specifických oblastí republikového významu.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Město Benátky nad Jizerou není dotčeno žádným koridorem či plochou dopravní infrastruktury, řešenou v PÚR.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Vymezené koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry se nedotýkají správního území města Benátky nad Jizerou.

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

V rámci Aktualizace č. 4 nebyly doplněny žádné úkoly pro územní plánování, které by se dotýkaly správního území města Benátky nad Jizerou.

Aktualizace č. 5

Aktualizace č. 5 se týká vodního díla Kryry, Senomaty a Šanov a koridorů pro přivaděče vody vodní dílo Kryry – Kolečovický potok a vodní dílo Kryry – Rakovnický potok. Z této aktualizace nevyplývají žádné požadavky na územně plánovací dokumentaci města Benátky nad Jizerou.

10.1.2 Soulad Změny č. 4 s PÚR

Změna č. 4 řeší rozšíření zastavitelné plochy pro veřejnou vybavenost – školská zařízení a sport (OV.1) na úkor Sídlní zeleně přírodního charakteru. Tímto rozšířením nedochází ke změně koncepce územního plánu, nejedná se o změnu řešení podstatnou z hlediska předmětu priorit PÚR (hodnoty území, primární sektor, sociální segregace, komplexnost řešení, integrita rozvoje, prevence důsledků hospodářských změn, rozvoj sídelní struktury, brownfields, ochrana přírody a krajiny, migrační prostupnost, ochrana veřejně přístupné zeleně, cestovní ruch, technická a dopravní infrastruktura, dopravní dostupnost, imisní limity, přírodní katastrofy, výstavba v záplavových územích, rozvoj veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství, návaznost dopravy, kvalita života, obnovitelné zdroje). Částečně se tak Změna č. 4 může dotýkat pouze priority 21), jejímž předmětem je ochrana přístupu do veřejné zeleně, a prioritou 27), jejímž předmětem je umisťování veřejné infrastruktury. Přístupnost veřejné zeleně zůstává i po Změně č. 4 zachována, z hlediska veřejné infrastruktury se zde jedná o nahrazení jednoho prvku veřejné infrastruktury (veřejné prostranství) jiným prvkem (školské zařízení), které nadto zohledňuje požadavky priority 28), kdy jsou zohledněny nároky na veřejnou infrastrukturu v dlouhodobém horizontu. Rozvoj školských zařízení je v dlouhodobém horizontu pro město nezbytný.

Ostatní části PÚR nemají na Změnu č. 4 žádný vliv.

10.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

10.2.1 Soulad Územního plánu s aktualizací č. 1 ZÚR

Platná územně plánovací dokumentace byla z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění její 2. aktualizace (dále jen ZÚR) vyhodnocena v rámci projednané a schválené Zprávy o uplatňování z roku 2019. Zpráva o uplatňování identifikovala některé skutečnosti, které je v územně plánovací dokumentaci nutné upravit. Na základě Zprávy o uplatňování je v současné době pořizována Změna č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou, jejímž úkolem je mimo jiné právě odstranění těchto nesouladů. Změna č. 4 je tak nebude řešit.

Od schválení Zprávy o uplatňování nedošlo k aktualizaci ZÚR.

10.2.2 Soulad Změny č. 4 se ZÚR

Změna č. 4 řeší konkrétní specifický problém, k němuž se vztahují pouze některé body ZÚR. Soulad s těmito body je vyhodnocen v následujícím textu. Ostatní části ZÚR se Změny č. 4 věcně, teritoriálně či s ohledem na měřítko netýkají. Části textu, psané kurzivou jsou citacemi ze ZÚR.

Priority ZÚR

(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 zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Vzhledem k předmětu Změny č. 4, kterým je rozšíření zastavitelné plochy pro školské zařízení a sport, je relevantní pouze bod c) této priority. Ostatní body se vztahují ke krajině, do níž Změna č. 4 prakticky nezasahuje.

Bod c) priority je naplňován rozšířením plochy pro občanské vybavení, situovaných ve vhodné poloze a se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání, které chrání hodnoty městské památkové rezervace. Rozšíření se odehrává pod výrazným terénním zlomem, na němž byla vymezena zastavitelná plocha 28. V této poloze nemůže nově rozšířená část plochy žádným podstatným způsobem ovlivnit dálkové pohledy na památkovou zónu, ani se jinak věcně dotknout chráněných hodnot.

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. 4 posiluje naplnění požadavku formulovaného v bodě (22) odst. d). Ve vztahu k tomuto požadavku bylo dbáno na vymezení (v tomto případě rozšíření) plochy pro občanské vybavení ve vhodné poloze se stanovením podmínek prostorového uspořádání, které chrání hodnoty městské památkové rezervace. Rozšíření ploch občanského vybavení je v souladu s požadavkem bodu (21) odst. a).

Ostatní požadavky vyplývající z ZÚR

Na území města Benátky nad Jizerou ZÚR 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. 4 na tyto body nemá vzhledem ke svému umístění, rozsahu a charakteru žádný vliv.

ZÚR zařadily město Benátky nad Jizerou mezi nižší významná centra. Z toho vyplývá mimo jiné i požadavek na posilování občanského vybavení, který Změna č. 4 naplňuje rozšířením 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. 4 naplňuje cíle a úkoly územního plánování.

11.1 Cíle územního plánování

Změna č. 4 rozšířením zastavitelné plochy veřejné vybavenosti – školských zařízení a sportu (OV.1) vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Posiluje veřejnou infrastrukturu nezbytnou pro budoucí fungování města a zajištění jeho funkcí (školství).

Změna č. 4 zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území návrhem účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem vymezuje na pozemcích města plochu pro rozvoj školských zařízení.

Změna č. 4 zohledňuje veřejné záměry změn v území, čímž podporuje i soukromé záměry na další bytovou výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Chráněny jsou tak veřejné zájmy vyplývající ze Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

Změna č. 4 veřejnému zájmu chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území rozvojem ploch veřejného občanského vybavení se zohledněním urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti – zábor, který s ohledem na Změnu č. 4 nastane, nebude představovat vzhledem k jeho minimálnímu rozsahu (v relaci k rozloze navazující zeleně) žádné ohrožení životního prostředí. S ohledem na to Změna č. 4 vymezuje zastavitelnou plochu výhradně s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 4 nemá dopady na možnost umisťování staveb v nezastavěném území. Nezastavitelné pozemky nejsou v území vymezeny.

11.2 Úkoly územního plánování

Změnou č. 4 byl posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty ve vztahu k předmětnému území.

Změna č. 4 koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, neovlivňuje. Její řešení se realizuje v rámci Územním plánem stanovených koncepcí.

Na základě prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení a jejich přínosech je pořizována Změna č. 4, která řeší problém nedostatku kapacit školských zařízení. Změna č. 4 se snaží dosáhnout hospodárného využívání veřejné infrastruktury.

Změna č. 4 respektuje stanovené urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. V tomto ohledu Územní plán nemění.

Podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, Změna č. 4 nemění. V platnosti zůstávají podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací, pouze se rozšiřuje plocha, na níž je možné tyto změny realizovat.

Změna č. 4 nestanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci), čímž respektuje koncepci založenou Územním plánem.

Podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem, se Změna č. 4 nedotýká. Obdobně neřeší ani podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, byly stanoveny Územním plánem. Změna č. 4 tyto podmínky pouze vylepšuje rozšířením možnosti realizace veřejné infrastruktury.

Změna č. 4 vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, když nedostatečně rozsáhlou plochu, na níž by nebylo možno realizovat veškeré potřebné stavby občanského vybavení, rozšiřuje a tím umožňuje jejich hospodárnější realizaci.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany stanovil Územní plán, Změna č. 4 tyto podmínky nikterak neovlivňuje.

Nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území, Změna č. 4 vzhledem ke svému rozsahu (zejména územnímu) neřeší.

Podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území řeší Územní plán, v němž byla navržena kompenzační opatření.

Rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů je regulován Územním plánem, Změna č. 4 tuto problematiku neřeší.

Změna č. 4 uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

12 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 4 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 4 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. 4.

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.

Soulad Změny č. 4 s požadavky zvláštních právních předpisů byl zajištěn projednání s dotčenými orgány, hájícími zájmy plynoucí z těchto zvláštních právních předpisů. Vyhodnocení doručených stanovisek je obsaženo v následujících kapitolách.

13.1 Stanoviska uplatněná ke Změně č. 4

Souhlasná stanoviska

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, 7. 1. 2022, č.j. KHSSC 65660/2021
- Státní pozemkový úřad, 21. 12. 2021, č.j. SPU 472120/2021/Dor
- Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav, 10. 1. 2022, č.j.: ŽP–336.2–151275/2021
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, 29. 12. 2021, č.j. HSKL- 12686-2/2021 - MB
- Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, 19. 1. 2022, č.j. 156536/2021/KUSK
 - Odbor životního prostředí a zemědělství
 - Odbor dopravy
 - Odbor kultury a památkové péče
- Ministerstvo životního prostředí, 21. 1. 2022, č.j. MZP/2022/500/22

Na základě těchto uplatněných stanovisek nebyla dokumentace Změny č. 4 upravována.

Souhlasná stanoviska s podmínkami

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, 21. 12. 2021, č.j. MIPOX03U45PP

Obsah stanoviska

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s následující podmínkou:

- do výčtu limitů využití území doplnit výhradní ložisko a chráněné ložiskové území.

Způsob zpracování podmínek

Podmínky podatele budou v plném rozsahu zpracovány. Do odůvodnění Změny č. 4 bude do výčtu limitů doplněny dvě položky:

- výhradní ložisko nerostných surovin
- chráněné ložiskové území

Oba limity budou uvedeny i v koordinačním výkresu Změny č. 4 a Úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změny č. 4

- Ministerstvo obrany, 14. 1. 2022, SpMO 7661/2021-1150-507

Obsah stanoviska

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s následující podmínkou:

- zpracovat do legendy koordinačního výkresu text „Správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a v textové části odůvodnění uvést informaci o existenci ochranného pásma radiolokačního zařízení Ministerstva obrany
- zpracovat do koordinačního výkresu ochranné pásmo radioreléového spoje a v textové části odůvodnění uvést informaci o existenci radioreléového spoje – zájmového území Ministerstva obrany ČR pro nadzemní stavby
- zpracovat do legendy koordinačního výkresu text „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ a v textové části odůvodnění doplnit výčet staveb, jejichž povolení je možné pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR

Způsob zpracování podmínek

Podmínky podatele byly v plném rozsahu zpracovány s následujícími výjimkami:

- Informace o existenci ochranného pásma radiolokačního zařízení Ministerstva obrany je v textu odůvodnění obsažena (doslovně shodně s požadavkem dotčeného orgánu), na základě tohoto požadavku tak dokumentace nebyla upravována.
- Koridoru radioreléového spoje se nedotýká území řešeného Změnou č. 4, informace o jeho existenci tak nemůže být v textu odůvodnění Změny č. 4 uvedena (uváděn je pouze výčet limitů využití území, které se týkají řešeného území). Na základě tohoto požadavku tak dokumentace nebyla upravována.

13.2 Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil stanovisko podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona, v němž souhlasil s pokračováním v řízení o vydání Změny č. 4.

14 Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

14.1 Návrh rozhodnutí o námitkách

Žádné námitky ke Změně č. 4 nebyly uplatněny.

14.2 Vypořádání připomínek

Žádné připomínky ke Změně č. 4 nebyly uplatněny.