



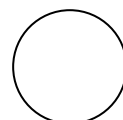
BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA č. 3a ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

© KA * KA



BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA č. 3a ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

Obsah

1	Postup pořízení Změny č. 3.....	1
1.1	Rozhodnutí o pořízení	1
1.2	Společné jednání o návrhu	1
1.3	Úprava dokumentace Změny č. 3, resp. její části Změny č. 3a	2
1.4	Veřejné projednání návrhu Změny č. 3a	5
1.5	Vydání dokumentace	5
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	6
3	Vyhodnocení souladu s požadavky obsaženými ve schválené zprávě o uplatňování	7
3.1	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání	7
3.2	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	15
3.3	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	16
3.4	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	16
3.5	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	16
3.6	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	16
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	16
4.1	Vymezení zastavěného území	16
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	18
4.3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	18
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování	19
4.5	Koncepce uspořádání krajiny	23
4.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	23
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	25
4.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	26
4.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona	26
4.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	27
4.11	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	27
4.12	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	28
5	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona).....	28
5.1	Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (část A)	28

5.2	Vyhodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000 (část B)	30
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	31
6.1	Zábor zemědělského půdního fondu	32
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. 3 dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch	33
6.3	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením	33
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.	33
6.5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	33
7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	36
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	36
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	36
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	37
9	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno	37
10	Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	38
10.1	Politika územního rozvoje ČR	38
10.2	Národní rozvojový plán	54
10.3	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	54
10.4	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změna č. 3a s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	69
11	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	69
11.1	Cíle územního plánování	69
11.2	Úkoly územního plánování	70
11.3	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	72
12	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	72
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	73
13.1	Vyhodnocení souladu se zvláštními právními předpisy	73
13.2	Výsledek přezkoumání souladu se zvláštními právními předpisy	80
13.3	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	80

14	Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek.....	90
14.1	Návrh rozhodnutí o námitkách.....	90
14.2	Vypořádání připomínek	90
14.3	Ostatní podání	95

Seznam zkratk

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 7

Územní plán – územní plán Benátky nad Jizerou ve znění změn č. 1, č. 2 a č. 4

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

VVURÚ – vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zákon o ochraně ZPF – zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Změna č. 3 – změna č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou

Změna č. 3a – změna č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou

Změna č. 3b – změna č. 3b územního plánu Benátky nad Jizerou

Zastupitelstvo – zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou

ZPF – zemědělský půdní fond

Zprava o uplatňování – Zpráva o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11

1 Postup pořízení Změny č. 3

Město Benátky nad Jizerou má schválený územní plán Benátky nad Jizerou, který nabyl účinnosti dne 7. 11. 2014. Územní plán byl aktualizován změnami č. 1 a č. 2, které nabýly účinnosti dne 26. 4. 2018, a změnou č. 4, která nabyla účinnosti dne 31. 3. 2022. Tato dokumentace souhrnně tvoří Územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán).

Dne 16. 12. 2019 byla schválena Zpráva o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování). Na základě této Zprávy o uplatňování zahájilo město pořizování Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 3). Ta byla na základě výsledků společného jednání rozdělena na dvě části, označované jako Změna č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 3a) a Změna č. 3b územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 3b). V pořizování obou dokumentací se bude postupovat samostatně. Toto odůvodnění je odůvodněním Změny č. 3a.

1.1 Rozhodnutí o pořízení

Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou (dále jen Zastupitelstvo) rozhodlo svým usnesením č. 128/6Z/2019 ze dne 16. 12. 2019 o pořízení Změny č. 3 a stanovila určeným členem Zastupitelstva RNDr. Pavla Štiftera.

Rada města dne 24. 1. 2020 svým usnesením č. 47/2R/2020 schválila uzavření smlouvy o dílo s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, která zajistí proces pořízení Změny č. 3. Současně rozhodla o zpracovateli Změny č. 3.

Návrh Změny č. 3 byl průběžně projednáván s určeným zastupitelem. Zpracovatel předal zhotoviteli návrh Změny č. 3 dne 16. 12. 2023. Pořizovatel předal dokumentaci zpracovateli Vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou na udržitelný rozvoj území (dále jen VVURÚ). Dokumentace VVURÚ byla pořizovateli poskytnuta dne 10. 8. 2023. Po prověření dokumentace a zajištění úprav Změny č. 3 vyplývajících z VVURÚ pořizovatel přistoupil ke svolání společného jednání o návrhu Změny č. 3.

1.2 Společné jednání o návrhu

Společné jednání o návrhu Změny č. 3 proběhlo dne 10. 1. 2024 od 10 hod. v budově Městského úřadu Benátky nad Jizerou, Zámek č.p. 49, 29471 Benátky nad Jizerou. Společného jednání se zúčastnil zástupce Krajské hygienické stanice, zástupci města Benátky nad Jizerou, projektant a zástupce pořizovatele.

Po dni společného jednání bylo na základě jednoho z učiněných podání konstatováno, že v rámci oznámení o společném jednání byl opomenut příslušný dotčený orgán, kterým je s ohledem na výskyt národní přírodní památky Mladá Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK). Dne 7. 2. 2024 se uskutečnila v sídle AOPK v Doksech schůzka zástupce pořizovatele (O. Kalivoda) a zástupce města (M. Kochman) se zástupci AOPK (L. Pořízek, J. Štěpán), kde byla zástupcům AOPK vysvětlena nastalá situace. Dne 8. 2. 2024 bylo dodatečně zasláno oznámení tomuto dotčenému orgánu a poskytnuta lhůta 45 dnů od doručení oznámení k podání stanoviska. Současně mu bylo nabídnuto podání výkladu obdobného společnému jednání. Dotčený orgán nabídky nevyužil, dne 9. 2. 2024 doručil souhlasné stanovisko.

V rámci společného jednání bylo doručeno celkem 12 stanovisek, z toho 8 souhlasných, 3 souhlasná s uplatněním podmínek a jedno nesouhlasné od Ministerstva dopravy ČR. Pořizovatel konzultoval situaci s nadřízeným orgánem územního plánování (telefonické konzultace s KÚSK 12. 2. 2024 13:53 Ing. Krejčíková, 4. 3. 2024 v 11:15 Ing. Charalambidis) a s Ministerstvem dopravy (27. 2. 2024 10:00 Ing. Tesařová). S ohledem na absenci podkladů pro upřesnění koridoru veřejně prospěšné stavby D307 byl výsledkem konzultací návrh pořizovatele na rozdělení Změny č. 3 na dvě části – 3a a 3b. Změna 3a bude řešit veškeré úpravy dokumentace, včetně jejího uvedení do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), s výjimkou vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby D307. Vymezení tohoto koridoru bude řešit Změna č. 3b. O rozdělení změny rozhodne zastupitelstvo města. Pořizovatel opatří stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny pro Změnu č. 3b, neboť při uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivu Změny č. 3 příslušný úřad a příslušný orgán neměli informace o vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a nemohli tak vyhodnotit nutnost posouzení jeho vlivu (postup dle § 51 odst. 3 Stavebního zákona). Na základě rozhodnutí zastupitelstva města o rozdělení Změny č. 3 Ministerstvo dopravy změnilo své stanovisko na souhlasné s podmínkou, že vymezení koridoru bude řešeno ve Změně č. 3b. Pořizovatel následně požádá Krajský úřad o stanovisko podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona a výslovně uvede, že se Změna č. 3 dělí na 3a a 3b, přičemž Změna č. 3a uvádí Územní plán do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, s výjimkou vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby D307. Koridor D307 bude v souladu se ZÚR upřesněn Změnou č. 3b na základě podkladů ŘSD a konzultace s ním a s Ministerstvem dopravy.

V souladu s dohodnutým postupem pořizovatel pořádal dne 21. 2. 2024 o stanovisko příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody. Stanovisko, v němž dotčený orgán vyloučil negativní vliv Změny č. 3b na životní prostředí, bylo doručeno dne 8. 3. 2024. Rada města dne 23. 2. 2024 svým usnesením č. 103/4R/2024 doporučila rozdělení Změny č. 3 a schválila úpravu smlouvy s fyzickou osobou podle § 6 odst. 6 písm. b) Stavebního zákona v tomto smyslu. O rozdělení Změny č. 3 na Změnu č. 3a a Změnu č. 3b rozhodlo Zastupitelstvo svým usnesením č. 15/1Z/2024 ze dne 11. 3. 2024. Pořizovatel požádal dne 18. 3. 2024 o změnu stanoviska Ministerstvo dopravy. Změna stanoviska byla doručena dne 5. 4. 2024.

Dne 9. 4. 2024 odeslal pořizovatel žádosti o uplatnění stanovisek podle § 50 odst. 5, resp. odst. 7 Stavebního zákona příslušným dotčeným orgánům. Součástí žádosti bylo vyhodnocení společného jednání a všechna doručená podání.

Dne 6. 5. 2024 bylo pořizovateli doručeno stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování dle § 50 odst. 7 Stavebního zákona s konstatováním, že nelze pokračovat v řízení o vydání Změny č. 3, neboť Krajský úřad konstatoval, že na základě žádosti nelze vyjádřit souhlas pouze s jednou částí Změny č. 3. Tétož dne byla odeslána nová žádost o uplatnění stanoviska podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona, která byla upravena tak, aby se dotčený orgán mohl vyjádřit pouze k části Změna č. 3a. Dne 14. 5. 2024 bylo doručeno stanovisko, na základě kterého je možno pokračovat v řízení o vydání Změny č. 3a. Dne 9. 5. 2024 bylo doručeno souhlasné stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona.

1.3 Úprava dokumentace Změny č. 3, resp. její části Změny č. 3a

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace Změny č. 3 podle výsledků společného jednání. Na základě výsledků společného jednání byly provedeny následující úpravy:

- Projednávaná dokumentace je označována jako Změna č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou (zkráceně Změna č. 3a); dodatečně bude zpracována dokumentace Změny č. 3b, která bude po potvrzení odstranění nedostatků Krajským úřadem projednána v souladu s platnými právními předpisy

Textová část návrhu Změny č. 3a

- V kapitole **c. Urbanistická koncepce** byl vypuštěn odst. (6), resp. byl nahrazen (viz následující bod)
- Do kapitoly **c. Urbanistická koncepce** byl doplněn odst. ve znění: „Nová zástavba musí respektovat působnost městských dominant a charakter městské části, v níž se nachází. Nové stavby, nástavby, přístavby a změny staveb nesmí mít negativní vliv na městské panorama a na horizont historického jádra.“
- V kapitole **d. Koncepce veřejné infrastruktury** v oddíle d.03.02 v odst. (34) byl vypouštěný text „(řádově v litrech za vteřinu)“ nahrazen textem „dešťové“
- U názvu plochy SM byl napříč dokumentací důsledně odstraněn text v závorce, tj. text „nizkopodlažní zástavba“ a také text „nizkopodlažní a středopodlažní zástavba“
- V kapitole **f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** v podmínkách využití plochy TI bylo jako přípustné využití uvedeno „stavby a zařízení složek IZS, včetně staveb a zařízení pro výcvik a výuku související s činností IZS (členů i širší veřejnosti)“
- Vypouští se kapitola **j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** včetně jejího obsahu

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 3a

- v rámci kapitoly **13. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů...** bylo doplněno vyhodnocení souladu Změny č. 3 se zvláštními právními předpisy. Jako zvláštní pododíl byly uvedeny **Zvláštní zájmy ministerstva obrany**, v rámci nichž byl vyhodnocen soulad se:
 - zákonem 49/1997 Sb., o civilním letectví, s následujícím textem:
 - „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – Ochrané pásmo radiolokačního zařízení. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení velmi vysokého napětí a vysokého napětí elektrické energie a 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.“
 - zákonem 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, s následujícím textem:
 - „Do správního území obce zasahuje koridor radioreléových směrových spojů. jedná se o zájmové území pro nadzemní stavby. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.“

- zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, s následujícím textem:
 - „Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
 - výstavba vedení VN a VVN,
 - výstavba větrných elektráren,
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Grafická část Změny č. 3a

- ve všech výkresech byly pozemky 303/17, 303/30 a st. 1240 (k. ú. Nové Benátky) zahrnuty do zastavěného území
- v hlavním výkrese byly pozemky 303/17, 303/30 a st. 1240 (k. ú. Nové Benátky) zahrnuty do ploch SM – smíšené obytné – městské
- u názvu plochy SM byl odstraněn text v závorce, tj. text „nizkopodlažní zástavba“
- v hlavním výkrese byl na parcele 949 (k. ú. Kbel) a ostatních parcelách tvořících s touto parcelou zastavěný stavební pozemek vymezena plocha VL – Lehká výroba a sklady
- v hlavním výkrese bylo na parcelách 5044 a st. 5056 (k. ú. Staré Benátky) zachováno využití TI

Grafická část odůvodnění Změny č. 3a

- V koordinačním výkrese byl doplněn zákres Chráněného ložiskové území Bezno (Mělnická pánev)
- V koordinačním výkrese byl nahrazen text „ložiska nerostných surovin“ textem „výhradní ložisko zemního plynu a černého uhlí Mělnická pánev“
- V koordinačním výkrese bylo zakresleno Ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- V koordinačním výkrese byl uveden text „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“
- V koordinačním výkrese byly zohledněny všechny změny provedené po společném jednání ve výkresech Změny č. 3a

Nad rámec výsledků společného jednání byly odstraněny některé chyby a provedeny aktualizace podle stávajícího stavu:

- Do kapitoly c. Urbanistická koncepce byla vložena podkapitola c.01 Koncepce rozvoje sídel, která zahrnuje úvodní text kapitoly, nezařazený v do žádné podkapitoly. Následující podkapitola a její oddíly byly konsekventně přečíslovány.

- v kapitole e. Koncepce uspořádání krajiny se vypouští text “u – urbanizovatelné (územní rezervy)”
- sloučeny byly plochy RZ a RZ.1 – podmínky využití specifické pro plochy v městské památkové zóně (původně vymezené jako RZ.1) byly zahrnuty do podmínek využití plochy RZ s vazbou na polohu v městské památkové zóně
- aktualizováno bylo zastavěné území a změněn časový horizont ploch.

Dále byl doplněn popis postupu pořizování, aktualizováno vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací a vyhodnocení souladu se zvláštními právními předpisy. Doplněno bylo také vyhodnocení souladu s doručenými stanovisky a vypořádání připomínek.

1.4 Veřejné projednání návrhu Změny č. 3a

Pořizovatel oznámil dne 11. 6. 2024 konání veřejného projednání na úřední desce a elektronické úřední desce a oznámil jej jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům. Dle přechodného ustanovení zákona 283/2021 Sb. se v řízení o vydání územního plánu (Změny č. 3) postupuje dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb.

Veřejné projednání proběhlo dne 15. 7. 2024 od 16:00 v Malém sále Záložny, Husovo náměstí 39, Benátky nad Jizerou. V zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání bylo doručeno 5 stanovisek a jedno podání oprávněného investora. Po uplynutí zákonné lhůty bylo doručeno jedno podání oprávněného investora (věcně shodné podání bylo doručeno datovou zprávou i korespondenčně, v obou případech po zákonné lhůtě).

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace Změny č. 3a po veřejném projednání. Provedeny byly následující úpravy:

- textová část návrhu Změny č. 3a se nemění
- grafická část návrhu Změny č. 3a se nemění
- textová část odůvodnění Změny č. 3a bude doplněna ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., resp. 500/2004 Sb.:
 - doplňuje se kapitola 1. Postup pořizování Změny č. 3
 - doplňuje se informace o existenci ochranného pásma vodního zdroje Káraný v rámci vyhodnocení souladu se zákonem 254/2004 Sb.
 - doplňuje se přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů
- grafická část odůvodnění Změny č. 3a se nemění
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nemění

1.5 Vydání dokumentace

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu návrh na vydání Změny č. 3a s jejím odůvodněním, včetně překládací zprávy.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 3 se nedotýká širších vztahů v území. Největší část úprav napravlují situaci, kdy Územní plán chybně uváděl (stabilizoval) stávající využití. Změna č. 3 identifikovala 66 ploch či jejich částí, které jsou Územním plánem určeny jako stabilizované (tj. není vyžadována změna jejich využití), přitom však jejich skutečné (a legální) využití neodpovídá podmínkám dané plochy s rozdílným způsobem využití. Změna č. 3 tyto závady napravlují a zařazují dané plochy či jejich části do správné kategorie ploch s rozdílným způsobem využití. Touto úpravou nevznikají žádné vlivy na širší vztahy v území, neboť je zachováno skutečné stávající využití daných ploch včetně jejich skutečných stávajících vlivů.

Podstatná část úprav, konkrétně 55 ploch s rozdílným způsobem využití nebo jejich částí, je upravována v důsledku aktualizace podkladové mapy Územního plánu, kterou jsou katastrální mapy jednotlivých katastrálních území ve správním obvodu města (k. ú. Staré Benátky, Nové Benátky, Dražice, Kbel a Obodř). Nové katastrální mapy mají odlišně vymezené parcely. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou přitom vymezovány nad parcelami katastru nemovitostí. Nesoulad mezi plochami a parcelami podstatně ztěžuje možnost využití územního plánu, neboť může znemožňovat identifikaci stanoveného způsobu využití. To potom znemožňuje rozhodování o změnách v území. U těchto ploch se však nejedná o změnu způsobu využití, pouze o úpravu vymezené hranice plochy. Vliv na širší vztahy v území je tak nepodstatný.

V případě 18 ploch s rozdílným způsobem využití nebo jejich částí došlo k realizaci návrhů vymezených Územním plánem. V tomto případě se mění pouze časový horizont vymezené plochy s rozdílným způsobem využití.

Ve 4 případech Změna č. 3 upravuje návrhy stanovené Územním plánem. Jedná se o dílčí úpravy navrženého dopravního řešení. Celková koncepce dopravního řešení se však nemění, tyto dílčí změny tak nemají vliv na širší vztahy v území.

V jednom případě Změna č. 3 zařazuje novou zastavitelnou plochu, která rozšiřuje stávající plochu centra komplexního nakládání s odpady. Touto změnou dochází k prodloužení životnosti centra, nikoliv ke změně vlivu centra na širší územní vztahy. Rozšířením skládkovací části nedojde k navýšení dopravní ani jiné zátěže, dojde pouze ke zachování stávajícího stavu i do dalších let. Je přitom podmínkou rozšíření, aby doprava nebyla nadále vedena přes obytné území Benátek nad Jizerou. Celkově tak i přes rozšíření (tj. prodloužení životnosti) skládky dojde k poklesu negativního vlivu dopravy spojené s provozem centra komplexního nakládání s odpady na dopravní zatížení území. Vznik nových negativních vlivů na širší vztahy v území se tak v důsledku tohoto záměru nepředpokládá.

Po společném projednání došlo k rozdělení Změny č. 3 na Změnu č. 3a a Změnu č. 3b. V části 3a není ještě zohledněn koridor pro rozšíření dálnice D10, v ostatních ohledech respektuje veškeré širší vazby. Vymezení koridoru zajistí část 3b, která bude pořizována samostatně.

3 Vyhodnocení souladu s požadavky obsaženými ve schválené zprávě o uplatňování

3.1 Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání

3.1.1 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

- [1.] Změna č. 3 zajistí úpravu grafické přílohy Územního plánu tak, aby odpovídala aktuálním katastrálním mapám jednotlivých katastrálních území ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a dalších prvků bude odpovídat aktuálním parcelním hranicím, pokud byly původní hranice parcel zjevně určující pro jejich vymezení a nové parcely se dají s původními parcelami identifikovat. Změna č. 3 může v odůvodněných případech hranice ploch s rozdílným způsobem využití upravit.

V rámci zpracování Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, došlo k přesazení stávajících ploch s rozdílným způsobem využití na novou katastrální mapu ve všech katastrálních územích města. V případě, že nebylo možné přesně identifikovat příslušnost parcely k ploše s rozdílným způsobem využití, Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, plochu stanovila. Obdobně došlo i k přesazení hranic zastavěného území a zastavitelných ploch. K upravení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití došlo zpravidla u stabilizovaných ploch, jejichž skutečné využití neodpovídalo využití tvrzenému Územním plánem.

- [2.] Změna č. 3 aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch.

Zastavěné území bylo Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, přizpůsobeno aktuální katastrální mapě a dále upraveno podle požadavků § 58 Stavebního zákona. Zejména byly z jeho obvodu vypuštěny lesní pozemky ve smyslu zákona o katastru nemovitostí, a naopak zahrnuty plochy zastavěných stavebních pozemků.

- [3.] Změna č. 3 odstraní případné rozpory mezi textovou a grafickou částí Územního plánu.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, dala do souladu názvy ploch s rozdílným způsobem využití uváděné v textové a v grafické části.

- [4.] Změna č. 3 nebude vymezovat nové zastavitelné plochy s výjimkou níže specifikovaného záměru:

- Změna č. 3 prověří možnost vymezení zastavitelné plochy s využitím TO na parcelách 5010/1, 5009/1, 5083/19, 5084, 5009/44, 5085/2, 5086/2 (k. ú. Staré Benátky)

Požadovanou zastavitelnou plochu Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vymezila. Jiné nové zastavitelné plochy nebyly vymezeny, některé byly zrušeny, a to zejména s ohledem na jejich předchozí realizaci nebo s ohledem na jejich nadbytečnost z hlediska celkového uspořádání území. Dvě zastavitelné plochy byly nepatrně rozšířeny na úkor jiných zastavitelných ploch. Jednalo se o nevhodně řešený návrh dopravní infrastruktury, který bránil optimálnímu uspořádání území (pro veškeré úpravy křížení byly vymezeny kruhové plochy DS, na nichž však nebylo účelné zřizovat kruhový objezd – při

realizaci průsečné křižovatky nebylo účelné zbytek plochy ponechávat pro využití silniční dopravě).

- [5.] Změna č. 3 prověří stávající využití plochy RH vymezené na parcelách 6/5, 6/16, 6/19, 6/20, 12/21, 12/23, st. 191, st. 1078, st. 1127 a souvisejících (vše k. ú. Obodř) a případně navrhne zařazení do jiné plochy s rozdílným způsobem využití, pro niž případně stanoví podmínky využití.

Plocha byla prověřena a v souladu se stávajícím a do budoucna zamýšleným využitím byla vymezena jako plocha komerčního občanského vybavení.

- [6.] V rámci Změny č. 3 nebudou navrhovány změny uspořádání krajiny s výjimkou zařazení nových zastavitelných ploch. Takové změny Územního plánu mohou být v rámci Změny č. 3 prováděny pouze ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech, zejména pokud půjde o odstranění věcné chyby a za předpokladu, že taková změna nepovede ke zhoršení vlivu koncepce Územního plánu na životní prostředí.

Uspořádání krajiny Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemění, pouze dílčím způsobem upravuje tam, kde taková potřeba vyplynula z využití nového katastru nemovitostí nebo pokud byla v Územním plánu identifikována nesrovnalost, která ztěžovala možnost rozhodování o změnách v území bez zjevného přínosu pro celkové uspořádání krajiny. Odstraněny byly i zjevné chyby ve vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití. Vypuštěna byla ploch NS.u – plocha smíšené nezastavěného území – urbanizovatelná, a to pro její zjevnou vnitřní rozpornost. Pro urbanizaci nezastavěného území je nezbytné vymezit zastavitelnou plochu.

- [7.] Změna č. 3 doplní v textové části koncepci veřejné infrastruktury o dílčí koncepci v oblasti výroby elektrického proudu, v níž zohlední stanovené podmínky pro umístování fotovoltaických elektráren i existenci rozsáhlé fotovoltaické elektrárny. Změna č. 3 nebude vymezovat žádné nové plochy pro umístování fotovoltaických elektráren. Podmínky pro zřizování fotovoltaických elektráren se nebudou měnit, pouze budou formulovány v rámci koncepce.

Nové plochy fotovoltaických elektráren nebyly vymezovány. Koncepce výroby elektrické energie byla do koncepce veřejné infrastruktury zahrnuta a obsáhla podmínky původně stanovované pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jednotlivě, ovšem věcně shodně.

- [8.] Změna č. 3 doplní v textové části koncepci veřejné infrastruktury o dílčí koncepci v oblasti nakládání s odpady, v níž zohlední existenci centra nakládání s odpady na ploše TO a stanoví podmínky pro její další fungování.

Koncepce nakládání s odpady byla přeformulována, respektive nově formulována tak, že stanovuje koncepci odpadového hospodářství města i v kontextu širších územních vazeb.

- [9.] V rámci urbanistické koncepce, příp. při stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, omezí Změna č. 3 možnosti umístování ubytovacích zařízení tak, aby minimalizovala rizika spojená s koncentrací dočasně ubytovaných osob v některých částech města.

V rámci urbanistické koncepce byly stanoveny požadavky, které omezují možnost vzniku samostatných ubytoven bez přímé vazby na ekonomickou základnu města.

- [10.] Změna č. 3 vyřeší vnitřní rozpor textové části Územního plánu způsobený požadavkem na rozsah „převažujícího účelu využití“ (67 % plochy) a stanovenými koeficienty zeleně, případně další vnitřní rozpory.

Z textu byla vypuštěna rozporná ustanovení, aplikována bude zákonná úprava.

- [11.] Změna č. 3 napříč textem zavede označení „dálnice D10“ namísto původně používaných označení „RI/10“, „silnice RI/10“, „rychlostní komunikace RI/10“ případně „rychlostní silnice RI/10“.

V textu Územního plánu bylo sjednoceno značení předmětné dálnice.

- [12.] Změna č. 3 vymezí koridor územní rezervy v šíři 20 m od hrany silničního tělesa dálnice D10 v obou směrech, a to rozsahu nezastavěného území.

Koridor územní rezervy byl vymezen a byly stanoveny podmínky pro jeho prověření. Pro stanovení 20m vzdálenosti byla jako výchozí linie použita katastrální hranice pozemků, na nichž dálnice leží. Na základě výsledků společného jednání byla však územní rezerva z řešení opět vypuštěna a bude nahrazena koridorem dopravní infrastruktury, resp. koridorem veřejně prospěšné stavby. Změna č. 3 byla za tímto účelem rozdělena na 2 části – Změnu č. 3a a Změnu č. 3b, přičemž vymezení koridoru bude předmětem Změny č. 3b.

- [13.] Změna č. 3 upřesní řešení propojení silnic III/27212 a II/272, resp. dálnice D10 na základě zpracované územní studie. V rámci upřesnění nesmí dojít ke změnám, které by mohly zhoršit vliv záměru na životní prostředí.

Vymezení plochy pro předmětnou silnici bylo upraveno do souladu s evidovanou územní studií.

- [14.] Změna č. 3 může dílčím způsobem upravovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to bude žádoucí. Do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití bude u ploch v zastavěném území a na zastavitelných plochách zejména doplněno jako přípustné využití „pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí“.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly v nezbytném rozsahu upraveny. Komunikace byly jako přípustné zařazeny u všech relevantních ploch. Z podmínek využití byly vypuštěny podmínky, které neodpovídaly podrobnosti nebo charakteru územního plánu (například tzv. procesní podmínky) a veškeré odkazy na platnou legislativu. Plochy s rozdílným způsobem využití, které měly shodné podmínky využití (zejména po vypuštění nepřipustných podmínek), byly sloučeny do jedné plochy.

- [15.] Změna č. 3 vypustí z podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch podmínku, že koeficient zeleně bude určen individuálně.

Podmínka individuálně stanovovaného koeficientu využití byla vypuštěna.

- [16.] Změna č. 3 doplní podmínky využití ploch, jejichž hlavní využití připouští umístování staveb pro bydlení, tak, aby vyloučily umístování těchto staveb do 3 metrů od okraje lesa a současně podmínily jejich umístování ve vzdálenosti do 25 m realizací nezbytných stavebně technických opatření.

Podmínky ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných byly doplněny o stanovený požadavek.

- [17.] Změna č. 3 ze seznamu veřejně prospěšných staveb, pro něž je možné práva k pozemkům vyvlastnit, vyjme veřejné pohřebiště (označení stavby U1) a veřejné prostranství s převahou ozelenění v rozvojové lokalitě (označení stavby X2).

Požadovaná úprava ve výčtu veřejně prospěšných staveb byla provedena v textové i grafické části Územního plánu.

- [18.] Změna č. 3 prověří možnost vymezení navrhované místní komunikace, vymezené zpracovanou územní studií, na zastavitelné ploše 16. jako veřejně prospěšné stavby.

Navrhovaná komunikace, zřizovaná v rámci přípustného využití ploch zastavitelné plochy Z16, byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

- [19.] Změna č. 3 doplní Územní plán v kapitole 7. *Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* o podkapitolu *Stavby a zařízení pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu*, jejímž obsahem bude zajištění požadavků § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

K doplnění tohoto obsahu nedošlo, neboť podle ust. § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. se zapracovává „v rozsahu předaných podkladů“. Dotčený orgán nedodal podklady, který by bylo možné do Územního plánu zapracovat.

- [20.] Změna č. 3 odstraní dílčí zmínky o etapizaci (s výjimkou požadavku na uplatnění etapizace v územní studii), neboť Územní plán etapizaci nestanovil.

Zmínky o etapizaci byly z Územního plánu vypuštěny, dále už Územní plán připouští pouze návrh etapizace obsažený v územní studii.

- [21.] Změna č. 3 vypustí z řešení Územního plánu vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, nebo jej uvede do souladu s platnými právní předpisy a metodickým sdělením ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Územní plán nedefinoval stavby v souladu s požadavky platné legislativy, proto byl požadavek na vymezení takových staveb z řešení vypuštěn.

- [22.] Změna č. 3 prověří potřebu územní rezervy R1. Na základě prověření její potřeby ji buď z řešení vypustí, nebo ji v řešení ponechá. Z ploch smíšených nezastavěného území Změna č. 3 vypustí index „u – urbanizovatelné plochy – územní rezerva“ včetně stanovených podmínek využití.

Plochy urbanizovatelné v nezastavěném území byly z Územního plánu vypuštěny. Vypuštěna byla i územní rezerva, neboť byla vyhodnocena jako neúčelná. Územní rezerva představuje mimořádné omezení vlastnického práva, které lze uplatňovat pouze dočasně. V případě vymezené územní rezervy nedošlo k prověření v časovém horizontu přesahujícím dosavadní platnost Územního plánu (územní rezerva byla převzata již z předchozí územně plánovací dokumentace). Nadbytečnost plochy územní rezervy vyplývá i ze skutečnosti, že za celé období existence plochy územní rezervy nedošlo k zastavění sousedících zastavitelných ploch, které byly vymezeny pro daný účel (komerční plochy). Vzhledem k poloze plochy v nezastavěném území a podmínkám využití, stanoveným pro danou plochu, nemůže ani bez vymezené územní rezervy dojít k využití, které by záměr na umístění komerčních a výrobních ploch mohlo v budoucnu znemožnit.

- [23.] Změna č. 3 prověří potřebu vymezení specifické plochy pro stavby a zařízení protipovodňové ochrany a stanovení podmínek jejich využití.

Pro vodní plochy a toky a stavby s nimi související vymezila Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, specifickou plochu s rozdílným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské – VV)

- [24.] Změna č. 3 vyhodnotí případné kolize jednotlivých prvků koncepce s podmínkami využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Zejména vyhodnotí kolizi vymezených interakčních prvků a prvků ÚSES s plochami vymezenými v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, došlo ke změně vymezení (redukci) dvou interakčních prvků a jednoho biokoridoru, které byly vymezeny přes zastavěné území v místě výskytu staveb a nemohly tak plnit svou funkci.

- [25.] Změna č. 3 zajistí, že pro každou plochu v území bude vymezena právě jedna plocha s rozdílným způsobem využití. Odstraní tak překryvy ploch.

Při přesazení výkresů Územního plánu na novou katastrální mapu bylo dbáno na to, aby jak v grafickém vyjádření, tak ve struktuře dat měla vždy každá plocha pouze jeden stanovený způsob využití.

- [26.] Změna č. 3 z Územního plánu, kapitoly d.03, vypustí uvedené počty rodinných domů na jednotlivých zastavitelných plochách.

Počty rodinných domů, s jejichž výstavbou se počítá na jednotlivých zastavitelných plochách, byly z textu vypuštěny, neboť se jedná o podrobnost, která nenáleží územnímu plánu.

- [27.] Změna č. 3 vyhodnotí možnost nahrazení požadavku vedení sítí technické infrastruktury v komunikacích požadavkem na jejich vedení obecně po veřejném prostranství.

Požadavek byl v tomto smyslu přeformulován.

- [28.] Změna č. 3 upraví podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem (zejména plochy smíšené obytné a plochy výroby) využití tak, aby přípustné využití nepředstavovalo podrobný výčet obecně formulovaného hlavního využití. Hlavní využití bude specifikováno konkrétně, jako v případě podmínek využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Při úpravě podmínek využití bylo dbáno na vyjasnění vztahů mezi hlavním a přípustným využitím.

- [29.] Změna č. 3 na plochách *SM – plochy smíšené obytné – městské* vyhodnotí potřebu omezení výstavby bytových domů (při zachování stanovených výškových omezení).

Při analýze podmínek využití dané plochy bylo konstatováno, že umístování bytových domů je přípustné v rámci vágně definovaného hlavního využití. Pro odstranění nejasností Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nově formuluje hlavní využití plochy.

- [30.] Změna č. 3 v plochách nezastavěného území, bude-li to účelné, připustí stavby, zařízení a opatření pro zadržení vody v krajině a zlepšení hydrologických poměrů v území, včetně staveb, zařízení a opatření proti negativním dopadům eroze půdy.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území byly v tomto smyslu Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, upraveny.

- [31.] Změna č. 3 prověří potřebu zřízení průsečné křižovatky na u zastavitelné plochy 17, případně připustí i jiná křížení.

Požadavek na zřízení průsečné křižovatky, okrajově formulovaný v Územním plánu, byl z řešení vypuštěn.

- [32.] Změna č. 3 prověří potřebu vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití pro řeku Jizeru, případně alespoň zajistí přípustnost vodního toku a s ním spojených staveb a zařízení na dotčených plochách s rozdílným způsobem využití.

Pro vodní plochy a toky a stavby s nimi související vymezila Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, specifickou plochu s rozdílným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské – VV). Na původně vymezených plochách nebyly v některých případech vodní toky uvedeny ani jako přípustné.

- [33.] Změna č. 3 upraví požadavek na počet parkovacích míst u novostaveb a ploch přestavby tak, aby byl jeho výklad jednoznačný, případně koncepci dopravy v klidu v tomto bodě upraví.

Požadavky na dopravu v klidu byly koncentrovány do kapitoly stanovující koncepci dopravní infrastruktury. Požadavek dvou parkovacích míst na jednu bytovou jednotku byl zachován a upřesněn.

- [34.] Změna č. 3 prověří možnost zahrnutí cyklotras, resp. cyklostezek „Benátky nad Jizerou – Milovice – Lysá nad Labem“ a „Dražice – Nové Benátky“ podél NRBK K32/T (NRBK 19).

Cyklotrasy byly v rámci koncepce dopravní infrastruktury zakresleny.

- [35.] Změna č. 3 stanoví koncepční zásady pro prvky dopravní infrastruktury (např. „čerpací stanice PHM“, „zastávka veřejné dopravy“, „garáž, hromadná garáž“, „záchytné parkoviště, parkoviště“, „protihluková bariéra“) nebo tyto symboly vypustí z grafické části Územního plánu.

Koncepční zásady pro zakreslené prvky byly stanoveny, a to v obecné rovině, kdy je v textové části specifikováno, jakým způsobem je třeba rozhodovat o stabilizovaných a návrhových prvcích dopravní infrastruktury.

- [36.] Změna č. 3 prověří potřebu omezení rozsahu staveb v plochách výroby a skladování a případně toto omezení doplní (např. stanovením maximální zastavěné plochy jednou stavbou).

Potřeba omezení rozsahu byla prověřena. Bylo zjištěno, že plochy výroby mají rozličný charakter, a to i v rámci jedné plochy s rozdílným způsobem využití. Stanovením maximálního rozsahu staveb by mohlo dojít k omezení skutečných potřeb jednotlivých stavebníků nad rámec veřejného zájmu. Ten je nadto hájen stanovením koeficientu zeleně, který do určité míry omezuje celkovou zastavitelnost plochy. Koeficient je vždy vztahován k předmětnému zastavěnému stavebnímu pozemku a nehrozí tak, že by v dané ploše jeden stavebník využil celou jeho kapacitu, čímž by mohla vzniknout stavba nepatřičných rozměrů. Další omezení je možno stanovit jednotlivě v rámci následných řízení.

3.1.2 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

- [37.] Změna č. 3 prověří potřebu zpracování územních studií na jednotlivých zastavitelných plochách, zejména na plochách č. 15 a č. 25.

Potřeba pořízení územních studií byla prověřena. Zastavitelná plocha Z15 představuje specifickou plochu pro sport, která bude realizována vždy jako celek. Nehrozí tedy, že by realizací jedné částí omezil majitel možnost realizace záměrů ostatním majitelům. Současně vliv dané plochy na obytné prostředí města a jeho celkové uspořádání je prakticky nulový. Jedná se o samostatnou lokalitu odtrženou od ostatního zastavěného území. Vnitřní uspořádání plochy tak nemá podstatný vliv na celkové uspořádání města a územní studie je zde nadbytečná.

U zastavitelné plochy Z25 je územní studie rovněž nadbytečná, neboť se jedná o drobnou zastavitelnou plochu, která umožňuje umístění pouze několika rodinných domů. Podoba zastavitelné plochy i její budoucí obsluhy je zjevná z jejího uspořádání a možností dopravního napojení. Územně plánovací podklad je zdě proto zbytečný. Je věcí příslušného správního orgánu, aby zajistil možnost zpřístupnění všech pozemků v souladu s platnými právními předpisy.

3.1.3 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- [38.] Změna č. 3 bude zpracována v souladu s požadavky přílohy č. 7 Vyhlášky a současně zajistí úpravu Územního plánu do souladu s touto vyhláškou. Pokud to bude nezbytné, upraví Změna č. 3 v závislosti na požadovaném obsahu i obsah jednotlivých kapitol. Zpracována bude formou doplňků stávajících textů Územního plánu, respektive jeho grafických příloh.

Textová část Územního plánu byla Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, přeorganizována tak, aby odpovídala požadavkům platné vyhlášky. Kapitoly byly pojmenovány taky, aby odpovídali příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivá témata (koncepce) byla soustředěna vždy do příslušné kapitoly, aby došlo ke zjednodušení orientace v dokumentu. V textové části Změny č. 3, resp. po společném jednání její částí označované jako Změna č. 3a, jsou tyto úpravy textů detailně popsány.

- [39.] Změna č. 3 zajistí zařazení jednotlivých částí textu do příslušných kapitol s cílem zpřehlednit Územní plán. Skutečnosti týkající se jednotlivých koncepcí budou zařazeny do příslušných kapitol. Struktura kapitol bude odpovídat požadavkům Vyhlášky, včetně řazení kapitol.

Jednotlivé koncepce byly soustředěny do příslušných kapitol, které byly nazvány v souladu s požadavky prováděcích právních předpisů Stavebního zákona.

- [40.] Změna č. 3 soustředí všechny požadavky na obsah a rozsah územních studií do příslušné kapitoly a jednoznačně stanoví, zda územní studie musí být zpracována pro celou zastavitelnou plochu (či skupinu zastavitelných ploch) nebo je možné zpracovávat ji nezávisle pro jednotlivé lokality zastavitelných ploch.

Kapitola, obsahující požadavky na zpracování územních studií, byla zřízena a všechny požadavky do ní byly přesunuty.

[41.] Změna č. 3 upraví obsah a rozčlenění výkresů grafická přílohy Územního plánu v souladu s ustanovením vyhlášky, a to na následující výkresy:

- **výkres základního členění území**, obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu)
- **hlavní výkres**, obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby
- **výkres koncepce uspořádání krajiny**, včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability
- **výkres koncepce veřejné infrastruktury**, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy – výkres může být rozdělen na více výkresů s dílčím obsahem (doprava, zásobování vodou, odkanalizování, atd.)
- **výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
- **koordinační výkres**

Jednotlivé výkresy byly pojmenovány v souladu s požadavky a upraven byl i jejich obsah.

[42.] Změna č. 3 zpřehlední grafické vyjádření Územního plánu, zejména zdůrazní rozlišení mezi plochami s rozdílným způsobem využití ve stavu a v návrhu. Součástí zpřehlednění bude i dodržování požadavků na obsah jednotlivých výkresů v rámci úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změny č. 3.

Požadavky na úpravu grafického vyjádření byly naplněny.

[43.] Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou uvedeny v tabulkovém přehledu s uvedením stanoveného způsobu využití a celkové výměry plochy. Zastavitelné plochy mohou být členěny na dílčí lokality. U každé zastavitelné plochy musí být v tabulkovém přehledu uvedeny všechny lokality do ní spadající. Označení lokalit Změna č. 3 s ohledem na zachování kontinuity zachová, až na případné zvláště odůvodněné výjimky.

Tabulkový přehled zastavitelných ploch byl zřízen. Zastavitelné plochy byly jednoznačně definovány. Z přehledu i grafického vyjádření je zjevné, které lokality jsou součástí, které zastavitelné plochy.

[44.] Změna č. 3 zastavitelné plochy a plochy přestavby v rámci Územního plánu označí, v souladu s požadavky metodiky MINIS, písmenem Z (zastavitelné plochy), resp. P (plochy přestavby) a číslem plochy.

Označení zastavitelných ploch a ploch přestavby bylo upraveno v souladu s požadavky.

[45.] Změna č. 3 vypustí z řešení podkapitolu *c.02a Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci* a *c.04 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu*.

Kapitola byla vypuštěna.

[46.] Změna č. 3 zajistí provázání textové a grafické části. Napříč textem a grafickou přílohou sjednotí názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, došlo ke sjednocení označení jednotlivých prvků v textové a grafické části.

[47.] Změna č. 3 přesune veřejně prospěšnou stavbu s označením X3 mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Veřejně prospěšná stavba X3 byla z řešení vypuštěna, neboť se prokázala jako duplicitní k ploše přestavby P101.

[48.] Změna č. 3 z textové i grafické části Územního plánu odstraní označení ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou dotčeny vymezeným záplavovým územím Q₁₀₀.

Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, bylo odstraněno označování ploch dotčených záplavovým územím.

[49.] Změna č. 3 aktualizuje v koordinačním výkrese vymezení limitů využití území.

Limity využití území byly zakresleny podle aktuálních územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav.

[50.] Změna č. 3 provede věcně-formální úpravy textu, zejména provede úpravy uvedené v závěrech vyplývajících z vyhodnocení uplatňování Územního plánu (kap. 2.3. Zprávy o uplatňování).

Jako věcně-formální změny jsou chápány změny, které mění obsah bez přímého dopadu na rozhodování o změnách v území. Jedná se o výklad pojmů, vypuštění nebo nahrazení textů Územního plánu, které nemají charakter výroku opatření obecné povahy, vypuštění přímých odkazů na zvláštní právní předpisy či skutečností z nich přímo vyplývajících, vypuštění ustanovení, která svou podrobností neodpovídají podrobnosti územního plánu.

Skutečnosti, které bylo dle znění Územního plánu nutno dovozovat, budou v textu nově vyloženy.

Věcně formální úpravy byly provedeny. Texty byly upraveny tak, aby odpovídaly povaze právního předpisu, kterým je opatření obecné povahy.

3.2 Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vyhodnocení vlivu Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, na udržitelný rozvoj je na základě stanoviska dotčených orgánů zpracováno.

3.3 Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, byla vypracována v jediné variantě.

3.4 Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Z kapitol č. 1. až č. 4. nevyplynula potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci Územního plánu. Koncepce Územního plánu nebyla Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, výrazně ovlivněna.

3.5 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

3.6 Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze Změny č. 3, resp. po společném jednání z její části označované jako Změna č. 3a, nevyplyvá potřeba aktualizace zásad územního rozvoje.

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

Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, došlo k úpravě celkového uspořádání textové části. Tu Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, uspořádává podle požadavků platných prováděcích právních předpisů, čímž se výrazně usnadňuje orientace v dokumentu. Důraz byl kladen na to, aby byl text řazen tematicky. Současně byly vypuštěny texty, které neměly povahu požadavku na rozhodování o změnách v území. Vypuštěny tak byly zejména vysvětlující a odůvodňující texty, případně texty popisné, z nichž nevyplyvaly žádné požadavky na změny v území. Sjednocena a důsledně dodržována je nově terminologie, která v maximální možné míře vychází z platné legislativy. Nahrazeny tak byly některé zavádějící termíny. Aktualizovány byly také některé údaje, které od doby zpracování Územního plánu zastaraly.

4.1 Vymezení zastavěného území

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, zajistila přesazení hranice zastavěného území nad aktuální katastrální mapu tak, aby hranice

zastavěného území byla jednoznačně identifikovatelná s hranicemi parcel katastru nemovitostí nebo tvořila spojnici lomových bodů na hranici těchto parcel. Obdobně upřesnila i vymezení zastavitelných ploch. U zastavitelných ploch dále došlo ke změně značení v souladu s aktuální metodikou. Zastavitelné plochy jsou tak nově označovány písmenem Z a pořadovým číslem. Pořadové číslo bylo ponecháno podle značení zastavitelných ploch Územním plánem. Některé zastavitelné plochy jsou dále v souladu s Územním plánem děleny na jednotlivé lokality. Ty jsou označovány pořadovým číslem zastavitelné plochy a písmenem. Lokality byly vymezeny v Územním plánu a byly referovány nejednotným způsobem. Zpracovatel Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, přistoupil k výkladu, že jednotlivé lokality se shodným pořadovým číslem tvoří vždy jednu zastavitelnou plochu.

Při systematizaci zastavitelných ploch, jejich lokalit a jejich značení byla zjištěna nejednoznačnost jejich vymezení. S ohledem na čitelnost čar byly tyto často vedeny pouze v souběhu se skutečnou hranicí, nikoliv přímo po ní. Zpravidla bylo možné vnější hranice jednoznačně identifikovat podle katastru nemovitostí. Problematické bylo zejména vnitřní dělení zastavitelných ploch, tedy vzájemné hranice mezi lokalitami. Mezi těmi vznikaly zpravidla pruhy, které technicky vzato spadaly do nezastavěného území. Vymezena na nich nicméně byla stejná plocha s rozdílným způsobem využití, jako na přilehlých zastavitelných plochách, avšak s časovým horizontem „stav“. Toto bylo přitom zjevně nesmyslné, neboť skutečné stávající využití odpovídá využití nezastavěného území. Při vymezování zastavitelných ploch a jejich lokalit tak muselo nutně docházet k upřesňování vymezení tak, aby zastavitelná plocha byla celistvá a lokality na sebe vzájemně navazovali. Přitom byly zanedbány nedostatky vzniklé nevhodným technickým zpracováním Územního plánu a byl zohledněn zjevný a jednoznačný záměr Územního plánu. Tyto technické úpravy nejsou vyznačovány, neboť nemění návrhy Územního plánu, pouze napravují nedostatky v technickém zpracování díla.

Zastavěné území bylo aktualizováno na celém území města. V rámci aktualizace došlo k zařazení zastavěných stavebních pozemků do zastavěného území. Jednalo se především o nově zastavěné stavební pozemky vzniklé na Územním plánem vymezených zastavitelných plochách (1d, 1e, 4a, 9, 10, 15, 17). Jako zastavěné území byl zahrnut i pozemek protipovodňové hráze. Ten je v katastru nemovitostí veden jako stavební pozemek a z tohoto titulu pak musí být podle § 58 Stavebního zákona zahrnut do zastavěného území. Mimo zastavitelné plochy byly do zastavěného území zahrnuty i pozemky původně zahrnuté do nezastavěného území, které jsou však podle aktuální katastrální stavebními parcelami. Jedná se o jeden zastavěný stavební pozemek v chatové oblasti v Obodři, hvězdárnu v Obodři, jez v Dražicích a objekt v lese ve Starých Benátkách. Dále byly do zastavěného území zahrnuty pozemkové parcely či jejich části, u nichž se terénním průzkumem prokázalo, že tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Jedná se o pozemky ve Starých Benátkách jižně dálnice u firmy Autokomplex Menčík a severně dálnice na konci ulice V Koreji, zahradu v ulici Dělnická, jižní část přestavbového areálu v Nových Benátkách, část pozemku při silnici II/610 v Dražicích. Z obdobných důvodů bylo zahrnuto do zastavěného území několik částí pozemků v průmyslové zóně ve Starých Benátkách a několik dalších pozemků na území města.

Dále byly napraveny nepřesnosti vzniklé při zpracování Územního plánu využitím staršího mapového podkladu. Tyto nepřesnosti vyplynuly z přesazení na novou podkladovou mapu. Jedná se zejména o zahrnutí pozemků v ulici Na Kosince do zastavěného území. Tyto pozemky byly zahrnuty do stavových ploch smíšených obytných, územním plánem však byly

vedeny jako nezastavěné území. Obdobně byla jako nezastavěné území vedena i stávající komunikace mezi částmi zastavitelné plochy Z24 (24a a 24b).

K vypuštění ploch ze zastavěného území došlo v případě, kdy byly do zastavěného území zahrnuty pozemky lesů přiléhající k hranici zastavěného území, na nichž nebyl zajištěn dočasný zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Jedná se o jeden případ v Dražicích a jedenu drobnou plochu v Nových Benátkách. Ze zastavěného území byla dále vypuštěna okrajová část zemědělského pozemku, která byla do zastavěného území zahrnuta díky využití starších podkladových (katastrálních) map.

Nově definována byla jedna plocha změny v krajině. Ta byla vymezena Územním plánem jako plocha změny. V době zpracování Územního plánu však Stavební zákon neznal pojem „plochy změn v krajině“. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tak pouze nově označuje danou plochu změny využití v souladu s platnou legislativou. O věcnou změnu se nejedná.

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

Základní koncepce rozvoje území se Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, nemění. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, pouze vypouští texty, které neměly povahu koncepce. Jednalo se o popis současného stavu případně o vysvětlující a zdůvodňující texty, z nichž nevyplývaly žádné podmínky pro rozhodování o změnách v území. Texty popisného a odůvodňujícího charakteru nemohou být vydávány opatřením obecné povahy, neboť nemají charakter právního předpisu, nevyplývají z nich žádná práva ani povinnosti pro adresáty právního předpisu.

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

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, zachovává koncepci i kompozici stanovenou v platném Územním plánu. Z textu byly odstraněny informativní a odůvodňující informace které nejsou podmínkami pro rozhodování o změnách v území. Z hlediska konkrétních řešení v rámci stanovené koncepce, které je vyjádřeno vymezením zastavitelných ploch a podmínek pro jejich využití, dochází k drobným dílčím úpravám bez vlivu na celkovou koncepci. Upraveno bylo označování zastavitelných ploch tak, aby bylo jednotné v celém dokumentu.

Vypuštěny byly texty týkající se jednotlivých zastavitelných ploch, které obsahovaly výtažky z jednotlivých koncepcí. Tyto texty byly nahrazeny přehledovou tabulkou, která obsahuje všechny přehledové údaje i stanovené specifické podmínky pro realizaci dané zastavitelné plochy. Obdobně byl zpracován i přehled přestavbových ploch. Z obou přehledů, stejně jako z grafické přílohy, byly vypuštěny původní plochy s navrhovanou změnou využití, které již byly realizovány. V grafické příloze byly tyto plochy nově vyznačeny jako stavové.

Do kapitoly byl dále přesunut odstavec z jiné části textu, který měl povahu urbanistické koncepce.

Podkapitoly c.02 až c.05 byly vypuštěny. Některé z nich byly nahrazeny odpovídajícími kapitolami v souladu s požadavky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. To se týkalo ploch, na nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Naopak vypuštěny bez náhrady byly podkapitoly, které se týkaly dohody o parcelaci a regulačního plánu a územních rezerv. Územní plán neuplatnil požadavek ani na regulační plán, ani na dohodu o parcelaci a dle platné vyhlášky tak nemusí příslušné kapitoly obsahovat. Územní rezervy byly z řešení rovněž vypuštěny. Stavby s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem Územní plán vymezil nepřipustným způsobem. Tyto stavby musí být vyjmenovány konkrétním výčtem umožňujícím jednoznačnou identifikaci konkrétních budov. V Územním plánu byl požadavek formulován obecně a nejednoznačně. Proto musel být vypuštěn.

Vypuštěním podkapitol c.02 až c.05 sestávala kapitola z textu, který nebyl zařazen do žádné podkapitoly, a jediné podkapitoly. Toto členění je nelogické. Proto byl dříve nezařazený text zařazen do nově zřízené první podkapitoly (c.01) a stávající podkapitola byla konsekventně přečíslována (c.02). toto nemá vliv na rozhodování o změnách v území, pouze na přehlednost dokumentu.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce veřejné infrastruktury se Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, ve většině bodů podstatným způsobem nemění. Vypouštěny jsou texty, které nemají povahu podmínek pro rozhodování o změnách v území. V úvodu kapitoly jsou vloženy texty, které se v původním znění Územního plánu prolínají celým Územním plánem, má povahu koncepční zásady, ale byl uváděn jako ad hoc podmínka. Současně jsou zde stanoveny základní zásady pro rozhodování v rámci stanovených koncepcí. Je tak nastaven základní rámec pro naplňování níže popsaných koncepčních zásad a současně rámec pro rozhodování podle grafické přílohy Územního plánu.

4.4.1 Občanská vybavenost

V rámci koncepce občanské vybavenosti dochází k aktualizaci podle současného stavu, tedy k vypuštění některých ze zmiňovaných zastavitelných ploch, neboť již došlo k jejich zastavění. Dále jsou vypouštěny texty, které nemají povahu podmínky pro rozhodování o změnách v území.

Doplněna byla koncepční podmínka, která reguluje možnost zřizování ubytovacích zařízení v rámci přípustného využití ploch. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tímto předchází především možnosti zřizování ubytoven bez řádného prověření jejich vlivu na celkové uspořádání území. Ubytovací služby mají být přednostně poskytovány v plochách s rozdílným způsobem využití, které jsou k tomu primárně určeny. V rámci přípustného využití jsou ubytovací služby připouštěny pouze jako doplněk hlavního využití, aby bylo možno zajistit řádný provoz činnosti zřizované v rámci hlavního využití. Pokud by docházelo k využívání celé plochy k ubytování, mohlo by to vést ke střetům v území. Pro tento způsob využití je nutné prověřit záměr změnou územně plánovací dokumentace.

4.4.2 Dopravní infrastruktura

V rámci koncepce dopravní infrastruktury došlo ke změně označení dálnice D10, která byla dříve vedena jako rychlostní komunikace R10. Tato změna se prolíná celou kapitolou, potažmo celým Územním plánem. Doplněny byly podmínky, které plynou z vyznačení dopravní infrastruktury ve výkrese příslušné koncepce.

Současně došlo ke změně pojetí u úprav křížení pozemních komunikací. Původní Územní plán vyznačoval pro takovou úpravu vždy samostatnou, kruhovou plochu s rozdílným způsobem využití. Předpokladem bylo, že se úprava realizuje v rámci této plochy a zbytek plochy bude využit pro jiné účely. Daná plocha s rozdílným způsobem využití však neumožňovala tyto „jiné účely“ v dostatečném rozsahu (např. zřizování zahrad, zahrnutí do výrobních areálů atp.). Vznikaly tak zbytkové plochy, jejichž využití bylo komplikované a v některých případech podstatným způsobem komplikovalo využití přilehlých zastavitelných ploch (viz např. Z18). Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tuto závalu napравила a uvedla dokumentaci na pravou míru – úprava křižovatek je koncepčním záměrem, který bude realizován v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. To odpovídá požadavkům původního Územního plánu a současně to umožňuje náležité využití zbytkových ploch.

Některé návrhy na dopravní úpravy byly pak z řešení vypuštěny zcela. Jedná se o navrženou spojku silnic II/610 a II/272 při jihozápadním okraji Starých Benátek. Tato komunikace je stávající v mírně odlišné trase. Územní plán navrhoval její mírné odklonění a úpravu křížení se silnicí II/610. Stávající polní cesta však byla v nedávné době rekonstruována a křížení se silnicí II/610 nevykazuje žádné závažné závady. Proto Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, přistoupila ke stabilizaci stávajícího stavu a upustila tak od návrhu na úpravu.

K úpravě došlo také v případě tzv. sestupné komunikace, propojující silnice II/272 a III/27212 v prostoru dálničního sjezdu. Zde bylo řešení přizpůsobeno dokumentaci stavby, respektive nové katastrální situaci, kde již jsou pozemky pro stavbu sestupné komunikace vymezeny. Tím došlo i k úpravě zbytku zastavitelné plochy Z21, jejíž součástí sestupná komunikace je.

Ostatní úpravy mají zpravidla za účel lepší organizaci textu, vypuštění nadbytečných (nepatřičných) textů. Koncepce dopravní infrastruktury se jimi věcně nemění. Doprava v klidu byla doplněna textem původně nevhodně umístěným v rámci jiné kapitoly. Text byl přeformulován tak, aby byl jednoznačný a lépe odpovídal požadavkům městské výstavby. Uplatněný požadavek na dvě parkovací místa na novou bytovou jednotku je nově formulován jednoznačně tak, aby se vztahoval na bytové jednotky umístěvané v rámci novostaveb. U nových bytových jednotek zřizovaných v původní zástavbě tento požadavek Územním plánem uplatněn nebyl, Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, měla za úkol pouze přeformulovat stávající požadavek.

4.4.3 Technická infrastruktura

V koncepci technické infrastruktury došlo zejména k vypouštění textů neodpovídajících svou povahou opatření obecné povahy, případně přesahujících podrobnost územního plánu. Dále bylo aktualizováno značení a výčet zastavitelných ploch. Rovněž došlo k upřesnění některých pojmů, zejména byl doplněn výklad pojmu „v komunikaci“. Požadavky na zřízení technické infrastruktury ve vazbě na zastavitelné plochy a plochy přestavby nebyly měněny.

Nově formulovány byly koncepční zásady pro výrobu elektrické energie na území města. Původně byly tyto podmínky v textu formulovány jednotlivě u jednotlivých zastavitelných ploch, resp. ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky však bylo vzhledem k jejich povaze možno formulovat jako obecnou koncepci, v jednotlivých zastavitelných plochách a plochách s rozdílným způsobem využití se zásadně neliší.

Vypuštěny byly podkapitoly koncepce technické infrastruktury, které neobsahovali žádné podmínky pro rozhodování o změnách v území. Jednalo se o podkapitoly d.03.6 Produktovody (na území města se nenacházejí) a d.03.7 Telekomunikace (nebyly stanoveny podmínky). V rámci zpracování Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, bylo vyhodnoceno, že koncepce v těchto oblastech není nezbytná, zřizování telekomunikací nemá zásadní vliv na celkové uspořádání území. Při jejich umístění je nutné vycházet z platné legislativy.

K zásadnějším změnám došlo v rámci koncepce nakládání s odpady. Věcně zůstává stabilizován stávající, a i v době zpracování Územního plánu platný způsob nakládání s odpady. V rámci původní koncepce však nebyly nastaveny základní podmínky, šlo pouze o odvolání se na vyhlášku města z roku 2011, která se však v průběhu času mění. v rámci koncepce byla zcela opomenuta přítomnost centra komplexního nakládání s odpady (sklárky odpadů se zázemím).

Nově formulovaná koncepce nakládání s odpady formuluje koncepční zásady, v rámci nichž bude nadále provozován stávající systém. Namísto odkazů na stávající stav či zvláštní právní předpisy (zejména vyhlášku města) jsou stanoveny obecné požadavky na infrastrukturu.

Nad rámec stávajícího stavu je Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, navrženo rozšíření stávající plochy TO – technické služby. Vymezena je pro něj zastavitelná plocha Z29. Rozšíření stávající plochy má za účel zajistit zachování stávajícího provozu sklárky odpadu, jejíž kapacity jsou v současné době již téměř naplněny. Ukládání odpadu je nadále nevyhnutelné, a to i přes výrazné legislativní omezení vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb., který upravuje termín zákazu skládkování neupraveného směsného komunálního odpadu a jeho termické využití. Skládkování jiných složek odpadu je nadále nevyhnutelné. Centrum nakládání s komunálními odpady tak zůstává důležitou součástí plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje, jedná se nadále o jedno z hlavních zařízení pro odstranění odpadu do budoucích let.

Nezbytnost odstraňování odpadů musí být v územně plánovací dokumentaci zohledněna, a to i s přihlédnutím k cílům zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Platí, že rozšíření stávajících areálů sběru, třídění, zpracování a likvidace odpadu krajského významu představuje menší zátěž pro dotčená území než výstavba zcela nového areálu v nové lokalitě. Rozšířením sklárky dojde k minimalizaci nákladů a maximálnímu využití stávající infrastruktury při nezbytném trvalém ukládání odpadů. Rozšířením přitom nedojde k intenzifikaci činnosti (ani případných negativních vlivů), ale pouze k jejímu prodloužení v čase a k zajištění nezbytných funkcí.

V případě, že by nebyla kapacita areálu rozšířena, došlo by v blízkém časovém horizontu k úplnému naplnění jeho kapacity a jeho následnému uzavření a rekultivaci. Nevyřešena by tak zůstala potřeba odstraňování odpadů (případně jiného způsobu nakládání s nimi), a to jak v rámci města, tak z hlediska širšího regionu. Pro ukládání odpadu by muselo být využito jiné zařízení, ať již stávající nebo nově zřízené. Tím by došlo k prodloužení tras a

přenášení lokální zátěže do jiných regionů. Bez rozšíření plochy TO dojde k odsunu místního problému do jiných regionů a k postupné gradaci problémů z hlediska republikových kapacit pro ukládání odpadů. Řešení problematiky nakládání s odpady má přitom celospolečenský a zcela zásadní význam, jedná se o nezbytnou a nepostradatelnou civilizační infrastrukturu, jejíž zachování je jednoznačně veřejným zájmem.

Vymezená zastavitelná plocha Z29 nezasáhne evropsky významnou lokalitu systému NATURA 2000, která se nachází v blízkosti areálu. Současně ani provoz na nově vymezené zastavitelné ploše nebude pro evropsky významnou lokalitu znamenat zatížení nad rámec stávajícího stavu. Realizace záměru rozšíření areálu bude přitom vždy nakonec podmíněna souhlasnými závaznými stanovisky, resp. vyjádřeními a souhlasy dotčených orgánů. Bude-li tedy konkrétní projekt rozšíření areálu v navržených kapacitách shledán při navazujících řízeních (územní či stavební řízení) nevyhovujícím vzhledem k jeho dopadům na okolí, nebude možno jej realizovat. Vymezením zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci tak nedochází k ohrožení životního prostředí, neboť žádný záměr, který by měl významné negativní vlivy, nebude připuštěn. Obdobně i změna stávajícího způsobu využití ploch (pozemků určených k plnění funkce lesa) je podmíněna souhlasem příslušného orgánu. K neodůvodněnému nebo z hlediska lesních porostů významně negativnímu zásahu do lesních pozemků je tak předcházeno.

Změnou územního plánu není předepisováno schválení rozšíření areálu v libovolném rozsahu – realizace projektu je vedle souladu s územně plánovací dokumentací podmíněna i souladem s dalšími chráněnými veřejnými zájmy specifikovanými ve zvláštních právních předpisech. Tyto požadavky jsou zohledňovány nejen v rámci územního, resp. stavebního řízení, ale také v rámci řízení podle zákona o integrované prevenci, které může rozšířený provoz areálu podmínit různými způsoby směřujícími ke zvýšení ochrany přiléhajících oblastí.

Z výše uvedeného vyplývá, že prodloužení stávajícího provozu skládky nebude mít další negativní vlivy na okolí, přinese však i do budoucna možnost zajišťovat základní civilizační potřeby v území. Rozšíření areálu je přitom podmíněno novým řešením dopravního přístupu, který do budoucna eliminuje negativní vlivy dopravy na obytné území. Tím je zajištěna na úrovni územně plánovací dokumentace minimalizace negativních vlivů. Konkrétní vlivy a jejich posouzení jsou pak předmětem navazujících řízení.

Celkově lze konstatovat, že zajištění další funkce existujícího areálu sběru, třídění, zpracování a likvidace odpadu je veřejným zájmem. Díky rozšíření areálu bude umožněn další provoz v souladu s platnými právními předpisy a bude zajištěno nakládání s odpady, které je nezbytnou podmínkou udržitelného rozvoje civilizačních hodnot území. Současně jsou řízeným nakládáním s odpady chráněny environmentální hodnoty a zachování funkcí jednotlivých biotopů. Případné ukončení provozu tohoto a obdobných areálů povede k problémům v nakládání s odpady, jeho zdražování a následně i ke zvyšování výskytu nelegálních, neřízených skládek v nezastavěném území. To může mít významné negativní dopady na ekologii. Společenské a hospodářské přínosy rozšíření areálu a zajištění fakultativních funkcí města výrazně převažují nad riziky. Minulý provoz areálu prokázal, že negativní vlivy jsou minimální. Veškeré činnosti jsou prováděny v součinnosti s dotčenými orgány. Realizována jsou vhodná opatření posilující úroveň ochrany životního prostředí na celém území města. Zároveň je v navazujících řízeních sledována ochrana specificky chráněných veřejných zájmů na všech úsecích veřejné správy.

Vymezení zastavitelné plochy Z29 rozšiřující stávající plochu TO je s ohledem na přetrvávající potřebu řešení nakládání s odpady převažujícím veřejným zájmem.

4.5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není navrhovanou Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, věcně měněna. V textu dochází k úpravě některých formulací, kde jsou v souladu se závěry Zprávy o uplatňování vypouštěny texty nemající povahu pokynu pro rozhodování o změnách v území. Vypouštěny jsou zejména texty informativní, odkazující se adresně na zvláštní právní předpisy nebo pozemkové úpravy, texty s popisující stávající stav a texty odůvodňující zvolené řešení. V některých případech jsou tyto texty nahrazeny stručnou formulací, shrnující požadavky, které byly v těchto textech obsaženy, případně jsou v tomto smyslu doplněny.

V grafické části dochází k upřesnění územního systému ekologické stability nad katastrální mapou. Ve dvou případech je redukován rozsah prvků, a to v případě, kdy nevhodným způsobem zasahovaly do zastavěného území. Jedná se o okrajově části větších prvků, které s ohledem na jejich stávající využití, stanovené územním plánem, není možné ani do budoucna dané prvky zřítit.

V grafické části dále došlo k definování plochy změn v krajině K1. Ta byla vymezena Územním plánem (Změnou č. 1 bylo její vymezení pouze upřesněna nad aktuálním mapovým podkladem). Byla však určena jako zastavitelná plocha bez označení. Ačkoliv přiléhala k zastavitelné ploše Z18 a ve výkresu základního členění území mezi těmito plochami nebyla vyznačena vzájemná hranice, v přehledu zastavitelných ploch nebyla plocha s využitím ZS.1 součástí zastavitelné plochy Z18 (původně značená pouze jako 18.). Její součástí byly pouze lokality 18a a 18b, jejichž využití bylo smíšené obytné. Územním plánem vymezenou plochu změny využití ZS.1 bylo tedy nutno označit a definovat jako jednu ze zákonem stanovených ploch změn, tj. zastavitelnou plochu, plochu přestavby nebo plochu změn v krajině. Vzhledem k tomu, že tato plocha dle podmínek využití není určena k zastavění, její označení jako zastavitelné plochy by bylo zavádějící. Ani po realizaci navržené změny využití nebude možno plochu zahrnout do zastavěného území. Současně se nejedná o plochu splňující definici plochy přestavby. Změna č. 1 tak plochu označila jako plochu změny v krajině s indexem K1.

4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z textu kapitoly byla vypuštěna první podkapitola. Z části byly její texty přesunuty na jiná místa Územního plánu, podle příslušnosti k příslušné koncepci, z části byly vypuštěny. Vypuštěny byly především texty, které vysvětlovaly obecné principy fungování územního plánu, resp. podmínek pro rozhodování v území. Rozhodování o změnách v území se řídí platnými právními předpisy a opatření obecné povahy není nástrojem, který by měl podávat výklad těchto principů. Vypuštěno bylo i značení ploch s rozdílným způsobem využití dotčených záplavovým územím. Záplavové území se vymezuje podle zvláštních právních předpisů a nelze jej stanovovat územním plánem. V době od zpracování územního plánu došlo k realizaci protipovodňových opatření a následně úpravě vymezení záplavového území. Plochy s rozdílným způsobem využití, označené Územním plánem jako plochy v záplavovém území, tak ve skutečnosti již záplavovým územím nebyly dotčeny. V souladu s požadavky Zprávy o uplatňování tak Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, značení těchto ploch z řešení vypustila. Z obdobných důvodů byly sloučeny i plochy RZ – Individuální rekreace – zahrádkové kolonie a RZ.1 – Individuální rekreace – zahrádkové kolonie v ploše MPZ. Jejich podmínky využití byly prakticky shodné, lišily se pouze

dílčími podmínkami vázanými specificky na polohu uvnitř městské památkové zóny. Tu však obdobně jako záplavové území nevymezuje územní plán a může se v souladu se zvláštními právními předpisy měnit. Vymezení ploch územním plánem by pak neodpovídalo skutkovému stavu. Proto byly plochy sloučeny pod RZ a do podmínek jejího využití byly zahrnuty některé podmínky s platností omezenou na polohu v městské památkové zóně.

Přesunuty, a případně také částečně přeformulovány, byly formulované koncepční zásady. Jedná se zejména o požadavek dvou parkovacích stání na jednu bytovou jednotku.

Mezi definované pojmy byl doplněn pojem regulativ, který nemá legislativní ukotvení. Doplněna byla definice pojmu „koeficient zeleně“, který Územní plán uváděl v předchozí podkapitole. Definice však byla upravena tak, aby byl její výklad jednoznačný. Formulace byla upravena, aby vedla lépe k dosažení cíle, tj. zajištění vegetačních ploch v zástavbě. Tyto plochy snižují přehřívání okolí, zlepšují koloběh vody a umožňují pohyb drobných organismů v rámci městské krajiny. Původní definice nezohledňovala nutně zeleň, stačilo umístění nezpevněných ploch. Tím Územní plán směřoval spíše ke vsakování vod na vlastním pozemku. Tato podmínka je však stanovena zvláštními právními předpisy a lze ji řešit i jinými technickými opatřeními než právě ponecháním nezpevněných (vsakování schopných) ploch.

Samotné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly dílčím způsobem upraveny, pokud to bylo nezbytné. Došlo ke zrušení, resp. sloučení několika ploch, jejichž podmínky využití byly totožné nebo se lišily pouze v požadavcích, které nepřísluší územnímu plánu. Takové požadavky byly obecně z podmínek využití vypouštěny. Doplněny byly dvě plochy s rozdílným způsobem využití, které byly nově vymezeny.

Doplněny byly plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské. Ty v původním Územním plánu nebyly vymezeny, a to přesto, že na území města se nachází vodní tok Jizera, který se významným způsobem uplatňuje jak v krajině, tak v zastavěném území města. Tento vodní tok byl veden jako plocha smíšená, přičemž bylo na roveň dáváno několik funkcí, které tento tok zastává. V případě Jizery je nicméně jednoznačně hlavním využitím dané plochy vodní tok. Ostatní funkce jsou sice rovněž důležité, jedná se nicméně o doplňkové (a ve smyslu Stavebního zákona „přípustné“) využití. Plocha VV tak nově byla vymezena v rozsahu parcel tvořících vodní tok. Nově byly definovány podmínky využití této plochy.

Doplněna byla rovněž plocha OM – komerční zařízení malá a střední. Tato plocha byla vymezena pro ubytovací zařízení na území města. Tyto plochy se nachází na dvou místech, dosud byly zřizovány v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Vzhledem k tomu, že je ve veřejném zájmu regulovat možnosti ubytování, byly plochy vymezeny jako samostatné. Na ostatních plochách pak byla možnost ubytovávání omezena. Pro danou plochu byly formulovány příslušné podmínky využití.

Vypuštěna byla plocha RH – Hromadná rekreace, která byla nahrazena plochou OM. V rámci ploch smíšených nezastavěného území (NS) bylo vypuštěno přípustné využití „urbanizovatelná plocha“ (u). S ohledem na skutečnost, že se jedná o plochu v nezastavěném území, nikoliv o zastavitelnou plochu, nemůže být tato plocha urbanizována. Potenciální využití, deklarované Územním plánem, odkazuje na případnou budoucí změnu Územního plánu, která by v daném území vymezila zastavitelnou plochu. Za tím účelem byla vymezena i územní rezerva. Podmínky využití se nicméně stanovují a jsou platné pro účinnou územně plánovací dokumentaci, nikoliv pro územně plánovací dokumentaci, která možná bude v budoucnu pořízena. Takto formulovaná podmínka využití je tedy nepřípustná a věcně zbytečná, neboť nemá žádný vliv na rozhodování o změnách v území.

U většiny ploch s rozdílným způsobem využití bylo doplněno přípustné využití o pozemní komunikace. Ty jsou nezbytné pro zajišťování funkcí prakticky na všech plochách, jejich zřizování tak musí být přípustné. Územní plán přitom zahrnul do jednotlivých stavových ploch i stávající pozemní komunikace, aniž by jejich zřizování připustil. Toto Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, napravila. Obdobně byla u jednotlivých stabilizovaných ploch doplněna jako přípustná i další využití, která jsou v současnosti na ploše legálně zřízena a provozována, ale nebyla v podmínkách využití uvedena. V souladu se Zprávou o uplatňování pak byly doplněny požadavky na umístění staveb pro bydlení v blízkosti lesa.

Vypouštěny naopak byly požadavky, které svou podrobností neodpovídají územnímu plánu. Vypuštěny byly také procesní podmínky, případně byly nahrazeny podmínkami věcnými.

U plochy TO byly na základě stanoviska dotčeného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí doplněny podmínky prostorového uspořádání, které vyžadují zřízení plotu na vnější hranici areálu skládky (zastavitelné plochy Z29) a naopak zapovídají zřízení obslužné komunikace pro tento areál vně jeho hranic. S ohledem na to, že podmínky využití plochy ZO platí pouze uvnitř areálu, bylo nutno tuto podmínku přeformulovat. S vědomím toho, že obslužná komunikace slouží ke zpřístupnění území, byla podmínka formulována reverzně. Bylo stanoveno, že na plochy TO může být vstup pouze ze zastavěného území nebo ploch DS. Tuto podmínku aktuálně splňují obě plochy TO vymezené Územním plánem. Současně tato podmínka znemožňuje umístit obslužnou komunikaci skládky podél vnější hranice plotu areálu. Zřízena naopak nadále může být komunikace, která by sloužila např. pro obhospodařování a údržbu evropsky významné lokality.

Na základě uplatněné připomínky byly také doplněny podmínky využití plochy TI, a to konkrétně doplněním přípustného využití. Uplatněná podmínka umožňuje na plochách TI realizovat stavby a zařízení, která budou užívána přímo nebo zprostředkovaně pro účely sborů integrovaného záchranného systému. Může se jednat jak o zázemí pro výkon činnosti těchto sborů, tak například o cvičiště související s oblastí činnosti těchto sborů (například střelnice, plochy pro simulaci zásahů u dopravních nehod atp.).

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

Z kapitoly byly vypuštěny texty, které mají povahu odůvodnění, případně informativní nebo obsahují výklad platných právních předpisů.

Z veřejně prospěšných staveb byly vypuštěny ty, které již byly realizovány, případně od jejichž realizace Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, upustila. Vypuštěna byla i veřejně prospěšná stavba X3, která byla duplicitní s veřejně prospěšnou stavbou D2.

Doplněna byla jediná veřejně prospěšná stavba, kterou je návrh místní komunikace vedoucí přes zastavitelnou plochu z16. Potřeba vymezení této stavby jako stavby veřejně prospěšné vyplynula z pořizování územní studie pro danou zastavitelnou plochu. komunikace má zásadní účel pro předcházení přetížení uzlové křižovatky silnic II/272 a II/610 v centru

nových Benátek. tato komunikace umožňuje novým rezidentům přímý přístup na dálnici bez nutnosti průjezdu centrem města. Současně se jedná o komunikaci, jejíž zřízení zajistí zpřístupnění všech částí zastavitelné plochy Z16. Zřízení této komunikace je tak nepopíratelně ve veřejném zájmu.

Upravena byla veřejně prospěšná stavba D4b. Ta byla uvedena do souladu s podrobnějším řešením, které navrhla územní studie. Součástí veřejně prospěšné stavby je nyní kromě osové komunikace zastavitelné plochy Z13 také komunikace napojující lokalitu přímo na silnici III/27212. Její zřízení je nezbytné s ohledem na eliminaci průjezdu vozidel přes centrální prostranství sídla Kbel. Výrazné zvýšení průjezdu Kbelem by vedlo k podstatnému snížení komfortu bydlení stávajících obyvatel a vedlo by i k částečnému znehodnocení jejich nemovitostí. Doprava by přitom zatížila i ostatní části města, zejména uzlovou křižovatku silnic II/610 a II/272. Při přímém napojení zastavitelné plochy Z13 na silnici III/27212 lze přitom důvodně předpokládat, že většina dopravy bude realizována tímto směrem a dále po sestupné komunikaci (lokalita 21e) na dálnici D10, popřípadě do centra města. V rámci Územní studie byla provedena opatření, která by měla snížit tendence rezidentů zastavitelné plochy Z13 k průjezdu Kbelem i při cestě do centra města, Průjezd Kbelem tak bude omezen na dopravu směřující na Brodce a Dražice. Při vymezování veřejně prospěšné stavby byla brána v potaz i skutečnost, že daný pozemek byl pro komunikaci určen již v rámci komplexních pozemkových úprav, je veden jako ostatní komunikace a je ve vlastnictví města, které je současně hlavním vlastníkem pozemků v rámci zastavitelné plochy Z13.

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

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, přeformulovala text dané kapitoly, přičemž však nezasahuje do věcného řešení. Stavby, pro něž se vymezuje předkupní právo, Územní plán nestanovil a ani Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, takové stavby nevymezuje.

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

V rámci stanovení kompenzačních opatření Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, přistupuje k vypuštění podmínek, jejichž podrobnost neodpovídá podrobnosti územního plánu ve smyslu Stavebního zákona. Územní plán se vydává opatřením obecné povahy a může obsahovat pouze takové požadavky, které stanovuje Stavební zákon. V § 43 Stavebního zákona je stanoveno, že „územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. Tento požadavek nebyl Územním plánem dodržen, když podmínky stanovené jako kompenzační opatření měly v mnoha případech charakter až technických požadavků se stanovení konkrétních parametrů. Taková podrobnost není přípustná. Vypuštěna byla rovněž konstatování, která neměla povahu kompenzačních opatření, tj. která nebyla podmínkami pro rozhodování v území, a doporučení. Doporučení nemohou být obsahem opatření obecné povahy. Vypouštěny byly rovněž konstatované požadavky vyplývající z platných právních předpisů, které byly informativně uvedeny. Zvláštní právní předpisy platí pro všechny stavby bez ohledu na Územní plán, jejich platnost nelze schvalovat, resp. „potvrzovat“ opatřením obecné povahy, neboť jsou tomuto

opatření právně nadřazeny. vypuštěny byly i texty, jimiž byly delegovány pravomoci na jednotlivé účastníky navazujících správních řízení. Územní plán nemá ze zákona možnost delegovat pravomoci, obdobně jako nesmí obsahovat tzv. procesní podmínky.

Vypuštěna byla rovněž kompenzační opatření týkající se zastavitelných ploch, které již byly realizovány. Tato kompenzační opatření byla zohledněna v procesu navazujících řízení (územní či stavební řízení).“

4.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola byla doplněna v souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. jejím obsahem jsou požadavky na zpracování územních studií a podmínky pro jejich zpracování, které byly uvedeny napříč textem Územního plánu. Věcně nedochází k předepisování nových požadavků na zpracování územních studií, naopak ve dvou případech bylo v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování od zpracování územních studií upuštěno. Vyhodnocení potřeby územních studií je uvedeno v kapitole vyhodnocení souladu Změny č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, s požadavky Zprávy o uplatňování.

4.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn v území se stanovuje pouze na zastavitelné ploše Z29. Ostatní zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině mohou být, při splnění stanovených koncepčních zásad, využívány v libovolném pořadí.

Zastavitelná plocha Z29 byla rozdělena do tří etap, přičemž každá další etapa může být připravována až ve chvíli, kdy dojde k využití etapy předchozí. Využitím se rozumí zbudování technického zařízení či umístění staveb, které umožní využívání plochy pro stanovený účel, např. skládkování. V případě, že bude v rámci řešeného území realizována stavba spočívající v rozšíření tělesa skládky, pak se využitím etapy dle tohoto odstavce rozumí stav, kdy realizované těleso skládky dosáhne výškové kóty 250 m n.m.

K etapizaci bylo přistoupeno s ohledem na zábor lesních pozemků, k němuž by se mělo přistoupit vždy až ve chvíli, kdy to bude z hlediska provozu centra komplexního nakládání s odpady nezbytné, a to pouze v tom nejnutnějším rozsahu. K vyjmutí pozemků z lesního fondu by tak došlo ve třech po sobě jdoucích etapách s ohledem na životní prostředí, na technickou infrastrukturu a tvar současné provozované skládky. Etapy jsou vyznačeny v samostatném výkrese územního plánu, označeny jsou pořadovým číslem podle postupu realizace. Etapizace zajišťuje, že k odnímání lesních pozemků bude docházet postupně a les bude v dané chvíli zachován v největším možném rozsahu míře a nejdelším možném čase. Dřeviny na stávajících lesních pozemcích budou odstraňovány postupně a les bude plnit svou funkci i nadále po dobu několika let.

4.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V rámci kapitoly byly doplněny údaje o jednotlivých územně plánovacích dokumentacích. Současně jsou zde uvedeny změny týkající se grafické části Územního plánu.

Výkresy grafické části Územního plánu byly uspořádány tak, aby každý tematický výkres obsahoval pouze skutečnosti, které má řešit, orientační prvky mapy a údaje o základním členění území. To výrazným způsobem napomáhá k přehlednosti výkresů. Zajištěn byl soulad grafické části s textovou částí, čímž se předchází zmatečnosti dokumentu. Dále se v grafické části projevují prováděné úpravy řešení. Ty jsou popsány i v textové části, zejména v případech, kdy by grafické vyjádření úpravy nebylo možné nebo by učinilo výkres nepřehledným.

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

Z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje lze se Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, souhlasit při zajištění opatření stanovených v rámci části A a B Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území.

5.1 Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (část A)

Opatření k vyloučení, omezení, případně kompenzaci identifikovaných negativních vlivů jsou obecně formulovány pro všechny návrhy, u kterých byly na základě vyhodnocení provedených v kapitolách 6. a 7. zjištěny možné negativní vlivy. Opatření pro předcházení nebo snížení předpokládaných vlivů se vztahují přímo k jevům, složkám a funkcím dotčeného území, které může být uplatněním konkrétního výroku ovlivněno. V případě identifikovaných významných negativních vlivů (-2), kdy opatření pro předcházení nebo snížení vlivu není možné z jakýchkoliv důvodů (územních, technických, ekonomických) v dotčeném území realizovat se stanovují tzv. „kompenzační opatření.“ Ve vztahu k posuzovanému územnímu plánu jsou uvedená opatření rozčleněna dle jejich charakteru na požadavky na výběr koncepčních variant, úpravy, doplnění nebo vypuštění (koncepční opatření), požadavky na úpravy prostorového vymezení navrhovaných ploch, resp. na úpravy směrového a šířkového vymezení navrhovaných koridorů s cílem minimalizace vlivů na potenciálně dotčené složky ŽP (prostorová opatření) a požadavky na řešení identifikovaných problémů v dalších fázích projektové přípravy záměrů včetně „projektové“ EIA (opatření projektová). V níže uvedeném přehledu nejsou uvedena opatření vyplývající obecně z platných právních předpisů a norem.

5.1.1 Projektová opatření

Z hlediska ochrany vod

- 1) V rámci plochy Z21, P102 a Z29 zabezpečit veškeré činnosti před úniky látek nebezpečných vodám do půdy nebo povrchových a podzemních vod.

- 2) V rámci plochy Z29 zajistit provozní bezpečnostní opatření pro zabránění úniku ropných látek a kontaminace horninového prostředí z provozu dopravní a manipulační techniky.
- 3) V rámci plochy Z29 zajistit pravidelnou kontrolu a dobrý technický stav mechanizace a dopravních prostředků.

Z hlediska akustického zatížení

- 4) V rámci plochy Z29 přizpůsobit organizaci nákladní dopravy dopravnímu řešení na navazujících komunikacích.
- 5) V rámci plochy Z29 omezovat co nejvíce zbytečný běh motorů nákladních automobilů a zařízení skládky naprázdno.

Ochrana fauny, flory, ekosystémů a lokalit soustavy NATURA 2000

- 6) V rámci využití plochy Z29 v maximální míře ponechat původní zeleň.
- 7) Využití plochy Z29 doplnit výsadbami původních druhů dřevin (keřového i stromového patra) s extenzivním způsobem hospodaření ve vztahu k zajištění návaznosti na okolní přírodě blízké plochy.
- 8) Před zahájením a při terénních úpravách a kácení dřevin v rámci plochy Z29 zajistit přítomnost odborného biologického dozoru, který na základě zjištěných aktuálních dat zajistí optimální řešení v zájmu ochrany přírody (časové nebo prostorové omezení ve fázi přípravy území nebo záchranný transfer jedinců na bezpečnou lokalitu).
- 9) V rámci plochy Z29 v případě výskytu letní kolonie netopýrů přizpůsobit termíny kácení stromů do vhodného období.
- 10) Odstraňování dřevin v rámci plochy Z29 realizovat mimo obvyklé hnízdní období a v případě potvrzení výskytu přizpůsobit termíny také zjištěným druhům netopýrů.
- 11) Před zahájením činnosti spojené se zásahem do biotopů v rámci plochy Z29 je nutné aktualizovat biologické průzkumy a projednat výjimku ze zákazů pro zvláště chráněné druhy živočichů.
- 12) Skrývkové práce v rámci plochy Z29 budou provedeny mimo hlavní vegetační sezónu (od října do poloviny března).
- 13) V rámci využití plochy Z29 zajistit oplocení, které minimalizuje vizuální rušení a zároveň zabráni šíření polétavých odpadů mimo areál skládky. Kolem oplocení směrem vně (k území EVL) nebudou lokalizovány obslužné komunikace.

Z hlediska vlivů na kulturní a archeologické aspekty

- 14) Při provádění skrývkových prací v rámci všech nových zastavitelných ploch zajistit ohlašovací povinnost podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Projektová opatření nelze pomítnout do územního plánu, neboť mu svojí podrobností neodpovídají. Tato opatření je nutné respektovat v rámci navazujících řízení.

5.1.2 Prostorová opatření

- 15) Využití plochy Z29 bude realizováno ve třech etapách dle pořadí stanoveného ve výkresu pořadí změn v území. Změna v území může být pro 2. a 3. etapu připuštěna vždy až po realizaci zařízení či staveb povolených v rámci předchozí etapy a po zahájení jejich využívání.

Tento požadavek je do návrhu Změny č. 3, resp. po společném jednání do její části označované jako Změna č. 3a, zapracován.

- 16) Bude-li využití plochy Z29 spočívat v rozšíření tělesa stávající skládky, je možno realizovat stavby a zařízení v navazující etapě (2., resp. 3.) až po dosažení výškové kóty 250 m n. m. u tělesa skládky realizovaného v předchozí etapě (1., resp. 2.).

Tento požadavek je do návrhu Změny č. 3, resp. po společném jednání do její části označované jako Změna č. 3a, zapracován.

5.1.3 Koncepční opatření

- 17) Obslužná doprava související s využitím plochy Z29 bude po zprovoznění sestupné komunikace propojující silnice II/272 a III/27212 v prostoru dálničního sjezdu vedena mimo zastavěné území města Benátky nad Jizerou.

Tento požadavek je do návrhu Změny č. 3, resp. po společném jednání do její části označované jako Změna č. 3a, zapracován.

5.2 Vyhodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000 (část B)

Na úrovni územního plánu je stanovení opatření k minimalizaci negativních vlivů velmi problematické. Zásadní podmínkou je tak nutnost hodnocení samotných záměrů z hlediska vlivu na EVL a PO. V případě potenciálně problematické plochy Z29 k tomuto již došlo a projekt záměru pro Centrum nakládání s odpady byl již hodnocen v rámci procesu EIA. Z tohoto hodnocení vzešel návrh zmírňujících opatření:

- Skrývkové práce budou provedeny mimo hlavní vegetační sezónu tj. od října do 15. března.
- Před zahájením terénních prací dojde ke kontrole dotčené plochy osobou pověřenou biologickým dozorem. Ta zajistí, že bude minimalizována mortalita drobných terestrických (na zemi žijících) živočichů.
- Skládka bude oplocena, přičemž oplocení bude dosahovat výšky alespoň 2 m. Oplocení bude vybaveno plastovým nebo jiným zastíněním tak, aby byl minimalizováno vizuální rušení a zároveň maximalizováno zachycování lehkých částí.
- Do blízkosti hranic nebudou lokalizovány obslužné komunikace skládky.

Tato opatření je však možné uplatňovat na úrovni povolovacích opatření samotného záměru, nikoliv na úrovni koncepce změny územního plánu.

Je možné konstatovat, že předložená Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemá významný negativní vliv (resp. negativní vliv dle odst. 9 § 45i zákona č. 114/1992 Sb.) na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

U plochy změn Z29 byl vyhodnocen možný mírný negativní vliv na stanoviště 9170 a 9190.

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

Odůvodnění Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení je zpracováno pro plochy, které Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nově vymezuje jako zastavitelné. Změnou č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, s ohledem na změnu katastru nemovitostí dochází i dílčím změnám ve využití zastavitelných ploch, tyto však vyhodnocovány nejsou, neboť se jedná pouze o upřesňování rozložení zastavitelných ploch, nikoliv o faktickou změnu jejich využití. Současně dochází k vypuštění některých zastavitelných ploch z řešení (a případně k zahrnutí části vypouštěné zastavitelné plochy do jiné zastavitelné plochy s ohledem na aktuální katastr nemovitostí). Vypouštěny jsou zastavitelné plochy označené územním plánem 100b a plochy přestavby P100a, P103 a P105, částečně vypuštěny jsou plochy přestavby P102a a P102c, které rovněž představovali zábor zemědělského půdního fondu.

Samostatně přidává Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, pouze jednu novou zastavitelnou plochu, Z29. Tato zastavitelná plocha nepředstavuje zábor zemědělského půdního fondu. Jedná se o zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

Vyhodnocení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) je prováděno dle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen Zákon o ochraně ZPF), podle něhož ZPF zahrnuje ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, rozšiřuje zastavitelnou plochu Z21 o 0,26 ha a plochu přestavby P102 o 0,55 ha, nově vymezuje zastavitelnou plochu Z29 v rozsahu 8,85 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 rozšíření zastavitelné plochy Z21 a plochy přestavby P102 vychází z projektové dokumentace veřejně prospěšné stavby sestupné komunikace. Územní plán pro tyto stavbu nevymezil plochy v dostatečném rozsahu.

Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy Z29 je převažující veřejný zájem na zachování provozu zařízení na likvidaci odpadu. Zastavitelná plocha Z29 se netýká ZPF.

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 dopravní infrastruktury														
Z21	DS	0,26	0,26	-	-	-	0,26	-	-	Ne	Ne	Ne	-	
P102	DS	0,55	0,55			0,38	0,17							
Celkem plochy dopravní infrastruktury		0,81	0,81	-	-	0,38	0,43	-	-				-	
Celkem		0,81	0,81	-	-	0,38	0,43	-	-					

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. 3 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, se těchto ploch a koridorů žádným způsobem nedotýká. Ve Změně č. 3, resp. po společném jednání v její části označované jako Změna č. 3a, jsou rozšiřovány zastavitelná plocha Z21 a plocha přestavby P102, obojí v souvislosti s realizací veřejně prospěšné stavby sestupné komunikaci propojující dálnice D10 a silnici II/272 se silnicí III/27212. Tyto plochy se dotýkají půd se IV., resp. III. třídou ochrany.

Nově vymezena je zastavitelná plocha Z29, která se dotýká lesních pozemků, resp. ostatních ploch.

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

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, zachovává koncepci i kompozici stanovenou v platném Územním plánu. Většina provedených úprav vychází pouze z přesazení územního plánu na nový mapový podklad, jímž jsou aktuální mapy katastru nemovitostí. K věcné úpravě, dotýkající se zemědělských pozemků v nezastavěném území, dochází pouze v souvislosti se sestupnou komunikací, propojující dálnici D10, resp. silnici II/272, se silnicí III/27212. Tato veřejně prospěšná stavba má vydané územní rozhodnutí, na jehož základě byly odděleny pozemky nezbytné pro její realizaci. Tyto pozemky Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nově zahrnuje do zastavitelných ploch, resp. ploch přestavby. Zahrnutí pozemků je jedinou možnou variantou, která odpovídá stávajícímu právnímu stavu věcí.

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

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vymezuje zastavitelnou plochu Z29, která v rozsahu 8,49 ha (96 % rozlohy zastavitelné plochy) leží na lesních pozemcích. Záměr vyplývá z plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje a z provozních potřeb provozovatele. Při vyhodnocení potřeby záboru lesa byly zvažovány i jiné varianty rozšíření, které by na pozemky určené k plnění lesa nedopadly. Tyto

varianty se nicméně prokázaly jako nevhodné. Kromě zvolené varianty byly posuzovány ještě dvě alternativy,

Jedno z hodnocených alternativ bylo rozšířit areál na pozemky směrem ke golfovému areálu na pozemky č. 5083/1 a 5083/2 (k.ú. Staré Benátky). Tento způsob rozšíření by však mohl zásadně narušovat chov bizonů i provoz golfového centra. Centrum komplexního nakládání s odpady by se v této variantě rozšíření dostalo do těsného sousedství se zástavbou, která se připravuje v zázemí golfového areálu. To by způsobilo významný funkční střet. Z hlediska zachování krajinného rázu by toto rozšíření působilo velice negativně, neboť by se těleso skládky rozšiřovalo směrem na Benátecký vrch (251 m n. m.) a jeho uplatnění v dálkových pohledech by tak výrazně vzrostlo.

Druhou zvažovanou alternativou rozšíření byly pozemky směrem k městu Benátky, na zemědělské půdě u hlavní silnice (parcely 1495 až 1502, vše k. ú. Staré Benátky). Nevýhodou tohoto místa je kromě komplikované vlastnické struktury zejména technické provedení celého rozšíření, které by v tomto případě bylo velmi nelogické a komplikované. Zásadním problémem je skutečnost, že by se při výstavbě dalších kazet skládky nedalo navázat na stávající těleso, muselo by dojít k založení nového, samostatného tělesa. Současně by muselo dojít k dalším rozsáhlým úpravám v areálu, komplikovaná by byla organizace vnitroareálové dopravy, přemístěn by musel být stávající vážní domek a mostové váhy. Současně by centrum komplexního nakládání s odpady výrazným způsobem zasáhlo do stávající výrobní zóny a výrazně snížilo její atraktivitu.

Jako vhodná varianta tak bylo vybráno rozšíření centra jihozápadním směrem, kdy dojde ke zcela organickému napojení nové části areálu na část původní. To je zcela zásadní zejména pro rozšíření tělesa skládky, kdy plynule navázat na již založené sítě a technologie. Přitom nedojde prakticky k žádnému negativnímu ovlivnění krajinného rázu, nová část centra se prakticky nebude vizuálně uplatňovat. Nevýhodou tak zůstává především zásah do stávajícího lesního systému.

Trvalý zábor pozemku pro účely územního rozvoje plochy TO s následnou biologickou rekultivací nepředstavuje v komplexu lesa mezi Benátkami a Milovicemi výrazný zásah do současného charakteru prostředí, když značný podíl ostatních ploch a zemědělských pozemků (oproti lokalitám mimo předchozí vliv vojenského újezdu) tvoří sukcesní porostliny s charakterem bioskupin plnících funkce lesa. Jako kompenzační opatření je řešena náhradní výsadba dřevin na území města v rozsahu rovnajícím se nebo převyšujícím rozsah zastavitelné plochy. Tím je kompenzován negativní dopad zastavitelné plochy na lesní porosty na území města jako celku. Výsadba bude prováděna na plochách s rozdílným způsobem využití v rámci stanovených podmínek. Jednat by se mělo především o realizaci prvků územního systému ekologické stability, který má vyšší míru pozitivního vlivu na celkovou biodiverzitu a kvalitu lesa než okrajový náletový porost, který je zabírán zastavitelnou plochou Z29.

Realizace investičních záměrů obdobného rozsahu však může negativním způsobem ovlivnit lesní prostředí – zdravotní stav dřevin a odolnostní potenciál porostů. Nejčastějším rizikem bývá změna působících podmínek následkem odlesnění části porostu a expozice ponechaných neadaptovaných porostních stěn zesílenému působení abiotických vlivů, zvláště pak působí-li ve vektoru způsobujícím škody i v částech lesa s nenarušeným porostním prostorovým pořádkem. Pokud nedojde k přímému poškození abiotickými vlivy, je další hrozbou stresová reakce dřevin na změněné prostředí a zvýšená náchylnost dřevin vůči tlaku biotických činitelů. Podrobné terénní šetření vycházející z daných stanovištních podmínek a

ověření dopadu poškození lesních porostů podchycených v podkladech oblastních plánů rozvoje lesa vylišilo citlivou část v rámci jinak vysoce odolného porostního prostředí. Konkrétní hrozba zde vychází z taxonu dřeviny a individuální odolnostní charakteristiky, která je určena věkem dřeviny a předchozí výchovnou péčí. Nejméně příznivé odolnostní parametry vykazuje borová porostní skupina 9C3. V případě souhry zhoršených podmínek může dojít u této porostní skupiny k poškození sněhovým závěsem za synergického působení větru. U této, ale i všech ostatních popisovaných porostních skupin vzniknou nové okraje porostů v závětrných polohách (bráno z pohledu hlavního vektoru působení větrů působících škody), v tomto směru nedojde k zásadní změně podmínek. Působení větru z jiného směru však nelze zcela vyloučit. V případě zpoždění výchovného zásahu se riziko poškození zvyšuje.

Z hodnocených porostních skupin je u této jediné dočasný stupeň rizika na úrovni 4 – slabě negativní viz klasifikace případného vlivu investičního záměru na zdravotní stav porostů dřevin, stabilitu a jednotlivé funkce lesa v kapitole 3. 4, a to i přes to, že případné poškození nelze spojovat s realizací investičního záměru. Vliv investičního záměru na ostatní popisované porostní skupiny je hodnocen stupněm 2 – neutrální.

V úzkém okrajovém pásu ponechaného porostu lze očekávat mírnou stresovou reakci na zvýšení teplotních extrémů a rychlejší prosychání půdního profilu. Změna bude s největší pravděpodobností sotva znatelná. V celém úseku nově vzniklé porostní stěny se nebude vyskytovat část s extrémní jižní expozicí, a také existence širokého rozčleňovacího průseku a nedávno proběhlé mýtní úmyslné ale i nahodilé těžby již reakci dřevin v budoucím okraji lesa prověřily a umožnily jejich postupnou adaptaci.

I bez realizace investičního záměru bude i nadále docházet k chřadnutí jasanů působením nekrózy jasanu vlivem působení houbového patogena *Hymenoscyphus fraxineus* (*Chalara Fraxinea*) a především na vysychavých stanovištích bude docházet k chřadnutí až odumírání bříz, přičemž nebude možné tuto dřevinu udržet ve směsi až do doby mýtní úmyslné těžby ostatních dřevin. Je tedy důležité nepřipustit zastoupení uvedených taxonů v dřevinné skladbě ve větším než 5% podílu (v prvních 3. věkových stupních až 10%).

Záborem pásu lesního porostu pro potřeby investičního záměru nedojde k zásahu do současné lesnicko-dopravní sítě, investiční zásah nemá dopad na znepřístupnění jiných částí lesa a případnou újmu tohoto charakteru lze z výpočtu případných náhrad pominout.

Nezmění se podmínky v dostupnosti vody pro kořenový systém dřevin.

Vzhledem k vysokému odolnostnímu potenciálu porostního prostředí by řádná lesnicko-pěstební péče a dodržování základních úkonů v ochraně lesa postačily k udržení této odolnosti úrovně. V době klimatických výkyvů a nejisté predikce dalších negativních faktorů je však důležité odolnost porostů soustavně posilovat. V rámci podpůrných řešení se může investor po dohodě s vlastníkem pozemku a příslušným odborným lesním hospodářem podílet na opatřeních, jdou-li nad rámec opatření zanesených v aktuálním lesním hospodářském plánu. Mimo uvedeného je vhodné podpořit vytvoření rozčleňovací sítě v porostních skupinách 1. až 3. věkového stupně a ve starších částech s vitálním podrostem, aby byl dostupnější management těchto částí, ale také snáze proveditelný pravidelný sběr úletu skládkovaného materiálu. Další možnou oblastí podpory je podíl na zvýšení druhové pestrosti porostních skupin ve fázi obnovy a následné ochrany porostů a doplnění dřevin v rozvolněných částech lesa. Základními dřevinami zůstávají dub letní, dub zimní, buk lesní, dub červený a v omezené míře javor klen. Odolnostní potenciál porostního prostředí vedle používaných základních

listnatých dřevin zvýší doplnění porostní směsi o lípu malolistou, lípu velkolistou, javor mléč, javor babyku, jilm habrolistý, jilm vaz, jilm horský a jeřáb břek.

Vliv investičního záměru, pro nějž je vymezována zastavitelná plocha Z29, na ponechané porosty a porostní prostředí za hranici této zastavitelné plochy má neutrální dopad. Nedojde k zesílení většiny doposud působících negativních jevů.

7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Využití zastavěného území bylo v rámci Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, vyhodnoceno. bylo konstatováno, že v rámci zastavěného území jsou dílčí kapacity pro zintenzivnění využívání ploch, jedná se však o možnosti individuální výstavby bez výrazného vlivu na celkovou potřebu rozvoje města. V rámci zastavěného území jsou pak také Územním plánem vymezeny plochy přestavby. Tyto plochy přestavby dosud nebyly využity. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, plochy přestavby zachovává.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, konstatovala, že prakticky beze zbytku je využita plocha TO. Pro zachování její funkce je nutné vymezit zastavitelnou plochu, která umožní územní rozvoj skládky odpadů.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy Územního plánu jsou v souladu s vyhodnocením obsaženým ve Zprávě o uplatňování jsou vymezeny v dostatečném rozsahu. Veškeré plochy s rozdílným způsobem využití mají s ohledem na svůj potenciál rozvoje dostatečné vnitřní rezervy na stabilizovaných plochách, případně mají v dostatečném rozsahu vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Toto platí pro všechny plochy se dvěma výjimkami.

Jednu výjimku tvoří potřebné nepatrné rozšíření ploch pro realizaci tzv. sestupné komunikaci. Ty byly Územním plánem rovněž vymezeny, podrobnější dokumentací však bylo zjištěno, že jsou pro daný účel potřebné i plochy nepatrně vybočující z dříve určených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Jedná se o rozšíření v souhrnném rozsahu 0,81 ha, což je s ohledem na celkový rozsah stavby nepatrné rozšíření.

Druhou výjimkou je plocha technických služeb (TO). Ta mimo jiné zahrnuje plochu skládky odpadů, jejíž kapacita bude v brzké době vyčerpána. Aby mohl být zachován provoz tohoto zařízení, který je podmínkou udržitelného rozvoje společnosti, je nezbytné vymezit zastavitelnou plochu v návaznosti na stávající těleso skládky. Tato zastavitelná plocha umožní rozšíření zařízení a zajistí tak možnost provozu zařízení v dalších letech. Nakládání s odpady je přitom jednou z podmínek dalšího rozvoje města i širšího okolí. Produkci odpadu nelze v plném rozsahu předcházet ani druhotně využívat, a je tak nutné řešit i jeho likvidaci. Rozšíření stávajícího zařízení umožňuje v maximální míře využít stávající infrastrukturu. Současně je tak předcházeno tlaku na vznik nové skládky odpadů „na zelené louce“, potažmo i tlaku na vznik nelegálních neřízených skládek. Rozšíření plochy dílčím způsobem také nahrazuje nedostatečnou kapacitu ostatních zařízení, jako jsou spalovny odpadů.

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

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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

Stanovisko

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil stanovisko č. j. 049016/2024/KUSK ze dne 7. 5. 2024 (doručeno dne 9. 5. 2024 pod č. j. MěÚ BnJ/03518/2024/SM):

„Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyjádření k němu uplatněných **vydává** Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví **souhlasné stanovisko** k posouzení vlivů provádění Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

- V rámci plochy Z21, P102 a Z29 zabezpečit veškeré činnosti před úniky látek nebezpečných vodám do půdy nebo povrchových a podzemních vod.
- V rámci plochy Z29 zajistit provozní bezpečnostní opatření pro zabránění úniku ropných látek a kontaminace horninového prostředí z provozu dopravní a manipulační techniky.
- V rámci plochy Z29 zajistit pravidelnou kontrolu a dobrý technický stav mechanizace a dopravních prostředků.
- V rámci plochy Z29 přizpůsobit organizaci nákladní dopravy dopravnímu řešení na navazujících komunikacích.
- V rámci plochy Z29 omezovat co nejvíce zbytečný běh motorů nákladních automobilů a zařízení skládky naprázdno.
- V rámci využití plochy Z29 v maximální míře ponechat původní zeleň.
- Využití ploch Z29 doplnit výsadbami původních druhů dřevin (keřového i stromového patra) s extenzivním způsobem hospodaření ve vztahu k zajištění návaznosti na okolní přírodě blízké plochy.
- Před zahájením a při terénních úpravách a kácení dřevin v rámci plochy Z29 zajistit přítomnost odborného biologického dozoru, který na základě zjištěných aktuálních dat zajistí optimální řešení v zájmu ochrany přírody (časové nebo prostorové omezení ve fázi přípravy území nebo záchranný transfer jedinců na bezpečnou lokalitu).

- Před zahájením činnosti spojené se zásahem do biotopů v rámci plochy Z29 je nutné aktualizovat biologické průzkumy a projednat výjimku ze zákazů pro zvláště chráněné druhy živočichů.
- Odstraňování dřevin v rámci plochy Z29 realizovat mimo obvyklé hnízdní období a v případě potvrzení výskytu přizpůsobit termíny také zjištěným druhům netopýrů.
- Skrývkové práce v rámci plochy Z29 budou provedeny mimo hlavní vegetační sezónu (od října do poloviny března).
- V rámci využití plochy Z29 zajistit oplocení, které minimalizuje vizuální rušení a zároveň zabráni šíření polétavých odpadů mimo areál skládky. Kolem oplocení směrem vně (k území EVL) nebudou lokalizovány obslužné komunikace.“

Způsob zohlednění stanoviska

Uplatněné stanovisko je souhlasné, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj není potřeba upravovat.

Na základě podmínek, které dotčený orgán formuloval pro navazující správní řízení, došlo k úpravě podmínek využití plochy TO, konkrétně podmínek prostorového uspořádání. Na základě posledního citovaného bodu byl doplněn požadavek na zřízení patřičného oplocení a přístup na plochu byl předepsán ze zastavěného území a ploch DS. Tím je vyloučen přístup z ploch smíšených nezastavěného území, které sousedí se zastavitelnou plochou Z29 ve směru k evropsky významné lokalitě, a tedy i zřízení obslužné komunikace vně zastavitelné plochy Z29. Ostatní podmínky není možné v územně plánovací dokumentaci s ohledem na její podrobnost zohlednit. Tyto podmínky musí být uplatněny v navazujících správních řízeních.

10 Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, uvádí územně plánovací dokumentaci města Benátky nad Jizerou, kterou tvoří Územní plán Benátky nad Jizerou ve znění jeho změn č. 1, 2. a 4., do souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její 7. aktualizace (dále jen PÚR) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11 (dále jen ZÚR). Územní rozvojový plán v době zpracování Změny č. 3 nebyl vydán.

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

10.1 Politika územního rozvoje ČR

10.1.1 Základní údaje

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 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
- 6. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023,
- 7. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky vydaná usnesením vlády č. 89 ze dne 7. února 2024.

10.1.2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(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 užitné hodnoty.

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Archeologické dědictví je chráněno jako limit využití území nezávisle na Územním plánu. Městská památková zóna, vymezená na území Nových Benátek, je Územním plánem respektována. Pro její ochranu jsou v platnosti podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Územním plánem je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Všechny tři pilíře jsou podporovány vymezením konkrétních stabilizovaných nebo návrhových ploch v území a stanovením vhodné koncepce rozvoje území. Ochrana veřejného zájmu je dále zajištěna respektováním stanovisek dotčených orgánů. V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují obhospodařování s intenzitou přiměřenou významu dané plochy.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, do naplňování priority zasahuje zejména v oblasti posílení civilizačních hodnot regionu. Významnou civilizační hodnotou, zajišťující fungování společnosti a minimalizující dopady fungování společnosti na životní prostředí, je Centrum komplexního nakládání s odpady Benátky nad Jizerou. Produkce odpadů je nedílnou součástí života společnosti. Pro zajištění jejího dalšího rozvoje je tak nutné zajistit i nakládání s těmito odpady a v souladu s platnou

legislativou jejich finální likvidaci, pokud je není možné dále využít. Skládky odpadů, která je součástí centra, má v současné době již téměř vyčerpanou kapacitu pro ukládání odpadu. Pokud by nedošlo k rozšíření skládky, muselo by být skládkování odpadů ukončeno. To by znamenalo zvýšený tlak na ostatní skládky odpadů, případně na vznik spaloven odpadů, jejichž zřízení v dostatečném rozsahu se dlouhodobě nedaří na území kraje prosadit. To by nutně vedlo ke zvyšování nákladů na likvidaci odpadů a tím i ke zvýšení rizika vzniku černých skládek. Z tohoto důvodu je pro zajištění civilizačních hodnot kraje bezpodmínečně nutné zajistit rozšíření stávajícího areálu. Toto rozšíření nebude představovat zvýšení intenzity skládkování, počítá se naopak s jeho postupným útlumem. Rozšíření zajistí pouze možnost Středočeského kraje nadále pokračovat v řešení odpadového hospodářství způsobem, který probíhal doposud a který neprokázal významné negativní vlivy na své okolí. Vzhledem k poklesu intenzity skládkování, vyplývajícímu z nové legislativy, by rozšíření mělo umožnit řešení tohoto problému v dlouhodobém horizontu. Ačkoliv intenzita skládkování poklesne, zejména při skládkování tuhého komunálního odpadu, i nová legislativa počítá s pokračováním tohoto způsobu likvidace odpadů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Priorita (14a) je respektována stabilizací části správního území města pro plochy zemědělské (NZ), zejména ornou půdu. Další plochy pro zemědělství jsou vymezeny se smíšenou funkcí. Současně jsou stabilizovány plochy zemědělské výroby (VZ). Územní rozvoj stávajících zemědělských areálů vzhledem k dostatečným vnitřním kapacitám není z hlediska celkového uspořádání území nezbytný. Drobná zemědělská činnost se připouští i na některých plochách s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, toto zásadním způsobem nemění, její vliv na primární sektor je minimální.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Priorita (15) je Územním plánem respektována. Vymezení ploch s rozdílným způsobem žádným způsobem nezavdává příčinu ke vzniku sociálně segregovaných lokalit. Město je pojímáno jako jeden celek složený z pestré mozaiky různých využití, která se vzájemně prolínají a předcházejí tak vzniku segregovaných lokalit. Částečná fyzická odloučenost sídla Kbel je dána jeho oddělením od zbytku městské zástavby tělesem dálnice. Při předcházení vyloučení této lokality Územní plán přikročil k vymezení rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení. Vzhledem k její exkluzivní poloze a požadavkům na strukturu pozemků a typ výstavby zde do určité míry může hrozit vznik lokality pro nejbohatší vrstvy, což je jeden z typů segregovaných lokalit. Tomuto však Územní plán předchází požadavkem na zpracování územní studie, která by měla tento negativní jev eliminovat.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, do celkového uspořádání města nezasahuje způsobem, který by mohl jakkoliv ovlivnit vznik segregovaných lokalit.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je

zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Priorita (16) je naplňována stanovenou koncepcí rozvoje. Při její formulaci bylo postupováno s ohledem na všechny posuzované aspekty v území, a to jak objektivní (stav území), tak subjektivní (potřeby uživatelů území). Řešení bylo průběžně konzultováno s představiteli města, aby byla zajištěna potřebná spolupráce se zástupci obyvatel a uživatel území. Rozvoj města je zaměřen především na bydlení, což je dáno celkovým charakterem sídel a jeho polohou v rozvojové ose OS3. Podporován je i rozvoj ploch občanského vybavení a výrobních ploch. Rozvoj výrobních aktivit a služeb se ve městě soustředí do několika lokalit s přihlédnutím k jejich vlivu na okolní zástavbu. Výrobní aktivity jsou tak rozvíjeny zejména v ploše výrobní zóny na jihovýchodě správního území města, zatímco rozvoj občanského vybavení se soustředí na plochy podél tzv. sestupové komunikace, což je významný navržený dopravní tah, spojující silnici III/27212 s dálnicí D10.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, je rovněž projednávána v rozsahu stanoveném stavebním zákonem, čímž je zajištěna koordinace se zájmy obyvatel a uživatel území.

(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.

Priorita (16a) se v Územním plánu uplatňuje v plném rozsahu. Územní plán koordinuje rozvoj města Benátky nad Jizerou a přispívá k rozvoji širšího regionu v různých odvětvích. Stanovením celkové koncepce rozvoje i rozvržením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěna integrita města, které poskytuje zázemí jak svým občanům, tak širší spádové oblasti. Pro zajištění těchto služeb a infrastruktury jsou vymezeny odpovídající plochy včetně zohlednění potřeby jejich rozvoje.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, přispívá integrovanému rozvoji území zejména návrh plochy Z29, která zajistí nezbytný územní rozvoj pro Centrum komplexního nakládání s odpady, jehož uzavření by mělo negativní dopad na životní prostředí (hrozba vzniku černých skládek, nemožnost kontrolované likvidace odpadů) i na sociální strukturu (zánik pracovních příležitostí). Přitom je plně respektována potřeba eliminace vlivů na zastavěné území města, když podmínkou výstavby zůstává realizace sestupné komunikace.

(17) 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.

Priorita (17) byla v rámci Územního plánu zohledněna, ačkoliv se nejedná o hospodářsky problémový region. Důraz je kladen na rozvoj města v různých oblastech lidské činnosti. Tím je diverzifikována struktura pracovních míst i hospodářských zájmů, čímž se do značné míry eliminují případné negativní dopady hospodářských problémů v jednotlivých odvětvích.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, umožňuje vytváření, resp. zachování pracovních příležitostí v Centru komplexního nakládání s odpady.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Priorita (18) je aplikována na úrovni města Benátky nad Jizerou. Ve městě je možno identifikovat pět center sídelní struktury – Nové Benátky, Staré Benátky, Obodř, Dražice a Kbel, přičemž hlavními centry jsou Nové a Staré Benátky. V rámci města je polycentricita zajištěna. V širším kontextu slouží město Benátky nad Jizerou jako spádová oblast z hlediska občanské i technické infrastruktury a pracovních příležitostí. Územní plán zachovává rozmanité využití území města a zajišťuje další pokračování polyfunkčního využití území, které zajišťuje potřeby města samotného i obyvatel širšího okolí.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vymezením plochy Z29 zajišťuje zachování vazeb s okolními venkovskými oblastmi v oblasti odpadového hospodářství, neboť umožňuje zachování provozu centra komplexního nakládání s odpady.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Priorita (19) byla aplikována určením širokého spektra přípustných využití jednotlivých plochy s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci. Pro zajištění účelného využití zastavěného území byly vymezeny plochy přestavby, včetně využití plochy brownfieldu v centru města (areál bývalé sladovny). Samostatně vymezeny byly důležité plochy veřejné zeleně, aby nemohlo docházet k jejich nežádoucí fragmentaci a zastavování. Rozvojové plochy jsou vymezovány v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. V nezastavěném území jsou plochy vymezovány citlivě k potřebám využití okolní krajiny, tj. zejména s ohledem na eliminaci vzniku těžko obhospodařovatelných segmentů krajiny a eliminaci zvýšené erozní činnosti. Z hlediska nároků na síť a celkově udržitelnost veřejných rozpočtů se poněkud problematicky jeví zastavitelná plocha 13, která vyžaduje značné investice a následnou údržbu, neboť zde vzniká do značné míry odloučené sídlo s velkou kapacitou pro výstavbu obytných domů.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, upřesňuje vymezení jednotlivých ploch a zjednodušuje celkovou strukturu Územního plánu, aniž by současně docházelo k omezení potřebné regulace. Vymezením zastavitelné plochy sice částečně zasahuje do nezastavěného území, tento zásah však nemá na celkovou koncepci uspořádání krajiny žádný negativní vliv.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a

lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Priorita (20) byla zohledněna v celém průřezu řešení. Územní plán vymezil rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Z posouzení vlivů na životní prostředí však vyplynulo, že při uplatnění kompenzačních opatření je možno tyto negativní vlivy eliminovat do té míry, aby veřejný zájem na rozvoji města převážil nad negativními dopady na krajinu a životní prostředí. Na území města zasahuje evropsky významná lokalita, která omezuje rozvoj některých funkcí města na východním okraji jeho správního území. Územní plán v její blízkosti vymezuje zastavitelné plochy pro výrobu. To je výhodné z hlediska izolované polohy vůči obytné zástavbě. Současně spolu s vyšším zalesněným horizontem přispívá tato poloha k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz. V této poloze rovněž nedochází k narušení panoramatu města, jehož pohledově dominantní část je součástí městské památkové zóny. Ochrana zemědělského půdního fondu vzhledem k poloze v rozvojové ose ustoupila do značné míry převažujícímu veřejnému zájmu na rozvoji různých funkcí města, jehož význam je třeba v rámci polycentrické struktury osídlení Středočeského kraje posilovat. Koncepce uspořádání krajiny pak byla vymezena s ohledem na biodiverzitu a krajinný ráz. Vymezeny jsou prvky ÚSES, postupně dochází i k jejich realizaci. Významný podíl na utváření krajiny mají komplexní pozemkové úpravy, které proběhly ve všech katastrech města.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nevymezuje rozvojové záměry s výrazným vlivem na charakter krajiny. Částečně je rozvíjen areál centra komplexního nakládání s odpady, jeho významný negativní vliv na krajiny a soustavu NATURA byl však vyloučen.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Priorita (20a) je respektována, z hlediska prostupnosti území pro člověka je zajišťována vymezením koncepce dopravní infrastruktury, včetně místních a účelových komunikací, turistických a cyklistických stezek a tras. Realizace pozemních komunikací je současně možná v nezastavěném území podle ustanovení § 18 odst. (5) Stavebního zákona. Územní plán dále v rámci svých možností vytváří podmínky pro zlepšení biologické prostupnosti krajiny, zejména vymezuje prvky ÚSES. V území jsou vyčleněny rozsáhlé oplocené plochy, v nichž žijí zubři a divocí koně. Z hlediska flóry a drobné fauny se jedná o plochy umožňující prostupnost krajiny. Vymezením zastavitelných ploch částečně dochází ke srůstání sídel, které je však u městské zástavby typické. Současně se jedná o variantu rozvoje s nejmenšími dopady na krajinný ráz. V případě Benátek nad Jizerou tak nelze jednoznačně konstatovat, že se jedná o negativní jev. Propojení sídel Nové Benátky a Dražice souvislou zástavbou byla navíc podmínka, která se vázala na plynofikaci městské části Dražice.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemá významný vliv na prostupnost krajiny ani srůstání sídel. Její vliv na životní prostředí byl posouzen.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Priorita (21) je Územním plánem naplňována ve dvou oblastech. Jedná se o rozsáhlou plochu NATURA 2000 ve východní části správního území města spolu se stepní rezervací, v níž žijí zubři a divocí koně. Lokalita je navrhována na registraci v kategorii národní přírodní památka. Druhou oblastí je okolí toku řeky Jizery, zejména mimo zastavěné území města. Rozsáhlé plochy zeleně jsou dále stabilizovány na severním okraji města, zejména ve svazích pod Starými Benátkami a navazujících plochách. Nejvýznamnější plochou zeleně z hlediska rekreačního využití v rámci zastavěného území je pak zámecký park, který je vymezen samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemá na zeleň v nezastavěném území významný negativní vliv. V jejím důsledku dojde k záboru marginální části rozsáhlého lesního porostu. Tato část bude do budoucna zapojena zpět do zelených ploch a zajistí zvýšení pestrosti biotopů v krajině.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Priorita (22) je naplňována ve vysoké míře. Jsou vymezeny rozsáhlé plochy pro rekreaci, které nadto navazují na atraktivní přírodní oblasti. Cestovní ruch má navíc silné zázemí i v rámci zastavěného území města. Pro jeho rozvoj vymezil Územní plán několik rozsáhlých ploch pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit. Pro zřizování turistických tras jsou v Územním plánu nastaveny dostatečné podmínky. Přes zastavěné území města jsou vedeny cyklistické trasy. Z hlediska agroturistiky a poznávací turistiky je město Benátky nad Jizerou znevýhodněna antropomorfní krajinou tvořenou převážně intenzivně využívanými agrocecnózami. V rámci přípustného využití je možné některé plochy využívat pro agroturistiku, přípustné je i zřizování občanského vybavení (např. ubytovacích služeb). Pro pěší turistiku i cykloturistiku je možné využívat stávající komunikace a v odůvodněných případech i zřizovat nové komunikace v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Připravováno je propojení měst Benátky nad Jizerou, Milovice a Lysá nad Labem cyklotrasou vedenou převážně volnou krajinou.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, do plnění této priority významným způsobem nezasahuje. Koncepčně jsou vymezeny některé cyklostezky.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při

umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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).

Prioritu (23) Územní plán naplňuje. Zásadním návrhem z hlediska dopravní zátěže města je sestupová komunikace propojující dálnici D10 se silnicí III/27212. Na území města jsou dále vymezeny některé plochy pro úpravu dopravního řešení, z nichž nejvýznamnější je křižovatka v centru Starých Benátek. Dálnice D10 je v průtahu městem stabilizovaná. Významnou zátěží pro město je její vedení přes zastavěné území města, čímž je částečně odříznuta městská část Kbel. Řešení tohoto problému je však mimo možnosti Územního plánu.

Změna č. 3 vymezila koridor územní rezervy pro rozšíření dálnice D10. S ohledem na aktualizované znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje však bylo v průběhu pořizování konstatováno, že musí být vymezen koridor dopravní infrastruktury, který bude veřejně prospěšnou stavbou. S ohledem na absenci relevantních podkladů došlo k rozdělení Změny č. 3 na dvě části, z nichž projednávaná Změna č. 3a tento problém neřeší. Územní rezerva byla z řešení vypuštěna, zřízení koridoru dopravní infrastruktury, resp. veřejně prospěšné stavby bude předmětem Změny č. 3b.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Priorita (24) je naplňována ve smyslu podmínění nové výstavby realizací technické infrastruktury. Dopravní infrastruktura umožňuje pouze individuální automobilovou dopravu nebo veřejnou autobusovou dopravu. Plocha dálnice je stabilizována, stejně jako plocha všech silnic, s výjimkou dílčích úprav. Navržena je realizace sestupové komunikace. Z hlediska plynulosti a bezpečnosti silničního provozu je město zajištěno dostatečně, pro odstranění nedostatků vytvořil Územní plán dostatečné podmínky. Infrastrukturu pro environmentálně šetrnou dopravu představují cyklotrasy.

Změna č. 3 vymezila koridor územní rezervy pro rozšíření dálnice D10. S ohledem na aktualizované znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje však bylo v průběhu pořizování konstatováno, že musí být vymezen koridor dopravní infrastruktury, který bude veřejně prospěšnou stavbou. S ohledem na absenci relevantních podkladů došlo k rozdělení Změny č. 3 na dvě části, z nichž projednávaná Změna č. 3a tento problém neřeší. Územní rezerva byla z řešení vypuštěna, zřízení koridoru dopravní infrastruktury, resp. veřejně prospěšné stavby bude předmětem Změny č. 3b.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.

Priorita (24a) je naplňována charakterem a rozmístěním návrhových ploch v území i charakterem ploch stávajících. Rozvoj výrobních funkcí je soustřeďován do polohy odlehle od stávajícího zastavěného území města. Část stávajících výrobních ploch je navržena k přestavbě (areál bývalé sladovny). Některé plochy výroby jsou umístěny přímo v zastavěném území města. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby předcházely zhoršování imisních podmínek. Podmínky koexistence ploch výroby a obytného prostředí jsou v Územním plánu stanoveny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití, potažmo v rámci koncepce. Problematické je těsné sousedství ploch bydlení a smíšených obytných s tělesem dálnice. Tento problém musí být řešen na úrovni technických opatření, jeho řešení změnou územního uspořádání není za stávajících technických a ekonomických možností reálné.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nezasahuje do řešení Územního plánu způsobem, který by významně ovlivňoval naplňování této priority.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Priorita (25) se do řešení Územního plánu promítá zejména stanovením podmínek využití jednotlivých ploch. V jejich rámci dochází k realizaci rozsáhlých protipovodňových opatření. Možnost realizace staveb a opatření pro zlepšení hydrologických podmínek v území, včetně zadržování vody v krajině, zřizování protierozních opatření atp., však v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití není stanovena. Toto je nutné do řešení Územního plánu doplnit. Sesuvy se ve městě projevují zejména ve formě řícení skal v zastavěném území. Pro jejich sanaci poskytuje územní plán dostatečné podmínky.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nezasahuje do řešení Územního plánu způsobem, který by významně ovlivňoval naplňování této priority.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.

Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Priorita (26) je plně respektována, Územní plán v záplavovém území vymezuje pouze zastavitelné plochy, na nichž nelze umisťovat stavby (tj. plochy zeleně) nebo plochy pro umisťování technické infrastruktury, jejíž umístění v záplavovém území je s ohledem na její povahu (ČOV) pouze obtížně vyhnutelné.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nezasahuje do řešení Územního plánu způsobem, který by významně ovlivňoval naplňování této priority.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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 územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Priorita (27) je Územním plánem naplňována. Nová výstavba je zpravidla podmíněna koordinovanou výstavbou infrastrukturních staveb a zařízení. Pro zlepšení dostupnosti je navržena sestupová komunikace, která propojuje silnici III/27212 s dálnicí D10, čímž se výrazným způsobem zlepší podmínky pro rozvoj okolních obcí, zejména Milovic. S výjimkou silniční dopravy však nelze na území obce dopravní infrastrukturu rozvíjet, neboť město není napojeno na vodní, železniční ani leteckou dopravu. Tyto druhy dopravy jsou v dostatečné míře zastoupeny v dostupných obcích.

Změna č. 3 vymezila koridor územní rezervy pro rozšíření dálnice D10. S ohledem na aktualizované znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje však bylo v průběhu pořizování konstatováno, že musí být vymezen koridor dopravní infrastruktury, který bude veřejně prospěšnou stavbou. S ohledem na absenci relevantních podkladů došlo k rozdělení Změny č. 3 na dvě části, z nichž projednávaná Změna č. 3a tento problém neřeší. Územní rezerva byla z řešení vypuštěna, zřízení koridoru dopravní infrastruktury, resp. veřejně prospěšné stavby bude předmětem Změny č. 3b.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Priorita (28) byla naplněna spoluprací s představiteli města a vymezením ploch pro občanské vybavení a technické infrastruktury. Rozvojové plochy byly navrženy s ohledem na dlouhodobý rozvoj města a účelné využití infrastruktury. Vymezeny byly plochy pro rozvoj veřejné infrastruktury odpovídající plánovanému rozvoji města.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, přispívá k naplňování priority zejména zajištěním možnosti další existence zařízení, které zajišťuje nakládání s odpady na území města.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Prioritu (29) je nutné řešit v rámci krajských koncepcí. Na území města nelze řešit integraci dopravy, neboť je zde zastoupena pouze doprava silniční.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nezasahuje do řešení Územního plánu způsobem, který by významně ovlivňoval naplňování této priority.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury. Územní plán stanovuje koncepci nakládání s odpadními vodami i koncepci zásobování pitnou vodou.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nezasahuje do řešení Územního plánu způsobem, který by významně ovlivňoval naplňování této priority. Technickou infrastrukturu posiluje pouze v oblasti nakládání s odpady, nepřímo tak posiluje i možnosti zpracování odpadních vod.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Priorita (31) je zohledněna v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, kde je zpravidla umožněna výroba energie z fotovoltaických zdrojů. Vymezena je jedna samostatná plocha pro fotovoltaickou elektrárnu.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, redukuje některé omezení výroby elektřiny z fotovoltaických článků.

(32) Článek zrušen.

10.1.3 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je součástí rozvojové osy OS3 – Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Jedná se o území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:

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

Územní plán podmínky splňuje v plném rozsahu, soustředí se na stabilizaci, využití a další rozvoj stávající infrastruktury. Z hlediska infrastrukturních staveb navržených v rámci Územního plánu je krajského významu zejména navržená sestupová komunikace, která propojuje dálnici D10 se silnicí III/27212 bez nutnosti průjezdu zastavěným územím města. Komunikace III/27212 pak zajišťuje obsluhu průmyslové zóny a skládky odpadů v Benátkách nad Jizerou, propojení s Milovicemi a jejich uvažovanou průmyslovou zónou. Respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je Územním plánem zajišťováno, mimo jiné např. stanovením kompenzačních opatření.

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 a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,

Územní plán výrazným způsobem podporuje rozvoj bydlení, když pro plochy bydlení či smíšené obytné vymezuje přes 75 ha zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy byly vymezovány v kontaktu se zastavěným územím a zpravidla jej organicky dotvářejí. Výjimkou je zastavitelná plocha 13, která navazuje na zastavěné území Kbela a protahuje jej dále východním směrem do nezastavěného území. Na tuto zastavitelnou plochu však navazují plochy navrhované na změnu využití ve prospěch ploch pro sport.

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

Územní plán požaduje přestavbu několik území, zásadní je zejména prostor bývalé sladovny v centru města.

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

Územní plán požaduje přestavbu několik území, zásadní je zejména prostor bývalé sladovny v centru města. Nakládání s odpady je na území města řešeno účelně, v Územním plánu je však stávající koncepce nedostatečně stabilizována. Na území města je centrum pro komplexní nakládání s odpady, jehož součástí je skládka komunálního a průmyslového odpadu, která zajišťuje likvidaci odpadů na území města.

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

Územní plán stabilizuje v Benátkách nad Jizerou funkce, které z něj činí přirozené městské centrum pro širší oblast. Současně jsou stabilizována jednotlivá městská centra a jejich funkce. V případě centra Starých Benátek Územní plán vyžaduje přestavbu části centrálního prostoru, která je značně zatížena automobilovou dopravou.

f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

Funkce krajiny jsou stabilizovány. Její rekreační potenciál je výrazně rozvíjen vymezením rozsáhlých návrhových ploch pro sport (přes 120 ha).

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Významnými krajinnými strukturami na území města jsou řeka Jizera a její bezprostřední okolí a dále lesní a stepní porosty v prostoru bývalého vojenského újezdu Milovice – Mladá. Územní plán formuluje požadavky na revitalizaci toku Jizery a jejích slepých ramen. Lesní a stepní porosty ve východní části města jsou chráněny zvláštními právními předpisy a územní plán je respektuje.

Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Územní plán v plném rozsahu zohledňuje republikové priority (viz dále v textu). Rozvoj Území města zajišťuje Územní plán ve značné míře, která je dostatečná pro jeho potřeby a vytváří tak i podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu. Důraz je kladen zejména na rekreační aktivity, ale i na rozvoj výrobních ploch.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Územní plán, jak vyplývá z tohoto textu, v plném rozsahu převzal úkoly stanovené pro rozvojovou osu OS3.

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 dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.

Stanovený úkol se netýká územních plánů.

d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ a vymezení center osídlení vyššího řádu a sídelní struktury podle územně analytických podkladů.

Stanovený úkol se netýká územních plánů.

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

Stanovený úkol se netýká územních plánů.

10.1.4 Specifické oblasti

Město Benátky nad Jizerou spadá do vymezené specifické oblastí republikového významu SOB9. Stanovena jsou kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v nezastavěném území, které v plné míře umožňují podporovat přirozený vodní režim v krajině, když připouští v jednotlivých

plochách různé činnosti spojené s péčí o vodní režim. Změnou č. 3, resp. 3a, tak není nezbytné pro naplnění těchto požadavků upravovat podmínky Územního plánu.

b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů

Územní plán respektuje stávající vodní prvky v krajině a pro ty významné vymezuje samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Změnou č. 3, resp. 3a, tak není nezbytné pro naplnění těchto požadavků upravovat podmínky Územního plánu.

c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,

Podmínky stanovené Územním plánem jsou pro tento účel vyhovující, jeho naplňování musí být zajištěno v rámci rozhodování o změnách v území.

d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,

Na území obce nebyly identifikovány plošné ani bodové zdroje znečištění. Podmínky stanovené Územním plánem umožňují při jejich případném výskytu zajistit účinné snižování a odstraňování znečištění vody.

e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),

Územní plán vymezuje plochy pro stávající prvky vodohospodářské infrastruktury. V rámci těchto ploch mohou být prvky udržovány a dále rozvíjeny.

f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

Územní plán vymezuje pro vodní útvary specifické plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití zajišťují účinnou ochranu těchto útvarů. Změnou č. 3, resp. 3a, dochází k vymezení specifických ploch určených primárně pro zřizování vodních útvarů.

g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,

Územní plán je plně koordinován s výsledky komplexních pozemkových úprav, realizace plánu společných zařízení je možná v rámci stanovených podmínek jednotlivých ploch.

h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péčí o ní.

Územní plán vymezuje samostatné plochy zeleně a stanovuje podmínky jejich využití. V rámci těchto ploch a v rámci přípustného využití některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití je žádoucí realizovat rozvoj zelené infrastruktury jak v zastavěném, tak v nezastavěném území obce.

Stanoveny jsou dále úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezeří, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Úkol je naplněn vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovením podmínek jejich využití. Plochy jsou diverzifikovány podle stávajícího a žádoucího využití krajiny a stanovené podmínky využití umožňují polyfunkční využití. Připuštěny jsou zpravidla veškeré činnosti, které mohou mít pozitivní vliv na předcházení suchu.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků jsou stanoveny dostatečně. Důkazem je i provedená revitalizace slepého ramene Jizery v bezprostředním sousedství zastavěného území města.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou Územním plánem stanoveny s ohledem na umožnění dostatečného zadržení vody v městské krajině. podmínky využití jednotlivých ploch připouštějí nakládání s dešťovými vodami ve smyslu zvláštních právních předpisů.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Zatravnění i zakládání a udržování dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, je v nezastavěném území města z hlediska Územního plánu přípustné.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Město Benátky nad Jizerou je zásobeno pitnou vodou z veřejného vodovodu v plném rozsahu. Územní plán stanovuje podmínky, které umožňují (vyžadují) rozvoj této infrastruktury.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie jsou mimo podrobnost územně plánovací dokumentace.

10.1.5 Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Železniční doprava

Přes území města Benátky nad Jizerou nevede ani není plánován žádný koridor železniční dopravy.

Silniční doprava

Koridory dálnic ani kapacitních silnic vymezené v PÚR pro další rozvoj silniční sítě se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Vodní doprava

Vymezené koridory vodní dopravy se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Kombinovaná doprava

Vymezené koridory a plochy kombinované dopravy se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Letiště

Vymezené koridory a plochy kombinované dopravy se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

10.1.6 Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Elektroenergetika

Vymezené koridory a plochy elektroenergetiky se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Plynárenství

Vymezené koridory a plochy plynárenství se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Dálkovody

Vymezené koridory a plochy dálkovodů se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Vodní hospodářství

Vymezené koridory a plochy vodního hospodářství se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého jaderného paliva

Vymezené koridory a plochy ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého jaderného paliva se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

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

PÚR nestanovuje další úkoly, které by se týkali správního území města Benátky nad Jizerou.

10.1.8 Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí

Ze schématu 11 – Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí vyplývá, že se v řešeném území protínají rozvojová osa OS3 a specifická oblast SOB9. Z tohoto vztahu nevyplynou žádné specifické požadavky na koordinaci požadavků.

10.2 Národní rozvojový plán

V době projednávání Změny č. 3a nebyl Národní rozvojový plán účinný.

10.3 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

zněním Zásad byl vyhodnocen v rámci zpracování Územního plánu.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 o vydání 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2019. Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019 – 123 ze dne 24. 6. 2020 zrušil vymezení plochy veřejně prospěšné stavby *D300 – plocha rozvoje letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha)* vymezené v rámci 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK a usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne o vydání 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024.

Výše uvedené dokumentace, vydané opatřením obecné povahy, tvoří ZÚR.

10.3.1 Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn zejména v koncepci uspořádání krajiny, ale i v ostatních částech Územního plánu. Vymezeny jsou prvky ÚSES, zajišťující základní kostru ekologické stability.

Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn zejména vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu vymezují zejména v prostoru průmyslové zóny. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití. Vymezeny jsou rovněž rozsáhlé plochy občanského vybavení, zejména s komerčním charakterem.

Pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel byly stabilizovány stávající plochy občanského vybavení a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení jsou dále rozvíjeny. Současně byla věnována zvýšená pozornost stabilizaci stávajících a vymezení (resp. požadavkům na vymezení) nových veřejných prostranství s hlavním cílem zpřístupnit nemovitosti a umožnit setkávání a shromažďování obyvatel.

Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje byla sledována jako základní požadavek při zpracování Územního plánu. Územní plán a jeho Změna č. 3a posilují sídelní funkci a současně zachovávají hospodářský, resp. přírodní ráz krajiny.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů z PÚR. Strategické dokumenty pro rozvoj Středočeského kraje byly podkladem pro zpracování Územního plánu.

(03) Článek zrušen.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Územní plán významným způsobem rozvíjí sídelní pracovištní i obslužnou funkci území. Vymezeny jsou rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení, i zastavitelné plochy pro občanské vybavení a výrobní činnost. to vše je podporováno návrhem rozvoje infrastruktury dopravní a technické.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

V řešeném území je vymezeno značné množství ploch, na nichž je primárním účelem zajistit zlepšování stavu složek životního prostředí. Dominantní roli hrají plochy obou evropsky významných lokality a koryto řeky Jizery, jehož význam je posilován Změnou č. 3a. Pro snížení hlukové zátěže stávající zástavby je navržena zejména sestupová komunikace. Současně Změna č. 3a navrhuje novou místní komunikaci přes zastavitelnou plochu Z16, která by měla odlehčit novému kruhovému objezdu Na Burze zejména ve spojitosti s výstavbou na zastavitelné ploše Z16.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití

Územní plán stabilizuje stávající plochy zeleně a stanovuje podmínky využití, které umožňují realizaci zeleně v případě potřeby i na dalších plochách s rozdílným způsobem využití.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*
- dopravního propojení spádových center osídlení,*
- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*

Pro zkvalitnění a rozvoj dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu by měl být vymezen koridor dopravní infrastruktury D307. vzhledem k absenci relevantních podkladů pro upřesnění tohoto koridoru bylo rozhodnuto, že ke jeho vymezení dojde ve druhé části pořizování Změny č. 3, která byla rozdělena na část 3a a 3b. V rámci Změny č. 3a není koridor řešen. Koridor bude vymezen vydáním Změny č. 3b.

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.

Pro tento účel vymezil Územní plán zastavitelnou plochu, která je po Změně č. 3a označována jako lokalita 21e zastavitelné plochy Z21. Jedná se o sestupnou komunikaci, která zajistí propojení dálničního sjezdu s komunikací vedoucí do průmyslové zóny bez nutnosti průjezdu zastavěným územím.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán vymezil plochy technické infrastruktury v časovém horizontu stavu i návrhu v rozsahu, který plně zajišťuje zásobování města pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami.

(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 přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

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; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.;

Priorita (06) je řešena v koncepci uspořádání krajiny a v urbanistické koncepci. Důraz je v dokumentu kladen na zachování dominantního postavení Nových Benátek v pohledovém panoramatu. Využitím vymezených zastavitelných ploch dojde, za předpokladu vhodně zvoleného urbanistického a architektonického řešení, k vhodnému doplnění výrazu sídel. K výrazné fragmentaci krajiny nedochází, dochází však částečně ke srůstání sídel nové Benátky a Obodř. Toto srůstání bylo v minulosti stanoveno jako podmínka pro propojení obou sídel sítěmi technické infrastruktury. V současné době se jeví jako nežádoucí s ohledem na priority ZÚR. nerostné suroviny jsou chráněny ve smyslu zvláštních právních předpisů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro rezidenční, výrobní i obslužné účely.

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

Územní plán stanovuje podmínky pro efektivní využívání zastavěného území, zejména stanovením urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury. Veřejná prostranství jsou stabilizována a zejména ve vazbě na nové zastavitelné plochy pro bydlení i navrhována. Rekreační zázemí je zajištěno zejména stabilizací ploch rekreačních osad v blízkosti toku řeky a v prostoru terénního zlomu.

c) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

- *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině*
- *vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

Územní plán vymezuje plochy přestavby, tou nejvýznamnější je přestavba bývalé sladovny v centru Starých Benátek. Dále jsou navrženy přestavby několika již převážně nevyužívaných výrobních areálů na okraji zastavěného území města.

d) *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*

- *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*

- *pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*

- *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*

- *podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*

- *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*

- *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*

- *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*

- *v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.*

Město Benátky nad Jizerou a jeho okolí poskytují významné možnosti turistického ruchu. Územním plánem stanovené podmínky využití jednotlivých ploch i stanovená koncepce umožňuje další rozvoj cestovního ruchu a jeho žádoucí usměrňování. Stabilizovány jsou i plochy pro denní rekreaci, která se zde může dále rozvíjet.

e) *podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

Územní plán stabilizoval výrobní plochy na území města a navrhl jejich další rozvoj v prostoru průmyslového areálu. Navrženy jsou i rozsáhlé plochy občanského vybavení, které rovněž poskytnou značné množství pracovních příležitostí s vyšší přidanou hodnotou.

f) *doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinotvornou);*

Krajinné prvky významné pro ekologickou stabilitu jsou v Územním plánu stabilizovány. Pro další posilování ekologické stability je vymezen zejména ÚSES, stanovena je rovněž koncepce uspořádání krajiny, jejímž cílem je dosažení relativně vyvážené krajiny.

g) *stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech.*

Územní plán připouští zřizování technické infrastruktury na všech plochách s rozdílným způsobem využití.

i) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

Vymezeny jsou plochy vodní a vodohospodářské a v jejich zázemí pak zpravidla i plochy zeleně. Obecně pro podporu jakosti vod slouží zejména plochy v nezastavěném území, které nejsou primárně určeny k produkčním funkcím.

j) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Na území města zasahuje stanovené záplavové území, do něž neumísťuje Územní plán žádnou novou výstavbu. Stávající stavby budou řešeny ochrannou jednotlivými opatřeními vlastníků stavby.

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Území města není oblastí s oslabenou strukturou osídlení ani oblastí se slabou hospodářskou základnou. Neleží ani v okrajové části Středočeského kraje.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Benátky nad Jizerou neleží v okrajové části Středočeského kraje.

10.3.2 Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Rozvojová osa republikového významu OS3

Město Benátky nad Jizerou leží v rozvojové ose republikového významu OS3.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) podmínky pro bydlení a obslužné funkce spádového centra rozvíjet zejména ve městě Benátky nad Jizerou, podmínky pro bydlení rozvíjet v obcích Brodce-Horky nad Jizerou, Předměřice nad Jizerou, Tuřice a Březina;

Územní plán rozvíjí podmínky pro bydlení a obslužné funkce vymezením zastavitelných ploch v dostatečném rozsahu.

b) rozvoj ekonomických aktivit podporovat zejména na území Benátek nad Jizerou, přednostně v území bývalého vojenského újezdu Mladá a dále obcích Brodce a Březina na plochách s přímou vazbou na dálnici D10;

Ekonomické aktivity jsou Územním plánem podporovány vymezením zastavitelných ploch pro výrobu a občanské vybavení. Stanoveny jsou podmínky využití, které i u ostatních ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj ekonomických aktivit.

c) rozvíjet sportovní a rekreační zónu Benátky nad Jizerou-Traviny.

Vymezeny jsou plochy s rozdílným způsobem využití, které tento rozvoj podporují.

d) respektovat územní podmínky pro realizaci nové železniční tratě v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčínská spojka, jako součást rekonstrukce a výstavby železničního uzlu Mladá Boleslav a modernizace tratě v relaci Praha / Nymburk – Mladá Boleslav (– Liberec) pro zajištění kvalitního a rychlého spojení kolejovou dopravou pro osobní a nákladní dopravu.

Tato zásada nemá územní průmět do řešeného území.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků: (následuje tabulkový výčet, který nezahrnuje město Benátky nad Jizerou)

Protipovodňová ochrana města je vyřešena.

b) ověřit možnosti nového využití areálu letiště Mnichovo Hradiště (napojení z MÚK Březina na D10);

Tato zásada nemá územní průmět do řešeného území.

Nadmístní rozvojová oblast OBk2

Město Benátky nad Jizerou leží v rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro rozvoj kooperačních vazeb Mladé Boleslavi a Kosmonos;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

b) zkvalitnit dopravní vazby silnic I/16 a I/38 na dálnici D10;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

c) podmínky pro bydlení a obslužné funkce spádového centra rozvíjet zejména ve městech Mladá Boleslav, Kosmonosy, Bakov nad Jizerou a Mnichovo Hradiště a dále v obcích s dobrou dostupností těchto spádových center osídlení;

Benátky nad Jizerou lze považovat za obec s dobrou dostupností spádových center osídlení. Proto Územní plán rozvíjí podmínky pro bydlení a obslužné funkce.

d) rozvoj ekonomických aktivit podporovat zejména na území Mladé Boleslavi, Kosmonos, Bakova nad Jizerou a Mnichova Hradiště v plochách s bezkolizní vazbou na dálnici D10;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

e) zlepšit dopravní vazby kolejové dopravy v relaci Mladá Boleslav – Praha/Nymburk novou železniční tratí v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčinská spojka;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

f) zajistit chybějící úsek silnice II/610 v propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících.

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) územní rozvoj obcí, sousedících se statutárním městem Mladá Boleslav a městem Kosmonosy, koordinovat s rozvojovými aktivitami tohoto vyššího centra osídlení;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

b) prověřit možnosti zlepšení parametrů železniční tratě č. 270 Nymburk – Turnov v úseku Bezděčín – Mnichovo Hradiště;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

c) prověřit možnost zlepšení silničního spojení města Dobruška s Mladou Boleslaví;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

d) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel 10;

Tato zásada nemá dopad na území města Benátky nad Jizerou.

10.3.3 Specifické oblasti

Území města spadá do specifické oblasti republikového významu ohrožené suchem. Stanovena jsou kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území. Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území je tak třeba přednostně sledovat:

a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v nezastavěném území, které v plné míře umožňují podporovat přirozený vodní režim v krajině, když připouští v jednotlivých plochách různé činnosti spojené s péčí o vodní režim. Změnou č. 3a tak není nezbytné pro naplnění těchto požadavků upravovat podmínky Územního plánu. Samostatně vymezena je plocha vodní a vodohospodářská, kde je realizace takovýchto opatření hlavním způsobem využití.

b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů

Územní plán respektuje stávající vodní prvky v krajině a pro ty významné vymezuje samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Změna č. 3a toto posiluje, když samostatně vymezuje plochy vodní a vodohospodářské.

c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,

Podmínky stanovené Územním plánem jsou pro tento účel vyhovující, jeho naplňování musí být zajištěno v rámci rozhodování o změnách v území.

d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*

Na území města nebyly identifikovány plošné ani bodové zdroje znečištění. Podmínky stanovené Územním plánem umožňují při jejích případném výskytu zajistit účinné snižování a odstraňování znečištění vody.

e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*

Územní plán vymezuje stávající plochy, jejichž účelem rozvoj a údržba vodohospodářské infrastruktury. Její zřizování současně připouští do určité míry v rámci podmínek využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Navržen je i rozvoj takových ploch, vyžadována je výstavba nového vodojemu.

f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*

Územní plán, resp. Změna č. 3a vymezuje pro vodní útvary specifické plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití zajišťují účinnou obranu těchto útvarů.

g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*

Územní plán byl koordinován s pozemkovými úpravami, které proběhly ve všech katastrech města.

h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

Územní plán vymezuje samostatné plochy zeleně a stanovuje podmínky jejich využití. V rámci těchto ploch a v rámci přípustného využití některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití je žádoucí realizovat rozvoj zelené infrastruktury jak v zastavěném, tak v nezastavěném území obce.

10.3.4 Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR vymezily na území města koridor silniční infrastruktury D307 a stanovily pro něj specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování.

- *koridor D307 dálnice D10 v úseku Satalice (hranice kraje Praha) – Kosmonosy:*
 - *v ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Benátky nad Jizerou a Tuřice zpřesnit vymezení koridoru s ohledem na obytnou funkci a kvalitu obytného prostředí;*
 - *eliminovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost EVL a PP Chlum u Nepřevázky;*
 - *minimalizovat vlivy na:*
 - *funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NK10 Stříbrný roh – Polabský luh, NK32 Příhrázské skály – K10, NK68 Řepínský důl – Žehuňská*

obora, RC1013 Tuřice – V luhu, RC1014 Obodř – V Karlově luhu, RC1015 Dubový les, RC1016 Stará Jizera, RC1017 Strašnovský les, RC1234 Mladoboleslavský Chlum);

- *přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Chlum;*
- *na vydatnost a jakost vodních zdrojů Káraný, Svěmyslice-vrt HV 2;*

Pro zpřesnění vymezení koridoru s ohledem na obytnou funkci a kvalitu obytného prostředí dosud neexistují relevantní podklady. Z tohoto důvodu bylo pořizování Změny č. 3 rozděleno na dvě části, kdy v první části označované Změna č. 3a budou zapracovány všechny potřebné úpravy Územního plánu s výjimkou zpřesnění koridoru D307 a ve druhé části označované Změna č. 3b bude řešeno zpřesnění tohoto koridoru.

Další plochy ani koridory dopravní infrastruktury do řešeného území nezasahují. Vymezeny nejsou ani plochy či koridory technické infrastruktury.

Na území města zasahují plochy a koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionální a regionální úrovně. Jedná se o nadregionální biokoridor NK 32, regionální biocentra RC 1014, RC 1015, RC 1016, RC 1783 a regionální biokoridor RK 1225. Územní plán tyto prvky ÚSES vymezil a v rozsahu návrhových (nefunkčních) částí vymezil jako veřejně prospěšné stavby. Změna č. 3a upřesňuje vymezené prvky ÚSES s přihlédnutím k nové katastrální mapě a výsledkům komplexních pozemkových úprav.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- *snížení stupně ekologické stability těchto ploch;*
- *znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;*
- *zánik skladebné části ÚSES.*

Územní plán vymezil plochy ÚSES jako plochy stabilizované. Zpravidla jsou vymezovány nad plochami přírodními, v některých případech také nad plochami smíšenými nezastavěného území, kde jedním z určených funkcí je funkce přírodní. Nadregionální biokoridor vzhledem ke svému charakteru zahrnuje také plochy vodní a vodohospodářské a vzhledem ke svému rozsahu i některé další stabilizované plochy.

b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:

- *skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,*
- *případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch;*

Na území města nedochází k významným střetům prvků ÚSES a využívanými ložisky nerostných surovin.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;

Územní plán vymezil prvky ÚSES v souladu s požadavky dotčených orgánů, včetně vymezení lokálních biocenter a biokoridorů. Prostorové parametry byly naplněny.

b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;

Koordinace vymezení ÚSES byla zajištěna.

c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;

Územní plán umožňuje realizaci prvků ÚSES v souladu s jejich stanovenými cílovými ekosystémy, Změna č. 3a v tomto ohledu podmínky nemění.

d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;

Biocentra i biokoridory byly převážně vymezovány mimo zastavěné území, největší zásah do zastavěného území má vzhledem ke svému rozsahu a vazbě na tok řeky Jizery nadregionální biokoridor NK 32.

e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

Na území města nedochází k významným střetům mezi prvky ÚSES a liniovou či technickou infrastrukturou. Největší bariéru z hlediska liniových staveb představuje dálnice D10, jejímuž vedení jsou prvky ÚSES uzpůsobeny.

f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;

Prvky ÚSES jsou vymezovány zpravidla nad stabilizovanými plochami přírodními, v některých případech také nad plochami smíšenými nezastavěného území, kde jedním z určených funkcí je funkce přírodní. Nadregionální biokoridor vzhledem ke svému charakteru zahrnuje také plochy vodní a vodohospodářské a vzhledem ke svému rozsahu i některé další stabilizované plochy.

g) v zastavěných územích pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných územích lze využít ploch sídelní zeleně;

Přes zastavěné území provádí Územní plán nadregionální biokoridor zejména po toku řeky Jizery, případně přes plochy zeleně přírodní.

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

Hranice prvků ÚSES byly s tímto ohledem upřesněny.

10.3.5 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Přírodní hodnoty

Na území města jsou jako přírodní hodnoty identifikovány evropsky významné lokality Milovice – Mladá a Slepeč, a dále přírodní památky Slepeč a Stará Jizera. Přírodní hodnotou jsou rovněž skladebné části ÚSES, chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev) a výhradní ložisko Mělnická pánev. Všechny tyto přírodní hodnoty, které jsou současně limity využití území podle zvláštních právních předpisů, Územní plán respektuje. Stanovené zásady ochrany území jsou v rozsahu, kterým se dotýkají řešeného území, a v podrobnosti územního plánu naplňovány.

Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území, jak je definují ZÚR, se řešeného území v bodech c), d), g) a h) netýkají, neboť se nejedná o krajinářsky hodnotné území ani lázeňskou oblast. Současně zde nejsou umístovány výškové stavby ani plochy pro těžbu nerostných surovin. Přírodní hodnotou jsou tak zejména přírodní památky Slepeč a Stará Jizera, které Územní plán respektuje a vymezuje jako stabilizované plochy. Údolní niva na území města nebyla vymezena, ačkoliv územím města protéká řeka Jizera. Pro účel Zprávy o uplatňování lze údolní nivu ztotožnit s aktivní zónou záplavového území, v níž Územní plán vymezuje pouze jednu zastavitelnou plochu, kterou je plocha pro rozšíření vodohospodářských objektů. Vzhledem k poloze a charakteru plochy nebude mít na přírodní hodnoty tento záměr významný vliv, resp. bude přírodní hodnoty posilovat ochranou před znečištěním území.

Bod d) se k řešení nevztahuje, neboť Územní plán nevymezuje plochy pro výškové stavby. Bod e) se řešením netýká, neboť Územní plán nevymezuje plochy pro nové dopravní stavby ve volné krajině, pouze v zastavitelných plochách. V nezastavěném území připouští budování cyklostezek, k dodržení zásad stanovených v ZÚR bude přihlíženo při jejich realizaci.

V souladu s bodem a) Územní plán plně respektuje veškeré identifikované hodnoty.

V souladu s bodem b) podporuje Územní plán plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami, a to zejména stabilizací přírodně hodnotných ploch, zejména lesů a krajinné zeleně, vymezením ÚSES.

Bod h) nebyl v Územním plánu aplikován, neboť Územní plán s ohledem na současnou situaci, uspořádání území, převládající hodnoty, kterými jsou středně kvalitní zemědělské půdy, vysoký sídelní potenciál města a s ním spojené požadavky na kvalitu životního a obytného prostředí a absenci přípravné dokumentace, nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

V souladu s bodem i) Územní plán při vymezování lokálních prvků ÚSES respektoval ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

V souladu s bodem j) byl v rámci možností minimalizován vliv liniových staveb na území přírodních hodnot.

V souladu s bodem k) Územní plán řešil střety dopravní a technické infrastruktury s prvky ÚSES. Prvky ÚSES byly vymezovány tak, aby nezahrnovaly ve větším než nezbytně nutném rozsahu stavby dopravní infrastruktury. Střety s liniovými stavbami technické infrastruktury jsou minimální.

Kulturní hodnoty

Na území města ZÚR identifikovaly jako kulturní hodnotu krajského významu městskou památkovou zónu. Pro předcházení střetů rozvoje města s kulturními hodnotami městské památkové rezervace stanovil Územní plán některé zásady, zejména na úrovni podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání.

Civilizační hodnoty

Na území města ZÚR identifikovaly jako civilizační hodnoty krajského významu dálnici D10. Ta je stabilizována. Vymezení koridoru D307 pro její rozšíření bude v souladu s výsledky společného jednání řešit samostatná část Změny č. 3 označovaná jako Změna č. 3b.

10.3.6 Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Ve správním území města Benátky nad Jizerou jsou vymezeny následující krajinné typy:

Krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H)

ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;

c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;

Územní plán naplňuje stanovené zásady. Vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení i pro obsluhu území. V nezastavěném území vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které přispívají k zachování přírodních a kulturních hodnot. Svými návrhy tyto hodnoty dále rozvíjí, neboť namísto intenzivně využívané zemědělské půdy navrhuje extenzivní využití pro sportovní účely. Plochy sídelní zeleně stabilizuje a dále rozvíjí, mimo jiné i požadavek na zpracování územních studií na většině zastavitelných ploch. Realizace zeleně a ekologicky vhodných opatření umožňuje na většině ploch v zastavěném území.

Krajina výrazně polyfunkční (N)

ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;

b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;

c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;

b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);

c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Územní plán naplňuje stanovené zásady. V krajině vymezuje prvky ÚSES a plochy s převážně smíšeným využitím, kde se předpokládá vedle produkčního využití i vznik ekologicky stabilních prvků a ploch. V krajině výrazně polyfunkční Územní plán nenavrhuje rozsáhlejší plochy změn využití.

Krajina sídelní (S)

ZÚR vymezují sídelní krajiny v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) převaha zastavěného území v krajinné mozaice, vysoká hustota obyvatel koncentrace ekonomických aktivit a veřejné infrastruktury nadmístního významu;

b) významné změny přírodních krajinných struktur a jejich omezené zastoupení;

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) rozvíjet obytný a obslužný standard sídel;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty;

c) rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;

d) zlepšovat mikroklimatické podmínky, zejména velkých měst prostřednictvím víceúčelově pojaté modro-zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace a rozvoje urbanisticky významných lokalit;

e) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

Územní plán naplňuje stanovené zásady. Vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení i pro obsluhu území. V nezastavěném území vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které přispívají k zachování přírodních a kulturních hodnot. Svými návrhy tyto hodnoty dále rozvíjí, neboť namísto intenzivně využívané zemědělské půdy navrhuje extenzivní využití pro sportovní účely. Plochy sídelní zeleně stabilizuje a dále rozvíjí, mimo jiné i požadavek na zpracování územních studií na většině zastavitelných ploch. Realizace zeleně a ekologicky vhodných opatření umožňuje na většině ploch v zastavěném území.

10.3.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšnou stavbu vymezují ZÚR koridor dálnice D10 (ozn. D307). S ohledem na výsledky společného jednání o Změně č. 3 bude vymezení tohoto koridoru předmětem Změny č. 3b. Změna č. 3a, k níž náleží toto odůvodnění, s ohledem na nedostatek nezbytných podkladů upřesnění veřejně prospěšné stavby neřeší. Při rozhodování o změnách v území tak bude zohledňována veřejně prospěšná stavba D307 v rozsahu stanoveném v ZÚR.

Jako veřejně prospěšná opatření byly vymezeny skladebné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES, konkrétně NK 32, RC 1014, RC 1015, RC 1016, RC 1783, RK 1225. Územní plán většinu rozlohy těchto prvků vymezuje jako plochy stabilizované, pro něž se veřejně prospěšná opatření nevymezují. Části ÚSES, které jsou vymezeny jako návrhové, jsou v Územním plánu zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření.

10.3.8 Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Dle ZÚR mají být koordinovány prvky regionálního a nadregionálního ÚSES a koridor dopravní infrastruktury D307. Koridor D307 není Změnou č. 3a upřesňován, ke koordinaci dojde v rámci Změny č. 3b, jejímž obsahem bude upřesnění koridoru D307.

10.3.9 Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

Na území města nebyly vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

10.3.10 Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR nevymezily na území města plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

10.3.11 Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písm. J.)

ZÚR nevymezily na území města plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu.

10.3.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Žádný ze záměrů ZÚR se stanoveným pořadím změn se nedotýká území města. Etapizace se zde tudíž neuplatňuje.

10.3.13 Závěr

Územní plán ve znění Změny č. 3a respektuje požadavky ZÚR, s výjimkou upřesnění koridoru D307. V souladu s výsledky společného jednání a konzultací s dotčenými orgány bude koridor D307 v Územním plánu vymezen Změnou č. 3b, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo města.

10.4 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změna č. 3a s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 3a s PÚR i ZÚR a v souladu s výše uvedeným vyhodnocení konstatoval, že Změna č. 3a je v souladu s těmito dokumenty. Výjimkou je vymezení koridoru D307 v ZÚR, který Změna č. 3a do územně plánovací dokumentace města nezpracovala. Na základě stanovisek dotčeného orgánu dojde k zapracování tohoto požadavku v rámci Změny č. 3b.

Soulad s územním rozvojovým plánem nebyl přezkoumán, neboť územní rozvojový plán v době vydání Změny č. 3a nebyl vydán.

11 Vyhodnocení 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, naplňuje cíle a úkoly územního plánování.

11.1 Cíle územního plánování

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vymezením zastavitelné plochy Z29 vytváří předpoklady 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. Zajištěn je další provoz zařízení zajišťujícího řízenou likvidaci odpadů, které je zcela zásadní pro zachování civilizačních hodnot území i kvalitního obytného a přírodního prostředí. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, dále obsahuje dílčí úpravy, které zpravidla vycházejí ze změny podkladové mapy, změny situace v území či změny platné legislativy. Tyto úpravy nemají zásadní vliv na celkovou koncepci Územního plánu ani její naplňování a neovlivňují tak stanovené cíle územního plánování.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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 zejména novou zastavitelnou plochu pro rozšíření stávajícího Centra komplexního nakládání s odpady. Díky tomuto rozšíření bude možné zachovat provoz skládky odpadů a tím zajistit řízenou likvidaci odpadů nezbytnou pro

udržitelný rozvoj. Při klesajícím objemu odpadů by toto rozšíření mělo zajistit možnost ukládání odpadů v dalekém časovém horizontu.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, zohledňuje veřejně prospěšné záměry změn v území, čímž podporuje i soukromé záměry na další bytovou výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Chráněny jsou veřejné zájmy vyplývající ze Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů. Rozšíření plochy TO je veřejným zájmem, neboť produkci odpadů a jejich likvidaci skládkováním nelze v současné době zcela eliminovat. Je nezbytné provozovat centra, která umožní i do budoucna tyto odpady bezpečně a řízeně likvidovat. Byť bude do budoucna minimalizováno ukládání tuhých komunálních odpadů, nebude možno skládkování zcela vyloučit ze systému nakládání s odpady.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území rozvojem technické infrastruktury, která zajišťuje vhodné a zákonné nakládání s odpady. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti – zábor, který s ohledem na Změnu č. 3, resp. po společném jednání její část označovanou jako Změna č. 3a, nastane, nebude představovat vzhledem k jeho rozsahu (v relaci k rozloze navazující zeleně) žádné ohrožení životního prostředí. To vyplynulo i z pořízeného Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území. S ohledem na to Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vymezuje zastavitelnou plochu výhradně s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemá dopady na možnost umísťování staveb v nezastavěném území. Koncepce Územního plánu se v tomto ohledu nemění.

11.2 Úkoly územního plánování

Změnou č. 3, resp. po společném jednání její částí označovanou jako Změna č. 3a, byl posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty ve vztahu k předmětnému území. Na základě tohoto posouzení došlo k zachování stávajících koncepcí a k rozšíření plochy TO z důvodu blížícího se naplnění kapacity stávající plochy.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, podstatným způsobem nemění. Změny mají podobu formulačních úprav a vypouštění textů, které nemají povahu odpovídající opatření obecné povahy. Věcné zásahy do koncepcí jsou limitované a prováděné pouze v rozsahu požadavků Zprávy o uplatňování.

Na základě prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení a jejich přínosech bylo navrženo rozšíření plochy TO, jejíž stávající kapacita bude brzy naplněna. Vzniká tak potřeba rozšíření, aby byla zachována funkce, která naplňuje základní potřeby města i širšího okolí.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, podstatně nemění. V platnosti zůstávají podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací, dochází pouze k dílčím úpravám, které uvádějí podmínky využití do souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, a k úpravám doplňujícím v nezbytné míře stávající podmínky využití. Pro dvě nově definované plochy s rozdílným způsobem využití jsou definovány nové podmínky využití.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, 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. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tyto podmínky pouze stabilizuje rozšířením plochy TO nezbytné pro likvidaci odpadů.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, když rozšiřuje pro potřeby skládkování plochu TO. Tím dochází k prodloužení její životnosti, maximálnímu využití stávající infrastruktury a k eliminaci tlaku na vznik nových ploch pro ukládání odpadu na území Středočeského kraje.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany stanovil Územní plán, Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tyto podmínky nikterak neovlivňuje.

Nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, neřeší.

Podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území řeší Územní plán, v němž byla navržena kompenzační opatření. Z hlediska těchto vlivů byla vyhodnocena i Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, závěry vyhodnocení byly do dokumentace zapracovány.

Rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů je regulován Územním plánem, Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, tuto problematiku neřeší.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

11.3 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

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 3a s cíli a úkoly územního plánování a v souladu s výše uvedeným vyhodnocení konstatoval, že Změna č. 3a je s těmito cíli a úkoly v souladu.

12 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a, 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. 3, resp. po společném jednání její části označované jako Změna č. 3a. Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, byla pořízena postupem podle § 55 Stavebního zákona. Naplnění požadavků § 18 a § 19 Stavebního zákona je obsaženo v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Změna č. 3a upravuje strukturu textové i grafické části Územního plánu do souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dokumentace Změny č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, i Úplného znění bude opatřena záznamem o účinnosti podle § 14 Stavebního zákona.

Změna č. 3, resp. po společném jednání její část označovaná jako Změna č. 3a, nemá vliv na souladu Územního plánu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ostatní ustanovení této vyhlášky jsou určena pro navazující správní řízení (tj. neodpovídají podrobnosti územního plánu).

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 3a se zákonem 183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy a konstatoval, že Změna č. 3a je s těmito právními normami v souladu. Současně Změna č. 3a neobsahuje skutečnosti, které by byly v rozporu se zákonem č. 283/2021 Sb. Změna č. 3a byla pořízována podle zákona 183/2006 Sb.

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 Vyhodnocení souladu se zvláštními právními předpisy

- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Zákon stanovuje požadavky na proces hodnocení vlivů na životní prostředí, územního plánování se dotýká pouze v případě, že je součástí pořízení územního plánu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V tomto případě se podle uvedeného zákona vydává stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí (obsah a proces se ovšem řídí stavebním zákonem).

Změna č. 3a byla v souladu s tímto zákonem vyhodnocena z hlediska vlivů na životní prostředí a vlivu na lokality systému NATURA2000. Z projednání nevyplynul nesoulad územně plánovací dokumentace s tímto zákonem.

Změna č. 3a je v souladu s tímto zákonem.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Na území města je situováno centrum pro nakládání s odpadem. Jedná se o stabilizovanou plochu provozovanou v souladu s tímto zákonem. Územně plánovací dokumentace umožňuje její další provozování i její mírné rozšíření. Stabilizována je i plocha pro sběrný dvůr.

Změna č. 3a je v souladu s tímto zákonem.

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění

Územně plánovací dokumentace neobsahuje řešení, které by mělo přímou vazbu k ustanovením uvedeného zákona. Zákon stanovuje podmínky výkonu veterinární péče. Řešení územně plánovací dokumentace nestanovuje v rámci jednotlivých koncepcí ani v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nebo vymezení zastavěného území a veřejně prospěšných staveb a opatření žádné skutečnosti, které by měly vliv na veterinární péči. Ve vybraných plochách je umožněno provozování činností spadajících pod jurisdikci tohoto zákona, naplňování jeho požadavků bude v jednotlivých případech zajišťováno na úrovni navazující dokumentace,

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Územně plánovací dokumentace svým řešením neovlivní podstatnou měrou povrchové ani podzemní vody. Při realizaci staveb musí být dbáno na naplňování požadavků tohoto zákona, samotné řešení územně plánovací dokumentace však nepředstavuje zásah do hájených zájmů. Územně plánovací dokumentace nevymezuje zastavitelné plochy v rozporu s tímto zákonem. Na území města je podle tohoto zákona vymezeno záplavové území a jeho aktivní zóna, řešení územně plánovací dokumentace tuto skutečnost respektuje a neumisťuje v dotčeném prostoru zastavitelné plochy určené pro umisťování staveb. V území jsou stanovena ochranná pásma vodních zdrojů, včetně ochranného pásma vodního zdroje Káraný.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Na území obce se nachází následující zvláště chráněná území, prvky NATURA2000 a památné stromy:

- Evropsky významná lokalita Milovice – Mladá (2567)
- Evropsky významná lokalita Slepeč (2595)
- Národní přírodní památka Mladá (6213)
- Přírodní památka Slepeč (1982)
- Přírodní památka Stará Jizera (1039)
- Památný strom – Buk lesní v podzámeckém parku (106020)
- Památný strom – Jinan u zámku (103791)
- Památný strom – Mahalebka pod zámkem (103793)

Územně plánovací dokumentace tyto prvky respektuje, plochy dotčené jejich výskytem jsou územně stabilizovány.

Zásady obecné ochrany přírody řešení Územního plánu nenarušuje, při realizaci výstavby v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití však musí být vždy zohledněny ve smyslu zvláštních právních předpisů.

Územně plánovací dokumentace vymezuje ÚSES a stabilizuje všechny významné krajinné prvky, které se na území města nacházejí.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Řešení územně plánovací dokumentace neobsahuje řešení, která by umožnila umístění zdrojů významně ovlivňující kvalitu ovzduší v rozporu s uvedeným zákonem. Na území města je stabilizována plocha centra pro nakládání s odpady, navržen je i jeho územní rozvoj. Obdobně jsou vymezeny i plochy lehké výroby. Při provozování stávajících zařízení i při realizaci záměrů musí být respektovány požadavky zvláštních právních předpisů.

Realizace koncepce územně plánovací dokumentace bude znamenat mírný nárůst osobní dopravy spojený s realizací bytové výstavby na zastavitelných plochách. Emise plynoucí z nové bytové výstavby musí být regulovány v rámci navazujících řízení v souladu s požadavky tohoto zákona. Další vliv na ovzduší řešení není předpokládán.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Změna č. 3a navrhuje minimální zábor zemědělského půdního fondu (0,81 ha), který byl vyhodnocen v souladu s požadavky tohoto zákona.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Změna č. 3a zasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa vymezením zastavitelné plochy Z29. Vyhodnocení podle požadavků tohoto zákona bylo provedeno.

Změna č. 3a nemá významný negativní vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), v platném znění

Území města leží mimo území přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst ani území určených k jejich ochraně.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění

Na území města se nenacházejí území pro ložiskový průzkum ani jiné průzkumy dle § 4 uvedeného zákona.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Na území města se nacházejí veřejná pohřebiště, která jsou územně plánovací dokumentací územně stabilizována. V rámci jejich ochranných pásem není navrhována změna využití, která by mohla mít negativní vliv na zřizování a užívání veřejných pohřebišť.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Územně plánovací dokumentace stabilizuje a vymezuje zastavitelné plochy TO, VL, VD, DS a další, jejichž využití může být spojeno s umístováním provozů, které jsou zdrojem hluku, vibrací či škodlivých látek ve smyslu tohoto zákona.

Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou umísťovány do blízkostí zdrojů hluku ve smyslu tohoto zákona.

Umísťování staveb a zařízení, pro které jsou zákonem stanoveny hygienické hlukové limity musí probíhat v souladu s tímto zákonem. Prokázání této skutečnosti je předmětem navazujících řízení (územní rozhodnutí, stavební povolení).

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Na území obce se nachází následující objekty chráněné ve smyslu tohoto zákona:

Katalogové číslo	Kategorie	Název	Památková ochrana	Plošná památková ochrana	Katastr
1000144314	areál	kostel sv. Maří Magdalény	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000127646	areál	hrad Dražice, zřícenina	kulturní památka		Dražice
1000157947	areál	zámek	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky; Staré Benátky
1000152541	areál	kaple sv. Rodiny	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000159395	areál	kostel Nanebevzetí Panny Marie	kulturní památka		Staré Benátky
1000149027	areál	městský dům	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000127372	areál	děkanství	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
2000004878	areál	továrna Carborundum			Nové Benátky
2000004879	areál	vodní elektrárna			Nové Benátky
1000151308_0001	část objektu	socha Mateřství	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000151308_0002	část objektu	socha Zemědělství	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000141623	objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1944958447	objekt	fořtovna	kulturní památka – neprohlášeno		Staré Benátky
1000026101	objekt	socha sv. Mikuláše Toletinského			Staré Benátky
1000126932	objekt	socha sv. Antonína Paduánského	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1448928071	objekt	socha Panny Marie s Ježíškem	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000130499	objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	kulturní památka – již nechráněno		Nové Benátky
1000152099	objekt	měšťanský dům U ryby	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000141044	objekt	vodárenská věž	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000152261	objekt	kostel sv. Martina	kulturní památka		Dražice
1000139800	objekt	hřbitovní kaple sv. Martina	kulturní památka		Nové Benátky
1000151308	objekt	poštovní a telegrafní úřad	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1125827942	objekt	socha sv. Prokopa	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky

1000149005	objekt	výklenková kaple	kulturní památka		Staré Benátky
1000154419	objekt	městský dům	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000144378	objekt	měšťanský dům	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1000134371	objekt	měšťanský dům	kulturní památka	památková zóna	Nové Benátky
1999992869	objekt	věžový vodojem U sv. Jana			Nové Benátky
2000006516 _2002	objekt	vodní elektrárna			Dražice
2000006516 _2001	objekt	tepelná elektrárna			Dražice
2000000781	objekt	odvzdušňovací věž			Nové Benátky
2000000778	objekt	odvzdušňovací věž			Kbel
2000012591	objekt	rondel v poloze "V Luhu"			Staré Benátky
2000012602	areál	tvrziště "Nový Dvůr"			Kbel
1000084425	území	Benátky nad Jizerou	památková zóna		Nové Benátky
2000006516	soubor	Družstevní závody Dražice nad Jizerou			Dražice; Hrušov nad Jizerou; Milovice nad Labem; Pětikozly; Skalsko

Podmínky využití ploch dotčených chráněnými zájmy podle tohoto zákona umožňují jejich ochranu ve smyslu tohoto zákona. Konkrétní požadavky na ochranu kulturních památek, památkové zóny i dalších hájených zájmů se stanovují v rámci navazující dokumentace.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

Územně plánovací dokumentace neřeší zásobování hasební vodou, konkrétní koncepce není stanovena. Zásobování hasební vodou bude realizováno plně v intencích tohoto zákona v rámci přípustného využití jednotlivých ploch (zejména jako technická infrastruktura).

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

V řešeném území se nachází dálnice, silnice II. a III. třídy včetně ochranných pásem ve smyslu tohoto zákona. Dále jsou v řešeném území vedeny místní a účelové komunikace. Požadavky tohoto zákona budou uplatňovány v rámci navazujících správních řízení.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění

V řešeném území nejsou lokalizovány plochy drážní dopravy.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

V řešeném území se nachází následující limity využití území, vyplývající z tohoto zákona:

- výhradní ložisko zemního plynu a černého uhlí č. 3075300 Mělnická pánev
- chráněné ložiskové území č. 07530000 Bezno (Mělnická pánev).

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění

Zákon není pro řešené území relevantní, ve správním území se nenachází vodní toky a plochy, na nichž je provozována vnitrozemská plavba.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění

Vliv Změny č. 3a na nemá významný vliv na státní ani územní energetickou koncepci a její naplňování.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Územně plánovací dokumentace vymezuje plochy primárně určené pro podnikání v energetických odvětvích. Tyto plochy lze využívat ve smyslu tohoto zákona. Územně plánovací dokumentace dále upravuje možnosti získávání elektrické energie z některých obnovitelných zdrojů na některých ostatních plochách v území. Částečné omezení umístování těchto zdrojů vyplývá z převažujícího veřejného zájmu vyplývajícího z požadavků zákona 183/2006S Sb. Územně plánovací dokumentace současně umožňuje zřizování přenosové soustavy na všech plochách v řešeném území.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění

Územně plánovací dokumentace neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění zařízení využívající atomovou energii a ionizující záření. Opatření proti ozáření z přírodních zdrojů budou navržena v souladu s tímto právním předpisem v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona, pokud to bude účelné.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění

Územně plánovací dokumentace v rámci uspořádání území nevymezuje samostatné plochy pro umístování objektů, pro něž by bylo nezbytné vymezit zóny havarijního plánování. Takové plochy se v území nevyskytují ani v současnosti. Požadavky na přístup složek integrovaného záchranného systému k navržené výstavbě na zastavitelných plochách budou řešeny v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona. Změna č. 3a výslovně umožňuje umístování zařízení pro potřeby integrovaného záchranného systému na některých plochách v řešeném území.

Změna č. 3a přispívá k hájení veřejných zájmů řešených tímto zákonem.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Ve všech katastrálních územích řešeného území byly ukončeny komplexní pozemkové úpravy. Územně plánovací dokumentace je v souladu s výsledky komplexních pozemkových úprav.

Změna č. 3a nemá významný vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií) v platném znění

Územně plánovací dokumentace neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění provozů využívajících nebezpečné látky v limitech stanovených pro jejich posouzení dle zákona. V řešeném území se nachází skládka nebezpečných odpadů, která je provozována v souladu s ustanovením tohoto zákona. Změna č. 3a tuto plochu rozšiřuje.

Změna č. 3a nemá významný negativní vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Zákon 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů:

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení velmi vysokého napětí a vysokého napětí elektrické energie a 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.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákon 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR

Do správního území obce zasahuje koridor radioreléových směrových spojů. jedná se o zájmové území pro nadzemní stavby. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

Zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Změna č. 3a nemá vliv na veřejné zájmy hájené tímto zákonem.

13.2 Výsledek přezkoumání souladu se zvláštními právními předpisy

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 3a se zvláštními předpisy a v souladu s výše uvedeným vyhodnocení konstatoval, že Změna č. 3a je s těmito předpisy v souladu.

13.3 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

13.3.1 Společné jednání

Souhlasná stanoviska

- **Obvodní báňský úřad**, č.j. MěÚ BnJ/00147/2024/SM (5. 1. 2024), resp. SBS 57550/2023/OBÚ-02/1 (4. 1. 2024)
- **Hasičský záchranný sbor** Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, č.j. MěÚ BnJ/00219/2024/SM (8. 1. 2024), resp. HSKL-11171-2/2023–MB (8. 1. 2024)

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, koordinované stanovisko, č.j. MěÚ BnJ/00889/2024/SM (31. 1. 2024), resp. 159129/2024/KUSK (25. 1. 2024)
 - Odbor životního prostředí a zemědělství (upozorňuje na působnost AOPK – na základě upozornění byl dotčený orgán dodatečně osloven)
 - Odbor dopravy
- **Magistrát města Mladá Boleslav**, odbor životního prostředí, č.j. MěÚ BnJ/00319/2024/SM (12. 1. 2024, resp. MMBB/170743/2023/OŽP/KaSo (11. 1. 2024)
 - z hlediska zákona 254/2001 Sb.
 - z hlediska zákona 114/1992 Sb.
 - Z hlediska zákona 289/1995 Sb. – požaduje etapizaci, která je však v návrhu obsažena
- **Státní pozemkový úřad**, č.j. MěÚ BnJ/01053/2024 (6. 2. 2024), resp. č.j. SPU 046771/2024 (29. 1. 2024)
- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze**, č.j. MěÚ BnJ/01093/2024/SM (7. 2. 2024), resp. KHSSC 75426/2023 (6. 2. 2023)
- **Ministerstvo životního prostředí**, č.j. MěÚ BnJ/01189/2024/SM (9. 2. 2024), resp. MZP/20249/210/93
- **Agentura ochrany přírody a krajiny**, č.j. MěÚ BnJ/01176/2024/SM (9. 2. 2024), resp. 00368/KK/24 (8. 2. 2024) – Dotčený orgán ve svém stanovisku vyloučil významný vliv Změny č. 3 na soustavu NATURA 2000, výhrady k řešení Změny č. 3 neuplatnil.

Na základě těchto uplatněných stanovisek nebyla dokumentace Změny č. 3 upravována.

Souhlasná stanoviska s podmínkami

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, 8. 1. 2024, č.j. MěÚ BnJ/00220/2024/SM, resp. MIPOX0480HIN ze dne 8. 1. 2024

Obsah stanoviska

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s následující podmínkou:

- doplnit zákres chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu a upřesnění označení výhradního ložiska v legendě Koordinačního výkresu (výhradní ložisko zemního plynu a černého uhlí č. 3075300 Mělnická pánev).

Způsob zpracování podmínek

Podmínky podatele budou v plném rozsahu zpracovány. V Koordinačním výkresu Změny č. 3 bude:

- doplněno Chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev)
- nahrazen text „ložiska nerostných surovin“ textem „výhradní ložisko zemního plynu a černého uhlí Mělnická pánev“

Oba limity budou uvedeny i v koordinačním výkresu Úplného znění územního plánu Benátek nad Jizerou po vydání jeho změny č. 3.

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, koordinované stanovisko, č.j. MěÚ BnJ/00889/2024/SM (31. 1. 2024), resp. 159129/2024/KUSK (25. 1. 2024)
 - Odbor kultury a památkové péče

Obsah stanoviska

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s následující podmínkou:

- Požadujeme zachovat v textu výroku formulaci, resp. uvést její období, z rušené kapitoly c.05: „Nová zástavba musí respektovat charakter jednotlivých městských částí a působnost městských dominant. Vliv nových staveb, dostaveb nebo nástaveb na celkové městské panorama, a zvláště na horizont historického jádra musí být dokumentován vhodnými prostředky vizualizace v širších souvislostech panoramatu města.“ Odůvodnění: Formulace se týká ochrany památkových hodnot města a z hlediska památkové péče je žádoucí tento požadavek v textu výroku ponechat

Způsob zapracování podmínek

Podmínka byla zapracována, nová formulace byla konzultována s dotčeným orgánem a ve spolupráci s ním uplatněna následovně:

„Nová zástavba musí respektovat působnost městských dominant a charakter městské části, v níž se nachází. Nové stavby, nástavby, přístavby a změny staveb nesmí mít negativní vliv na městské panorama a na horizont historického jádra.“

- **Ministerstvo obrany**, 22. 1. 2024, č.j. MěÚ BnJ/00605/2024/SM, resp. MO 59598/2024-1322 ze dne 22. 1. 2024

Obsah stanoviska

„Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

– OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

– Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva

obranu (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (viz ÚAP – jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Způsob zpracování podmínek

Podmínky podatele budou zpracovány následujícím způsobem:

- v rámci kapitoly **13. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů...** bude uvedeno vyhodnocení souladu se zákonem 49/1997 Sb., v němž bude konstatována existence ochranného pásma radiolokačního zařízení včetně dotčeným orgánem uvedených omezení vyplývajících z této skutečnosti. Ochranné pásmo bude vyznačeno v koordinačním výkrese Změny č. 3
- v rámci kapitoly **13. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů...** bude v podkapitole „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ uvedeno vyhodnocení souladu se zákonem 222/1999 Sb. a 127/2005 Sb., v němž bude konstatována existence koridoru

radioreléových spojů, včetně dotčeným orgánem uvedených omezení vyplývajících z této skutečnosti. Radioreléové spoje jsou v Koordinačním výkresu vyznačeny, grafická část se tak nebude měnit.

- v rámci kapitoly **13. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů...** bude v podkapitole „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ uvedeno vyhodnocení souladu se zákonem 183/2006 Sb., v němž bude konstatován zájem Ministerstva obrany na povolování níže uvedených druhů staveb, které mohou být povolovány jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

V legendě koordinačního výkresu změny č. 3 bude uvedeno: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

Záporná stanoviska a výsledky konzultací

- **Ministerstvo dopravy**, č.j. MěÚ BnJ/01165/2024/SM (8. 2. 2024), resp. MD-5356/2024-520/2 (8. 2. 2024)

Obsah podání

Dotčený orgán ve svém stanovisku nesouhlasí s řešením Změny č. 3 v rozsahu vymezení koridoru pro rozšíření dálnice – požaduje vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby.

V ostatních částech bylo stanovisko souhlasné.

Výsledek konzultací

Pořizovatel konzultoval situaci s nadřízeným orgánem územního plánování (telefonické konzultace s KÚSK 12. 2. 2024 13:53 Ing. Krejčíková, 4. 3. 2024 v 11:15 Ing. Charalambidis) a s Ministerstvem dopravy (27. 2. 2024 10:00 Ing. Tesařová). S ohledem na absenci podkladů pro upřesnění koridoru veřejně prospěšné stavby D307 byl výsledkem konzultací byl návrh pořizovatele na rozdělení Změny č. 3 na dvě části – 3a a 3b. Změna 3a bude řešit veškeré úpravy dokumentace, včetně jejího uvedení do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), s výjimkou vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby D307. O rozdělení změny rozhodne zastupitelstvo města. Pořizovatel opatří

stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny pro Změnu č. 3b, neboť při uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivu Změny č. 3 příslušný úřad a příslušný orgán neměli informace o vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a nemohli tak posoudit jeho vliv (postup dle § 51 odst. 3 Stavebního zákona). Na základě rozhodnutí zastupitelstva města o rozdělení Změny č. 3 Ministerstvo dopravy změnil své stanovisko na souhlasné s podmínkou, že vymezení koridoru bude řešeno ve Změně č. 3b. Krajský úřad pořizovatel následně požádá o stanovisko podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona a výslovně uvede, že se Změna č. 3 dělí na 3a a 3b, přičemž Změna č. 3a uvádí Územní plán do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, s výjimkou vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby D307. Koridor D307 bude v souladu se ZÚR upřesněn Změnou č. 3b na základě podkladů ŘSD a konzultace s ním a s Ministerstvem dopravy.

V souladu s dohodnutým postupem pořizovatel pořádal dne 21. 2. 2024 o stanovisko příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody. Zastupitelstvo města rozhodlo dne 13. 3. 2024 o rozdělení Změny č. 3 na Změnu č. 3a a 3b. Pořizovatel požádal dne ... 3. 2024 o nové stanovisko Ministerstvo dopravy, které na základě této žádosti vydalo následující stanovisko:

- **Ministerstvo dopravy**, č. j. MěÚ BnJ/02578/2024/SM (5. 4. 2024), resp. MD-13865/2024-520/2 (4. 4. 2024)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko se Změnou č. 3a pod podmínkou, že dojde k rozdělení Změny č. 3 na 3a a 3b a Změna č. 3b vymezí návrhový koridor pro rozšíření dálnice D10 v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, a to dle podmínek již vydaného stanoviska č.j. MD-5356/2024-520/2 ze dne 8.2.2024.

Způsob zpracování podmínek

Změna č. 3 byla rozhodnutím zastupitelstva města 15/1Z/2024 rozdělena na Změnu č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou a Změnu č. 3b Benátky nad Jizerou, přičemž předmětem druhé z nich bude právě jenom vymezení (a upřesnění) koridoru veřejně prospěšné stavby pro rozšíření dálnice D10. Tím je podmínka souhlasu se Změnou č. 3a naplněna.

13.3.2 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování

Po společném jednání byla uplatněna následující stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona:

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, č.j. MěÚ BnJ/03411/2024/SM (6. 5. 2024), resp. 060054/2024/KUSK (3. 5. 2024)

Obsah podání

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že návrh změny není v souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, konkrétně s článkem [119], který ukládá vymezení

koridoru dopravní infrastruktury pro rekonstrukci vybraných úseků dálniční sítě, konkrétně koridoru D307 – dálnice D10 v úseku MÚK Satalice (hranice kraje) – MÚK Kosmonosy, který prochází předmětným územím. Krajský úřad požaduje vymezení předmětného koridoru dopravní infrastruktury formou návrhového koridoru, nikoliv formou územní rezervy. Dále Krajský úřad požaduje zohlednění aktuálního znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, kdy dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která však v rámci řešeného území žádný nový nadmístní parametr nenavrhuje.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě o odstranění nedostatků.

Výsledek konzultací

Na základě konzultace s dotčeným orgánem pořizovatel uplatnil novou žádost, v níž si vyžádal stanovisko dle § 50 odst. 7 Stavebního zákona pouze k části Změna č. 3a. Na základě této žádosti bylo uplatněno následující stanovisko:

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, č.j. MěÚ BnJ/03636/2024/VÚP (14. 5. 2024), resp. 062984/2024/KUSK (13. 5. 2024)

Obsah stanoviska

Dotčený orgán konstatoval, že nedostatky spočívající v nesouladu s platnými ZÚR, které ukládají vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro rekonstrukci vybraných úseků dálniční sítě, konkrétně koridoru D307 – dálnice D10 v úseku MÚK Satalice (hranice kraje) – MÚK Kosmonosy, a který prochází předmětným územím, byly odděleny do samostatného návrhu změny (změna č. 3. územního plánu Benátky nad Jizerou), a proto lze v případě změny č. 3a územního plánu Benátky nad Jizerou postupovat v dalším řízení o územním plánu. Ve věci změny č. 3b územního plánu Benátky nad Jizerou je stanovisko spis zn. 049191/2024 KUSK ÚSR/Ch, č. j. 060054/2024/KÚSK ze dne 3. 5. 2024 nadále platné.

Vyhodnocení stanoviska

Na základě uplatněného stanoviska pořizovatel přistoupil k veřejnému projednání návrhu Změny č. 3a a zahájil kroky k pořízení části Změny č. 3b.

13.3.3 Stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. MěÚ BnJ/03518/2024/SM (9. 5. 2024), resp. 049016/KUSK (7. 5. 2024)

Obsah stanoviska

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyjádření k němu uplatněných vydává Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví **souhlasné stanovisko** k posouzení vlivů provádění Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování Změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou stanovují následující požadavky:

- V rámci plochy Z21, P102 a Z29 zabezpečit veškeré činnosti před úniky látek nebezpečných vodám do půdy nebo povrchových a podzemních vod.
- V rámci plochy Z29 zajistit provozní bezpečnostní opatření pro zabránění úniku ropných látek a kontaminace horninového prostředí z provozu dopravní a manipulační techniky.
- V rámci plochy Z29 zajistit pravidelnou kontrolu a dobrý technický stav mechanizace a dopravních prostředků.
- V rámci plochy Z29 přizpůsobit organizaci nákladní dopravy dopravnímu řešení na navazujících komunikacích.
- V rámci plochy Z29 omezovat co nejvíce zbytečný běh motorů nákladních automobilů a zařízení skládky naprázdno.
- V rámci využití plochy Z29 v maximální míře ponechat původní zeleň. Využití ploch Z29 doplnit výsadbami původních druhů dřevin (keřového i stromového patra) s extenzivním způsobem hospodaření ve vztahu k zajištění návaznosti na okolní přírodu blízké plochy.
- Před zahájením a při terénních úpravách a kácení dřevin v rámci plochy Z29 zajistit přítomnost odborného biologického dozoru, který na základě zjištěných aktuálních dat zajistí optimální řešení v zájmu ochrany přírody (časové nebo prostorové omezení ve fázi přípravy území nebo záchranný transfer jedinců na bezpečnou lokalitu).
- Před zahájením činnosti spojené se zásahem do biotopů v rámci plochy Z29 je nutné aktualizovat biologické průzkumy a projednat výjimku ze zákazů pro zvláště chráněné druhy živočichů.
- Odstraňování dřevin v rámci plochy Z29 realizovat mimo obvyklé hnízdní období a v případě potvrzení výskytu přizpůsobit termíny také zjištěným druhům netopýrů.
- Skrývkové práce v rámci plochy Z29 budou provedeny mimo hlavní vegetační sezónu (od října do poloviny března).
- V rámci využití plochy Z29 zajistit oplocení, které minimalizuje vizuální rušení a zároveň zabráni šíření polétavých odpadů mimo areál skládky. Kolem oplocení směrem vně (k území EVL) nebudou lokalizovány obslužné komunikace.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán ve svém stanovisku nekonstatoval významný negativní vliv Změny č. 3 na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona tak nebyla stanovena kompenzační opatření.

V rámci stanoviska dotčený orgán upozornil na skutečnosti, které je nutné respektovat v území v rámci navazujících řízení. Tyto skutečnosti, uvedené ve 12 samostatných odrážkách, nelze s jednou výjimkou zahrnout do výroku Změny č. 3, neboť neodpovídají podrobnosti územního plánu – jedná se o organizační nebo procesní požadavky, které nelze zahrnout do koncepce územně plánovací dokumentace. Pouze ve dvanácté odrážce je uveden požadavek na prostorové uspořádání zastavitelné plochy Z29, kdy je vyžadováno oplocení areálu. Dále je zde limitováno umístování obslužných komunikací, když je uplatněn požadavek, aby nebyly obslužné komunikace umístovány vně areálu. Takto formulovaná podmínka se však nevztahuje k zastavitelné ploše Z29, ale k sousední ploše s rozdílným způsobem využití. Bylo tedy nutno upravit formulaci tak, aby byl požadavek zajištěn v rámci plochy Z29. Na základě požadavku dotčeného orgánu tak do budou do podmínek využití plochy TO, konkrétně do podmínek jejího prostorového uspořádání, zapracovány následující body:

- zastavitelná plocha Z29 bude na společné hranici s nezastavěným územím oplocena způsobem minimalizujícím vizuální rušení a bránícím šíření polévacích odpadů mimo areál skládky;
- vjezd do areálu bude zajištěn z ploch v zastavěném území nebo z ploch DS.

13.3.4 Veřejné projednání

Souhlasná stanoviska

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze**, č.j. MěÚ BnJ/05133/2024/SM (4. 7. 2024), resp. KHSSC 50131/2024 (3. 7. 2024)
- **Krajský úřad Středočeského kraje**, koordinované stanovisko, č.j. MěÚ BnJ/05516/2024/SM (17. 7. 2024), resp. 077506/2024/KUSK (15. 7. 2024)
 - Odbor životního prostředí a zemědělství (upozorňuje na působnost AOPK – na základě upozornění byl dotčený orgán dodatečně osloven)
 - Odbor dopravy
 - Odbor kultury a památkové péče
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, č.j. MěÚ BnJ/04786/2024/SM (24. 6. 2024), resp. MIPOX04B6T2Y ze dne 17. 6. 2024
- **Obvodní báňský úřad**, č.j. MěÚ BnJ/04992/2024/SM (28. 6. 2024), resp. SBS 27519/2024/OBÚ-02/1 (28. 6. 2024)
- **Magistrát města Mladá Boleslav**, odbor životního prostředí, č.j. MěÚ BnJ/05325/2024/SM (11. 7. 2024), resp. MMBB/69441/2024/OŽP/KaSo (11. 7. 2024)
 - z hlediska zákona 254/2001 Sb.
 - z hlediska zákona 114/1992 Sb.

Na základě těchto uplatněných stanovisek nebyla dokumentace Změny č. 3a upravována.

Souhlasná stanoviska s podmínkami

- **Magistrát města Mladá Boleslav**, odbor životního prostředí, č.j. MěÚ BnJ/05325/2024/SM (11. 7. 2024), resp. MMMB/69441/2024/OŽP/KaSo (11. 7. 2024)
 - z hlediska zákona 289/1995 Sb.

Obsah podání

Dotčený orgán „souhlasí se záměrem rozšíření skládky – centra komplexního nakládání s odpady. Dále s ohledem na platnost nového stavebního zákona uplatňuje požadavek nezastavitelnosti 30 m od okraje lesa pro stavby s možným pobytem osob (výjimka pouze u stavebních proluk) na všech plochách kde byl měněn způsob využití a nebyly tam, ze strany OSSL uplatněna žádná regulace využití území (týká se lesů mimo majetek Vojenských lesů a statků)

Způsob zapracování podmínek

Podmínky nebylo možné zohlednit.

Dotčený orgán uplatnil v rámci společného jednání souhlasné stanovisko, jímž je vázán (viz § 4 odst. 4 zákona 183/2006 Sb.). Dotčený orgán neuvedl nově zjištěné a doložené skutečnosti, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky. Poukazuje pouze na platnost zákona 283/2021 Sb., nedokládá však žádné jeho ustanovení, které by mohlo znamenat nově zjištěnou skutečnost, kterou by se v dané věci podstatně změnily podmínky. Nebylo možno dovodit, o které ustanovení zákona se podatel opírá. Změna č. 3a je navíc pořizována podle zákona č. 183/2006 Sb., a to na základě přechodného ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb.

V dané věci Pořizovatel dovodil, že se dotčený orgán odvolává na změnu zákona 289/1995 Sb. Touto změnou se snižuje vzdálenost od hranice lesa, v níž dotčený orgán uplatňuje závazné stanovisko, z 50 na 30 m. Jedná se nicméně o změnu, která nemá vliv na územní plán ani Změnu č. 3. Mezi řízení podle zákona 283/2006 Sb., k nimž dotčený orgán uplatňuje závazné stanovisko, řízení o vydání územního plánu nepatří (k územnímu plánu uplatňuje dotčený orgán stanovisko, nikoliv závazné stanovisko). Tuto změnu navíc nelze považovat za „nově zjištěnou a doloženou skutečnost“, jedná se o parametrickou úpravu. Upravován je parametr, který se v Územním plánu ani Změně č. 3 nijak nepromítl. Změna tohoto parametru se tedy nijak nedotýká Změny č. 3.

Současně pořizovatel konstatoval, že nepřihlédnutím ke stanovisku nemůže dojít k ohrožení zájmů hájených dotčeným orgánem. Dle § 14 zákona 289/1995 Sb. uplatňuje dotčený orgán v řízeních podle zákona č. 283/2021 Sb., dotýkajících se pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, závazné stanovisko. Umístění pobytových staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa tak bude dotčený orgán posuzovat a může svým závazným stanoviskem dosáhnout ochrany svěřených zájmů na úseku ochrany lesa.

K uplatněnému stanovisku **nelze** s ohledem na § 4 odst. 4 zákona 183/2006 Sb. **přihlédnout**.

Záporná stanoviska a výsledky konzultací

Ke Změně č. 3a nebyly v rámci řízení o Změnu č. 3a uplatněna nesouhlasná stanoviska.

14 Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

14.1 Návrh rozhodnutí o námitkách

Ke Změně č. 3a nebyla v rámci veřejného projednání uplatněna podání splňující náležitosti námitky ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb.

14.2 Vypořádání připomínek

14.2.1 Společné jednání

- **Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a. s., č. j. MěÚ BnJ/00260/2024/SM** (10. 1. 2024), resp. 4580/23/Ge (9. 1. 2024)

Obsah podání

Podatel sděluje následující:

- pro (Územním plánem vymezené) zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 je nedostatečná kapacita vodovodního řadu a vodojemu
- je nutné přeložení stávajícího vodovodního řadu do budoucí komunikace v souvislosti s plánovanou výstavbou
- není přípustné vypouštět dešťovou vodu do oddílné splaškové kanalizace
- zastavitelná plocha Z29 leží v blízkosti vodovodního přivaděče

Způsob vypořádání podání

Na základě připomínky **bude upraven** návrh Změny č. 3, a to následovně:

- vypouštěný text „(řádově v litrech za vteřinu)“ bude nahrazen textem „dešťové“

V prvním a druhém bodě podání se nejedná o připomínku ke Změně č. 3, ve čtvrtém bodě není obsahem podání věcná připomínka.

Podatel v prvním bodě konstatuje nedostatečnou kapacitu vodovodního řadu a vodojemu. Zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6, zmíněné v této souvislosti v podání, jsou vymezeny v platném Územním plánu, Změna č. 3 se jejich vymezení nedotýká. Obdobně Změna č. 3 neupravuje ani koncepci zásobování pitnou vodou, pouze upouští od podmínky vybudování „identického“ vodojemu dotčené lokality, připouští tak i vybudování např. zemního vodojemu. Tuto úpravu oprávněný investor svým podáním nezpochybňuje. V tomto rozsahu se tedy podání nedotýká řešení Změny č. 3 a je tudíž bezpředmětné.

Pořizovatel dále konstatuje, že Územní plán nestanovuje kapacitu vodovodních řadů. Ty jsou v Územním plánu vymezeny koncepčně, jejich přeložení, případně zkapacitnění je věcí navazujících řízení. Územní plán vymezil plochu pro výstavbu vodojemu, který zajistí zvýšení kapacity vodovodní sítě. Potud tedy naplňuje požadavky oprávněného investora v maximální možné míře. Zkapacitnění vodovodních řadů i zajištění výstavby vodojemu musí oprávněný investor řešit v rámci kompetencí svěřených zvláštními právními předpisy v navazujících řízeních, která mají podoby konkrétního rozhodnutí (např. územní rozhodnutí, stavební povolení atp.).

Zcela obdobná je situace ohledně druhé bodu.

V případě třetího bodu lze konstatovat, že Změnou č. 3 nedošlo ke změně koncepce nakládání s dešťovými vodami. Došlo pouze k vypuštění textu, který svou podrobností

neodpovídal Územnímu plánu (určení objemu vypouštěných vod). Opět je možné konstatovat, že oprávněný investor může své zájmy hájit v navazujících řízeních. Současně však pořizovatel konstatoval, že formulace uvedená v Územním plánu skutečně může být zavádějící, byť se zdá být poměrně zjevné, že v tomto případě je „kanalizací“ míněna dešťová kanalizace. Vzhledem k tomu, že se nejedná o věcnou změnu řešení nad rámec zadání Změny č. 3, a že dochází Změnou č. 3 k úpravě textu vypuštěním závorky, pořizovatel konstatoval, že je účelné provést požadovanou úpravu. Byť je sporné, zda připomínka směřuje ke Změně č. 3 nebo k Územnímu plánu, lze dovodit její příslušnost ke Změně č. 3 a připomínce vyhovět. Nedojde tím ke změně koncepce ani podmínek pro rozhodování v území, Územní plán však bude v tomto smyslu jednoznačnější. Proto bude vypuštěný text nahrazen textem „dešťové“, čímž bude požadavek oprávněného investora naplněn.

V případě čtvrtého bodu jde pouze o konstatování existence limitu využití území bez uvedení konkrétního požadavku na řešení Změny č. 3. Skutečnost, že předmětný limit musí být respektován, vyplývá ze zvláštních právních předpisů, kterými byl tento limit využití území stanoven.

- **Josef a Marie Šulcovi**, č.j. MěÚ BnJ/00303/2024/POD (11. 1. 2024)

Obsah podání

Podatelé nesouhlasí s aktualizací zastavěného území, konkrétně s nezařazením pozemků 303/17, 303/30 a st. 1240 (k. ú. Nové Benátky) do zastavěného území

Způsob vypořádání podání

Na základě připomínky **bude upraven** návrh Změny č. 3, a to následovně:

- předmětné pozemky budou zahrnuty do zastavěného území
- na předmětných pozemcích bude vymezena plocha SM – smíšené obytné – městské
- u názvu plochy SM bude v textové i grafické části důsledně odstraněn text v závorce, tj. text „nizkopodlažní zástavba“

Pořizovatel v souladu s tvrzením podatele konstatoval, že předmětné plocha splňuje požadavky § 58 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona pro zahrnutí do zastavěného území. Jedná se o stavební parcelu a s ní související pozemkové parcely, které tvoří zastavěný stavební pozemek.

Tento zastavěný stavební pozemek je zahrnut do ploch ZS.1, který nepřipouští její stávající legální využití. Na pozemku je umístěna stavba bez čísla popisného či evidenčního, zapsaná do katastru nemovitostí. Podle podmínek využití pro danou plochu však umístování staveb na této není hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím. Majitelé legální zapsané stavby se tak dostávají do rozporu s platným Územním plánem, který přitom v daném území nenavrhuje změnu využití, ale deklaruje stabilizaci stávajícího stavu. S ohledem na tyto skutečnosti je tak nutné vymezit na ploše novou plochu s rozdílným způsobem využití. S ohledem na ustanovení § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. není vhodné vymezovat pro danou plochu samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na její nízkou výměru (cca 900 m²). Plocha tak bude přiřazena do ploch SM – smíšené obytné – městské., s nimiž bezprostředně souvisí. Podmínky využití této plochy umožňují stávající využití předmětného pozemku (zahrada se zázemím zahradního domku). Případná změna využití

pozemku ve prospěch hlavního využití plochy SM není z hlediska urbanistického na závadu, v takovém případě je pouze nutné dodržet požadavky zvláštních právních předpisů.

Při zjišťování skutkového stavu v rámci vyhodnocení připomínky dospěl pořizovatel ke zjištění, že název plochy SM – smíšené obytné – městské byl v rámci Změny č. 3 v kapitole f. upraven, úprava však neproběhla důsledně napříč celým Územním plánem. V textové i grafické části na některých místech zůstal název předmětné plochy doplněn závorkou s textem „nizkopodlažní zástavba“, který je však zavádějící. Výška zástavby je stanovena podmínkami prostorového uspořádání předmětné plochy. Proto bylo záměrem Změny č. 3 toto označení odstranit. Na základě tohoto zjištění pořizovatel požaduje úpravu textové i grafické části Územního plánu.

- **Pavel Urban**, č.j. MěÚ BnJ/00359/2024/SM (15. 1. 2024)

Obsah podání

Podatel namítá nesoulad stanoveného využití plochy a navazujících pozemků se stanoveným využitím.

Způsob vypořádání podání

Na základě připomínky **bude upraven** návrh Změny č. 3, a to následovně:

- na parcele 949 (k. ú. Kbel) a ostatních parcelách tvořících s touto parcelou zastavěný stavební pozemek bude vymezena plocha VL – Lehká výroba a sklady

Pořizovatel vyhodnotil uplatněnou připomínku a zjistil skutkový stav věci. Bylo konstatováno, že na části plochy, která je Změnou č. 3 zahrnována do zastavěného území, je v současné době provozována činnost odpovídající svou povahou využití plochy VL – lehká výroba a sklady. Obdobné využití má i zbylá část plochy. Z urbanistického hlediska je sjednocení využití zástavby východně od silnice smysluplné. Vzhledem k tomu, že Změna č. 3 napravlující chybné vymezení zastavěného území a vymezuje na takto doplněné části zastavěného území plochu s rozdílným způsobem využití, je účelné upravit plochu s rozdílným způsobem využití v celém souvisejícím areálu.

- **Petr Kanina**, č.j. MěÚ BnJ/00802/2024/SM (29. 1. 2024)
- **Ing. Jiří Kratochvíl**, č.j. MěÚ BnJ/00803/2024/POD (29. 1. 2024)
- **Jiří Kratochvíl**, č.j. MěÚ BnJ/00847/2024/POD (31. 1. 2024)
- **Ing. Alena Kratochvílová**, č.j. MěÚ BnJ/00928/2024/POD (1. 2. 2024)

Obsah podání

Věcně shodná připomínka podatelů obsahuje nesouhlas s omezením umístění fotovoltaických elektráren na území městské památkové rezervace.

Způsob vypořádání podání

Na základě připomínky **bude upraven** návrh Změny č. 3, a to následovně:

- omezení fotovoltaických elektráren a solárních kolektorů bude z územního plánu vypuštěno

Ve shodě s tvrzením podatelů pořizovatel konstatoval, že Zpráva o uplatňování vyžadovala vypuštění ustanovení Územního plánu, která vyplývají z jiných právních předpisů. Je sice faktem, že Územní plán má možnost (a povinnost) chránit urbanistické a architektonické hodnoty v území a s ohledem na ně zamezit umísťování rušivých prvků v určitém prostoru, avšak pokud tento prostor definoval městskou památkovou zónou, pak se pouze (a nepřipustně) odkazuje na ochranu veřejných zájmů řešenou zvláštními právními předpisy. Aby mohl Územní plán omezit možnost umísťování rušivých zařízení v určitém prostoru, musel by tento prostor samostatně vymezit, například jako specifickou plochu s rozdílným způsobem využití. Pokud by odůvodnil, proč v daném prostoru za žádných okolností není možné umísťovat tyto prvky, pak by byla regulace přípustná.

Pořizovatel dále dospěl k závěru, že vypuštěním ustanovení z Územního plánu nedojde k ohrožení záměru, který toto ustanovení sledovalo. Tím je ochrana panoramatu městské památkové zóny a vzhledu jednotlivých památkově chráněných budov. Ochrana těchto hodnot je dostatečně zajištěna vymezením městské památkové zóny a památkově chráněných objektů, dotčené orgány příslušné k hájení tohoto veřejného zájmu mají pro tento účel zvláštním právním předpisem svěřeny kompetence, které mohou realizovat v rámci příslušného řízení. Vypuštěním předmětného ustanovení z Územního plánu tak nemůže dojít k ohrožení veřejného zájmu.

V souladu s tvrzením podatelů lze konstatovat, že pokud umístění fotovoltaické elektrárny či solárního kolektoru nenaruší chráněné hodnoty, není důvod jejich umístění bránit. Míru narušení hodnot posoudí příslušný dotčený orgán. Pokud však bude omezení součástí Územního plánu, nebude možné takové zařízení v území umístit ani v případě, že by neohrozilo chráněné zájmy. V takovém případě by byla práva vlastníků dotčena nad nezbytnou míru a současně by byly dotčeny další veřejné zájmy spojené s ochranou životního prostředí (bezemisní lokální výroba elektřiny) a energetickou soběstačností.

S ohledem na výše popsané skutečnosti a s přihlédnutím k racionální argumentaci podatelů pořizovatel konstatoval, že připomínce je nutno vyhovět, aby nedocházelo k neoprávněnému zásahu do práv podatelů.

- **CPCT z.s., MěÚ BnJ/01109/2024/SM (7. 2. 2024)**

Obsah podání

Podatel připomínkuje rozpor v tištěné a digitální dokumentaci návrhu Změny č. 3 a požaduje upřesnění podmínek využití plochy TI.

Způsob vypořádání podání

Na základě připomínky **bude upraven** návrh Změny č. 3, a to následovně:

- na parcelách 5044 a st. 5056 (k. ú. Staré Benátky) bude zachováno využití TI
- v podmínkách využití plochy TI bude jako přípustné využití uvedeno „stavby a zařízení složek IZS, včetně staveb a zařízení pro výcvik a výuku související s činnostmi IZS (členů i širší veřejnosti)“

Na základě připomínky pořizovatel zkontroloval soulad tištěné a digitální dokumentace a konstatoval, že zjištění uvedená podatelem se zakládají na pravdě. Vzhledem k tomu, že na předmětné ploše se nachází stavební parcela a na pozemkové parcele je zeleň pouze náletová, není vymezení plochy pro ochrannou a izolační zeleň vhodné. Není rovněž zjevné,

před čím a co by zeleň chránila či izolovala. Proto se původní využití jeví jako vhodnější a bude zachováno. Návrh na změnu plochy z TI na ZO bude z tištěné části dokumentace vypuštěn.

Současně je nutno dát za pravdu podateli ve věci nejasnosti stanovených podmínek využití dané plochy. Pokud Změna č. 3 navrhovala změnu využití plochy a nyní od této změny využití upouští, a současně dílčím způsobem upravuje podmínky využití, je vhodné upřesnit využití plochy TI ve vztahu k veřejně prospěšným záměrům na realizaci staveb a zařízení pro složky integrovaného záchranného systému. Z těchto důvodů a s ohledem na podloženou argumentaci podatele bude na základě připomínky dokumentace upravena.

- **Tomáš Urban**, č.j. MěÚ BnJ/01105/2024/SM (7. 2. 2024)

Obsah podání

Podatel požaduje zařazení parcely 63/1 (k. ú. Obodř) do ploch RI – rekreace individuální.

Vyhodnocení podání

Na základě připomínky návrh Změny č. 3 **nebude upravován**.

Připomínka podatele nesměřuje vůči Změně č. 3, ta vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na předmětném pozemku nestanoví. Využití pozemku stanovil platný Územní plán, který byl řádně projednán a byl vydán usnesením zastupitelstva města. V rámci projednání návrhu Změny č. 3 nelze podávat připomínky k částem Územního plánu, jichž se Změna č. 3 nedotýká.

Pro zařazení změny využití do změny územního plánu je nutné dodržet postup podle stavebního zákona, viz § 46 Stavebního zákona. Aby předmětný požadavek mohla řešit Změna č. 3, musel by být obsažen v jejím zadání, které je součástí schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou. Tu schválilo zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou poté, co byla předložena veřejnosti s výzvou k uplatnění připomínek.

- **Ředitelství silnice a dálnic, s. p.**, č.j. MěÚ BnJ/01158/2024 (8. 2. 2024), resp. RSD-79291/2024-1 (8. 2. 2024)

Obsah podání

Podatel požaduje vymezení, resp. koridoru veřejně prospěšné stavby pro rozšíření dálnice D10 v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

Vyhodnocení podání

Požadavek podatele se zakládá na platné nadřazené územně plánovací dokumentaci. Koridor veřejně prospěšné stavby bude v dokumentaci upřesněn. Pro jeho vymezení bude využit postup, který byl dohodnutý v rámci konzultace s Ministerstvem dopravy.

- **GasNet, a.s.**, č.j. MěÚ BnJ/00715/2024/SM (25. 1. 2024), resp. 5002946693 (19. 1. 2024)

Obsah podání

Podatel (oprávněný investor) konstatuje limity využití v území a uvádí, že k návrhu Změny č. 3 nemá „žádné námitky“

Vyhodnocení podání

Na základě podání návrh Změny č. 3 **nebude upravován**. Podání neobsahuje věcnou připomínku ke Změně č. 3.

14.2.2 Veřejné projednání

Ke Změně č. 3a nebyla v rámci veřejného projednání uplatněna podání splňující náležitosti připomínky ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb.

14.3 Ostatní podání

14.3.1 Podání neobsahující náležitosti námitky ani připomínky

- **GasNet, s.r.o.**, č. j. MěÚ BnJ/05057/2024/SM (2. 7. 2024), resp. 500310821 (25. 6. 2024)

Obsah podání

Podatel konstatuje existenci infrastruktury v jeho vlastnictví, resp. správě, a konstatuje, že „při respektování uvedených podmínek v návrhu Změny č. 3a územního plánu nemáme žádné námitky.“

Způsob vypořádání

Na základě uplatněného podání **nebude** dokumentace Změny č. 3a **měněna**.

Odůvodnění způsobu vypořádání

Podání neobsahuje sdělení věcné námitky k řešení Změny č. 3a. Nelze je tak považovat za námitku ani připomínku k návrhu Změny č. 3a ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., neboť z něj nevyplývá, se kterou částí řešení Změny č. 3a podatel nesouhlasí.

V závěru svého podání podatel naopak uvádí, že k řešení nemá námitky. Toto sice podmiňuje respektováním uvedených „podmínek“ (tj. limitů využití území vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, resp. z existence sítí technické infrastruktury), ve svém podání však nekonstatuje žádný případ jejich nerespektování. Podání tak není možné přezkoumat, a tedy ani na jeho základě rozhodnout. Pakliže podatel sám nekonstatoval žádný případ nerespektování „podmínek“, má se za to, že jsou tyto podmínky respektovány.

Na základě výše uvedeného nelze s ohledem na nepřezkoumatelnost než konstatovat, že **podatel** dle vlastního tvrzení **nemá námitky**.

14.3.2 Podání uplatněná po stanovené lhůtě

- **Pražské vodovody a kanalizace**, č. j. MěÚ BnJ/05696/2024/SM (29. 7. 2024), resp. PVK 39373/ÚTPČ/24 (11. 7. 2024 – podáno 29. 7. 2024)

Obsah podání

Podatel sděluje následující „námitky a připomínky“:

- „Požadujeme do ÚPn Benátky nad Jizerou uvést výše citovaný důležitý limit řešeného území.
- Navrhované rozvojové plochy Z18, Z25“, umístěné v PHO 1a, budou podmíněčně přípustné k výstavbě za předpokladu centrálního odkanalizování na obecní ČOV.
- Rozvojová plocha „ZS.2 – Sídlní zeleň – hospodářská zahrady“ je umístěná v PHO 2a. Při hospodaření na pozemku v PHO 2.a smí být na ochranu rostlin používány výhradně prostředky (dále POR) určené pro použití v PHO vodních zdrojů schválené SRS, UKZUZ.“

Způsob vypořádání

- Na základě uplatněného podání **nebude** dokumentace Změny č. 3a **měněna**.

Odůvodnění způsobu vypořádání

Podání bylo doručeno do datové schránky Městského úřadu Benátky nad Jizerou. Dle doručení byla datová zpráva podána dne 29. 7. 2024. Následně bylo 1. 8. 2024 podání doručeno i poštou. Lhůta pro podání námitek uplynula dne 22. 7. 2024. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. se k později uplatněným námitkám ani připomínkám nepřihlíží. Na základě tohoto podání tak nemůže být dokumentace návrhu Změny č. 3a upravována.

K jednotlivým bodům podání pořizovatel dále konstatoval:

- [51.] Územní plán není dokumentem poskytujícím informace o území, k tomuto účelu slouží územně analytické podklady. Územní plán stanovuje podmínky pro rozhodování o změnách v území, nastavuje koncepci rozvoje území obce. Uvedené limity využití území se vymezují podle zvláštních právních předpisů samostatnými postupy, nikoliv územním plánem. Územní plán vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy. O vymezení ochranných pásem vodního zdroje nemůže zastupitelstvo rozhodovat, neboť k tomu nemá aktivní zmocnění vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Proto nelze „výše citovaný důležitý limit řešeného území“ ve Změně č. 3 uvést (v opačném případě by o něm rozhodovalo zastupitelstvo města).

Informativní charakter má odůvodnění územního plánu, respektive jeho změny. V rámci odůvodnění Změny č. 3 tak může být daný limit využití území uveden.

- [52.] Zastavitelné plochy Z18 a Z25 Změna č. 3a nevymezuje, mění pouze jejich označení. Úprava označení nemá vliv na existenci či účel využití zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy byly vymezeny platným Územním plánem. Změna územního plánu se dle § 55 odst. 6 zákona 183/2006 Sb. projednává v rozsahu měněných částí. Nelze tedy podávat námitky ani připomínky k částem Územního plánu, jichž se Změna č. 3 nedotýká.
- [53.] Pro třetí bod námitky platí obdobně skutečnosti uvedené v reakci na 2. bod. Nadto zde podatel nezohlednil ustanovení § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v němž je stanoveno: „Územní plán ... nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí...“ Požadavky na typ prostředků pro ochranu rostlin jsou zcela mimo podrobnost územního plánu.

Vyhodnocení jednotlivých bodů podání však nemá vliv na vypořádání podání, neboť bylo ve smyslu zákona 500/2004 Sb. uplatněno po uplynutí zákonem stanovené lhůty 7 dnů po veřejném projednání. **K podání se nepřihlíží.**