

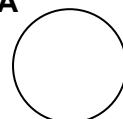


BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(K. Ú. STARÉ BENÁTKY)

ODŮVODNĚNÍ



BENÁTKY NAD JIZEROU

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(K. Ú. STARÉ BENÁTKY)

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2018

Obsah

1	Postup při pořízení Změny č. 1	1
1.1	Podnět	1
1.2	Zadání.....	1
1.3	Společné jednání	2
1.4	Stanovisko Krajského úřadu	3
1.5	Veřejné projednání	3
1.6	Vydání návrhu.....	3
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
3	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	4
3.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	4
3.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	6
3.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	6
3.4	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	6
3.5	Požadavek na zpracování variant řešení	6
3.6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
3.7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	7
4.1	Vymezení zastavěného území	7
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
4.3	Urbanistická struktura a koncepce rozvoje obce.....	7
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování.....	8
4.5	Koncepce uspořádání krajiny	9
4.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
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.....	9
4.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
4.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona	10
5	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona).....	10
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	10

7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	10
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	10
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	10
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	10
9	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno	11
10	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
10.1	Politika územního rozvoje ČR	11
10.2	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	16
11	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	17
12	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	18
13	Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.....	18
13.1	Stanoviska a připomínky uplatněné k návrhu Územního plánu v průběhu společného jednání	18
13.2	Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 50 odst. 7 Stavebního zákona	19
13.3	Stanoviska uplatněná k návrhu Územního plánu v průběhu veřejného projednání	19
14	Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek.....	20
14.1	Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ve veřejném projednání	20
14.2	Vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání a veřejném projednání.....	20

Seznam zkratk

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

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

PRSK – plán rozvoje Středočeského kraje

PÚR – politika územního rozvoje ČR

Územní plán – územní plán Benátky nad Jizerou

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje

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

Změna č. 1 – změna č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou

Zadání – zadání změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou

ZPF – zemědělský půdní fond

KPÚ – komplexní pozemkové úpravy

1 Postup při pořízení Změny č. 1

1.1 Podnět

Město Benátky nad Jizerou má schválený územní plán Benátky nad Jizerou (dále jen Územní plán), který nabyl účinnosti dne 7. 11. 2014.

Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 21. 9. 2016 rozhodlo usnesením č. 124/4Z/2016 z vlastního podnětu o pořízení změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 1) v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Pro spolupráci s pořizovatelem byl určen člen zastupitelstva RNDr. Pavel Štifter.

Usnesením č. 136/5Z/2016 ze dne 21. 12. 2016 zastupitelstvo rozhodlo, že pořizovatelem Změny č. 1 bude Městský úřad Benátky nad Jizerou v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 Stavebního zákona. Pro splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 Stavebního zákona na základě tohoto usnesení uzavřelo smlouvu o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966) a splňuje i další požadavky § 24. Uzavřením smlouvy o dílo ze dne 9. 1. 2017 se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele ve věci pořízení Změny č. 1 (dále jen Pořizovatel). Současně Zastupitelstvo rozhodlo o uzavření smlouvy o dílo s autorizovaným architektem v oboru územní plánování Ing. Františkem Kačírkem (č. autorizace 1751). Uzavřením smlouvy o dílo ze dne 9. 1. 2017 se Ing. František Kačírek stal projektantem Změny č. 1.

1.2 Zadání

Pořizovatel vypracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva na základě předložených požadavků a zjištěných skutečností návrh zadání změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Zadání). Dne 8. 3. 2017 bylo Zadání uveřejněno na internetových stránkách města. Současně byla na úřední desce umístěna veřejná vyhláška o projednání návrhu Zadání včetně výzvy k uplatnění připomínek a poučení. Dotčeným orgánům bylo jednotlivě doručeno oznámení o projednání návrhu Zadání. Termín, v němž může každý uplatnit své podněty a dotčené orgány mohou uplatnit své požadavky, resp. stanoviska, byl stanoven na 8. 3. 2017 – 7. 4. 2017.

Ve stanovené lhůtě byla doručena jedna připomínka veřejnosti. Na základě této připomínky byl návrh Zadání upraven.

V stanovené lhůtě bylo doručeno celkem 7 vyjádření dotčených orgánů. Ve dvou případech byly součástí vyjádření požadavky na úpravu Zadání (Státní pozemkový úřad, Hasičský záchranný sbor), na jejichž podkladě byl návrh Zadání upraven. Tři vyjádření byla souhlasná bez uplatnění konkrétních požadavků (Ministerstvo obrany ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo životního prostředí).

Z vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje nevyplynuly požadavky na úpravu návrhu Zadání, bylo však uplatněno stanovisko, které nevyloučilo významný vliv na systém NATURA 2000 a zároveň stanovisko vyžadující zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V odůvodnění stanoviska dotčený orgán uvedl, že na základě předloženého návrhu Zadání není schopen identifikovat konkrétní území, kterého se Změna č. 1 dotkne a

nemůže tak vyloučit jeho vliv na systém NATURA 2000. Po telefonické konzultaci s Ing. Helenou Sedláčkovou, která za odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu stanovisko vyřizovala, a po úpravě návrhu Zadání ve smyslu upřesnění záměru, byla dne 11. 4. 2017 Krajskému úřadu Středočeského kraje zaslána žádost o změnu stanoviska, spolu s upraveným návrhem Zadání.

Dne 20. 4. 2017 bylo pořizovateli doručeno nové stanovisko oddělení ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu Středočeského kraje, v němž příslušný orgán vyloučil významný vliv Změny č. 1 na systém NATURA 2000.

Nové stanovisko bylo spolu s upraveným Zadáním a žádostí o změnu stanoviska zasláno dne 26. 4. 2017 na oddělení posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, který je dotčeným orgánem podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. Na základě nových podkladů uplatnil dotčený orgán dne 9. 5. 2017 nové stanovisko, v němž nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí.

Výsledný návrh Zadání byl předán určenému zastupiteli dne 15. 5. 2017 včetně předkládací zprávy. Návrh Zadání byl včetně předkládací zprávy předložen zastupitelstvu města Benátky nad Jizerou na zasedání dne 12. 6. 2017. Zastupitelstvo obce vzalo na vědomí předkládací zprávu a v souladu s ustanovením § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. usnesením č. 46/ZZ/2017 návrh Zadání schválilo.

1.3 Společné jednání

Zpracovatel po konzultacích s určeným zastupitelem předložil Pořizovateli dne 5. 12. 2017 zpracovaný návrh Změn č. 1.

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

Dne 5. 12. 2017 bylo dotčeným orgánům doručeno oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1. Oznámení stanovilo termín společného jednání na 21. 12. 2017 od 13:00 a obsahovalo poučení o možnosti orgánů uplatnit stanoviska do 22. 1. 2017. Krajskému úřadu byla dokumentace předána v jednom výtisku.

Společné jednání o návrhu Změny č. 1 proběhlo ve stanoveném termínu. Doručená stanoviska dotčených orgánů jsou vyhodnocena v samostatné kapitole níže v textu. Z doručených stanovisek vyplynula potřeba částečně upravit návrh Změny č. 1

V rámci společného jednání nebyla doručena žádná podání, která by splňovala náležitosti připomínky. Doručená podání jsou vyhodnocena v samostatné kapitole níže v textu.

Požadavky pořizovatele

Pořizovatel uplatnil požadavky na změnu formální úpravy grafické části dokumentace tak, aby tato odpovídala členění Územního plánu a umožňovala tak vytvoření úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změny č. 1.

1.4 Stanovisko Krajského úřadu

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

1.5 Veřejné projednání

Pořizovatel obdržel od Zpracovatele upravenou dokumentaci návrhu Změny č. 1 dne 2. 2. 2018. Dne 7. 2. 2018 byl zveřejněn upravený návrh Změny č. 1 na internetových stránkách města a byl uložen k veřejnému nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou. Dne 7. 2. 2018 byla současně na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byl návrh Změny č. 1 včetně poučení k 23. 2. 2018 doručen veřejnosti. Veřejnost byla informována o termínu veřejného projednání návrhu Změny č. 1, který byl stanoven na 12. 3. 2018 od 16:00, a současně byla poučena o možnosti doručit do sedmi dnů od konání veřejného projednání své připomínky a námítky k návrhu Změny č. 1.

Dne 7. 2. 2018 bylo dotčeným orgánům a sousedním obcím jednotlivě doručeno oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1. Oznámení obsahovalo poučení o možnosti dotčených orgánů, resp. sousedních obcí, uplatnit stanoviska, resp. připomínky, do sedmi dnů od veřejného projednání.

Veřejné projednání bylo uskutečněno ve stanoveném termínu. Ve stanovené zákonné lhůtě byla doručena tři stanoviska dotčených orgánů, která jsou vyhodnocena v samostatné kapitole níže v textu. Po uplynutí stanovené lhůty, dne 4. 4. 2018, bylo doručeno souhlasné stanovisko Ministerstva obrany ČR. K tomuto stanovisku se v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 Stavebního zákona nepřihlíží. Ze stanovisek doručených ve stanovené lhůtě nevyplynula potřeba upravovat návrh Změny č. 1

V rámci veřejného projednání nebyly doručeny žádné námítky ani připomínky.

1.6 Vydání návrhu

Na základě výsledku veřejného projednání nebylo nutné návrh Změny č. 1 upravovat. Pořizovatel doplnil dokumentaci Změny č. 1 o náležitosti podle § 53 Stavebního zákona a zákona č. 500/2004, správní řád, v platném znění. Pořizovatel ověřil, že návrh Změny č. 1 není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu a Změnu č. 1 tak předkládá Zastupitelstvu v k vydání v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 Stavebního zákona.

Zastupitelstvo města ověřilo v souladu s požadavky § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., že návrhy změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Zastupitelstvo města vydalo v souladu s § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. formou opatření obecné povahy podle § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb. opatření obecné povahy, kterým se vydává změna č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou. Vydání opatření

obecné povahy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a zveřejněno na elektronické úřední desce obce spolu s úplným zněním územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změn v souladu s ustanovením § 55c zákona č. 183/2006 Sb. Dokumentace je uložena k nahlédnutí na městském úřadě Benátky nad Jizerou, a to včetně úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání jeho změn.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1 se nedotýká širších vztahů v území. Dotčené orgány ani sousední obce v rámci zadání neuplatnily požadavky na změny územního plánu Benátky nad Jizerou z hlediska širších vztahů v území.

3 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

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

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

3.1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 umožňuje svým řešením naplnění urbanistické koncepce v dohledném časovém horizontu. Cílem navrhovaného řešení je odstranit překážky pro využívání dosud nevyužitých zastavitelných ploch výroby ve výrobní zóně Mladá řešením nové alternativy dopravní přístupnosti v rámci kompenzačního opatření pro snížení negativních účinků stávajícího provozu v městské části Staré Benátky nad Jizerou. Tímto řešením ve smyslu priority aZÚR (bod 2.2.2. odst. 20, 21) umožnit pokračování ve výstavbě ekonomických aktivit v průmyslové zóně Mladá. Požadavek Zadání na řešení tohoto problému je splněn.

Podmínka vybudování sestupné komunikace (102b) spojující mimoúrovňovou křižovatku na dálnici D10 a navrhovanou křižovatku 102a a 102c pro využití zastavitelných ploch pro komerční využití (plochy 21a, 21b, 21c) zůstává v platnosti. Pro zastavitelné plochy 24 je umožněno nové řešení, které věcně vyhoví důvodům, které byly pro stanovení původní podmínky (zřízení komunikace 102b) určující.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 1 bylo dále na základě podrobného průzkumu a rozboru posouzeno zařazení pozemku č. k. st. 363/3 v k. ú. Staré Benátky do ploch výrobních.

V katastrální mapě je zapsána tato plocha jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova čp. 384, rodinný dům. Pochozím průzkumem se zjistilo, že se jedná o vilku z předválečné výstavby a vždy byla využívána také pro bytové účely. Proto je návrhem Změny č. 1 navržena změna tohoto pozemku (363/3) využití z plochy výrobní (VL) na plochu SM.1 – smíšenou obytnou – městskou specifickou (nizkopodlažní a středopodlažní zástavba). Tento typ zástavby bezprostředně navazuje na sousední plochy, které jsou zařazeny do kategorie SM.1, a do které patří i charakterem své zástavby.

3.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna č. 1 doplnila v souladu s požadavky Zadání koncepci dopravní infrastruktury ve vztahu k zajištění lepší dopravní dostupnosti zastavitelné plochy 24. Plochy vymezené pro novou komunikaci jsou vymezeny s dostačujícími parametry pro umístění komunikace splňující požadavky příslušných ČSN (zejména ČSN 73 6110:2016/Z1/Opr.1).

Obslužná komunikace je navržena jako dvousměrná na pozemku 1364, který je původně stanoven jako hlavní komunikace pro obhospodařování přilehlých pozemků. Vymezený pás pozemku umožňuje sloučit obě funkce. Navržená trasa umožní i propojení silnice III/27212 a II/272, což částečně předpokládá Územní plán. Navrhovaná komunikace ve stejné šíři vychází z křižovatky P105 na silnici III/27212 vyznačené v územním plánu a vede podél západní hranice v těsném sousedství zastavitelných ploch (24) a na jejich konci se obrací severozápadním směrem k silnici II/272. Navržená trasa je v souladu s požadavky zadání.

Využití parcely 363/3 v k. ú. Staré Benátky bylo prověřeno. Jedná se o nepřesné vymezení ploch výroby, které omylem zahrnulo plochu bydlení do ploch výroby. Ve Změně č. 1 jsou plochy bydlení organicky začleněny k plochám SM.1 – Plochy smíšené obytné – městské specifické, které jsou v přímém sousedství.

3.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

Změna č. 1 nemění koncepci uspořádání krajiny. V rámci řešení nového dopravního napojení zastavitelné plochy 24 Změna č. 1 respektuje řešení schválené komplexními pozemkovými úpravami (plán společných zařízení). Nově je navržena komunikace, která rozvojové plochy přímo propojí se silnicí II/272. Prostorové parametry parcely 1364, na níž je nová komunikace vymezena, umožňují zřízení obousměrné komunikace. Komunikace je vedena po hranici ploch NSvz – smíšených nezastavěného území s převahou funkce zemědělské a vodohospodářské a ploch NZ – zemědělské produkce. Územní plán podél této komunikace navrhuje zřízení interakčního prvku, což se s novým řešením nevylučuje. Zřízení nového přístupu k zastavitelným plochám 24 minimalizuje střet dopravy pro tyto plochy s ostatní dopravou na pozemních komunikacích, neboť (prostřednictvím krátkého úseku silnice II/272) napojuje zastavitelné plochy přímo na silnici D10.

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

V Zadání Změny č. 1 nejsou uplatněny žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Z aPÚR ani aZÚR nevyplývají žádné požadavky na vymezení koridoru územních rezerv.

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

Zadání Změny č. 1 nestanoví požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Z řešení nevyplývá potřeba doplnit veřejně prospěšné stavby, neboť nová přístupová komunikace je vedena na pozemku určeném pro dopravní plochu, který je ve vlastnictví Města Benátky nad Jizerou.

Z 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ani 1. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají žádné požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací.

3.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Změna č. 1 nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií či dohodou o parcelaci.

Z 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ani 1. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

3.5 Požadavek na zpracování variant řešení

Změna č. 1 je zpracována v jediné variantě.

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

Změna č. 1 je zpracována v rozsahu měněných částí s náležitostmi vyplývajícími z platné legislativy a navazujících metodik.

Nad rámec požadavků obsažených v Zadání jsou v grafické části návrhu Změny č. 1 zpracovány následující výkresy:

- Základní členění (výřez v části výrobní zóny Mladá) 1: 5 000

Důvodem pro zařazení tohoto výkresu bylo vydání nové digitální katastrální mapy. Do nové mapy byly vyznačeny zastavěné území a zastavitelné plochy výroby, aby bylo možné definovat jejich polohu podle platné katastrální mapy. K faktické změně zastavěného území ani zastavitelných ploch nedošlo.

- Hlavní výkres – urbanistická koncepce výřez (výřez v části výrobní zóny Mladá) 1 : 5 000

Výkres byl nad rámec požadavků zadání doplněn, neboť došlo ke změně využití jedné plochy z původně stanoveného VD nově na SM.1. Tuto skutečnost bylo nutné v grafické části výroku Změny č. 1 zohlednit.

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

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

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

4.1 Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území nebylo nutné aktualizovat, neboť od zpracování Územního plánu nedošlo v řešeném území k jeho změnám. V území řešeném Změnou č. 1 bylo zastavěné území pouze upřesněno nad novou katastrální mapou.

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

Základní koncepce rozvoje území se Změnou č. 1. Změna č. 1 řeší pouze dva dílčí problémy, které v žádném bodě neovlivňují stanovenou základní koncepci.

4.3 Urbanistická struktura a koncepce rozvoje obce

Změna č. 1 zachovává koncepci stanovenou v platném územním plánu. Změna č. 1 reaguje na situaci kdy další využití zastavitelných ploch pro rozšíření ekonomických aktivit v průmyslové zóně Mladá je podmíněno realizací nového dopravního propojení silnice II/27212 s mimoúrovňovou křižovatkou na D10. V rámci kompenzačních opatření řeší Změna č. 1 nový způsob dopravního napojení, který by vyloučil průjezd těžké nákladní dopravy zastavěnou částí Starých Benátek. Z hlediska umístění záměru se jeví jako nejvhodnější využití hlavní cesty, která je vymezena v komplexních pozemkových úpravách a která propojuje silnice II/272 a III/27212 a vede v těsném souběhu s hranicemi zastavitelných ploch. Pozemek vymezený pro komunikace tvoří pás o šířce cca 11m, který umožňuje

vybudovat dvoupruhovou komunikaci v parametrech podle ČSN. Přesto návrh nemůže vyřešit úplné zrušení podmínky, která je vázána na výstavbu sestupné komunikace z mimoúrovňové křižovatky na D10 a na ní nově napojené silnice III/27212. Jedná se o napojení komerčních ploch kolem mimoúrovňové křižovatky (plochy 21a, 21b, 21c, 21d). Návrh Změny č. 1 pouze nahrazuje kompenzačním opatřením tuto podmínku uplatněnou také na výrobní plochy 24a, 24b, 24c v průmyslové zóně Mladá. Z hlediska ochrany hodnot území obce nebude mít záměr negativní vliv na kulturní ani přírodní hodnoty území. Pozitivní vliv se může ukázat ve prospěch sociálních a ekonomických hodnot.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.4.1 Občanská vybavenost

Koncepci občanské vybavenosti nebylo nutné měnit. Změna č. 1 stanovuje nové využití jedné stávající zastavěné ploše a dále vymezuje novou plochu dopravy.

4.4.2 Dopravní infrastruktura

Základní systém páteřových komunikací není Změnou č. 1 měněn.

Změna č. 1 dílčím způsobem upravuje navazující síť místních a účelových komunikací následujícím způsobem: z křižovatky na silnici III/27212 označené v územním plánu P105 je navržena odbočka na místní obslužnou komunikaci v trase účelové komunikace, která byla v Komplexních pozemkových úpravách vymezena jako hlavní cesta, a to v parametrech, které umožňují vybudovat kapacitní obslužnou místní komunikaci i pro výrobní plochy. Tato komunikace vyúsťuje do křižovatky se silnicí II/272. Navrhované řešení propojuje nové dosud nezastavěné výrobní plochy v průmyslové zóně prostřednictvím silnice II/272 s mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D10, a tím umožňuje vyloučit průjezd další těžké nákladní dopravy přes místní část Staré Benátky.

V Územním plánu je zaústění hlavní účelové komunikace z komplexních pozemkových úprav navrženo do plánované křižovatky P105, ovšem s tím, že tato komunikace bude v úseku podél průmyslové zóny vybudována jako obslužná komunikace. Změna č. 1 navrhuje protažení této místní komunikace až k napojení na silnici II/272. Tím se propojí průmyslová zóna, prostřednictvím krátkého úseku po silnici II/272, na dálnici D10 bez nutnosti průjezdu přes zastavěnou část Starých Benátek.

4.4.3 Technická infrastruktura

Koncepci technické infrastruktury nebylo nutné měnit. Změna č. 1 stanovuje nové využití jedné stávající zastavěné ploše a dále vymezuje novou plochu dopravy, pro jejíž obsluhu není nezbytná nová technická infrastruktura.

Zastavitelná plocha 24, která je novou komunikací obsluhována, bude napojena na stávající skupinový vodovod průmyslové zóny, v souladu s požadavky Územního plánu. Z nového dopravního řešení nevyplývá žádná změna v zásobování průmyslové zóny pitnou vodou. Koncepce Vodního hospodářství se tak nemění.

Obdobně nové dopravní řešení nevyvolává žádnou změnu v zásobování průmyslové zóny elektrickou energií nebo její napojení na spoje. Územní plán stanovil, že zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť vysokého napětí. Pro výrobní plochy označené 24c, 24b a 24a bude podle Územního plánu vybudováno nové vedení elektrické energie VN a zřízení tří nových trafostanic označených TS NK 16, TS NK 17 a TS NK 18. Změna č. 1 tyto podmínky nemění.

Existující radioreléový paprsek nebude vzhledem k povaze návrhu Změnou č. 1 dotčen.

4.5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není navrhovanou Změnou č. 1 dotčena. Navrhovaná dopravní plocha je v souladu s návrhy Územního plánu a komplexních pozemkových úprav. Obslužná místní komunikace využívá pozemku č. k. 1364, který má v katastru označen způsob využití jako ostatní komunikace a druh pozemku jako ostatní plocha. Navrhovaná obslužná komunikace tvoří rozhraní mezi plochami smíšenými nezastavěného území (NSvz) a plochami zemědělské produkce (NZ). V současné době se jedná o intenzivně obdělávané zemědělské půdy.

Navrhované využití pozemku č. k. 1364 nezmění jeho původní funkci, která spočívala ve funkci zajištění přístupu na okolní pozemky. Obě dopravní funkce lze sloučit, neboť prostorové podmínky to umožňují. V doprovodu této komunikace je Územním plánem vymezen interakční prvek, který Změna č. 1 respektuje a návrh ponechává v platnosti.

4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro účely Změny č. 1 nebylo nutné měnit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je stanoveno využití dvěma plochám (DS a SM.1), pro obě je však možné použít Územním plánem stanovené podmínky využití.

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

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

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

Změna č. 1 nevymezuje žádné plochy, pro něž by bylo nutné uplatnit omezení vlastnického práva spočívající v možnosti uplatnění předkupního práva.

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

Stanovená kompenzační opatření vyplynula z projednávání Územního plánu. Změna č. 1 je v plném rozsahu respektuje. Okrajově se dotýká pouze bodu 11., pro jehož realizaci ve vztahu k zastavitelným plochám 24 stanovuje územní podmínky.

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

Potřeba vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ze Zadání nevyplynula.

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

Lokalita Změny č. 1 je situována na pozemku, který je zapsán v k. ú. Staré Benátky č. k. 1364 o celkové výměře 24 723 m², způsob využití ostatní komunikace, druh pozemku – ostatní plocha. Vzhledem k tomu, že navrhovaná komunikace je umístěna uvnitř tohoto pozemku a nezasahuje do zemědělského půdního fondu, není třeba zpracovat vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na půdní fond.

Druhá lokalita Změny č. 1 je v zastavěném území (č. k. 363/3) a jedná se pouze o změnu rozdílného způsobu využití. Lokalita je definována v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho součástí je stavba – budova č. p. 384, rodinný dům. Nejedná se tudíž o půdní fond.

Pozemků určených k plnění funkce lesa se Změna č. 1 nedotýká.

7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Změna č. 1 nevymezuje zastavitelné plochy. V dílčím případě bylo změněno stanovené využití plochy v zastavěném území, kterou Územní plán chybně zahrnul do ploch výroby.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 neshledala potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Změna č. 1 neobsahuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby.

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

Pro Změnu č. 1 nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj, neboť dotčené orgány vyloučili vliv koncepce na soustavu NATURA 2000 a nepožadovali zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona tak nebude uplatňováno.

10 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Změna č. 1 byla vyhodnocena z hlediska souladu s aPÚR i aZÚR. Na základě vyhodnocení bylo konstatováno, že Změna č. 1 je v souladu s aPÚR i aZÚR. Vzhledem k minimálnímu rozsahu a úzkému tematickému zaměření Změny č. 1 jsou pro ni relevantní pouze některé z bodů, obsažených v aPÚR i aZÚR. Tyto body byly blíže definovány v Zadání a jsou vyhodnoceny v následujícím textu. Texty citované z aPÚR a aZÚR jsou psány kurzívou.

10.1 Politika územního rozvoje ČR

10.1.1 Soulad Územního plánu s aktualizací č. 1 PÚR

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

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

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

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

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plán byl zpracován s důrazem na integrovaný rozvoj a vhodné skloubení a rozvoje jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vycházel z historických daností a minulého vývoje výstavby na území města. Převážná většina ploch byla ve svém využití stabilizována, neboť město Benátky nad Jizerou funguje jako integrovaný, relativně harmonický celek. Ten je dále rozvíjen s přihlédnutím k poloze v rozvojové ose OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec. Poloha v této ose klade zvýšené požadavky na rozvoj území, a to zejména ploch bydlení, ekonomických aktivit a navazující rozvoj občanské vybavenosti sloužící i pro obce ve spádové oblasti (viz hlavní zásady rozvoje). Tato východiska Územní plán ve svém řešení zohlednil a navrhl budoucí využití města v souladu s požadavky této priority.

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

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

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

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

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

Město Benátky nad Jizerou není vystaveno nepříznivým účinkům tranzitní železniční dopravy. Tranzitní silniční doprava je realizována především po dálnici D10, která prochází městem, včetně jeho zastavěné části. Průchod dálnice zastavěným územím není optimálním řešením, nicméně jedná se o historickou danost, kterou je nutné v budoucím rozvoji města zohlednit. To Územní plán provedl. Pro odlehčení tranzitní dopravy přes zastavěné území města navrhl Územní plán sestupní komunikaci, která zajistí přímé propojení dálnice D10 a

silnice II/272 se silnicí III/27212 bez nutnosti průjezdu zastavěným územím. Tím dojde v zastavěném území města k úbytku tranzitní kamionové dopravy, směřující zejména z dálnice D10 do průmyslové zóny v jihovýchodní části správního území města.

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

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

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

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

(38) ...

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

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

...

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

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

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

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

(39) ...

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

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

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

Úkoly se týkají výhradně ZÚR.

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

(95a) ŽD8

Vymezení:

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

Důvody vymezení:

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

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

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

Zodpovídá: Ministerstvo dopravy

Termín: rok 2016

Úkoly pro územní plánování:

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

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Liberecký kraj

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

Koridor KD1 byl zrušen.

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

10.1.2 Soulad Změny č. 1 s aPÚR

V aPÚR jsou ve vztahu k předmětu Změny č. 1 relevantní priority 23 a 24, 24a.

- (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. 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).*

Navržené vymezení nové přístupové komunikace pro lokalitu výrobních ploch 24a, 24b, 24c naplňuje obsah této priority. Návrh využívá plochy ostatní komunikace, která byla vymezena komplexními úpravami pozemku jako hlavní komunikace a je vedena po obvodu zastavitelných ploch v průmyslové zóně. Dále pokračuje západním směrem a je zakončena přímým napojením na silnici II/272. Vymezená plocha pro tuto komunikaci umožňuje umístit v ní obousměrnou komunikaci podle ČSN a současně plnit funkci obslužnou pro přilehlé zemědělské pozemky. Realizaci komunikace bude možno odklonit dopravní obsluhu výrobních ploch mimo průjezd částí Starých Benátek přes silnici II/272 přímo na mimoúrovňovou křižovatku s dálnicí D10. Tím se naplňuje i požadavek odstraňování nepříznivých účinků zvyšování intenzity dopravy v této části města.

Využití plochy pro dopravní obsluhu zemědělských pozemků zajišťuje i dopravní prostupnost krajiny a tím, že je vymezena v KPÚ, je v souladu s požadavky na zabránění nežádoucí fragmentace krajiny. Pozemek určený pro tuto komunikaci je vyňat ze zemědělského půdního fondu.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturu 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).*
- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Nové řešení dopravní obsluhy zastavitelných ploch pro výrobu umožňuje právě zvyšování ochrany lidského zdraví a předchází dalšímu významnému zhoršování stavu. Dopravní propojení je řešeno přímo se silnicí II/272 a prostřednictvím mimoúrovňové křižovatky s dálnicí D10. Předpokládá se i propojení se silnicí III/27212, a tím převedení části dopravní obsluhy na tuto novou komunikaci. Toto řešení v rámci hledání kompenzačních

opatření doplňuje základní koncepci dopravní obsluhy města zakotvenou v Územním plánu, kterou Změna č. 1 nemění.

10.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

10.2.1 Soulad Územního plánu s aktualizací č. 1 ZÚR

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

10.2.2 Soulad Změny č. 1 s aZÚR

V aZÚR jsou ve vztahu k předmětu Změny č. 1 relevantní následující požadavky:

- v kapitole 1. *Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území* (bod 05 písmeno n) – je zakotven požadavek na zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod.

V Územním plánu je trasa silnice II/272 považována za územně stabilizovanou s předpokladem úpravy uspořádání do parametrů kategorie S7,5/90 a úpravy prostoru centrálního náměstí a křížení se silnicí II/610. Pro rozvoj ekonomických aktivit soustředěných do průmyslové zóny Benátky nad Jizerou – Mladá na jihovýchodě správního území města je však také silnice III/27212, na kterou je zóna v současnosti napojena. To však při příjezdu z dálnice D10 i silnic II. třídy na území města vyžaduje průjezd zastavěným územím Starých Benátek. Územní plán zde navrhuje přeložku silnice III/27212 v délce cca 800 m v úseku od připojení do jižní větve mimoúrovňové křižovatky na D10, až po připojení na současnou trasu. Realizace této přeložky, tzv. sestupné komunikace, je podmínkou pro pokračování využití zastavitelných ploch v průmyslové zóně Mladá a komerčních ploch U Křižovatky. Realizace této úpravy dosud nezapočala a termín její realizace není znám. Tato podmínka tak znemožňovala rozvoj průmyslové zóny.

Aby odstranila tuto zábranu, navrhuje Změna č. 1 pro potřeby obsluhy průmyslové zóny propojení silnic II/272 a III/27212 hlavní obslužnou komunikací. Na tuto komunikaci by byla převedena dopravní obsluha zastavitelných ploch, potažmo i stávajících ploch v průmyslové zóně Mladá. Bude tak umožněn rozvoj v souladu s požadavky souvisejícími s polohou v ose OS3 při splnění podmínky minimalizace dopravního zatížení zastavěného území. Současně tak dojde ke zlepšení situace na silnici II/272 (snížení zátěže nákladní dopravou).

- v kapitole 2. *Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os* je vymezena v bodě 2.2.3. odst. 20 Rozvojová osa OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec, ve které jsou zahrnuty Benátky nad Jizerou. Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území jsou v odst. 21 vyjmenovány zásady:

b) ekonomické aktivity rozvíjet zejména v Benátkách nad Jizerou (město a zóna v bývalém vojenském prostoru Mladá), v Brodcích a Březině ve vazbě na mimoúrovňovou křižovatku R10.

Územní plán vymezil pro rozvoj ekonomických aktivit především průmyslovou zónu Mladá. S ohledem na dopravní zatížení zastavěného území Starých Benátek v důsledku kumulovaného obratu průjezdní nákladní dopravy do průmyslové zóny a skládky odpadů stanovil Územní plán pro další rozvoj průmyslové zóny podmínku přímého napojení na mimoúrovňovou křižovatku D10. Tu vázal na zřízení tzv. sestupné komunikace, propojující

křižovatku přímo se silnicí III/27212. Realizace této komunikace dosud nebyla zahájena. Změna č. 1 navrhuje nové řešení, které zajistí nulový přímý dopad rozvoje průmyslové zóny na zastavěné území Starých Benátek. Tím odstraňuje překážku pro realizaci rozvoje ekonomických aktivit a naplňuje tak výše uvedené požadavky aZÚR.

Ostatní částí aZÚR se ke změně č. 1 vzhledem k jejímu rozsahu a charakteru nevztahují Změnu č. 1, jejich vyhodnocení by tak nebylo účelné.

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

Změna č. 1 v zastavěném území k. ú. Staré Benátky zařadila malou část ploch výrobních do ploch smíšených obytných. Souběžně s tím řešila změnu dopravního napojení dosud nezastavěných zastavitelných ploch pro výrobu v průmyslové zóně Mladá jejich připojením na obslužnou místní komunikaci navrhovanou na pozemku č. k. 1364. Tím bude dosaženo nezvyšování dopravní intenzity těžkých vozidel přes zastavěné území Starých Benátek. Toto řešení umožní růst ekonomické aktivity využitím dosud nezastavěných výrobních ploch v průmyslové zóně. Vše je doprovázeno snahou podpořit zejména dva pilíře udržitelného rozvoje – ekonomického a sociálního.

Změna č. 1 tak posiluje Územní plán v naplňování cílů územního plánování podle § 18 Stavebního zákona. Zejména tím posiluje předpoklady pro výstavbu (odstranění překážek využití zastavitelné plochy 24) a pro udržitelný rozvoj území (posílení ekonomického pilíře umožněním rozšíření průmyslové zóny, přičemž Změna č. 1 nebude mít negativní dopad na ekologický ani sociální pilíř). Změna č. 1 splňuje požadavek na soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Toho dosahuje odstraněním překážek pro realizaci urbanistické koncepce Územního plánu. Novým řešením dopravního přístupu Změna č. 1 zároveň chrání a rozvíjí civilizační hodnoty území. Urbanistické a architektonické dědictví je chráněno vyjmutím prvorepublikové vily z plochy výroby a jejím zařazením do ploch smíšených obytných. Zastavitelné plochy Změna č. 1 nevymezuje. V nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťuje pouze veřejnou dopravní infrastrukturu, a to s ohledem na snižování nebezpečí ekologických škod (zatěžování životního prostředí nadměrnými exhalacemi při průjezdu nákladní dopravy zastavěným územím se složitými dopravními podmínkami).

Úkoly územního plánování naplňuje Změna č. 1 zjišťováním, posuzováním a zlepšováním stavu území a jeho zejména civilizačních hodnot. Současně Změna č. 1 umožňuje naplňování urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změna č. 1 prověřila a posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Změna č. 1 upravila stanovené podmínky pro provedení změn v území tak, aby byla umožněna jejich realizace v dohledném časovém horizontu při zachování všech principů stanovených v Územním plánu s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Umožněním realizace zastavitelných ploch pro výrobu zároveň Změna č. 1 přispěla k vytváření podmínek v území pro odstraňování

důsledků náhlých hospodářských změn. Územním plánem stanovené podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení přitom nebyly narušeny. Záměr Změny č. 1 přispívá k vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Přitom Změna č. 1 respektuje stanovená kompenzační opatření.

12 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 1 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. 1.

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

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

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

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

(Ev. č. MB – 1 – 1/2017/ÚP – 97 ze dne 11. 12. 2017)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Stanovisko Státního pozemkového úřadu

(Sp. zn. 4RP77/2017-537208 ze dne 20. 12. 2017)

Dotčený orgán neuvedl stanovisko (souhlasné ani nesouhlasné). Ve svém sdělení dotčený orgán nekonstatoval rozpor dokumentace s hájenými zájmy. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Ministerstvo životního prostředí ČR

(zn. MZP/2017/500/1409 ze dne 12. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí

(Č.j. ŽP–366.2–58805/2017 ze dne 17. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Ministerstvo obrany ČR

(Sp. zn. 99232/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 29. 12. 2017)

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Dotčený orgán dále upozorňuje na vyjmenované druhy staveb, pro něž je při územním a stavebním řízení nutné souhlasné stanovisko. Změna č. 1 nevytváří územní podmínky pro umístování žádné z vyjmenovaných staveb. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko

(Sp. zn. SZ_147879/2017/KUSK, č.j. 147879/2017/KUSK ze dne 15. 1. 2018)

Dotčený orgán uplatnil souhlasná stanoviska. Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

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

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

13.3 Stanoviska uplatněná k návrhu Územního plánu v průběhu veřejného projednání

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

Státní pozemkový úřad

((zn. SPU 081551/2018/Dor ze dne 16. 2. 2018)

Dotčený orgán souhlasí s návrhem Změny č. 1 za předpokladu, že nebude znemožněn přístup vlastníkům na přilehlé nemovitosti.

Návrh Změny č. 1 nebude na základě uplatněného stanoviska upravován. Ke znemožnění přístupu vydáním Změny č. 1 nedochází.

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí

(č.j. ŽP-336.2-7632/2018 ze dne 12. 2. 2018).

Dotčený orgán konstatoval, že formální úpravou grafické části Změny č. 1 "nedošlo k dotčení kompetencí".

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

Krajský úřad středočeského kraje, koordinované stanovisko

(č.j. 021505/2018/KUSK ze dne 26. 2. 2018)

Odbor životního prostředí a zemědělství

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změny č. 1.

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

Odbor dopravy

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změny č. 1.

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

Odbor kultury a památkové péče

Dotčený orgán "nemá připomínky" k předloženému návrhu Změny č. 1.

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

14 Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

14.1 Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ve veřejném projednání

V rámci řízení o vydání návrhu Změny č. 1 nebyly uplatněny žádné námitky.

14.2 Vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání a veřejném projednání

14.2.1 Společné jednání

Do stanoveného data bylo doručeno níže uvedené podání. U podání je uveden jeho obsah a způsob, jakým byl zohledněn v dokumentaci.

Ředitelství silnic a dálnic

(zn. 1005-ŘSD-18-110, ze dne 10. 1. 2018)

Vyjadřovatel neuplatnil k dokumentaci Změny č. 1 připomínky (citace: „K lokalitám vymezovaným v rámci změny č. 1 ÚP nemáme připomínky“). Dokumentace Změny č. 1 se nemění.

Vyjadřovatel uplatnil požadavek na záměnu označení „rychlostní komunikace R10“ za označení „dálnice D10“ v Územním plánu, a to v souladu s platnou legislativou. Ke společnému jednání o návrhu územně plánovací dokumentace nelze uplatňovat požadavky. Požadavky jsou uplatňovány v rámci projednávání zadání územně plánovací dokumentace, případně zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Požadavek nelze vyhodnotit jako připomínku, neboť se nedotýká předmětu Změny č. 1.

Podání, které Ředitelství silnic a dálnic podalo, nelze vyhodnotit jako připomínku, neboť neobsahuje náležitosti připomínky (sdělení připomínky).

14.2.2 Veřejné projednání

V rámci řízení o vydání návrhu Změny č. 1 nebyly uplatněny žádné připomínky.