



# **ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **NÁVRH**

**Schvalující orgán**  
Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou

**Určený člen zastupitelstva**  
RNDr. Pavel Štifter

**Požizovatel**  
Městský úřad Benátky nad Jizerou

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele**  
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D

Úvod .....	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 .....	2
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	3
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	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 .....	3
5. Požadavek na zpracování variant řešení .....	3
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	4
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	4
7.1. Předpokládané vlivy na životní prostředí.....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
7.2. Předpokládané vlivy na prvky systému NATURA 2000...	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>

### Seznam použitých skratek

<b>PÚR</b>	Politika územního rozvoje ČR
<b>Stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
<b>Územní plán</b>	územní plán Benátky nad Jizerou
<b>Změna č. 2</b>	změna č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou
<b>ZÚR</b>	zásady územního rozvoje Středočeského kraje



## Úvod

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) se svým usnesením číslo 124/4Z/2016 ze dne 21. 9. 2016 rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou v souladu s platnou legislativou, jejíž zadání bylo rozesláno dotčeným orgánům a sousedním obcím dne 6. 3. 2017.

V průběhu projednávání zadání změny č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou vyplynula potřeba dalších změn, týkajících se katastrálního území Nové Benátky. Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou se tak dne 20. 3. 2017 usneslo (usnesení č. 12/1Z/2017) na pořízení změny č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 2). Pověřeným zastupitelem byl určen RNDr. Pavel Štifter. Změna č. 2 je pořizována z vlastního podnětu. Pořizovatelem Změny č. 2 je Městský úřad Benátky nad Jizerou, který smlouvou s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon).

Důvodem pořízení Změny č. 2 je zvýšení civilizačních hodnot území vymezením plochy pro občanské vybavení a úprava dílčího řešení územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Územní plán) v zastavitelné ploše 1d.

Město Benátky nad Jizerou, které je obcí s pověřeným úřadem, se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Součástí městského úřadu je stavební úřad. Celková výměra správního území města činí 3 547 ha. Změna č. 2 se bude dotýkat pouze katastrálního území Nové Benátky. Zpracována bude v rozsahu měněných částí Územního plánu.

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

Změna č. 2 zachová základní koncepci rozvoje území města stanovenou v Územním plánu a současně prověří možnost zvýšení civilizačních hodnot území zřízením plochy občanského vybavení pro sportovní zařízení. Prověřeny budou následující konkrétní záměry:

- umístění tělocvičny na pozemcích č. 19/1, 21/2 (k. ú. Nové Benátky) a pozemcích k nim přilehlých.
- změna využití části parcely č. 779/3 (k. ú. Nové Benátky) z plochy OS na součást zastavitelné plochy 1d určené pro bydlení individuální v rodinných domech – městské

Při prověření záměrů zohlední Změna č. 2 především vliv na celkové uspořádání území a vliv na limity využití území, které se předmětných ploch dotýkají. Jedná se zejména o následující:

- poloha v ochranném pásmu hřbitova;
- poloha v chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnická pánev);
- poloha v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních vod Severočeská křída
- poloha v ochranném pásmu letiště;
- okrajově poloha na ložisku nerostných surovin (černého uhlí) č. 3075300;
- poloha v blízkosti nemovité kulturní památky (kostel sv. Máří Magdaleny a děkanství);
- poloha v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru;
- poloha v památkově chráněném území (městská památková zóna);
- poloha v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně
- poloha ve zranitelné oblasti.

Zhodnocen bude soulad záměrů se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) a Politikou územního rozvoje (dále jen PÚR), a to zejména v následujících prioritách:

## ZÚR

- priorita 06 - Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje.

Změna č. 2 vytvoří podmínky pro rozvíjení civilizačních hodnot kraje vymezením plochy občanského vybavení, která zlepší podmínky pro výuku na místní základní škole.

- bod 2.2.3.20 – poloha města v rozvojové ose OS3

Změna č. 2 bude vycházet z požadavku soustředění bytové výstavby na území města Benátky nad Jizerou. S ohledem na tento požadavek je nezbytné rovněž posilování prvků občanského vybavení.

## **PÚR**

- priorita 14 – rozvíjet civilizační hodnoty;
- priorita 27 – Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účinné využívání v rámci sídelní struktury.  
Změna č. 2 bude tyto priority respektovat při prověření možnosti vymezení plochy pro sportovní zařízení (tělocvičnu), která bude zázemím základní školy na Husově náměstí č. 55.

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

Zadání Změny č. 2 neuplatňuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Pokud taková potřeba vyplýne z řešení, může být v rámci Změny č. 2 vymezena plocha nebo koridor územní rezervy, včetně stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

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

Změnou č. 2 bude prověřeno vymezení plochy pro stavbu, která má veřejně prospěšný charakter. V rámci řešení Změny č. 2 bude prověřena potřeba vymezení stavbu jako veřejně prospěšnou.

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

Změna č. 2 nevyhradí plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií či dohodou o parcelaci.

### **5. Požadavek na zpracování variant řešení**

Změna č. 2 bude zpracována v jediné variantě.

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

Změna č. 2 bude zpracována v rozsahu měněných částí s náležitostmi vyplývajícími z platné legislativy a navazujících metodik, a to zejména následující:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění;

Změna č. 2 i odůvodnění Změny č. 2 bude obsahovat textovou a grafickou část. Dokumentace bude zpracována v digitální podobě. Výkresy grafické části budou zpracovány nad výřezem aktuální katastrální mapy, obsahujícím pouze dotčenou část území.

### **Textová část návrhu Změny č. 2**

Textová část bude zpracována formou doplňku textové části Územního plánu v rozsahu závazné části.

### **Grafická část návrhu Změny č. 2**

- Výkres základního členění 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000

### **Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 2**

Odůvodnění návrhu Změny č. 2 bude zpracováno v rozsahu požadovaném platnou legislativou.

### **Grafická část odůvodnění návrhu**

- koordinační výkres 1 : 5 000

V rámci Změny č. 2 mohou být vypracovány další výkresy, jejichž potřeba vyplyne z řešení.

Změna č. 2 bude zpracována v digitální podobě. Kompletní dokumentace bude předána ve 4 provedeních v tištěné podobě a v digitální podobě na CD ve formátu PDF.

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

Změna č. 2 uplatňuje požadavek na změnu využití plochy, která je z cca 90 % obklopena zastavěným územím. Nově vymezená zastavitelná plocha, určená pro občanské vybavení, bude vymezena na parcelách 19/1, 21/2 (k. ú. Nové Benátky) a parcelách k nim

přílehlých. Svým rozsahem a charakterem nezavdává předpoklady na významný vliv na životní prostředí. Záměr se nedotýká zvláště chráněných území, prvků územního systému ekologické stability ani přírodního parku. Účelem Změny č. 2 je vymezení plochy pro výstavbu tělocvičny v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu. Jedná se o plošně i významově nepatrnou změnu, která neovlivní celkovou koncepci Územního plánu. Současně se nedotýká systému NATURA 2000.

Druhým záměrem, který bude Změna č. 2 řešit, je rozšíření zastavitelné plochy 1d Územního plánu. Změna č. 2 prověří možnost připojení parcely 779/3 (k. ú. Nové Benátky) o výměře 797 m<sup>2</sup> k zastavitelné ploše 1d určené pro bydlení individuální v rodinných domech – městské. Jedná se o plošně i významově nepatrnou změnu, která neovlivní celkovou koncepci Územního plánu. Tento záměr se nedotýká prvků systému NATURA 2000.