



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

BENÁTKY NAD JIZEROU

V UPLYNULÉM OBDOBÍ

Schvalující orgán

Zastupitelstvo města Benátky nad Jizerou

Určený člen zastupitelstva

RNDr. Pavel Štifter

Pořizovatel

Městský úřad Benátky nad Jizerou

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D

1.	Úvod	1
2.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	1
2.1	Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán.....	1
2.2	Nepředpokládané negativní vlivy na udržitelný rozvoj.....	3
2.3	Uplatňování územního plánu	3
3.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	38
4.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	40
4.1	Politika územního rozvoje.....	40
4.2	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	51
5.	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. (4) Stavebního zákona	62
6.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	63
6.1	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	63
6.2	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.....	66
6.3	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	66
7.	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	68
8.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	68
9.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	68
10.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....	68
11.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	68

Seznam použitých skratek

ZÚR	zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění
k. ú.	katastrální území
Stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
Územní plán	územní plán Benátky nad Jizerou v platném znění
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
ÚAP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚSES	územní systém ekologické stability
PÚR	politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace
Změna č. 1	změna č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou
Změna č. 2	změna č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období

1. Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Benátky nad Jizerou v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování) se zpracovává na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen Vyhláška).

Územní plán Benátky nad Jizerou v původním znění byl vydán usnesením č. 97/SZ/2014 zastupitelstva města Benátky nad Jizerou. Účinnosti nabyl dne 7. 11. 2014. Dne 26. 4. 2018 nabyla účinnosti změna č. 1 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 1) a změna č. 2 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 2), vydané opatřením obecné povahy č. 1/2018 (usn. 35/2Z/2018), resp. 2/2018 (36/2Z/2018). Územní plán Benátky nad Jizerou v platném znění (dále jen Územní plán) byl vydán formou úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou po vydání změn č. 1 a č. 2.

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

2.1 Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán

Fyzické podmínky v území

Fyzické podmínky v území, na základě kterých byl vydán Územní plán a Změna č. 1, se významným způsobem nezměnily. Část zastavitelných ploch, vymezených v Územním plánu, byla realizována, případně zčásti realizována. Na 3 zastavitelných plochách bylo realizováno 5 domů, které byly zapsány jako stavební parcely na katastr nemovitostí. Na základě této skutečnosti je nutné aktualizovat hranici zastavěného území a zastavitelných ploch.

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně míry jejich využití je uveden v tabulce v kapitole 2.3. této Zprávy o uplatňování.

Další změny ve fyzickém uspořádání území nebyly zaznamenány.

Administrativní podmínky

Správní území města

Z hlediska administrativního členění města nedošlo od vydání Územního plánu k žádným faktickým změnám. Hranice řešeného území zůstaly zachovány.

Katastrální mapa

Ve správním obvodu města Benátky nad Jizerou došlo k digitalizaci katastrální mapy na všech katastrálních územích. Přehled katastrálních území s datem, od něhož je platná aktuální katastrální mapa, je následující

- Staré Benátky 18. 12. 2014
- Nové Benátky 23. 7. 2014
- Obodř 7. 12. 2009
- Kbel 27. 9. 2013
- Dražice 24. 10. 2014

Územní plán byl nad aktuální katastrální mapou zpracován pouze v rozsahu katastrálního území Obodř. Pro ostatní katastrální území byly použity katastrální mapy, které k dnešnímu dni nejsou platné. Porovnáním katastrálních map, které byly podkladem pro Územní plán, a nových katastrálních map byly zjištěny podstatné odlišnosti. Dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR platí následující:

„Změnu mapového podkladu posunutím parcelních hranic v míře, která je zaznamenatelná v měřítku zpracování územně plánovací dokumentace pouhým okem, lze považovat za změnu podmínek, na základě kterých byla tato územně plánovací dokumentace pořízena v případě, že vedení parcelní hranice bylo zjevně určující při vymezování hranic prvků v grafické části územně plánovací dokumentace (např. při vymezení ploch). V takovém případě jsou obce a kraje povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace (§ 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).“

V případě Benátek nad Jizerou jsou naplněny všechny výše popsané znaky, Územní plán tak bude změněn tak, aby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a dalších prvků odpovídalo aktuálním parcelním hranicím, pokud byly původní hranice parcel zjevně určující pro jejich vymezení.

Podrobnější dokumentace

Územní plán předepsal na území města Benátky nad Jizerou 17 územních studií, které jsou postupně zpracovávány. V evidenci územně plánovací činnosti jsou dosud evidovány dvě územní studie (lokalita 24c a zastavitelná plocha 13). Dvě územní studie jsou k datu zpracování Zprávy o uplatňování rozpracovány (zastavitelné plochy 16 a 18).

Tři lokality v rámci zastavitelných ploch jsou aktuálně připravovány pro výstavbu na základě platného vydaného územního rozhodnutí. Jedná se o lokality 1d a 1e, zastavitelnou plochu 7 a o lokalitu 11b a část plochy 11a.

Legislativní podmínky

Od doby vydání jednotlivých územně plánovacích dokumentací, které tvoří Územní plán, došlo k novelizaci Stavebního zákona i Vyhlášky.

Novelizace Stavebního zákona definuje některé pojmy a především upravuje některé procesní postupy při pořizování územních plánů. Novelizace Stavebního zákona nevyvolává bezprostředně potřebu změny Územního plánu.

Novelizací Vyhlášky se mění náležitosti obsahu územního plánu, uvedených v příloze č. 7 Vyhlášky. Územní plán tak s ohledem na názvy kapitol a výkresů a jejich obsah neodpovídá v plném rozsahu požadavkům Vyhlášky.

Na území města Benátky nad Jizerou bylo vydáno opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Tímto opatřením se zamezuje výstavba ubytovacích zařízení na celém území města Benátky nad Jizerou. Územní plán musí tuto skutečnost zohlednit a stanovit podmínky tak, aby stavební uzávěra mohla být jako dočasné opatření zrušena.

Změny ostatní legislativy nevyvolávají potřebu změny Územního plánu.

2.2 Nepředpokládané negativní vlivy na udržitelný rozvoj

Nepředpokládané negativní dopady Územního plánu na udržitelný rozvoj nebyly zjištěny.

2.3 Uplatňování územního plánu

2.3.1 Vymezení zastavěného území

Vymezené zastavěné území je respektováno, nová výstavba probíhá především v jeho rámci, případně na zastavitelných plochách (v době zpracování Zprávy o uplatňování katastr nemovitostí evidoval 5 staveb na zastavitelných plochách). Převážná většina zastavěných parcel se tak nachází v zastavěném území nebo na zastavitelných plochách. Bylo však identifikováno několik stavebních parcel, které nejsou v zastavěném území zahrnuty. Přehledová tabulka včetně určení důvodu nezahrnutí parcely do zastavěného území je uvedena níže.

Stavební parcely mimo zastavěné území, včetně důvodu výskytu

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra v m ² (dle KN)	Důvod výskytu	Využití
st. 1195	Nové Benátky	549	Nová výstavba v nezastavěném území (protipovodňová hráz)	Technická infrastruktura (TI)
st. 1196	Nové Benátky	1540	Nová výstavba v nezastavěném území (protipovodňová hráz)	
st. 1366	Staré Benátky	31	Nová výstavba v nezastavěném území (protipovodňová hráz)	
st. 200	Obodř	93	Nová výstavba v místě staršího rekreačního objektu dříve nezapsaného v katastru nemovitostí	Plocha rekreace (RI.1)
st. 1336	Staré Benátky	302	Dodatečné zakreslení existující stavby do katastru nemovitostí (provozovna)	Komerční vybavenost (OK)
st. 1337	Staré Benátky	242		
st. 1338	Staré Benátky	255		
st. 1344	Staré Benátky	12	Dodatečné zakreslení existující stavby do katastru nemovitostí (barokní kaplička)	Občanské vybavení (OV)
st. 274	Kbel	30	Dodatečné zakreslení existující stavby do katastru nemovitostí (čerpací stanice závlah)	Technická infrastruktura (TI)
st. 153	Obodř	6	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území	Technická infrastruktura (TI)
st. 180	Obodř	36	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území	Občanské vybavení (OV)
st. 493	Staré Benátky	42	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území	Plocha rekreace (RI.1)
st. 1191	Staré Benátky	154	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území	Technická infrastruktura (TI)
st. 73	Kbel	19	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území	Doprava silniční (DS)
st. 213	Kbel	6	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území (čerpací stanice)	Technická infrastruktura (TI)
st. 74/2	Kbel	114	Chyba Územního plánu - stavební parcela nebyla zahrnuta do zastavěného území (část dálničního mostu)	Technická infrastruktura (TI)

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra v m ² (dle KN)	Důvod výskytu	Využití
st. 266	Kbel	125	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení
st. 278	Kbel	109	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení
st. 281	Kbel	320	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení
st. 282	Kbel	45	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení (garáž)
st. 1138	Nové Benátky	120	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení
st. 1166	Nové Benátky	119	Nová výstavba na zastavitelných plochách	Bydlení

V souladu s ustanovením § 58 Stavebního zákona se všechny zastavěné stavební pozemky zahrnují do zastavěného území. Zastavěným stavebním pozemkem se přitom v souladu s ustanovením § 2 odst. (1) písm. c) Stavebního zákona rozumí pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Výše uvedené stavební parcely tak musí být zahrnuty do zastavěného území.

Text kapitoly dále obsahuje informace s charakterem odůvodnění, jež nelze posoudit z hlediska uplatňování. Uvedené informace jsou v rámci opatření obecné povahy neúčelné a zavádějící.

2.3.2 Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. b) přílohy č. 7 Vyhlášky.

První tři odstavce, uvedené v kapitole, nemají charakter zásady pro rozhodování o změnách v území. Jedná se o popis účelu v dalších kapitolách definované urbanistické koncepce a ostatních částí opatření obecné povahy, kterým byl vydán Územní plán. Z tohoto důvodu nelze vyhodnotit jejich uplatňování. Texty by měly být z Územního plánu vypuštěny.

V kapitole jsou definovány základní předpoklady pro koncepci rozvoje města Benátky nad Jizerou, které musí být nadále respektovány. V uplynulém období nedošlo v území ke změnám, které by tyto základní hodnoty narušily.

V kapitole nejsou uvedeny prvky základní koncepce rozvoje území města a rozvoje jeho hodnot. Ty by měly spočívat zejména ve stanovení základních směrů rozvoje z hlediska budoucího směřování města a důrazu na rozvoj některých jeho funkcí (obytná, rekreační, výrobní, produkční, půdoochranná atp.) a jejich vzájemného působení. Tyto skutečnosti je třeba doplnit.

2.3.3 Urbanistická koncepce

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. c) přílohy č. 7 Vyhlášky, a má tak definovat urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymežit plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby a systému sídelní zeleně.

V uplynulém období nebyly identifikovány v území změny, které by bránily v uplatňování jednotlivých bodů této kapitoly Územního plánu. Při rozvoji sídel se plně vychází z limitů využití území a daných přírodních podmínek, jak je vyžadováno v prvním odstavci.

Ve druhém odstavci popsaná urbanistická kompozice, označené jako „základní prvky urbanistické struktury města“ je při rozvoji města dodržována v plné míře. Ve třetí odrážce druhého odstavce popsaná koncepce uspořádání krajiny bude z hlediska uplatňování vyhodnocena v příslušné kapitole.

Vymezené zastavitelné plochy v dostatečné míře pokrývají stávající potřeby města zejména pro rozvoj bydlení a ploch smíšených obytných. Pro výstavbu byly připraveny tři plochy sestávající z lokalit 1d a 1e, zastavitelnou plochu 7 a plochu sestávající z lokality 11b a části lokality 11a. Tyto plochy respektují morfologii terénu i přírodní podmínky a svým řešením odpovídají koncepčním zásadám stanoveným v Územním plánu. Ostatní rozvoj měl charakter individuální výstavby v zastavěném území, případně na zastavitelných plochách.

Plochy, vymezené jako „území přestavbová“ jsou dvojího charakteru. Jedná se o plochy přestavby (P.1, P.2, P.29) a koridory dopravní infrastruktury (P.101, P.102, P.102c, P.103, P.105). Tyto plochy ani koridory dosud nejsou využity.

Text, uvedený ve čtvrtém odstavci nelze z hlediska uplatňování vyhodnotit, neboť se jedná o vysvětlení základních náležitostí územně plánovací dokumentace, které vyplývají z platné legislativy. Vzhledem k tomu, že text nemá pro rozhodování o změnách v územích věcný význam, měl by být z opatření obecné povahy vypuštěn.

Ochrana kompozičních vztahů byla při rozvoji města v uplynulém období dodržována v plném rozsahu.

Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán vymezil a podrobně popsal zastavitelné plochy pro různé způsoby využití. V rozporu s konstatováním uvedeným v prvním odstavci podkapitoly, týkající se zastavitelných ploch, ne všechny tyto plochy navazují na zastavěné území.

V uplynulém období nebyly identifikovány zastavitelné plochy, jejichž využití by bránilo stávající podmínky v území nebo očekávané záměry. Územní studie předepsané na jednotlivé lokality, jsou postupně zpracovávány. Registrovány jsou územní studie pro lokalitu 24c a pro lokality 13b, 13d a 104a. Pro zastavitelné plochy 16 a 18 jsou územní studie v současné době zpracovávány.

Z definovaných zastavitelných ploch byly tři částečně využity pro výstavbu (lokalita 4a, 9 a 10), jedna je v rozsahu dvou lokalit plně zasíťována a v současné době již zastavována (1d, 1e) a dvě jsou připraveny pro výstavbu (7; část 11a a 11b).

Zastavitelné plochy jsou využívány v souladu se stanovenými specifickými podmínkami využití. V některých případech však podmínky zahrnuté do této kategorie nejsou specifické pro danou plochu, jedná se o koncepční požadavky týkající se všech zastavitelných ploch. Tyto koncepční požadavky by měly být uvedeny v rámci jednotlivých koncepcí, pro něž jsou v Územním plánu zřízeny samostatné kapitoly.

Souhrn zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně jejich výměr je obsažen v následujícím přehledu:

Zast. plocha	Lokalita	Způsob využití	Index PRZV	Výměra (ha)	Poznámka
1.	1b	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	4,34	
	1d	bydlení individuální v rodinných domech – městské	BI	2,14	Probíhá výstavba
	1e	bydlení individuální v rodinných domech – městské	BI	0,08	Probíhá výstavba
	1c	veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	–	Neexistuje
2.	2b	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	0,21	
	2d	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	1,21	
	–	sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady	ZS.1	1,01	
3.	3a	plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)	SM	0,78	

Zast. plocha	Lokalita	Způsob využití	Index PRZV	Výměra (ha)	Poznámka
	3b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	0,73	
4.	4a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	5,44	Využito 0,41 ha
	4b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	0,96	
	–	technická infrastruktura	TI	0,12	
5.	5b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	2,60	
6.	5a	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	2,52	
	6a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	2,68	
	6b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní a středopodlažní zástavba)	SM.1	10,12	
	–	sídelní zeleň ochranná	ZO	0,19	
	-		ZS.1	7,01	Přidáno do přehledu
7.	7	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	0,77	Připraveno pro výstavbu
8.	8	bydlení individuální v rodinných domech – specifické	BI.3	1,77	
9.	9	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	3,17	Využito 0,34 ha
	–	veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ		Nebyla vymezena
10.	10	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	0,60	Využito 0,10 ha
11.	11a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	1,18	Na část plochy vydáno územní rozhodnutí
	11b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	0,48	Vydáno územní rozhodnutí
	–	sídelní zeleň ochranná	ZO	0,47	
12.	12	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	0,30	
13.	13a	veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	1,30	Zpracována územní studie
	13b	bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr	BI.2	11,80	
	13c	veřejná prostranství s převahou zeleně	BI.2	4,37	
	13d	bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr	PZ	1,45	
	104a	doprava silniční	DS	2,00	
14.	14	veřejná pohřebiště a související služby	OH	1,63	
	104b	doprava silniční	DS	0,33	
15.	15a	sport - specifické využití - outdoorové aktivity	OS.3	12,20	
	15b	sport - specifické využití - outdoorové aktivity	OS.3	0,92	
16.	16a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	1,00	Probíhá zpracování územní studie
	16b	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba)	SM	4,72	
	16c	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní a středopodlažní zástavba)	SM.1	1,85	
	–	sídelní zeleň ochranná	ZO	1,73	
17.	17	komerční vybavenost specifická	OK.1	1,41	Probíhá projektová příprava
18.	18a	plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní	SM	1,50	

Zast. plocha	Lokalita	Způsob využití	Index PRZV	Výměra (ha)	Poznámka
		zástavba)			
	18b	plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)	SM	0,40	
19.	19a	lehká výroba a sklady	VL	0,72	
	19b	lehká výroba a sklady	VL	0,20	
	100b	doprava silniční	DS	0,69	
20.	20	drobná výroba a výrobní služby	VD	6,63	
21.	21a	komerční vybavenost	OK	7,37	
	21b	komerční vybavenost	OK	5,43	
	21c	komerční vybavenost	OK	2,61	
	21d	veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	1,06	
	–	sídelní zeleň ochranná	ZO	0,78	
	102b	silniční infrastruktura	DS	1,00	
22.	22a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	0,79	
	22b	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	0,34	
23.	23	bydlení individuální specifické – venkovské farmy	BV.2	8,13	
24.	24a	lehká výroba a sklady	VL	12,04	
	24b	lehká výroba a sklady	VL	5,88	
	24c	lehká výroba a sklady	VL	10,89	Zpracována územní studie
25.	25	plochy smíšené obytné – městské (nizkopodlažní zástavba)	SM	0,70	
26.	26	technická infrastruktura	TI	0,86	
27.	27	sport - specifické využití - outdoorové aktivity	OS.3	107,39	
			OS.3p	2,26	
28.	28	školská zařízení a sport	OV.1	0,55	Vydáno stavební povolení
P.1	P1a	bydlení individuální v rodinných domech - městské	BI	3,06	
P.2	P2c	plochy smíšené obytné – městské specifické (využití pozemků se starou zátěží)	SM.2	1,34	Probíhá projektová příprava
P.29	P29	plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)	SM.4	0,97	
P.100a	P100a	doprava silniční	DS	0,44	
P.101	P101	doprava silniční	DS	1,19	
P.102a	P102a	doprava silniční	DS	0,62	Probíhá projektová příprava
P.102c	P102c	doprava silniční	DS	0,59	Probíhá projektová příprava
P.103	P103	doprava silniční	DS	0,58	
P.105	P105	doprava silniční	DS	0,44	

Projektová příprava, probíhající na plochách přestavby P102a a P102c a na lokalitě 102b (zastavitelná plocha 21) se částečně odchyluje od řešení vymezeného Územním plánem.

Souhrnná výměra zastavitelných ploch a ploch přestavby a míra jejich využití je uvedena v následujícím tabulkovém přehledu:

Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Vymezeno (ha)	Využito (ha)
Bydlení individuální v rodinných domech (BI, BI.2, BI.3)	44,48	0,85
Bydlení individuální specifické (BV.2)	8,13	–
Veřejná pohřebiště a související služby (OH)	1,63	–
Komerční vybavenost (OK)	16,82	–
Sport - specifické využití (OS.3, OS.3p)	122,77	–
Školská zařízení a sport (OV.1)	0,56	–
Veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)	3,81	–
Plochy smíšené obytné (SM, SM.1, SM.2, SM.4)	30,44	–
Technická infrastruktura (TI)	0,98	–
Drobná výroba a služby (VD)	6,63	–
Lehká výroba a sklady (VL)	29,73	–
Sídlení zeleň ochranná (ZO)	3,17	–
Sídlení zeleň individuální (ZS.1)	8,02	–
Doprava silniční (DS)	7,88	–

Výstavba na zastavitelných plochách v současné době probíhá pomalým tempem. Z části je to způsobeno využíváním vnitřních kapacit zastavěného území, kdy dochází k žádoucímu prioritnímu zastavování stavebních proluk, z části podvázáním rozvoje některých zastavitelných ploch podmínkou zpracování územní studie. Ty jsou postupně pořizovány podle zájmu jednotlivých investorů o využití daných lokalit. U některých ploch (zejm. lokality 1d a 1e) již dochází k průběžnému zastavování, nové objekty však dosud nebyly zapsány do katastru nemovitostí a nemohou tak být považovány za zastavěné stavební pozemky.

Rozvoj jiných funkcí než obytné na zastavitelných plochách dosud neprobíhá

Z celkového přehledu je patrné, že rozsah vymezených ploch pro bydlení je pro budoucí období dostatečný. Obdobnou skutečnost lze konstatovat i u zastavitelných ploch vymezených pro ostatní využití.

V rámci zastavěného území je situace stabilizovaná, případně dochází k intenzifikaci využití některých ploch s rozdílným způsobem využití. K významné stavební činnosti došlo v zastavěném území zejména na plochách SM.1 (ul. Pražská) a BI (ul. Pickova). Ačkoliv tak na zastavitelných plochách došlo v uplynulém období k výstavbě pouze 5 domů, celkově bylo v témže období ve městě dokončeno 92 bytů. Přes 80 bytů tak bylo realizováno v zastavěném území.

Systém sídelní zeleně je z hlediska rozvoje řešen zpravidla v rámci jednotlých zastavitelných ploch. Při rozvoji města jsou vymezené plochy systému sídelní zeleně plně respektovány. V uplynulém období nedošlo k nežádoucímu zastavění či zmenšení plochy žádné z definovaných ploch systému sídelní zeleně. Stanovená koncepce je vyhovující,

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv nespádá pod urbanistickou koncepci. Dle ustanovení přílohy č. 7 Vyhlášky je vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření, předmětem samostatné kapitoly. Uplatňování územních rezerv bude vyhodnoceno dále v textu v samostatné kapitole.

Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci

Vymezení ploch pro vypracování dohody o parcelaci nespadá pod urbanistickou koncepci. Dle ustanovení přílohy č. 7 Vyhlášky je vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, předmětem samostatné kapitoly. Uplatňování dohody o parcelaci bude vyhodnoceno dále v textu v samostatné kapitole.

Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie

Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie nespadá pod urbanistickou koncepci. Dle ustanovení přílohy č. 7 Vyhlášky je 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, předmětem samostatné kapitoly. Uplatňování územních studií bude vyhodnoceno dále v textu v samostatné kapitole.

Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu

Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu nespadá pod urbanistickou koncepci. Dle ustanovení přílohy č. 7 Vyhlášky je vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání, předmětem samostatné kapitoly. Uplatňování regulačních plánů bude vyhodnoceno dále v textu v samostatné kapitole.

Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem

Vymezení významných staveb podle ustanovení § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nespadá pod urbanistickou koncepci. Dle ustanovení přílohy č. 7 Vyhlášky je vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb předmětem samostatné kapitoly. Uplatňování podmínek pro významné stavby bude vyhodnoceno dále v textu v samostatné kapitole.

2.3.4 Koncepce veřejné infrastruktury

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. d) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Občanská vybavenost

Územní plán dělí občanskou vybavenost do dvou základních kategorií – veřejné a komerční. Toto členění se v uplynulém období uplatňovalo. Z hlediska vývoje území města nevznikla potřeba přehodnocení tohoto ustanovení územního plánu. Nutná je eliminace přímých odkazů na zvláštní právní předpisy, která má pouze informativní charakter. Platnost zmíněných zákonných a podzákonných předpisů nemá zastupitelstvo města pravomoc schvalovat.

Koncepce veřejné občanské vybavenosti, definovaná v Územním plánu umožňuje a předpokládá rozvoj veřejného občanského vybavení na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití, případně v rámci přípustného využití na některých zastavitelných plochách. Územní rozvoj veřejné občanské vybavenosti spočívá ve vymezení plochy pro školská zařízení a sport, na níž již bylo vydáno stavební povolení pro umístění stavby tohoto charakteru. Koncepce je tak v plné míře naplňována. V rámci koncepce je dále vymezena

plocha pro veřejná pohřebiště. V současné době nejsou známy skutečnosti, které by indikovaly potřebu upravit stávající koncepci.

V podkapitole je včleněn odstavec týkající se veřejných prostranství. Ta však nejsou občanskou vybaveností a jejich uvedení v této kapitole je tak zavádějící a brání správnému uplatňování Územního plánu. Odstavec, týkající se veřejných prostranství, musí být z podkapitoly vypuštěn.

Koncepce komerčního občanské vybavení je založena na vymezení zastavitelných ploch. Ty jsou dosud nevyužité, nicméně nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejich budoucímu využití. Stabilizované plochy komerčního občanské vybavenosti plní svůj účel v dostatečném rozsahu. Mezi komerční občanské vybavení jsou zahrnuty i plochy pro sport. Vzhledem k jejich charakteru je toto zařazení odpovídající.

Dopravní infrastruktura

V rámci koncepce dopravní infrastruktury je k dálnici D10 referováno jako k silnici / rychlostní silnici / rychlostní komunikaci RI/10. Je nezbytné uvést označení dálnice do souladu se skutečností a referovat k ní jako k dálnici D10.

V části **Základní systém páteřových komunikací** je definována koncepce silniční infrastruktury, která je v plném rozsahu naplňována. Většina komunikací je stabilizovaných, některé problematické úseky jsou v současnosti řešeny.

Jedná se především o tzv. sestupovou komunikaci, kterou koncepce dopravní infrastruktury podmiňuje další rozvoj některých území. Pro tuto komunikaci byly vymezeny návrhové plochy dopravní infrastruktury na přestavbových plochách P102a a P102c a na zastavitelné ploše 102b. V současné době je připravována podrobnější dokumentace této komunikace, která se svým průběhem částečně liší od vymezených ploch. Územní plán je nutné upravit tak, aby reflektoval nové vedení trasy při zachování požadovaného účelu a parametrů.

Úprava křížení je řešena mezi zastavitelnými plochami 16 a 17 v návaznosti na dálniční sjezd (směr Praha). Navrhována je kruhová křižovatka. Územní plán však u zastavitelné plochy 17 zmiňuje průsečnou křižovatku na styku ulice Bratří Bendů, sjezdu dálnice D10 a budoucího výjezdu ze zastavitelné plochy. Projektová dokumentace však jednoznačně prokázala větší výhodnost vybudování kruhové křižovatky, na níž bude nad rámec zmíněných komunikací zapojen ještě komunikační přístupující zastavitelnou plochu 16. Řešení Územního plánu je v tomto smyslu potřeba upravit.

Oborová studie je vypracovávána na dopravní řešení prostoru Na Burse. Tato studie naplňuje stanovenou koncepci.

V části **Navazující síť místních a účelových komunikací** je koncepce naplňována. Doplněna musí být o obecné podmínky, které Územní plán uváděl mezi specifickými podmínkami zastavitelných ploch. Jako plocha přestavby jsou uváděny i lokality 104a a 104b, které jsou však plochami zastavitelnými. Tento rozpor je nutné upravit.

V ostatních bodech je koncepce, uvedená v této části, naplňována. Pro jednotlivé zastavitelné plochy, u nichž je to vyžadováno, jsou postupně zpracovávány územní studie, které řeší dopravní obsluhu a napojení na stávající síť místních a účelových komunikací. Vypustit je nutné odkazy na platnou legislativu a technické normy.

V grafické příloze územního plánu jsou zakresleny navrhované místní a účelové komunikace. Tyto komunikace jsou v textové části zmiňovány pouze rámcově, jejich výčet chybí, což však z hlediska rozhodování v území nečiní podstatné problémy. Z grafické

přílohy však není zjevné, zda se jedná o pevné stanovení trasy, či zda jde o záměr propojení, který je podrobnější dokumentací nebo územní studií možné upravovat. Z kontextu územního plánu lze dovozovat, že platí druhá varianta, neboť Územní plán zpravidla připouští upřesňování koncepčních návrhů územní studií nebo regulačním plánem, případně zpřesňování v rámci podrobnější dokumentace. Pro lepší uplatnitelnost územního plánu je však vhodné v textu uvést, že vyznačené návrhy místních a účelových komunikací představují směr propojení, konkrétní trasa může být v rámci podrobnější dokumentace, územní studie nebo regulačního plánu upravena při zachování zamýšleného účelu komunikace.

V částech **Železniční doprava**, **Vodní doprava** a **Letecká doprava** Územní plán neuplatňuje žádnou koncepci, její naplňování tak nelze vyhodnotit.

V části **Cyklistická a pěší doprava** je koncepce stanovena jako stabilizace stávajícího stavu a konstatování návrhu cestní sítě v krajině. Bližší popis či obecné zásady umisťování cestní sítě v krajině chybí. V definovaném rozsahu je koncepce naplňována. Stávající účelové komunikace v krajině jsou stabilizované, k jejich rušení nedochází. V uplynulém období nebyla zaznamenána realizace komunikací pro cyklistickou a pěší dopravu, připravovány však některé cyklotrasy a cyklostezky jsou. Jedná se zejména o vybudování cyklostezky Greenway Jizera (dosud má charakter cyklotrasy), cyklostezky Benátky nad Jizerou – Milovice – Lysá nad Labem a cyklostezky propojující Dražice a Nové Benátky podél biokoridoru NRBK K32/T (NRBK 19). Poslední dvě nejsou v Územním plánu vyznačeny a měly by být tedy doplněny.

V části **Doprava v klidu** je ve dvou ze čtyř odstavců pouze citována platná legislativa. Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo města nemá pravomoc schvalovat platnost těchto právních předpisů, je nezbytné vypustit tyto odstavce z textu Územního plánu. Jejich naplňování je nezávislé na Územním plánu a v rámci Zprávy o uplatňování je nelze vyhodnocovat. Ostatní dva odstavce jsou pro rozhodování v území relevantní a budou uplatňovány. Pro dopravu v klidu byly vymezeny dvě samostatné plochy s rozdílným způsobem využití (DS.1 a DS.2). V grafické části jsou dále označena „záchytná parkoviště“ a „garáže, hromadné garáže“ ve stavu i v návrhu. O těchto prvcích v textové části není zmínka. Aby bylo možné vyhodnotit uplatňování této části koncepce, je nutné ji uvést a formulovat, jaké jsou předpoklady jejího naplnění, případně vypustit z grafické přílohy značky, které na ni odkazují. Ke koncepci dopravy v klidu je vztažen také text v kapitole f.01, který musí být do této příslušné kapitoly přesunut, aby byla zajištěna přehlednost dokumentu. Současně je třeba tento bod upřesnit. Jedná se o text „u nových bytových a rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách v počtu alespoň 2 stání na 1 byt“. Z tohoto textu není patrné, zda se v plochách přestavby vztahuje povinnost pouze na nové domy, nebo i na stávající domy, které mění využití. Současně při použití termínu „přestavbové lokality“ není zcela zjevné, zda se jedná o ekvivalent zákonného termínu „plocha přestavby“. Tato koncepce musí být upřesněna.

V části **Dopravní vybavenost** je konstatováno, že Územní plán respektuje stávající systém. Obdobně, jako v minulé části, je třeba uvést a formulovat, jaké jsou předpoklady naplnění koncepce, případně vypustit z grafické přílohy značky, které na ni odkazují („čerpací stanici PHM“ a „zastávka veřejné dopravy“). Bez stanovení zásad k nim se vztahujících je jejich výskyt bezpředmětný a matoucí. Nelze dovodit, zda se jedná o požadavek na zachování/zřízení prvku, nebo o konstatování jeho existence/vhodnosti.

Technická infrastruktura

V části **Zásobování pitnou vodou** není stanovena obecná koncepce zásobování města pitnou vodou, například podmínka zásobování všech nových staveb pitnou vodou z veřejného vodovodu, případně naopak požadavek na individuální zásobování. Požadavek na zásobování z veřejného vodovodu nicméně nepřímo vyplývá z požadavků na zřizování vodovodních řadů v jednotlivých lokalitách zastavitelných ploch. V tomto kontextu je koncepce Územního plánu naplňována, vodovodní řad byl zřízen pro lokalitu 1d a zastavitelnou plochu 7, v rámci zpracovaných územních studií se se zřízením vodovodních řadů počítá i na lokalitách 24c a 13b, 13c. Územní rozhodnutí je vydáno na vodovodní řad na lokalitách 11a a 11b. Lze konstatovat, že koncepce Územního plánu je naplňována.

V části **Odkanalizování** je situace obdobná, jako v předchozí části. Není stanovena obecná koncepce odkanalizování, například podmínka odkanalizování všech nových staveb veřejnou kanalizací zakončenou čistírnou odpadních vod, případně naopak požadavek na individuální odkanalizování. Požadavek na odkanalizování splaškovou kanalizací nicméně nepřímo vyplývá z požadavků na zřizování kanalizačních stok v jednotlivých lokalitách zastavitelných ploch. V tomto kontextu je koncepce Územního plánu naplňována, kanalizační stoky byly zřízeny pro lokalitu 1d a zastavitelnou plochu 7, v rámci zpracovaných územních studií se se zřízením kanalizačních stok počítá i na lokalitách 24c a 13b, 13c. Územní rozhodnutí je vydáno na kanalizační stoku na lokalitách 11a a 11b. Lze konstatovat, že koncepce Územního plánu je naplňována.

Vymezena je plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod, k jejímu rozšíření však dosud nedošlo. Vymezená plocha však zůstává nadále pro tento účel vhodná a bude ponechána i do budoucna, neboť zajišťuje možnost případného rozšíření čistírny odpadních vod, které s ohledem na rozsah zastavitelných ploch může být do budoucna nezbytnou podmínkou rozvoje města.

Stanoveny jsou podmínky pro nakládání s dešťovými vodami. Tyto podmínky jsou v území uplatňovány, v uplynulém období nebyly identifikovány problémy, které by vyžadovaly změnu stávajícího znění koncepce.

Části **Zásobování elektrickou energií** a **Zásobování plynem** jsou řešeny obdobně jako předchozí dvě části podkapitoly. Obecné podmínky zásobování nejsou v koncepci stanoveny. Vyjmenovány jsou jednotlivé stavby, které podmiňují rozvoj. Pro lokalitu 1d byl vybudován středotlakový distribuční řad v komunikaci v souladu s požadavky Územního plánu. Koncepce neřeší výrobu elektřiny, a to ani ve stavu, ani v návrhu. Koncepci je vzhledem k existenci stávajících výroben elektřiny nutné doplnit.

V části **Zásobování teplem** jsou specifikovány podmínky pro vytápění objektů ve městě. V uplynulém období byly stavby realizovány v souladu s touto koncepcí.

V částech **Produktovody** a **Telekomunikace** Územní plán neuplatňuje žádnou koncepci, její naplňování tak nelze vyhodnotit.

V části **Nakládání s odpady** se v prvním i druhém odstavci koncepce odkazuje na jiný podzákonný právní předpis, který platí nezávisle na ustanovení Územního plánu. Tuto referenci je nezbytné z textu vypustit, neboť citovanou vyhlášku je možno změnit bez vazby na územní plán. Ostatní části textu je možné uplatňovat jako koncepci, s výjimkou posledního odstavce, který je informací vztahující se k dříve platné územně plánovací dokumentaci. Ta pozbyla platnosti nabytím účinnosti územního plánu Benátky nad Jizerou. Součástí koncepce nakládání s odpady není centrum nakládání s odpady, pro nějž je však vymezena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. Jedná se o podstatnou část

koncepce nakládání s odpady v městě a širším okolí. Dochází zde ke zpracování, skládkování a dalšímu využívání odpadů. Tuto část koncepce je nutné doplnit, zejména zhodnotit stávající kapacity skládky a stanovit podmínky pro její další fungování.

V rámci koncepce technické infrastruktury jsou u dílčích oborových koncepcí stanoveny některé podrobnosti, které by bylo vhodné prověřit. Především jde o požadavek na vedení sítí v komunikacích.

Veřejná prostranství

Územní plán stanovuje v rámci koncepce plochy, jejichž součástí jsou veřejná prostranství. Současně vymezuje významná veřejná prostranství, stávající i navrhovaná. V uplynulém období byla veřejná prostranství respektována. Stanovená koncepce je tak uplatňována a nevyžaduje úpravu.

2.3.5 Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. e) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití – Návrh uspořádání krajiny

První odstavce nelze z hlediska uplatňování vyhodnotit, neboť se jedná o konstatování principu územního plánování, nikoliv o zásadu pro rozhodování v území. Text je tak redundantní a je třeba jej z Územního plánu vypustit.

Ve druhém a třetím odstavci jsou popsány některé plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v nezastavěném území. Uvedeno je, které části území se do dané plochy zahrnují. Z hlediska uplatňování územního plánu lze konstatovat, že jsou stanovené podmínky naplňovány. Změnami územně plánovací dokumentace nedošlo k rozdílu v zařazení ploch.

Čtvrtý odstavec odkazuje na podmínky využití, které jsou stanoveny v samostatné kapitole. Vyhodnocení jejich uplatňování v minulém období bude následovat.

Územní systém ekologické stability

První odstavec podkapitoly (tj. pátý odstavec kapitoly) má čistě popisný charakter a nelze ho tak uplatňovat v rámci rozhodování o změnách v území. Text je tak potřeba z Územního plánu vypustit.

Vymezen byl nadregionální biokoridor NRBK K32 (NRBK 19). Město Benátky nad Jizerou postupně tento biokoridor realizuje, v současné době jsou realizovány úseky na parcelách 431 a 623 (k. ú. Obodř) a 1145 (k. ú. Dražice). Realizace vymezeného regionálního a lokálního ÚSES dosud nebyla zahájena. Koncepce ÚSES je přesto postupně naplňována a nemusí být podstatným způsobem měněna.

V Územním plánu jsou vymezeny interakční prvky, nejsou pro ně však stanoveny podmínky. Interakční prvky jsou rovněž v grafické části vymezeny problematicky a v několika případech výrazným způsobem zasahují do ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití je v přímém rozporu s funkcí interakčních prvků. Územní plán musí být upraven tak, aby došlo k odstranění těchto kolizí.

Z textu územního plánu je potřeba odstranit odkazy na odůvodnění územního plánu, neboť toto odůvodnění není součástí úplného znění územního plánu po vydání jeho změny.

Stanovené regulativy pro prvky ÚSES jsou z větší části nevyhovující. V prvním bodě je konstatována stavební uzávěra, její vymezení však podléhá postupům podle zvláštních právních předpisů, které nebyly naplněny. Současně by stavební uzávěra způsobila v území značné komplikace, např. při umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v krajině, které dle grafické přílohy Územního plánu jsou součástí ploch ÚSES. Současně nelze zakázat údržbu stávajících objektů. Pojem rekonstrukce není definován. Současně není dána vazba ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto nedostatky je třeba odstranit, zejména doplnit regulativy pro prvky ÚSES.

Regulační opatření lze akceptovat. S ohledem na fakt, že byla v rámci procesu pořízení územního plánu řádně projednána, mohou být považována za odpovídající, ačkoliv svou podrobností hraničí s podrobností Územního plánu.

Prostupnost krajiny, krajinné a krajinotvorné prvky

Text kapitoly má z velké části charakter popisu či odůvodnění a neposkytuje řádně podklad pro rozhodování v území. Z věcného hlediska je koncepce naplňována, Stávající síť účelových komunikací v nezastavěném území je stabilizovaná, nové cesty vznikají v souladu s návrhem Územního plánu a komplexních pozemkových úprav jednotlivých katastrálních území. Vyjmenované hodnotné segmenty krajiny nejsou změnami v území negativně dotčeny, případně jsou doplňovány novou výsadbou (realizace prvků ÚSES). Stanovení druhů dřevin, určených k výsadbě, je výrazně nad podrobností Územního plánu a musí proto být z textu vypuštěno. Skutečnosti, uvedené v následujícím odstavci (odstavec 16 kapitoly) neodpovídají grafické příloze Územního plánu. Textovou a grafickou část je v tomto ohledu nutno uvést do souladu. Pásky ochranné zeleně podél silnic v rozsahu ochranných pásem nebyly vymezeny, a to ani u zastavitelných ploch. Proto tento odstavec nelze uplatňovat a je žádoucí jej vypustit. Podmínky stanovené pro realizaci nových prvků v krajině jsou realizovány. Revitalizace slepého ramene Jizery již v souladu s Územním plánem proběhla. Lze konstatovat, že koncepce stanovené v této podkapitole je postupně naplňována.

V rámci stanovené koncepce nejsou uvedeny žádné odkazy na zřizování mezí, boj proti suchu (opatření pro zlepšení hydrologických podmínek v území), zadržování vody v krajině a vodní toky, ani na další změny v krajině. Tyto skutečnosti nejsou umožněny ani v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Na území města se nachází řeka Jizera, pro kterou není vymezena samostatná plocha, přičemž vodní tok není zpravidla ani součástí přípustného využití ploch, na nichž se tok řeky nachází. Tyto skutečnosti by měly být zváženy a případně zohledněny v Územním plánu, aby poskytl městu vhodné podmínky na řešení těchto témat.

Protierozní opatření

Protierozní funkci přikládá územní plán zejména ÚSES, který je postupně budován. Současně jsou v území zřizovány účelové komunikace s vegetačním doprovodem, které rovněž plní protierozní funkci. V tomto ohledu je koncepce stanovená Územním plánem naplňována a je plně vyhovující i do budoucna.

V dalším textu jsou uváděna navržená protierozní opatření, která však nejsou vyznačena v grafické části dokumentace a nelze je tak v území identifikovat. Z toho vyplývá nemožnost uplatnění tohoto ustanovení. Ustanovení se odvolává na komplexní pozemkové úpravy, což je samostatný projekt, z něhož je možné převzít do územního plánu některé výstupy, nelze však územním plánem schvalovat platnost této dokumentace (tj. odkazovat se na něj). Proto je nutné v Územním plánu plochy PEO buď vyznačit, nebo zmínky o těchto prvcích vypustit z koncepce územního plánu.

Ochrana před povodněmi

V uplynulém období byla realizována protipovodňová ochrana města v částečném rozsahu. Její realizaci v plném rozsahu brání zejména majetkoprávní vztahy, z hlediska Územního plánu nebyly při realizaci zaznamenány žádné překážky. Realizovaná protipovodňová opatření je nicméně vhodné Územním plánem územně stabilizovat, tj. vymezit pro ně specifické plochy s rozdílným způsobem využití, které neumožní využívání plochy způsobem, který by snižoval účinnost protipovodňových opatření.

Z textu podkapitoly je nutné vypustit následující text: „Všechny změny v záplavovém území Q100 nutno podřídit schválení Povodím Labe a příslušného vodohospodářského orgánu. Pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5.:“. Jedná se o v případě první věty o procesní podmínku, která nadto vyplývá z platné legislativy (zákon č. 254/2001 Sb.). Ve druhé větě se jedná o přímou referenci na platnou legislativu. Zastupitelstvo obce však nemá kompetenci schvalovat opatření obecné povahy platnost zákonných ustanovení, slouží jen ke konkretizaci již existujících povinností vyplývajících ze zákona, a to pouze v případech, kdy jí k tomu zmocní zvláštní právní předpis. V tomto případě se nejedná o konkretizaci, ale o konstatování platnosti zákona, což je nepřipustné. Proto je nezbytné text vypustit.

Stanovené podmínky, které je nutno dodržet pro zvýšení ochrany území před velkými vodami, jsou v plném rozsahu vyhovující. Jejich uplatňování je do budoucna žádoucí.

Nerostné suroviny, horninové prostředí

Podkapitola je uvedena konstatováním a identifikací limitu využití území, který však nepodléhá schvalování zastupitelstvem města v rámci. Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, nesmí tento text obsahovat, neboť není příslušné k vyhlášení Ložiska nerostných surovin. Územní plán musí svým řešením tento limit využití území respektovat. Tomu odpovídá poslední věta prvního odstavce podkapitoly. Ostatní text prvního odstavce je nutno vypustit.

Obdobná situace je u druhého, třetího a čtvrtého odstavce, které nestanoví žádné podmínky pro rozhodování v území, jež by konkretizovaly povinnosti vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Proto je nezbytné text vypustit a případně jej nahradit podmínkami, které budou konkretizovat zásady využití území dotčeného citovanými limity využití území.

2.3.6 Plochy s rozdílným způsobem využití

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. f) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Rozhodování o využití ploch

První odstavec má charakter vysvětlení způsobu využívání Územního plánu. Ačkoliv je tento text v zásadě nadbytečný, neboť pouze konstatuje skutečnosti vyplývající z platné legislativy, z hlediska přehlednosti textu, zejména pro širokou veřejnost, je ponechání tohoto textu žádoucí. Z hlediska jeho uplatňování v minulém období lze konstatovat, že veškeré povolené stavby a zařízení byly umístěny v souladu s tímto ustanovením.

Druhý odstavec má rovněž vysvětlující charakter. Tento text je již jednoznačně odůvodněn, a proto musí být z textové části vypuštěn. Jeho uplatňování nelze zhodnotit. Ve své třetí odrážce text zavádí označení ploch dotčených záplavovým územím hvězdičkou u kódu plochy s rozdílným způsobem využití. Toto značení je nutné z Územního plánu vypustit. Vymezení záplavového území není předmětem územního plánu a může se lišit

nezávisle na tomto dokumentu, což připouští i původní textace Územního plánu. Současné takto nejsou označovány plochy dotčené jinými limity využití území, které rovněž omezují možnost výstavby. Pro plochy označené hvězdičkou územní plán specifikoval jako zvláštní podmínku, že musí respektovat ustanovení zvláštních právních předpisů. Jak již bylo uvedeno dříve v textu této Zprávy o uplatňování, dodržování platné legislativy je nezbytné bez ohledu na ustanovení Územního plánu. Územní plán může pouze konkretizovat ustanovení jednotlivých zvláštních předpisů, k čemuž v tomto případě nedošlo. Byla pouze konstatována nutnost respektovat platnou legislativu. U ostatních limitů využití území, vyplývajících z dalších právních předpisů, toto konstatováno nebylo. To může evokovat milný dojem, že je nutné respektovat pouze ta zákonná ustanovení, která Územní plán výslovně zmiňuje. Proto je zcela nezbytné odstranit toto značení ploch dotčených záplavovým územím.

Třetí odstavec konkretizuje ustanovení Vyhlášky, kdy upravuje rozvržení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. U hlavního využití uvádí požadavek 67 % plochy využití pro tento účel. To však vzhledem k formulaci jednotlivých podmínek není možné, neboť např. u ploch bydlení hromadného (BH) je hlavním využitím bydlení v bytových domech a viladomech, zatímco v podmínkách prostorového uspořádání je specifikováno, že 60 % plochy musí být využito pro zeleň. Pro hlavní využití tak zbývá již pouze 40 %. Tyto podmínky si tak vzájemně protirečí. Tento rozpor je nezbytné odstranit. Po specifikaci podmínek obsahuje Územní plán následující text:

„Obecně – plochy budou zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly tak nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována. Stanovení etap využití rozvojových ploch je v úrovni územního plánu rámcové; případné podrobnější členění etap je obsahem podrobnější dokumentace nebo územních studií. Využití každé následné etapy je podmíněno využitím předcházející etapy alespoň v rozsahu 75%. V případě potřeby detailnější specifikace prostorového uspořádání staveb je třeba pro vybraná území zpracovat územní studii.“

S ohledem na ochranu panoramatu historického jádra města není přípustné umísťovat solární / fotovoltaické články na území MPZ (i v jejím ochranném pásmu) a na kulturních památkách (a v jejich ochranném pásmu) – a to jak na objektech, tak i na terénu.“

Tento text je urbanistickou koncepcí, a jako takový je v této kapitole bezpředmětný a zavádějící. Text musí být přesunut do příslušné kapitoly a případně upraven. Zejména je nutné vypustit zmínky o etapizaci v rámci Územního plánu, neboť Územní plán etapizaci neobsahuje.

Následující text, který specifikuje koeficient zeleně, je definicí pojmu a jako takový bude přesunut do následující podkapitoly.

Text, řešící dopravu v klidu, je koncepcí veřejné infrastruktury. Doprava v klidu je částí podkapitoly Dopravní infrastruktura kapitoly Koncepce veřejné infrastruktury, kam je pro zajištění přehlednosti a srozumitelnosti dokumentu nutné text převést.

Věcně jsou všechny tři přesouvané části textu, zmíněné v předchozích třech odstavcích, uplatňovány v plném rozsahu s výjimkou zmiňované etapizace, kterou Územní plán soustavně nestanovil.

Vybrané použité pojmy

V podkapitole jsou definovány pojmy používané v textu územního plánu. Jednotlivé definice převážně vyhovují potřebám rozhodování v území. V případě definice Viladomu je

potřeba jednoznačně specifikovat, že podkroví je čtvrtým nadzemním podlažím. Obdobně je toto nutné specifikovat v dalších případech.

V definovaných pojmech není zahrnut pojem „Regulativ“, který Stavební zákon nezná. Pojmem je chápán podmínka využití plochy s rozdílným způsobem využití. Definici tohoto pojmu je nutné do textu doplnit.

Součástí definice pojmů není koeficient zeleně. Ten je definován v jiné části textu. Z hlediska přehlednosti Územního plánu je žádoucí přesunutí definice do této kapitoly. Použitá definice koeficientu zeleně není jednoznačná. Je definována nezastavitelnými a nezpevněnými plochami, jejichž určení však není jednoznačné. Z hlediska Stavebního zákona je termín „nezastavitelná plocha“ vyhrazen pro vymezení zastavěného území samostatným postupem, k němuž v tomto případě nedošlo. Nezpevněná plocha rovněž není jednoznačný pojem. Definice se navíc odvolává na stav v území v době zpracování Územního plánu, znemožňuje nebo významně komplikuje uplatňování Územního plánu. Koeficient zeleně tak musí být nově definovaná s využití zákonem stanovených nebo jasně definovaných termínů.

Územní plán používá některé termíny, které je nutné definovat. Jedná se o následující:

- regulativ;
- chata;
- nízkopodlažní a středopodlažní zástavba (pokud budou po změně Územního plánu pojmy stále jeho součástí).

V některých případech omezuje Územní plán účel přípustných staveb a zařízení pouze na potřeby zóny. Zóna však v tomto případě není specifikována. Z kontextu lze dovozovat, že se jedná o stavby či zařízení pro potřeby dané plochy s rozdílným způsobem využití. V tomto smyslu bude text opraven.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití a kódy jejich regulativů

Přehled, uvedený v podkapitole, člení plochy s rozdílným způsobem využití podle toho, zda se nacházejí v zastavěném území a na zastavitelných plochách nebo na plochách nezastavěných. Při kontrole datových souborů Územního plánu a jeho grafické přílohy však bylo zjištěno, že toto členění není Územním plánem dodržováno a plochy z obou kategorií se vzájemně mísí. S ohledem na skutečnost, že poloha plochy ve vztahu k zastavěnému území není rozhodující pro využití plochy, bude toto členění zrušeno. Uvedený výčet je neúplný, je nutné doplnit následující plochu:

OV.1 Veřejná vybavenost – školská zařízení a sport

U ploch TI, TI.1, PV, PV.1, SM a NSouz se liší název plochy s rozdílným způsobem využití v přehledu a v části **Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**. Kódy a názvy regulačních ploch je nezbytné napříč celým Územním plánem sjednotit, včetně jeho grafické části.

Ve vektorových datech, předaných ve strojově čitelné podobě, byla dále identifikována plocha ZS, která není v seznamu ploch, ani pro ni nejsou stanoveny podmínky využití. V grafické příloze je plocha označena jako ZS.2. Jedná se tedy o zjevnou chybu ve vektorových datech, kterou je nutné odstranit. Obdobně budou odstraněny duplicitní plochy, tj. pro každou parcelu na území města bude určena právě jedna plocha s rozdílným způsobem využití. Při určování skutečného využití musí být výchozím podkladem především

grafická příloha Územního plánu, v ojedinělých případech je však nutné přihlížet i k textové části (např. lokalita 104a).

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

Obdobně jako v předchozí podkapitole jsou i zde plochy s rozdílným způsobem využití členěny podle toho, zda jsou vymezovány v zastavěném území a na zastavitelných plochách, nebo v území nezastavěném. Převážná většina ploch nezastavěného území však byla dle předaných dat identifikována i v zastavěném území, některé plochy zastavěného území pak naopak v území nezastavěném. Vzhledem k tomu, že členění ploch s rozdílným způsobem využití podle příslušnosti k zastavěnému či nezastavěnému území nemá pro rozhodování v území žádný význam, bude toto členění zrušeno. Polohu konkrétní plochy v zastavěném území je možné ověřit v grafické příloze Územního plánu.

Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou při rozhodování o změnách v území uplatňovány v plném rozsahu. Některé z podmínek u jednotlivých ploch však mají nejednoznačný výklad, překračují podrobnost Územního plánu či jsou případně problematické z jiného důvodu.

Vzhledem ke stavební uzávěře, která byla vydána opatřením obecné povahy, je nezbytné vyhodnotit u všech ploch potřebu zařazení nepřipustného využití, které by některé formy ubytovacích zařízení vyloučilo.

Obecně byly v textu identifikovány následující nedostatky, které jsou v rozporu s platnou legislativou, s ostatními ustanoveními Územního plánu nebo jsou vnitřně nekonzistentní:

Přípustné využití je v některých případech omezeno „pro potřebu zóny“. Z textu není však zcela zjevné, co je „zónou“ myšleno. Proto je nezbytné tuto podmínku upravit, a to ve smyslu, že jsou daná přípustná využití zřizována pro potřeby dané plochy s rozdílným způsobem využití.

U některých ploch s rozdílným způsobem využití se uvádí jako přípustné využití „bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),“ nebo obdobně. Gramatický výklad této podmínky využití implikuje, že bydlení v rodinných domech mimo dosah těchto vlivů přípustné není. Tento požadavek by však byl logicky v rozporu se snahou o zajištění kvalitního obytného prostředí. Jedná se tak o zjevnou chybu, kterou je nutné odstranit vpuštěním textu, který omezuje přípustné využití na dosah omezujících vlivů.

U ploch v zastavěném území, resp. v zastavitelných plochách nejsou zpravidla v přípustném využití uvedeny pozemní komunikace a jejich nezbytné technické zázemí. Převážná většina těchto ploch (s výjimkou ploch zeleně) přitom zahrnuje místní a účelové komunikace, případně i silniční infrastrukturu. Nezahrnutí pozemních komunikací by mohlo vést k problémům při úpravách či zřizování nových komunikací, z nichž některé jsou navrženy i Územním plánem v části koncepce. Jedná se o evidentní opomenutí, které by do budoucna mohlo komplikovat uplatňování Územního plánu, a to zejména na zastavitelných plochách, kde jsou vymezeny velké územní celky, podmínky využití však nepřipouštějí jejich zpřístupnění pozemními komunikacemi. U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vymezovaných převážně v zastavěném území a na zastavitelných plochách, s výjimkou ploch zeleně, je tak třeba doplnit pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí. V nezastavěném území je možné zřizovat dopravní infrastrukturu na základě § 18 odst. (5) Stavebního zákona, přípustné využití tak není nezbytné doplňovat.

Nepřípustné využití ploch, které umožňují umístování staveb, obsahuje ve všech případech text „stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.“ nebo obdobný. Zmiňované limity však Územní plán nestanoví, lze tedy dovozovat, že se jedná o limity vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Územní plán může pouze zpřesňovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Zde ke zpřesnění nedochází, Územní plán pouze vyžaduje dodržování platných předpisů. Zastupitelstvo města však není příslušné ke schvalování těchto právních předpisů, proto je nezbytné text vypustit. Vypuštěním tohoto textu není ochrana území dotčena, limity musí být dodrženy. Vypuštěním textu tak dochází pouze ke zřehlednění Územního plánu.

Podmínky, stanovené u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, vyžadují, aby solární články byly zabudovány jako součást stavebního objektu, a to u všech ploch, na nichž není vyloučena výroba solární energie nebo nejsou pro výrobu solární energie přímo určeny. Nejedná se tak o podmínku využití konkrétní plochy, ale o koncepci obecně platnou pro výrobu solární energie. Tato podmínka tak bude zahrnuta do koncepce zásobování elektrickou energií.

Prostorové uspořádání, pro něž jsou podmínky stanoveny v samostatném odstavci, omezuje u některých ploch výšku staveb stanovením počtu nadzemních podlaží. V případě, kdy je možné zřizovat i podkroví, není zjevné, zda se podkroví počítá jako jedno z nadzemních podlaží, či nikoliv. Obdobně je tomu v případě ustoupeného podlaží. Toto je třeba upřesnit, aby bylo možné uplatňovat Územní plán konzistentně a poskytnout stavebníkům dostatečnou právní jistotu. Z předchozího textu a z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze dovodit, že podkroví, a v tomto případě i ustoupené podlaží, nejsou chápány jako nadzemní podlaží a staví se tedy nad rámec stanoveného počtu nadzemních podlaží. Současně je výšková regulace zpravidla uplatňována pouze v případě, že ji nestanoví územní studie nebo regulační plán nebo pro novou výstavbu. Stávající zástavba tak dle gramatického výkladu může být navyšována bez omezení, neboť se nejedná o „novou výstavbu“. Toto omezení je třeba doplnit.

Součástí podmínek prostorového uspořádání mohou být pouze podmínky uplatňující požadavky na prostorové uspořádání, nikoliv podmínky využití či procesní podmínky. Texty budou v tomto smyslu upraveny. Vypuštěny budou požadavky na dodržování stanovených limitů, které nestanovil Územní plán.

V podmínkách prostorového uspořádání jsou u některých ploch uváděny povinnosti vlastníka nebo investora. Územní plán však nemůže předepisovat vlastníkům či investorům jejich povinnosti, územní plán řeší výhradně uspořádání území. Z předepsaných povinností není zjevné, kde a jakým způsobem mají být plněny. Zpravidla je předepisována ochranná a izolační zeleně (která v některých případech ani není součástí přípustného využití), není však zjevné, kde a za jakým účelem má být tato zeleň vymezena. Rovněž není zjevné, který vlastník nebo investor musí zajistit „plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu“. Na ploše s rozdílným způsobem využití, zejména na stavové, je zpravidla více vlastníků jednotlivých nemovitostí. Aby např. každý z vlastníků zahrady v ploše RZ musel zřizovat plochu pro soustředění nádob na sběr tříděného odpadu je nesmyslné. Povinnost ozelenění ploch pak vyplývá ze stanoveného koeficientu zeleně. Z výše uvedených důvodů bude text stanovující povinnost vlastníků z podmínek prostorového uspořádání vypuštěn.

U ploch, jejichž hlavním využitím je umístování staveb, je zpravidla udáván koeficient zeleně. V některých případech je uvedeno, že koeficient zeleně bude určován individuálně.

To je v rozporu s požadavkem právní jistoty, kdy žadatel musí vědět, za jakých podmínek mu bude výstavba umožněna. Text bude z Územního plánu vypuštěn. Možnost regulovat intenzitu výstavby na ploše dává příslušnému stavebnímu úřadu platný Stavební zákon. Územní plán nemůže jednotlivým úřadům svěřovat pravomoci nad rámec platných právních předpisů.

U ploch, jejichž hlavním využitím není umisťování staveb, územní plán zpravidla uvádí, že se jedná o „nezastavitelné území sídla“ a připouští zde např. výjimečné situování drobné architektury v souvislosti s úpravou a využitím parteru. To však není podmínka prostorového uspořádání, jedná se o připuštění určitého využití (v rámci nebo nad rámec přípustného využití). V takovém případě je text nezbytné vypustit.

U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly nad rámec obecných nedostatků identifikovány následující nedostatky, které jsou v rozporu s platnou legislativou, s ostatními ustanoveními Územního plánu nebo jsou vnitřně nekonzistentní:

RH – plochy hromadné rekreace připouštějí ve svých podmínkách zřizování ubytoven. Umístění nových zařízení tohoto typu v současné době brání stavební uzávěra. Územní plán je třeba upravit tak, aby dlouhodobě vyřešil problém, který dosud řeší zmíněná stavební uzávěra.

RI.1 – plochy individuální rekreace specifické – v pásmu terénního zlomu mají v podmínkách využití uveden následující body:

- „dočasné nebo trvalé vynětí zastavěné, resp. zpevněné plochy pozemku ze ZPF nebo PUPFL ve stávajících vymezených chatových lokalitách je možné provést individuálně v souvislosti se změnou vzhledu nebo půdorysu stavby, případně v souvislosti s vypracováním regulačního plánu,
- změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy) bez dořešení koncepce dopravní a technické obsluhy území a transformace celé lokality.
- nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 70m² zastavěné plochy,

První podmínku (přípustné využití) však vzhledem k povaze územního plánu nelze uplatnit. Územní plán je vydáván opatřením obecné povahy, což je konkrétně-abstraktní správní akt s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů, který stojí na pomezí mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím. V případě této podmínky je však adresát konkrétní, neboť uvedený text stanovuje dotčenému orgánu podmínky, za jakých může vykonávat své kompetence svěřené zvláštními právními předpisy. Podmínka tak nesměřuje k abstraktnímu okruhu adresátů, neboť nestanovuje podmínky pro využívání území, nýbrž podmínku pro výkon státní správy. Jedná se o procesní podmínku, kdy územní plán stanoví podmínky procesu vynětí, nikoliv podmínky záboru půdy. Text proto bude vypuštěn.

Druhá z podmínek (nepřípustné využití) je zavádějící, neboť ve své druhé části konstatuje, že změna užívání ve prospěch trvalého bydlení není možná bez dořešení dopravní a technické obsluhy území a transformace celé lokality. Hlavní ani přípustné využití však nepřipouští změny ve prospěch trvalého bydlení, podmínka je tak zavádějící, neboť implikuje možnost změny na trvalé bydlení, ačkoliv tato není přípustná. To je zdůrazněno i prvním bodem nepřípustného využití. Zavádějící část podmínky tak bude vypuštěna.

Třetí z podmínek postrádá opodstatnění, neboť u nových staveb není celková zastavěná plocha omezena. Omezením plochy původních staveb s dostavbou tak vzniká diskriminační podmínka. Proto bude tato podmínka z textu vypuštěna.

RZ – individuální rekreace – zahrádkové kolonie mají v přípustném využití uvedenu možnost umístování staveb pro ochranu před povětrností. Tato definice je nedostatečná, umožňuje různé výklady. Vzhledem ke stávajícímu využití bude za tuto podmínku do závorky doplněn text „pobytová rekreace“. V následující odrážce bude vypuštěno slovo „společné“, neboť z textu nevyplývá, komu jsou společné. Územní plán nadto neřeší vlastnickou strukturu území.

RZ.1 – individuální rekreace specifická – zahrádkové kolonie v ploše MPZ nemají v přípustném využití uvedenu možnost umístování staveb. S ohledem na to, že zde stojí stávající stavby, jejichž rušení není vyžadováno a jejich existence je konstatována i v dalším textu, je nezbytné je v přípustných podmínkách uvést obdobně, jako u ploch mimo městskou památkovou zónu s tím, že budou omezeny na stávající stavby. V tomto smyslu bude doplněn text. V první odrážce bude vypuštěno slovo „společné“, neboť z textu nevyplývá, komu jsou společné. Územní plán nadto neřeší vlastnickou strukturu území.

OK – komerční vybavenost má hlavní využití specifikované jako velkoplošný maloobchod, přičemž připouští i prodejní plochy nad 150 m². Z toho ovšem vyplývá, že jsou přípustné i prodejny s plochou menší než 150 m², které však nelze považovat za velkoplošné. Účelem podmínek využití tak zjevně nebylo omezit maloplošné stavby a zařízení pro maloobchod, při gramatickém výkladu by to tak však mohlo být chápáno. Proto je nezbytné změnit textaci hlavní využití plochy.

OK.1 – komerční vybavenost specifická – Bratří Bendů - Mladská má hlavní využití specifikované jako velkoplošný maloobchod, přičemž připouští i prodejní plochy nad 150 m². Z toho ovšem vyplývá, že jsou přípustné i prodejny s plochou menší než 150 m², které však nelze považovat za velkoplošné. Účelem podmínek využití tak zjevně nebylo omezit maloplošné stavby a zařízení pro maloobchod, při gramatickém výkladu by to tak však mohlo být chápáno. Proto je nezbytné změnit textaci hlavní využití plochy.

OH – veřejná pohřebiště a související služby mají v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno „Nezastavitelné území města – s výjimkou případů uvedených v přípustném využití“. Toto však nelze považovat za podmínku prostorového uspořádání. Proto bude text, resp. odstavec „b) prostorové uspořádání“ vypuštěn.

DS – doprava silniční má v hlavním využití uvedeny „koridory základního systému městských páteřových komunikací a nadmístní silniční dopravy“. Koridor a plocha jsou však dle Stavebního zákona dva různé termíny, mezi nimiž je třeba rozlišovat. Koridory se vymezují v rámci koncepce dopravní infrastruktury, stavby v nich je možné realizovat v rámci podmínek využití jednotlivých dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití se stanovují pro plochy. Vztahovat hlavní využití ke koridorům je tedy zavádějící. Text bude opraven.

TI.1 – technická infrastruktura – v PHO IIa vodních zdrojů má stanoveny podmínky s odkazem na platnou legislativu. Jak již bylo popsáno výše, toto je v rámci opatření obecné povahy nepřipustné. Proto bude stávající text, odkazující na zvláštní právní předpisy, nahrazen podmínkou, že stavby, zařízení a činnosti na dané ploše nebudou mít negativní vliv na podzemní vody.

PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch nemají v přípustném využití uvedeny pozemní komunikace, které jsou však jejich integrální součástí. Na veřejném prostranství ve Kbele je vedena páteřní místní komunikace, která obsluhuje většinu sídla. Rovněž na ploše v Obodři je situována významná místní komunikace, stávající podmínky to přitom neumožňují. Podmínky využití je třeba doplnit. V podmínkách prostorového

uspořádání nejsou uvedeny žádné podmínky prostorového uspořádání, pouze přípustné využití (umísťování výtvarných prvků a drobné architektury), proto budou vypuštěny.

PV.1 – veřejná prostranství specifická nemají v přípustném využití uvedeny pozemní komunikace, které jsou však jejich integrální součástí. Na veřejném prostranství v Nových Benátkách je vedena místní komunikace, která obsluhuje většinu objektů na náměstí. Podmínky využití je třeba doplnit. V podmínkách prostorového uspořádání nejsou uvedeny žádné podmínky prostorového uspořádání, pouze přípustné využití (umísťování výtvarných prvků a drobné architektury), proto budou vypuštěny.

PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění nemají v přípustném využití uvedeny pozemní komunikace, které jsou však jejich integrální součástí. Na některých z vymezených ploch jsou vedeny důležité místní a účelové komunikace, vyjádřené i v koncepci dopravní infrastruktury. Podmínky využití je tak třeba doplnit. V podmínkách prostorového uspořádání nejsou uvedeny žádné podmínky prostorového uspořádání, pouze přípustné využití (umísťování výtvarných prvků a drobné architektury), proto budou vypuštěny.

PZ.1 – veřejná prostranství s převahou ozelenění specifická – zámecký park v podmínkách prostorového uspořádání nemá uvedeny žádné podmínky prostorového uspořádání, pouze přípustné využití (umísťování výtvarných prvků a drobné architektury), proto budou vypuštěny.

ZS.2 Sídlní zeleň individuální – hospodářské zahrady mají v podmínkách uvedeno, že „veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma“. Územnímu plánu však nepřísluší předepisovat, které zvláštní právní předpisy musí „činnosti“ v území splňovat. Ve všech případech musí být postupováno v souladu s platnou legislativou. Proto bude text z podmínek využití vypuštěn.

SC – smíšené využití centra města má stanovenou jako nepřipustné využití výrobu solární energie. Tato podmínka je vztažena na „území městské památkové zóny (MPZ) a ochranného pásma MPZ“. S ohledem na skutečnost, že plochy SC leží v plném rozsahu (s výjimkou dvou parcel sloužících pro pozemní komunikace) na území městské památkové zóny, je toto prostorové určení nadbytečné. Hranice městské památkové zóny se nadto může měnit, zatímco tento požadavek by měl být z hlediska územního vymezení neměnný. Vazba platnosti podmínky na další aspekt ztěžuje rozhodování v území, což v tomto případě není opodstatněno významem omezení stanovené podmínky, proto se prostorové určení podmínky vypouští.

SM – plochy smíšené obytné – městské (nízkopodlažní zástavba) neuvádí v rámci přípustného využití dopravní infrastrukturu, která je přitom jeho nedílnou součástí, a to jak na úrovni místních a účelových komunikací, tak na úrovni silniční sítě. Do přípustného využití tak musí být doplněny pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí.

SM.1 – plochy smíšené obytné – městské specifické (nízkopodlažní a středopodlažní zástavba) mají podmínky využití obdobné, jako plochy SM a jsou vzájemně zaměnitelné. Výšková hladina zástavby je v podmínkách prostorového uspořádání stanovena v obou případech stejně. Plochy tak budou sjednoceny do jedné plochy s názvem SM – plochy smíšené obytné – městské.

SM.2 – plochy smíšené obytné – městské specifické (využití pozemků se starou zátěží) mají podmínky využití obdobné, jako plochy SM a jsou vzájemně zaměnitelné. Výšková hladina zástavby je v podmínkách prostorového uspořádání stanovena v obou

případech stejně. Plochy tak budou sjednoceny do jedné plochy s názvem SM – plochy smíšené obytné – městské.

SM.4 – plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny) má stanovené přípustné využití „bydlení“. Z této formulace není zjevné, jakou formu má bydlení mít. U ostatních ploch toto uvedeno je. Vzhledem k tomu, že se jedná, obdobně jako v předchozích případech, o smíšené městské bydlení, bude specifikováno, že se jedná o stavby rodinných a bytových domů včetně zázemí.

SM.5 – plochy smíšené – specifické (Pod Pickovou) uvádí jako přípustné využití bydlení v rodinných domech. Jedná se však o městské plochy, přičemž pro smíšenou městskou zástavbu je přirozená zástavba bytovými domy. Při dodržení podmínek prostorového uspořádání (výška zástavby) není důvod pro vyloučení zástavby bytovými domy. Proto bude bydlení v bytových domech doplněno do přípustného využití.

VL – lehká výroba a sklady mají jako hlavní využití uvedeny provozy lehké průmyslové výroby. Lehká výroba je definována jako jeden z pojmů v úvodu kapitoly. V přípustném využití jsou pak ve třech odstavcích uvedeny některé z typů lehké výroby. Není tak zjevné, zda platí hlavní využití (tedy veškeré provozy lehké průmyslové výroby), nebo pouze typy výroby vyjmenované v přípustném využití. Tento nejednoznačný výklad znemožňuje řádné uplatňování Územního plánu. Vzhledem k tomu, že hlavní využití má být z logiky věci na ploše dominantní, budou z textu vypuštěny první tři odrážky přípustného využití. Stanovené „Podmínky“ pak v první odrážce obsahují doporučení, což územnímu plánu nepřísluší, proto bude text vypuštěn.

VL.1 – lehká výroba a sklady – areál Carborundum electrite neuvádí v rámci podmínek přípustného využití dopravní infrastrukturu, která je přitom jeho nedílnou součástí, a to jak na úrovni místních a účelových komunikací, tak na úrovni silniční sítě. Do přípustného využití tak musí být doplněny pozemní komunikace, včetně jejich nezbytného technického zázemí. Stanovené „Podmínky“ pak v první odrážce obsahují doporučení, což územnímu plánu nepřísluší, proto bude text vypuštěn.

VE.s – výroba specifická – výroba energie – solární elektrárna má v podmínkách využití uvedeno v rámci přípustného využití, že „v případě, že nebude realizován záměr solární elektrárny, budou plochy využívány v souladu s dosavadním využitím.“ Fotovoltaická elektrárna je již realizována, podmínka je tedy bezpředmětná a bude z textu vypuštěna. V nepřípustném využití se uvádí: „jiné využití, než které je uvedeno pod bodem A nebo B není přípustné – a to i v případě ukončení provozu solární elektrárny. V takovém případě bude využití plochy řešeno novou veřejně projednanou změnou územního plánu.“ Toto konstatování je zavádějící (bod A a B nejsou jasně specifikovány) a redundantní, neboť z povahy Územního plánu vyplývá, že co není přípustné, nelze zřizovat. Odkaz na změnu Územního plánu jednoznačně vyplývá z platné legislativy. Text bude z Územního plánu vypuštěn. V rámci „Podmínek“ je ve druhé odrážce stanoven způsob péče o travní porosty, což je zcela nad rámec podrobnosti územního plánu a musí tak být z Územního plánu vypuštěno.

VD – drobná výroba a výrobní služby v první odrážce stanovených „Podmínek“ obsahují doporučení, což územnímu plánu nepřísluší, proto bude text vypuštěn.

VD.1 – drobná výroba specifická a výrobní služby v první odrážce stanovených „Podmínek“ obsahují doporučení, což územnímu plánu nepřísluší, proto bude text vypuštěn.

NS.... – plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití) obsahují index „u“. Jedná se o „urbanizovatelné plochy – územní rezervu“. Urbanizovatelné plochy v

nezastavěném území nemohou být vymezovány. Zábory nezastavěného území pro výstavbu jsou možné pouze vymezením zastavitelné plochy. K tomu v tomto případě nedošlo. Byla vymezena územní rezerva, která omezuje stávající využití plochy takovým způsobem, aby nemohlo dojít ke znemožnění realizace záměru v období do doby změny Územního plánu, která vymezí na daném území využití, pro něž je tato plocha chráněna. Změna územního plánu pak zohlední podrobnější dokumentaci, která slouží k prověření možnosti budoucího využití plochy pro daný záměr. Do doby prověření územní rezervy a následné změny územního plánu platí v území stanovené využití s omezením záměrů, které by znemožňovaly zamýšlené budoucí využití. Územní rezerva se vymezuje v samostatné kapitole územního plánu, na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nemá vliv. To ostatně vyplývá i z podmínek formulovaných pro plochu NS.u..., které nestanoví žádné věcné podmínky využívání plochy. Proto budou z řešení vypuštěny.

NP – plochy přírodní v části „Podmínky“ uvádí, že přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody. Toto je procesní podmínka, která nemůže být součástí Územního plánu. Nadto se jedná o konstatování skutečností vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. S ohledem na to, že se nejedná o věcnou podmínku pro rozhodování o změnách v území, měl by být text z Územního plánu vypuštěn.

2.3.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. g) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Uplatňování prvního odstavce kapitoly nelze vyhodnotit, neboť jeho text neobsahuje žádné podmínky pro rozhodování území. Jedná se o odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, resp. opsání základního důvodu jejich zřízení a konstatování, že jsou vyznačeny v samostatném výkrese, což jednoznačně vyplývá ze Stavebního zákona. Odstavec tak bude z textu vypuštěn.

Čtvrtý odstavec kapitole je sumariací ustanovení zvláštních právních předpisů. Text nemá význam pro rozhodování v území, proto bude z Územního plánu vypuštěn.

Ostatní odstavce v úvodní části kapitoly jsou naplňovány beze zbytku.

Veřejně prospěšné stavby

Byla stanovena veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby, které jsou průběžně realizovány.

V rozporu s ustanovením § 170 Stavebního zákona byla mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění zařazena veřejná občanská vybavenost, kterou je tak třeba z textu vypustit. V rozporu s tímto ustanovením je i vymezené „veřejné prostranství s převahou ozelenění v rozvojové lokalitě“ (ozn. X2). Tato položka bude z textu rovněž vypuštěna. Jako veřejně prospěšná stavba byla zařazena i „rehabilitace centrálního náměstí Na Burse včetně úpravy křižovatky silnic II/610 – II/272“ (ozn. X3), která byla zařazena rovněž mezi veřejná prostranství. Na veřejná prostranství však dle ustanovení § 170 Stavebního zákona nelze uplatňovat možnost vyvlastnění práv k pozemkům. Vzhledem k tomu, že se však v případě veřejně prospěšné stavby X3 jedná především o stavbu dopravní infrastruktury, je možné zachovat možnost vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, pokud bude zařazena mezi dopravní infrastrukturu.

2.3.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. h) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Územní plán nevymezil veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro něž by bylo možné uplatnit předkupní právo. Potřeba vymezit takovou veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství se v uplynulém období neprojevila.

2.3.9 Stanovení kompenzačních opatření

Kapitola odpovídá části I. odst. (1) písm. i) přílohy č. 7 Vyhlášky.

Stanovená kompenzační opatření jsou v podrobnosti Územního plánu v území uplatňována. Z části jsou však stanovená kompenzační opatření mimo podrobnost územního plánu nebo mají charakter procesní podmínky. Tyto požadavky je nutné z opatření obecné povahy vypustit. Jejich realizace je nutné požadovat v rámci projednání příslušného stupně projektové dokumentace. Jedná se o následující texty (v závorce za textem kurzivou důvod vypuštění):

- v souvislosti s realizací lokality č. 17/OK je doporučeno, aby u nejvíce exponované zástavby podél komunikace II/272 (na styku ul. Bratří Bendů a Spojovací) bylo provedeno úřední měření hluku k vyhodnocení skutečné akustické situace. Na základě tohoto měření pak mohou být provedena příslušná protihluková opatření;
(doporučení; procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- doporučena je rekonstrukce stávajících protihlukových stěn ve Kbele. V případě, že ve Kbele nebudou realizována vhodná protihluková opatření v rámci rekonstrukce stávajících protihlukových stěn, je doporučeno pro všechny objekty nalézající se v ochranném pásmu komunikace R10 zvýšení ochrany vnitřních chráněných prostor předmětných obytných objektů výměnou oken v přivrácených fasádách k R10 za okna s vyšším stupněm neprůzvučnosti. Protihluková opatření by měl provést vlastník komunikace na své náklady;
(doporučení; podmínka nad rámec podrobnosti územního plánu – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- hluk z provozoven a jiných stacionárních zdrojů nelze vyhodnotit bez znalostí konkrétních záměrů. Nutno vlivům předcházet a v rámci dalších stupňů dokumentací navrhnout taková opatření, která zajistí splnění požadovaných hygienických limitů.
(procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- pro každý nově umisťovaný střední a velký zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací v lokalitách určených pro výrobu, občanskou a komerční vybavenost) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění. Současně nutno provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů tak, aby v součtu všech zdrojů v území nedocházelo k překračování imisních limitů;
(procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)

- pro využití všech rozvojových lokalit jsou limitující znečišťující látky PM₁₀ a BaP, proto by v rozvojových lokalitách neměly být umístěny činnosti produkující ve větší míře emise PM₁₀ a BaP;
(ustanovení vyplývající ze zvláštních právních předpisů)
- zatížení prostředí zápachem z technologie nutno vyhodnotit dle vyhl. č. 362/2006 o způsobu stanovení koncentrace pachových látek, přípustné míry obtěžování a způsobu jejího zjišťování. Povinností provozovatelů zdroje zápachu bude zpracovat a provádět plán snižování emisí pachových látek
(procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- dodržovat nařízení vydané Zastupitelstvem města Benátky nad Jizerou, tj. Obecně závaznou vyhlášku č. 6/2005, ve které je zakázáno používání následujících druhů paliv v malých zdrojích znečišťování: hnědé uhlí energetické, lignit, uhelné kaly, proplátky;
(požadavek na dodržování předpisů vyplývá z právního řádu České republiky, není předmětem územního plánu)
- doporučeno vypracovat samostatnou studii - místní program snižování emisí a zlepšování kvality ovzduší pro město Benátky nad Jizerou.
(doporučení; mimo podrobnost Územního plánu)
- pro lokality umístěné v pásmech hygienické ochrany vodárenské soustavy "Střední Čechy - Kárany" platí rozhodnutí OVLHZ středočeského kraje KNV č.j. 4090/85-233 z 18.3.1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Kárany;
(požadavek na dodržování předpisů vyplývá z právního řádu České republiky, není předmětem územního plánu)
- v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l;
(mimo podrobnost Územního plánu – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod).
(mimo podrobnost Územního plánu – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- vodní plocha Rabakov - o vlivech předmětného záměru v tomto případě rozhodne projektová EIA. Vzhledem k potenciálním rizikům bude nutno zpracovat hydrogeologické a hydrotechnické posouzení záměru v rámci samostatné studie, jejíž součástí bude i řešení odvozu odtěžené zeminy po některé z cest po pravém nebo levém břehu Jizery ve směru od Dražic; nebo variantně by mohlo být realizováno mimoúrovňové překročení vodárenského pásma (š. 15), v žádném případě nelze přejíždět přes vodárenské pásmo bez jakéhokoliv zabezpečení. V případě mimoúrovňového překročení vodárenského pásma bude na konkrétní řešení konstrukce bude nutno zpracovat projekt, který bude předložen k vyjádření a ke schválení správci ochranného pásma;
(mimo podrobnost Územního plánu – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- všechny záměry v záplavovém území Q₁₀₀ nutno podřídit schválení Povodím Labe a příslušného vodohospodářského orgánu; pro stavby v záplavovém území platí

obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5);

(procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)

- (společný projekt Povodí Labe s.p. a města Benátky nad Jizerou)
(mimo podrobnost Územního plánu)
- podmínkou pro realizaci bude zpracování a odsouhlasení Povodňového a havarijního plánu.
(procesní podmínka – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
(procesní podmínky, podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- územní rezerva **R2** pro rozšíření skládky TKO krajského významu – byla z ÚP Benátky nad Jizerou vypuštěna.
(Územní plán územní rezervu pro rozšíření skládky tuhého komunálního odpadu nevymezil, k vypuštění tak nemohlo dojít)

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

Údaje uvedené v Územním plánu odpovídají skutečnosti. Nezbytné je doplnit údaje o počtu listů a výkresů úplného znění územního plánu Benátky nad Jizerou a upravit textaci do souladu s platnou legislativou.

Názvy jednotlivých výkresů a jejich obsah neodpovídá požadavkům přílohy č. 7 Vyhlášky, což ztěžuje rozhodování o změnách výkresů. Tyto nedostatky je nutné odstranit. Výkresy Územního plánu musí obsahovat pouze obsah, který vyžaduje Vyhláška. To se týká zejména hlavního výkresu, resp. výkresů jednotlivých koncepcí. Výkresy jednotlivých koncepcí je třeba nazývat v souladu s přílohou č. 7 Vyhlášky, nebudou označovány jako hlavní výkres.

2.3.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv bylo zahrnuto pod urbanistickou koncepci.

Vymezena byla jedna rozsáhlá plocha územní rezervy. V uplynulém období nebyly podniknuty žádné kroky k prověření této změny. Územní rezerva byla vymezena ve prospěch „výrobních a komerčních aktivit“. Na ploše chráněné územní rezervou v uplynulém období nevznikly žádné stavby ani opatření, které by bránily jejímu budoucímu zvažovanému využití.

2.3.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, bylo zahrnuto pod urbanistickou koncepci.

Žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, však nebyly v textu vymezeny. Kapitulu je tedy třeba z textu vypustit, neboť její obsažení v Územním plánu není účelné (viz odst. (2) přílohy č. 7 Vyhlášky).

2.3.13 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

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie, bylo zahrnuto pod urbanistickou koncepci.

Územní studie byly předepsány na většině zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu. Některé územní studie mají řešit více než jednu zastavitelnou plochu. Z textu kapitoly není zcela zřejmé, zda vzniká územní studie vždy pro celou zastavitelnou plochu, nebo je možné z pořizovat i pro dílčí lokality.

V uplynulém období byly zpracovány a registrovány dvě územní studie, a to na zastavitelných plochách 13 a 24. Územní studie vznikly v obou případech pro dílčí lokality zastavitelných ploch, a to pro lokality 13b, 13c, 104a (zastavitelná plocha 13) a pro lokalitu 24c (zastavitelná plocha 24).

V současné době jsou pořizovány územní studie na zastavitelné plochy 16 a 18 (v obou případech v plném rozsahu).

Územní plán stanovil podmínku územní studie na většinu zastavitelných ploch v území. Kapacita města na jejich pořizování a zpracování je však do značné míry omezená. Proto by měla být prověřena nutnost pořízení některých těchto studií. Jedná se zejména o zastavitelné plochy 15 a 25. Na těch jsou podmínky v území relativně málo komplikované a vhodné řešení tak může zajistit i podrobnější dokumentace v podobě dokumentace pro územní řízení. U ostatních zastavitelných ploch jsou územní studie účelným podkladem pro rozhodování. Podmínky, které Územní plán pro zpracování územních studií stanovuje, jsou rozptýleny po textové části a je třeba je jednotlivě dohledávat. Tím je text nepřehledný a zavádá možnost přehlédnutí některých ze stanovených podmínek. Veškeré texty, týkající se požadavků na jednotlivé územní studie, by měly být soustředěny v příslušné kapitole.

2.3.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, bylo zahrnuto pod urbanistickou koncepci.

Žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, však nebyly v textu vymezeny. Kapitulu je tedy třeba z textu vypustit, neboť její obsažení v Územním plánu není účelné (viz odst. (2) přílohy č. 7 Vyhlášky).

2.3.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Územní plán nestanovil etapizaci. Dílčí zmínky, odkazující na etapizaci v textu některých kapitol, je proto nutné odstranit.

2.3.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V Územním plánu není uveden výčet staveb, pro které by dokumentaci musel vypracovávat autorizovaný architekt. Namísto tohoto výčtu stanovil Územní plán tuto podmínku pro všechny památkově chráněné stavby a všechny stavby na území památkové zóny. Takové vymezení je v přímém rozporu se stávajícím výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR, provedeným metodickým výkladem pod Č.j. MMR-29172/2018-81. Dle tohoto sdělení vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením.

Vzhledem k absenci odůvodnění tohoto vymezení a nepřiměřeně širokému rozsahu se jedná o nepřiměřený zásah do práva podnikat v oblasti výkonu činností upravených zákonem č.360/1992 Sb. Proto bude tato podmínka vypuštěna, případně upřesněna na konkrétní stavby a řádně odůvodněna.

Závěry vyhodnocení uplatňování Územního plánu

Uplatňování Územního plánu v uplynulém období odpovídalo požadavkům z něj vyplývajícím. Změny v území probíhají v souladu s platným Územním plánem. Zastavitelné plochy jsou postupně zastavovány, jejich rozsah pro budoucí rozvoj je však dosud dostačující. Vymezené zastavitelné plochy není účelné dále rozšiřovat.

Některé plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž nebyly vymezeny zastavitelné plochy, resp. plochy změn v krajině, jsou v současné době využity v plném rozsahu a neumožňují další rozvoj dané funkce. V tomto případě je účelné zvážit, zda je územní rozvoj dané funkce přínosný pro město a pro jeho celkové uspořádání, či zda postačuje současný rozsah vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Z hlediska uplatňování Územního plánu jsou problematická některá dílčí ustanovení (případně texty bez charakteru ustanovení) která nejsou plně v souladu s platnými právními předpisy a zejména s povahou opatření obecné povahy. Tyto nedostatky je nezbytné odstranit změnou Územního plánu. Rozhodování v území podle Územního plánu je tak ztěžováno množstvím textů, které nemají povahu koncepce nebo podmínek pro rozhodování, ale povahu odůvodnění, vysvětlení či popisu stávajícího stavu, případně nejsou zařazeny v odpovídající části územního plánu. Tyto balastní či chybně zařazené informace by měly být z opatření obecné povahy odstraněny, resp. správně umístěny, aby byla zjednodušena orientace v textu. Sjednoceno a zjednodušeno by mělo být značení zastavitelných ploch, jejich jednotlivých lokalit a ploch přestavby. Uplatňování Územního plánu dále ztěžuje skutečnost, že je grafická příloha dokumentace zpracována nad neaktuálním mapovým podkladem (katastrální mapou).

Z hlediska využitelnosti Územního plánu pro rozhodování v území je nutné provést úpravy textové i grafické části za účelem zpřehlednění a usnadnění rozhodování o změnách v území. Pokyny pro zpracování změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou v rozsahu zadání jsou součástí této zprávy o uplatňování. Změna č. 3 bude pořizována postupem podle § 50 až § 55 Stavebního zákona a souvisejících ustanovení.

Souhrn věcně-formálních úprav

V následujícím souhrnu je proveden přehled věcně-formálních úprav, které je nezbytné provést pro zpřehlednění textové části a odstranění střetů s platnou legislativou:

- [1.] Změna č. 3 upraví definici pojmu „koeficient zeleně“ tak, aby definice užívala zákonem definované termíny a měla tak jednoznačný výklad.
- [2.] Změna č. 3 jednoznačně stanoví, zda se podkroví a ustoupené podlaží ve vztahu k výškové regulaci započítávají do stanoveného počtu nadzemních podlaží či jsou nad rámec tohoto počtu. Současně bude upřesněno, zda se výšková regulace vztahuje pouze na novou nebo i na stávající výstavbu.
- [3.] Z podmínek prostorového uspořádání budou vypuštěny podmínky, které představují přípustné, podmíněně přípustné či nepřípustné využití, případně povinnosti vlastníka či investora.
- [4.] Změna č. 3 doplní definice následujících pojmů, a případně i dalších pojmů, jejichž výklad bude shledán jako nejednoznačný:
 - regulativ;
 - chata;
 - nízkopodlažní / středopodlažní zástavba (pokud budou po změně Územního plánu pojmy stále jeho součástí).
- [5.] Změna č. 3 upřesní uplatňovanou podmínku „pro potřeby zóny“ tak, aby byla jednoznačná (tj. definuje zónu nebo upraví textaci Územního plánu).
- [6.] Změna č. 3 zruší kategorizování ploch s rozdílným způsobem využití podle polohy v zastavěném území, resp. zastavitelných plochách a v nezastavěném území.
- [7.] Plochy s rozdílným způsobem využití s označením SM, SM.1 a SM.2 budou sloučeny v jednu plochu s rozdílným způsobem využití se souhrnným označením SM – plochy smíšené obytné – městské.
- [8.] Přípustné využití u ploch, u nichž je definováno jako „bydlení v rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),“nebo obdobně, bude přeformulováno.
- [9.] Z textové části, z kapitoly **b. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**, budou vypuštěny následující texty:
 - (1) Návrh urbanistické koncepce města Benátky nad Jizerou zahrnuje rozvržení a vzájemnou koordinaci ploch s rozdílným způsobem využití území při zachování kompozičních vztahů, zásad ochrany krajiny a krajinného rázu (výkresy č. 2.1, 2.2), systémů dopravní obsluhy (výkres č. 2.3) a socioekonomických vztahů. Podstatnou částí urbanistické koncepce jsou regulativy využití území s rámcovými prostorovými regulativy (kap. f), které stanovují hladinu zástavby v závislosti na konkrétních potřebách kompozičních vztahů;
 - (2) Urbanistická koncepce v úrovni územního plánu řeší vzájemné vztahy ploch s rozdílným využitím území (ve smyslu systémového pojetí) a prostorové a kompoziční vztahy v sídle jako celku. Urbanistická koncepce se vydáním územního plánu stává závazným podkladem pro rozhodování o využití území.

Uplatnění zásad urbanistické koncepce a důsledný respekt k jedinečnému charakteru daného prostředí a k limitům jeho využití, vytváří předpoklad pro harmonický rozvoj sídelní struktury bez vzájemných střetových jevů;

- (3) Urbanistická koncepce je závazným podkladem pro zadání, případně pro koordinaci a úpravu vzájemných vztahů jednotlivých oborových (rezortních) koncepcí, přičemž sama ze své podstaty komplexního pojetí zastává roli zastřešujícího koordinačního dokumentu pro rozhodování o využití území;

[10.] Z textové části, z kapitoly **c. Urbanistická koncepce**, budou vypuštěny následující texty:

- (4) Podrobné členění struktury města – plochy s rozdílným způsobem využití

Správní území města je pro účel územního plánu členěno na přibližně stejnorodé plochy využití území.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití je definována z hlediska hlavního využití (převažujícího účelu), přípustného nebo nepřípustného využití a dalších podmínek a z hlediska prostorového uspořádání (rámcových podmínek forem zástavby). Každá vymezená územní plocha je v hlavním výkresu označena kódem regulativu využití území. Regulativy využití ploch podle kódového označení jsou obsahem kapitoly f.

[11.] Z textové části, z podkapitoly c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, budou vypuštěny následující texty:

- (6) Hlavní rozvojové plochy města (resp. zastavitelné plochy) navazují na hranici zastavěného území města:

[12.] Z textové části, z podkapitoly **c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**, budou odstraněny texty, které představují koncepci veřejné infrastruktury nebo koncepci uspořádání krajiny. Tyto zásady budou formulovány v příslušných kapitolách Územního plánu.

[13.] Z textové části, z podkapitoly **d.01 Občanská vybavenost**, budou vypuštěny texty týkající se veřejných prostranství. Texty mohou být případně přesunuty do příslušné podkapitoly, bude-li to účelné.

[14.] Z textové části, z kapitoly **d.02 Dopravní infrastruktura**, sekce **d.02.1 Silniční doprava**, část **Navazující síť místních a účelových komunikací**, bude vypuštěn následující text:

- (12) U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se především o následující rozvojové lokality: 1b,c, 4a,b, 5a,b, 6a,b, 9, 13a,b,c,d, 15, 16a,b,c, 18a,b, 20, 21a,b,c,d, 23, 24a,b,c, 25, 27 včetně přestavbových lokalit P1a, P29 a ploch nových i přestavbových komunikací P101, P102a,c, 102b, P103, 104a, 106.

- (14) Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

- (15) Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- [15.] V textové části, v kapitoly **d.02 Dopravní infrastruktura**, sekce **d.02.1 Silniční doprava**, část **Navazující síť místních a účelových komunikací**, bude doplněn text upřesňující, zda vyznačené návrhy místních a účelových komunikací představují směr propojení, přičemž konkrétní trasa může být v rámci podrobnější dokumentace, územní studie nebo regulačního plánu upravena při zachování zamýšleného účelu komunikace, či zda se jedná o přesné vedení trasy, které bude vyžadováno v rámci rozhodování o změnách v území.
- [16.] Z textové části, z kapitoly **d.02 Dopravní infrastruktura**, sekce **d.02.1 Silniční doprava**, část **Doprava v klidu**, budou vypuštěny následující texty:
- (23) Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu platných právních předpisů příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.
- (24) Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.
- [17.] V textové části, v kapitole **d.02 Dopravní infrastruktura**, sekci **d.02.1 Silniční doprava**, části **Doprava v klidu**, budou stanoveny koncepční zásady pro zřizování vyznačených „záchytných parkovišť“ a „garáží, hromadných garáží“, případně budou tyto prvky z grafické přílohy vypuštěny, pokud z hlediska koncepce uspořádání území nejsou podstatné.
- [18.] Z textové části, z kapitoly **d.03 Technická infrastruktura**, sekce **d.03.8 nakládání s odpady**, budou vypuštěny odkazy na podzákoné normy (část 44. odstavce kapitoly), podrobnosti nad rámec územního plánu (první věta odstavce 45), informativní texty (první věta 47. odstavce kapitoly) a následující text:
- (48) Územní rezerva pro rozšíření stávající skládky odpadů Benátky nad Jizerou pro potřeby kraje byla v důsledku střetu s vymezením EVL, resp. NPP z řešení ÚP vypuštěna.
- [19.] Z textové části, z kapitoly **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**, budou vypuštěny následující texty:
- (1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za

tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).

- (5) Územní plán města Benátky nad Jizerou vymezuje trasy a hranice biokoridorů, biocenter v nadregionální, regionální a lokální úrovni. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez předkupního práva.
- (15) K novým výsadbám musí být použity dřeviny domácího původu odpovídající daným stanovištním podmínkám. Území podél Jizery zaujímá společenstvo luhů a olšin; na plošině západně Benátek společenstvo dubohabrových hájů; na svazích nad Jizerou subxerofilní doubravy; acidofilní doubravy a borové doubravy v oblasti Mladá a kolem Benáteckého vrchu.
- (16) V ochranných pásmech komunikací jsou směrem k rozvojovým plochám pro bydlení doplněny pásy ochranné zeleně (ZO). Navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů z dopravy. Vegetace bude plnit funkci ochranné clony, tzn. psychohygienické funkce, protihlukové stěny a ochrany před zvýšenou prašností a zakončení dálkových pohledů. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení.
- (27) Zájmové území spadá do průzkumné oblasti ložiska vyhrazeného nerostu hořlavý zemní plyn sorbovaný na uhlí - průzkumná oblast Mělník - Benátky n. Jiz.

Vzhledem ke střetům zájmů se zásobami velmi kvalitní pitné vody v nadloží uhelného ložiska je pro využitelnost ložiska uhlí rozhodující vyjasnění hydrogeologických problémů.
- (28) Ložisko cihlářské suroviny na k.ú. Dražice je ve stadiu průzkumů (byl vypočten objem zásob, ale nebylo dále blíže popsáno a nebyl vydán žádný dokument na jeho ochranu).
- (29) V řešeném území se nachází bodový sesuv, aktivní č. 5829 Benátky nad Jizerou (odval), na stráni nad ulicí Podolecká, nad jezem v Benátkách, dále Pickova, Smetanova, Podskalská.
- (30) Poddolovaná území ani území jiných geologických rizik (kromě jednoho bodového sesuvu) se v řešeném území nevyskytují.

[20.] Z textové části, z kapitoly **e. koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**, sekce **e.02 Územní systém ekologické stability**, budou dále vypuštěny texty, které se odkazují na odůvodnění Územního plánu (část poslední věty 9. odstavce kapitoly) a regulativy z 10. odstavce definované ve dvou odrážkách.

[21.] Z textové části, z kapitoly **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**, sekce **e.05 Ochrana před povodněmi**, budou dále vypuštěny texty, které se stanovují procesní podmínku pro rozhodování a odkazují přímo na zvláštní právní předpis (poslední věta 24. odstavce kapitoly).

- [22.] Z textové části, z kapitoly **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**, sekce **e.06 Ochrana před povodněmi**, budou dále vypuštěny texty, které konstatují výskyt limitu využití území zřízovaného zvláštními právními předpisy (26. odstavec kapitoly s poslední větou) a odkazy na odůvodnění Územního plánu.
- [23.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.01 Rozhodování o využití ploch**, budou vypuštěny následující texty:
- (2) Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačeno v hlavním výkrese č.2.1 a v koordinačním výkrese č. O.1 ohraničením výraznou modrou čarou a vyznačením kódu.
- Podle typu kódu jsou rozlišeny:
- Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné (urbanizované, resp. s další možností zástavby); v případě potřeby vymezení specifických podmínek je kód odlišen dalším indexem (číslem nebo písmenem za tečkou);
- Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy) – pozemky, které nejsou určeny k zastavění: počátečním písmenem kódu je „N. ...“; v případě potřeby vymezení specifických podmínek je kód odlišen dalším indexem (číslem nebo písmenem za tečkou);
- Plochy dotčené záplavovým územím Q₁₀₀ – vymezení pozemků a ploch, na nichž je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky správy povodí. Pozemky jsou využitelné jen v souladu s aktuálně platnou legislativou (v době vydání územního plánu: §§ 66 a 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění); plochy jsou označeny * - hvězdičkou vždy za kódem regulativu;
- [24.] Do textové části, do kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.03 Rozhodování o využití ploch**, bude doplněna následující položka:
- OV.1** - veřejná vybavenost – školská zařízení a sport
- [25.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Individuální rekreace specifická – v pásmu terénního zlomu (RI.1)**, budou vypuštěny následující texty:
- dočasné nebo trvalé vynětí zastavěné, resp. zpevněné plochy pozemku ze ZPF nebo PUPFL ve stávajících vymezených chatových lokalitách je možné provést individuálně v souvislosti se změnou vzhledu nebo půdorysu stavby, případně v souvislosti s vypracováním regulačního plánu,
 - změna užívání na objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy) bez dořešení koncepce dopravní a technické obsluhy území a transformace celé lokality.
 - nová přístavba bude možná pouze v případě, že objekt jako celek nepřesáhne 70 m² zastavěné plochy
- [26.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Individuální rekreace – zahrádkové kolonie (RZ)**, bude za text „zahrádkářské stavby do 35m² pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrnostmi“ doplněn text „(pobytová rekreace)“.

- [27.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Individuální rekreace – zahrádkové kolonie (RZ)**, bude vypuštěno slovo „společné“.
- [28.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekci **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Individuální rekreace specifická – zahrádkové kolonie v ploše MPZ (RZ.1)**, bude za text „zahrádkářské stavby do 35m² pro uskladnění zahradnického nářadí, výpěstků a ochranu před povětrností“ doplněn text „(pobytová rekreace)“.
- [29.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Individuální rekreace specifická – zahrádkové kolonie v ploše MPZ (RZ.1)**, bude vypuštěno slovo „společné“.
- [30.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekci **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **Komerční vybavenost (OK)** a v části **Komerční vybavenost specifická – Bratří Bendů – Mladská (OK.1)** musí být jednoznačně definováno, zda je plocha určena výhradně pro velkoplošný maloobchod, či zda je zde možné zřizovat i maloplošné prodejny.
- [31.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **OH – veřejná pohřebiště a související služby**, musí být z podmínek prostorového uspořádání vypuštěn text „Nezastavitelné území města – s výjimkou případů uvedených v přípustném využití“.
- [32.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekci **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **DS – doprava silniční**, musí být v hlavním využití zaměněn termín koridory za termín plochy.
- [33.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekci **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **TI.1 – technická infrastruktura – v PHO IIa vodních zdrojů**, musí být odkaz na právní předpisy a rozhodnutí nahrazen konstatováním, že stavby, zařízení a činnosti na dané ploše nebudou mít negativní vliv na podzemní vody.
- [34.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, částí **PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**, **PV.1 – veřejná prostranství specifická**, **PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění** a **PZ.1 – veřejná prostranství s převahou ozelenění specifická – zámecký park**, musí být vypuštěny podmínky prostorového uspořádání.
- [35.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **SC – smíšené využití centra města**, musí být vypuštěn text „veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,“.
- [36.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **ZS.2 Sídlní zeleň**

individuální – hospodářské zahrady, musí být vypuštěn text „území městské památkové zóny (MPZ) a ochranného pásma MPZ“

- [37.] V textové části, v kapitole **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekci **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **SM.4 – plochy smíšené – městské (Staré Benátky – areál sladovny)**, je nutné specifikovat bydlení z hlediska typu výstavby (rodinný dům, bytový dům).
- [38.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **VL – lehká výroba a sklady**, je třeba vypustit první tři odrážky přípustného využití a uvedená doporučení.
- [39.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **VL.1 – lehká výroba a sklady – areál Carborundum electrite**, je třeba vypustit uvedená doporučení.
- [40.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **VE.s – výroba specifická – výroba energie – solární elektrárna**, je třeba vypustit text „v případě, že nebude realizován záměr solární elektrárny, budou plochy využívány v souladu s dosavadním využitím.“ a dále text „jiné využití, než které je uvedeno pod bodem A nebo B není přípustné – a to i v případě ukončení provozu solární elektrárny. V takovém případě bude využití plochy řešeno novou veřejně projednanou změnou územního plánu.“ a podmínky pro způsob péče o travní porosty.
- [41.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **VD – drobná výroba a výrobní služby a VD.1 – drobná výroba specifická a výrobní služby**, je třeba vypustit uvedená doporučení.
- [42.] Z textové části, z kapitoly **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**, sekce **f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, části **NP – plochy přírodní**, je třeba vypustit text „přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody“.
- [43.] Z textové části, z kapitoly **g. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, budou vypuštěny následující texty:
- (1) V územním plánu Benátky nad Jizerou jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby převážně stavby dopravní a technické infrastruktury, případně stavby občanského vybavení celosídelního významu; za veřejně prospěšná opatření se považují úseky územního systému ekologické stability určené k založení. Přehledný zákres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 3 grafické části územního plánu.
 - (4) Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě lze po vydání územního plánu dle aktuálně platné legislativy uplatnit pro navrhované veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření v případech, kdy se jedná o:
 - veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),

- veřejně prospěšné opatření, určené:
- ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
- ke zvyšování retenčních schopností území,
- k založení prvků územního systému ekologické stability,
- k ochraně archeologického dědictví.

[44.] Z textové části, z kapitoly **g. Stanovení kompenzačních opatření (dle § 50. odst. 6 SZ)**, budou vypuštěny následující texty:

- v souvislosti s realizací lokality č. 17/OK je doporučeno, aby u nejvíce exponované zástavby podél komunikace II/272 (na styku ul. Bratří Bendů a Spojovací) bylo provedeno úřední měření hluku k vyhodnocení skutečné akustické situace. Na základě tohoto měření pak mohou být provedena příslušná protihluková opatření;
- doporučena je rekonstrukce stávajících protihlukových stěn ve Kbele. V případě, že ve Kbele nebudou realizována vhodná protihluková opatření v rámci rekonstrukce stávajících protihlukových stěn, je doporučeno pro všechny objekty nalézající se v ochranném pásmu komunikace R10 zvýšení ochrany vnitřních chráněných prostor předmětných obytných objektů výměnou oken v přivrácených fasádách k R10 za okna s vyšším stupněm neprůzvučnosti. Protihluková opatření by měl provést vlastník komunikace na své náklady;
- hluk z provozoven a jiných stacionárních zdrojů nelze vyhodnotit bez znalostí konkrétních záměrů. Nutno vlivům předcházet a v rámci dalších stupňů dokumentací navrhnout taková opatření, která zajistí splnění požadovaných hygienických limitů.
- pro každý nově umísťovaný střední a velký zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací v lokalitách určených pro výrobu, občanskou a komerční vybavenost) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění. Současně nutno provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů tak, aby v součtu všech zdrojů v území nedocházelo k překračování imisních limitů;
- pro využití všech rozvojových lokalit jsou limitující znečišťující látky PM10 a BaP, proto by v rozvojových lokalitách neměly být umístěny činnosti produkující ve větší míře emise PM10 a BaP;
- zatížení prostředí zápachem z technologie nutno vyhodnotit dle vyhl. č. 362/2006 o způsobu stanovení koncentrace pachových látek, přípustné míry obtěžování a způsobu jejího zjišťování. Povinností provozovatelů zdroje zápachu bude zpracovat a provádět plán snižování emisí pachových látek
- dodržovat nařízení vydané Zastupitelstvem města Benátky nad Jizerou, tj. Obecně závaznou vyhlášku č. 6/2005, ve které je zakázáno používání následujících druhů paliv v malých zdrojích znečišťování: hnědé uhlí energetické, lignit, uhelné kaly, proplásky;
- doporučeno vypracovat samostatnou studii - místní program snižování emisí a zlepšování kvality ovzduší pro město Benátky nad Jizerou.
- pro lokality umístěné v pásmech hygienické ochrany vodárenské soustavy "Střední Čechy - Káraný" platí rozhodnutí OVLHZ středočeského kraje KNV č.j. 4090/85-233 z 18.3.1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný;
- v odlučovačích lehkých kapalin s emisní hodnotou ukazatele max. NEL 0,5 mg/l;

- nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do spodních vod (zvodně); stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby (využité ke svodu těchto vod).
- vodní plocha Rabakov - o vlivech předmětného záměru v tomto případě rozhodne projektová EIA. Vzhledem k potenciálním rizikům bude nutno zpracovat hydrogeologické a hydrotechnické posouzení záměru v rámci samostatné studie, jejíž součástí bude i řešení odvozu odtěžené zeminy po některé z cest po pravém nebo levém břehu Jizery ve směru od Dražic; nebo variantně by mohlo být realizováno mimoúrovňové překročení vodárenského pásma (š. 15), v žádném případě nelze přejíždět přes vodárenské pásmo bez jakéhokoliv zabezpečení. V případě mimoúrovňového překročení vodárenského pásma bude na konkrétní řešení konstrukce bude nutno zpracovat projekt, který bude předložen k vyjádření a ke schválení správci ochranného pásma;
- všechny záměry v záplavovém území Q100 nutno podřídit schválení Povodím Labe a příslušného vodohospodářského orgánu; pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky a ustanovení vyhl. MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (část III. §9, odst. 5);
- (společný projekt Povodí Labe s.p. a města Benátky nad Jizerou)
- podmínkou pro realizaci bude zpracování a odsouhlasení Povodňového a havarijního plánu.
- (procesní podmínky, podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů – požadavek je nutno uplatnit při projednávání příslušné projektové dokumentace)
- územní rezerva R2 pro rozšíření skládky TKO krajského významu – byla z ÚP Benátky nad Jizerou vypuštěna.

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen ÚAP) jsou průběžně aktualizovány. Do koordinačního výkresu Územního plánu je třeba zahrnout aktuální limity využití území. Nové nebo upravené limity využití území musí být v řešení zohledněny, pokud to bude situace vyžadovat.

ÚAP neidentifikovaly na území města žádné závady hygienické, ve veřejné infrastruktuře, sociální ani estetické.

Identifikovány byly závady dopravní, a to konkrétně nedostatečné parametry obslužných komunikací v území původních zahrádkových kolonií určených k transformaci na plochy bydlení v protikladu ke stávající dostatečně dimenzované cestní síti. Na území města Benátky nad Jizerou se však nevyskytují zahrádkové kolonie, které by Územní plán určil k transformaci na bydlení. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití Územní plán tomuto jevu účinně předchází. V důsledku identifikované závady tak není nezbytné upravovat Územní plán. Bývalá zahrádková kolonie byla transformována na plochy bydlení pouze v ulici Pickova, a to ještě před nabytím účinnosti tohoto Územního plánu. Místní komunikace zřízené v této části města byly povoleny a vybudovány v souladu s požadavky tehdy platných předpisů a norem.

Urbanistickou závadou je podle ÚAP situování průmyslových areálů podél řeky Jizery v záplavovém území. Tato závada je dána historickým vývojem. Město Benátky nad Jizerou

postupně realizuje protipovodňová opatření, která budou mít za důsledek změnu záplavového území a ochranu zastavěného území. Pro tyto účely vytváří Územní plán vhodné podmínky. Územní plán není nutné za účelem odstranění této závady upravovat.

Jako urbanistickou závadu dále ÚAP identifikovaly nevhodnou formu a rozsah zástavby výrobních a skladových hal podél rychlostní silnice R10 a silnice II/272 narušující krajinu a původní formu zástavby. Územní plán stanovil podmínky využití ploch, na nichž se tyto výrobní haly nacházejí. V rámci těchto podmínek stanovil i podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky do budoucna zajišťují přiměřenou hustotu zástavby (stanoven je koeficient zeleně) i základní požadavky na formu zástavby (zejména její výšku). Samotná existence výrobních ploch je v kontextu dálnice D10 a blízkého dálničního sjezdu opodstatněná. Začlenění do zastavěného území města je z hlediska ochrany krajinného rázu účelnější, než vymezení nové zastavitelné plochy v nezastavěném území bez kontaktu se stávající výstavbou.

Třetí identifikovanou urbanistickou závadou jsou nevyužívané objekty bývalého pivovaru uvnitř sídla. Areál bývalé sladovny je vymezen jako plocha přestavby. Územní plán tak stanovil podmínky pro odstranění této závady.

Problémem vyplývajícím z rozboru udržitelného rozvoje, resp. dotazníkového šetření jsou přívalové vody na toku od Zdětína. V Územním plánu jsou stanoveny takové podmínky využití, které umožňují na území města Benátky nad Jizerou zřizovat opatření, která zabrání škodám spojeným s přívalovými vodami. Současně je umožněno v krajině zřizovat opatření, která přeruší odtok vody a zvýší schopnost krajiny zadržovat vodu. Na úrovni Územního plánu je tak problém řešen dostatečně, konkrétní řešení je otázkou podrobnější dokumentace.

Rizikem pro město Benátky nad Jizerou jsou dle ÚAP záplavové území Jizery, zranitelná oblast, sesuvná území a jiná geologická rizika a skládka komunálního odpadu a průmyslového odpadu Benátský vrch. Problematika záplavového území byla popsána při řešení urbanistických závad (viz výše v textu). Existence zranitelné oblasti musí být zohledněna v rámci podrobnější dokumentace při povolování jednotlivých staveb a zařízení. Ta musí odpovídat zákonným požadavkům vyplývajícím z tohoto limitu využití území. Obdobná situace platí u sesuvných území a jiných geologických rizik. Územní plán na některých plochách přímo stanovil podmínky týkající se základacích poměrů v území. Existence skládky odpadů představuje riziko a současně příležitost pro rozvoj města. Rizika spojená se skládkováním odpadu jsou eliminována dodržováním zákonných norem a předpisů i izolovanou polohou skládky v jihovýchodním cípu správního území města Benátky nad Jizerou. V současné době je tak největším rizikem spojeným s provozováním skládky intenzifikace dopravy zatěžující stávající obytnou zástavbu v jižní části sídla Staré Benátky. Toto riziko Územní plán řeší vymezením plochy pro tzv. „sestupovou“ komunikaci, která zajistí přímé napojení dálničního sjezdu se silnicí III/27212 bez nutnosti průjezdu stávající obytnou zástavbou.

ÚAP identifikovaly některé střety záměrů s rizikem. Při splnění podmínek daných platnou legislativou, případně jinou určenou osobou, se některé z nich vzájemně nevylučují. Jedná se o polohu čerpací stanice odpadních vod v záplavovém území, zastavitelné plochy a prvky ÚSES v území ekologických rizik, zastavitelné plochy v bezpečnostním pásmu plynovodu a návrh splaškové kanalizace v ochranném pásmu dálnice a silnice I. třídy.

Se záplavovým územím je ve střetu část zastavitelné plochy 6. Dražická – Raabova, určená pro zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady. Vzhledem k povaze nejde fakticky o střet, poloha zahrady v záplavovém území není z hlediska chráněných zájmů

konfliktní. Druhou zastavitelnou plochou, která svou převážnou částí spadá do záplavového území, je zastavitelná plocha 26. ČOV pro technickou infrastrukturu. Vzhledem k povaze zastavitelné plochy je poloha v záplavovém území jen obtížně vyhnutelná. Zřizování tohoto typu technické infrastruktury v záplavovém území se připouští, pokud tato splní stanovené požadavky. Jako střet je dále identifikována poloha vodojemu a automatické tlakovací stanice v ÚSES. Při prověřování aktuálních dat ÚAP a vymezeného ÚSES nebyl takový střet identifikován. Existence technické infrastruktury tohoto druhu v rámci prvku ÚSES nadto nelze považovat za významný střet, neboť neohrožuje ani funkci infrastruktury, ani funkci ÚSES a neimplikuje ani další případné kolize v území.

Celkové hodnocení města Benátek nad Jizerou je v ÚAP kladné, jako „potenciál a výzvu“ označují „revitalizace ploch podél řeky Jizery a jejího slepého ramene, které tvoří hlavní krajinnou osu procházející městem (rekreační potenciál, zlepšení životního prostředí a atraktivity sídla)“. K revitalizaci již ve velké části území došlo.

Územní plán v plném rozsahu reflektuje výstupy z ÚAP. S výjimkou potřeby aktualizace limitů využití území v koordinačním výkrese nevyplývá z ÚAP potřeba změny Územního plánu.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

4.1 Politika územního rozvoje

V době od nabití účinnosti Územního plánu byla platná aktuální Politika územního rozvoje České republiky, vydaná dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR, ve znění 1. aktualizace, která byla vydána usnesením č. 276 dne 15. 4. 2015 Vládou České republiky. Soulad Územního plánu s požadavky plynoucími z politiky územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace (dále jen aPÚR) byl vyhodnocen v rámci odůvodnění jednotlivých územně plánovacích dokumentací, tj. územního plánu Benátky nad Jizerou v původním znění, Změny č. 1 a Změny č. 2. Územní plán je v souladu s aPÚR, potřeba změny Územního plánu z požadavků aPÚR nevyplývá.

4.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

aPÚR stanovují republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto priority jsou v následujícím textu uvedeny kurzivou, jejich naplnění je popsán vždy pod danou prioritou normálním písmem.

(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.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

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. 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.

(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.

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.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

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.

(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 [zde aPÚR].

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.

(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.

(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.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

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. Na území města je tak podporováno partnerství mezi městskými venkovskými sídly. Ve větším měřítku je však priorita aplikovatelná na úrovni Zásad územní rozvoje Středočeského kraje v platném znění (dále jen ZÚR). Územní plán nemění význam města v rámci polycentrického uspořádání regionu. Cílem Územního plánu je posílení postavení města v rámci okresu a tím i posílení jeho konkurenceschopnosti.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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.

(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, pokud je to možné a odůvodněné, 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 charakteristiky a typy 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.

(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.

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.

(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů 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.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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 agrocenózami. 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.

(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).

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.

(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 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. Rozvoj další infrastruktury není z pozice města možné na území koordinovat. 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.

(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.

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.

(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 minimalizovat rozsah případných škod. 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

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.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště 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.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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 způsobemlepší 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.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Priorita (28) byla naplněna spoluprací s představiteli města a vymezením ploch pro občanské vybavení. 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.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů 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 zpracování ZÚR. Na území města nelze řešit integraci dopravy, neboť je zde zastoupena pouze doprava silniční.

(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.

(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.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Priorita (32) se města nedotýká, neboť ve městě nebyly identifikovány znevýhodněné městské části.

4.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Benátky nad Jizerou dle definice uvedené v aPÚR spadá do rozvojové osy OS3 – Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Pro rozhodování o změnách v území jsou stanovena následující kritéria a podmínky (text kurzivou) jsou zohledněny následujícím způsobem (normální text):

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 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 organizací 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.

(39) 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 typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020.

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.

4.1.3 Specifické oblasti

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

4.1.4 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.

4.1.5 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.

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

Úkoly pro ministerstva a jiné správní úřady

Úkoly pro ministerstva a jiné správní úřady se bezprostředně netýkají Územního plánu.

Úkoly pro územní plánování

Žádný ze stanovených úkolů nespadá územně do správního obvodu města Benátky nad Jizerou. Koridor pro zkapacitnění a zlepšení železničního spojení Nymburk – Mladá Boleslav je veden mimo území města. Koridor pro propojení Prahy s letištěm Václava Havla se města Benátky nad Jizerou nedotkne, stejně jako koridor vodní cesty na Vltavě, koridor pro plynovod pro paroplynový zdroj Mělník. Ostatní úkoly jsou situovány mimo území Středočeského kraje.

Závěr

Územní plán naplňuje s výjimkou jedné priority veškeré stanovené požadavky. V rámci změny Územního plánu je nutné zajistit možnost realizace staveb a opatření pro zlepšení hydrologických podmínek v území, včetně zadržování vody v krajině

4.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Územní plán Benátky nad Jizerou v původním znění byl vydán v době platnosti této dokumentace a v souladu s touto dokumentací.

Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci. Změny č. 1 a č. 2 vydané v době platnosti Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace, měly za povinnost uvést územní plán Benátky nad Jizerou v původním znění do souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Dne 4. 9. 2018 nabyla účinnosti 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaná usnesením zastupitelstva č. 022-13/2018/ZK. Předmětem aktualizace č. 2 jsou silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru, koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka, koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice a plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně. Tyto aktualizace se netýkají území města Benátky nad Jizerou.

Soulad územního plánu Benátky nad Jizerou se ZÚR je vyhodnocen v následujícím textu.

4.2.1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR stanovují priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. V následujícím textu jsou jednotlivé priority uvedeny kurzivou a následně je normálním textem popsáno, jak jsou tyto priority Územním plánem naplňovány.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Prioritu (01) Územní plán naplňuje respektováním a stabilizováním přírodně cenných plocha a umožněním zřizování ekologicky stabilních prvků na plochách nezastavěného území. Současně Územní plán vytváří podmínky pro hospodářský rozvoj města a regionu, přičemž zajišťuje dostatečné plochy i pro rozvoj bydlení, čímž zajišťuje budoucí rozvojový potenciál města. Důraz je kladen i na rozvoj občanského vybavení a ploch zeleně v sídlech, čímž je podporována i sociální soudržnost obyvatel a jejich identifikace se s daným místem.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Prioritu (02) Územní plán plně respektuje. Vyhodnocení souladu dokumentace s aPÚR bylo podrobně popsáno v předcházející kapitole. Program rozvoje Středočeského kraje Benátky nad Jizerou nezmiňuje v žádném ze strategických cílů a opatření.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:

- *II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;*

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Priorita (03) se správního území města Benátky nad Jizerou dotýká pouze dílčím způsobem. Na území města částečně zasahuje bývalý vojenský újezd Milovice – Mladá, který je možno považovat za součást hospodářsky slabého regionu Milovice – Mladá. Územní plán v této části správního území města vymezil průmyslovou zónu a navrhl plochy pro její další rozšíření. Pro další rozvoj je podmiňující vybudování nezbytné dopravní infrastruktury, která zpřístupní výrobní zónu přímo z dálnice D10. Toto by mělo být primárně zajištěno zřízením tzv. sestupové komunikace, pro niž Územní plán vymezil samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Součástí průmyslové zóny je i skládka odpadů. Její kapacita je v současné době již téměř naplněna. V rámci stávajícího územního rozsahu byla kapacita několikrát navyšována, zejména formou navyšování maximální nivelety skládkování. Tento způsob navyšování kapacity je do budoucna neudržitelný. S ohledem na hospodářsky slabý regiony a přínosy, které skládka odpadů tomuto regionu přináší, je pro rozvoj hospodářské základny regionu možné uvažovat o budoucím územním rozvoji skládky.

(04) Vytvářet 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.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Priorita (04) nestanoví podmínky týkající se správního území města Benátky nad Jizerou.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

- a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;*
- a1) Silniční okruh kolem Prahy (dále též „SOKP“) v chybějících segmentech sever (D7 – D8 – D10) v úsecích mimo území hl. m. Prahy;*
- b) dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje;*
- c) silnice R4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);*
- d) silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);*
- e) silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;*
- f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;*

- g) *silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;*
- h) *silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);*
- i) *silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav ;*
- j) *napojení Kladna na R6 a D5;*
- k) *propojení R4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);*
- l) *zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný - Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;*
- m) *zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;*
- n) *zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;*
- o) *propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);*
- p) *zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;*
- q) *zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;*
- r) *zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.*

Priorita (05) se města Benátky nad Jizerou dotýká v bodě n). Pro zlepšení parametrů silnice II/272 řeší Územní plán úpravu křížení s dálnicí D10 a její napojení na silnici III/27212. Tím se sníží dopravní zatížení silnice II/272 v zastavěném území města. V současné době je řešena i úprava dopravního řešení sjezdu z dálnice D10 (směr Praha) na silnici II/272, a to zřízením kruhového objezdu. Tato infrastrukturní stavba je v souladu s Územním plánem.

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

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

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. Cílové charakteristiky krajiny nejsou konkrétně rozpracovány, při uplatňování koncepce uspořádání krajiny však budou dosaženy. Jedná se pouze o formální rozdíl, kde Územní plán dosahuje stejného cíle prostředky mírně odlišnými, a to stanovením konkrétních podmínek, které je třeba v krajině respektovat, namísto stanovení cílových charakteristik. Podmínky pro šetrné užívání přírodních zdrojů jsou územním plánem zajištěny dostatečně. Podmínky využívání ploch v nezastavěném území nezavdávají příčinu k intenzivnímu využívání přírodních zdrojů ani jejich exploataci.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - poznávací a kongresové turistiky,*
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Priorita (07) se řešeného území týká s ohledem na zařazení do rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec. Územní plán významným způsobem posiluje obytné prostředí Benátek nad Jizerou. Pro zajištění příznivých urbanistických a architektonických řešení územní plán vyžaduje jako podmínku pro rozhodování v území na většině zastavitelných ploch vypracování územní studie, jejichž úkolem je řešit dopravní obsluhu území i zastoupení veřejné zeleně. Současně územní plán vyžaduje dodržování koeficientu zeleně, díky čemuž mohou vznikat zelené prstence okolo obytných souborů. Ty navíc samostatně vymezuje zejména v severní části města, kde to prostorové podmínky umožňují.

Pro naplnění požadavků vymezených v bodě b) priority územní plán vymezil plochy přestavby, z nichž nejvýznamnější je přestavba bývalé sladovny.

V Územním plánu je kladen důraz na rozvoj aktivit cestovního ruchu. Jsou vymezeny rozsáhlé plochy, které mají sloužit právě pro tento účel. Z hlediska vodní turistiky Územní plán žádná konkrétní opatření nepřijímá. Vzhledem k nízké atraktivitě spodního toku řeky Jizery je tento přístup akceptovatelný.

Pro rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou vymezuje územní plán zastavitelné plochy lehké výroby a plochy komerčního občanského vybavení, kde je tato ekonomická odvětví rovněž možné rozvíjet.

Pozemkové úpravy byly na území města provedeny ve všech katastrálních územích. Územní plán toto respektuje. Pro mimoprodukční funkce zemědělství poskytuje Územní plán dostatečný prostor v rámci vymezených smíšených ploch nezastavěného území. Vymezuje prvky ÚSES a stanovuje koncepci protierozních opatření. Obdobně jsou podporovány mimoprodukční funkce lesa.

Územní plán stanovil koncepci technické a dopravní infrastruktury, jejichž účelem je zajistit do budoucna bezproblémové fungování města a zajišťování potřeb jednotlivých uživatelů území při zohlednění trvalé udržitelnosti těchto systémů. Konkrétní opatření musejí být přijímána v rámci podrobnějších stupňů rozhodování v území.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Priorita (08) se vztahuje ke specifickým oblastem, do nichž území města Benátky nad Jizerou nebylo zahrnuto.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Priorita (09) je vzhledem k poloze města Benátky nad Jizerou v centrální části území kraje obtížně realizovatelná. Významnější propojení s ostatními kraji zprostředkovává zejména dálnice D10, jejíž plocha je Územním plánem stabilizována. Její případné, zvažované rozšíření by bylo nutno promítnout do Územního plánu vymezením územní rezervy do doby, než bude tento záměr prověřen. Záměr však dosud není součástí ZÚR.

4.2.2 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojová oblast republikového významu, rozvojová oblast krajského významu ani rozvojová osa krajského významu nebyla na území města Benátky nad Jizerou vymezena. Dle zpřesnění ZÚR leží správní území města Benátky nad Jizerou v rozvojové ose republikového významu OS3. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) *rozvoj bydlení soustřeďovat především do města Benátky nad Jizerou a dále do sídel Brodce - Horky nad Jizerou, Předměřice nad Jizerou, Tuřice a Březina;*

Územní plán tento požadavek naplňuje vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných v dostatečném rozsahu.

- b) *ekonomické aktivity rozvíjet zejména v Benátkách nad Jizerou (město a zóna v bývalém vojenském prostoru Mladá), v Brodcích a Březině ve vazbě na MÚK na R10;*

Územní plán tento požadavek naplňuje vymezením zastavitelných ploch pro výrobu a občanské vybavení především východně od dálnice D10, a to s ohledem na snížení zátěže stávající zástavby,

- c) *logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel;*

Územní plán podmiňuje rozvoj výrobní zóny v bývalém vojenském prostoru Milovice – Mladá zajištěním přístupu bez nutnosti průjezdu sávajícím zastavěným územím.

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

Územní plán výrazným způsobem rozvíjí sportovní a rekreační zónu Traviny vymezením ploch pro sport (zastavitelná plocha 27 s využitím OS.3) a umožněním dalších rekreačních aktivit při respektování přírodních hodnot daného území. Do budoucna se předpokládá posílení ochrany v této oblasti zařazením do kategorie národní přírodní památka, čímž by byl posílen její turistický potenciál. Současně se připravuje umístění rozhledny. Ta může být v území umístěna na základě ustanovení § 18 odst. (5) Stavebního zákona. Přes zónu je rovněž plánováno vedení cyklotrasy v rozsahu Staré Benátky – Kbel – Traviny – Milovice – Lysá nad Labem, která rovněž posílí rekreační potenciál předmětné zóny.

ZÚR dále stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.*

Územní plán prověřil a vymezil zastavitelné plochy v přirozených směrech rozvoje. Stávající infrastruktura města má dostatečné kapacity technické infrastruktury pro pokrytí předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, případně je možné tyto kapacity navýšit náležitými technickými opatřeními. S ohledem na předpokládaný nárůst počtu obyvatel a připojení sousedních obcí na čistírnu odpadních vod, vymezil Územní plán plochu pro její rozšíření.

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

Průmyslový areál v centru Benátek nad Jizerou byl vymezen jako plocha přestavby. Plochou přestavby je i část bývalého zemědělského areálu na západním okraji zástavby. Ostatní průmyslové a zemědělské areály jsou převážně využívány a jejich transformace se neprokázala jako možná.

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

V rámci územního plánu nelze tento požadavek naplnit, neboť se netýká řešeného území.

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

Požadavky na ochranu památek byly zohledněny při formulaci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V rozporu s platnými právními předpisy a jejich současným výkladem byla celá památková zóna zařazena mezi objekty, jejichž

projektovou dokumentaci musí zpracovávat autorizovaný architekt. To je nepřípustné, neboť památková zóna není objektem, jednotlivé objekty by musely být vyjmenovány. Toto je nezbytné napravit.

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

Územní plán respektuje požadavky na ochran evropsky významné lokality Milovice – Mladá. Zajištění splnění těchto podmínek bylo dáno vyhodnocením vlivů Územního plánu na životní prostředí a zapracováním kompenzačních opatření. Zmiňovaná kompenzační opatření byla do územního plánu zapracována v podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu, což je třeba napravit.

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

f.1) nadregionálního biocentra 43 Příhrazské skály;

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

Územní plán vymezil skladebné části ÚSES v rozsahu regionálních biocenter RBC 1783 Slepeč, RBC 1014 Obodrž, RBC 1015 Dubový les a 1016 Stará Jizera.

Benátky nad Jizerou byly dále identifikovány jako nižší významné centrum, pro něž ZÚR stanoví následující zásady usměrňování rozvoje a úkoly územního plánování:

- *rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*

Územní plán vymezil v Benátkách nad Jizerou plochy, na nichž umožňuje rozvoj veřejné občanské vybavenosti včetně školství, zdravotnictví a kultury. v rámci podmínek využití těchto ploch se předpokládá jejich nadmístní význam, tedy význam i pro obsluhu spádového území.

- *rozvíjet bydlení pro posílení, resp. udržení populačního potenciálu města (Sedlčany, Český Brod, Lysá nad Labem);*

Územní plán rozvíjí plochy pro bydlení, většina z nich je však podmíněna vypracováním územní studie. S ohledem na kapacity města (finanční a v oblasti lidských zdrojů) je však zpracování těchto studií pouze postupné a může tak dojít ke snížení přirozeného růstového potenciálu, respektive zpomalení rozvoje města.

- *rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;*

Územní plán vymezuje dostatečné množství ploch pro zajištění pracovních příležitostí a rozvoj obslužných funkcí pro samotné město Benátky nad Jizerou, i pro jeho spádové území.

- *koordinovat rozvoj blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice*

Úkol nelze vzhledem k rozsahu řešeného území v Územním plánu zohlednit.

- *chránit kulturní a přírodní hodnoty území.*

Ochrana kulturních a přírodních hodnot je řešena v rámci podrobnosti územního plánu stanoveného zákonem. Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení

podmínek využití i koncepční řešení jsou nastaveny tak, aby kulturní i přírodní hodnoty chránili. Některé podmínky v tomto směru dokonce překračují podrobnost, která je přípustná v územním plánu, případně jmenovitě odkazují na ustanovení zvláštních právních předpisů, což je v opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, nepřipustné.

- *zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;*

Územní plán naplňuje požadavky bezezbytku vymezením zastavitelných ploch i umožněním rozvoje v rámci ploch stabilizovaných.

- *vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;*

Územní plán řeší prostorové uspořádání území a stanovuje podmínky pro jeho využití. Možnosti podpory hromadné dopravy jsou v tomto kontextu omezené. Územní plán nevymezil žádnou specifickou plochu pro podporu hromadné dopravy, umožňuje však zřizování staveb a zařízení nezbytných pro hromadnou dopravu v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití.

- *koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.*

Benátky nad Jizerou poskytují služby pro okolní obce. I s ohledem na potřeby okolních obcí byly vymezeny zastavitelné plochy pro občanské vybavení, plochy výroby i plochy, které umožňují rekreační využití.

4.2.3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Dle ZÚR neleží území města ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu.

4.2.4 Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory dopravy

Plochy ani koridory dopravní infrastruktury ZÚR na území města Benátky nad Jizerou nevymezují.

Plochy a koridory technické infrastruktury

ZÚR vymezují plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany v Benátkách nad Jizerou. Tyto stavby byly z části v uplynulém období realizovány. Územní plán však tyto stavby nijak konkrétně nereflektuje. V rámci změny Územního plánu by měly být vymezeny specifické plochy pro stavby a zařízení protipovodňové ochrany, které zahrnou stávající i plánované stavby a zařízení tohoto druhu.

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

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 Územní plán, které jsou současně limity využití území podle zvláštních právních předpisů, 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), h) a m) netýkají, neboť se nejedná o chráněnou krajinnou oblast, krajinářsky hodnotné území ani lázeňskou oblast. 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 e) se k řešení nevztahuje, neboť Územní plán nevymezuje plochy pro výškové stavby. Bod f) 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 i) 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 j) Územní plán při vymezování lokálních prvků ÚSES respektoval ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

V souladu s bodem k) byl v rámci možností minimalizován vliv liniových staveb na území přírodních hodnot. Vzhledem k tomu, že se většina území nachází v CHLÚ, byly možnosti minimalizace střetů značně omezené.

V souladu s bodem l) 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 (dříve rychlostní silnici R10).

4.2.6 Vymezení cílových charakteristik krajiny

Do správního území města Benátky nad Jizerou zasahují oblasti krajin zvýšených hodnot (H), relativně vyvážených (N) a sídelní (S). Pro tyto krajinné typy byly formulovány následující zásady pro plánování změn a rozhodování o nich:

Krajina zvýšených hodnot (H)

ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;

b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán naplňuje stanovené zásady. 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.

Krajina relativně vyvážená (N)

ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;

b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;

b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

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 relativně vyvážené Územní plán nenavrhuje rozsáhlejší plochy změn využití.

Krajina sídelní (S)

ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;
 - c.2) v centrech a osách osídlení;
 - c.3) ostatní.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

Územní plán naplňuje stanovené zásady. Sídelní krajinu města dotváří a organizuje vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Na zachování obytného standardu je kladen zvláštní důraz.

4.2.7 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

V ZÚR nejsou na území města vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ani asanační území nadmístního významu z kategorií Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy, Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky, Veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství, Veřejně prospěšné stavby dálkovodů, Veřejně prospěšné stavby vodovodů, Veřejně prospěšné stavby kanalizace.

Na území města byly vymezeny veřejně prospěšné stavby protipovodňových opatření s označením PP03. Tyto veřejně prospěšné stavby Územní plán nepřevzal do řešení. V uplynulém období byly nicméně tyto stavby realizovány. Jejich zařazení do Územního plánu je tak již bezpředmětné. plochy opatření budou zakresleny do Územního plánu.

Na území města byla dále vymezena veřejně prospěšná opatření v podobě územního systému ekologické stability. Jedná se o část nadregionálního biokoridoru NK 32 (Příhrázské skály - K10), regionální biocentrum RC 1014 Obodrž (V Karlově luhu), regionální biocentrum RC 1015 Dubový les a regionální biocentrum RC 1016 Stará Jizera. Územní plán tato biocentra samostatně jako veřejně prospěšná opatření nevymezil, neboť jsou z hlediska územního uspořádání považovány za funkční. Funkční prvky ÚSES pak v souladu se současným výkladem nejsou vymezovány jako veřejně prospěšné stavby.

4.2.8 Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

Uplatňován je požadavek na koordinaci staveb protipovodňového opatření s nadregionálním biokoridorem, regionálními biokoridory a biocentry. Protipovodňová opatření již byla realizována, existence prvků ÚSES přitom byla zohledněna.

4.2.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

ZÚR nevymezily na území města plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

4.2.10 Vymezení ploch a koridorů, 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.

4.2.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

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

4.2.12 Zadání regulačního plánu

ZÚR neobsahují zadání regulačního plánu, který by se svým rozsahem týkal území města.

4.2.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ZÚR nestanovují pořadí změn v území u žádného ze záměrů lokalizovaných na území města.

Závěr

Platná územně plánovací dokumentace vyhovuje požadavkům ZÚR. V ZÚR byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření nalézající se na území města, které nejsou součástí řešení územního plánu. Je třeba prověřit, zda je vymezení těchto veřejně prospěšných staveb účelné, či zda již byly realizovány a jejich vymezení je tak nadbytečné.

5. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. (4) Stavebního zákona

Zastavitelé plochy vymezené v Územním plánu jsou podle stávajících zjištění plně využitelné a vymezeny v dostatečném rozsahu. Z vymezeného rozsahu byla v uplynulém období zastavěna nebo k zástavbě připravena pouze nepatrná část ploch. S ohledem na rozsah vymezených zastavitelných ploch je bezpředmětné vymezovat další plochy pro obdobné využití. Z hlediska potřeby vymezení nových zastavitelných ploch mohou být tak vyhodnoceny pouze plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž Územní plán zastavitelné plochy nevymezil. V tuto chvíli nejsou pořizovateli známy podněty, které by zavadaly potřebu vymezení takových zastavitelných ploch.

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Ze Zprávy o uplatňování vyplývá jednoznačně potřeba zpracování změny č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou (dále jen Změna č. 3), která odstraní závady a nedostatky Územního plánu.

Změna č. 3 bude pořizována postupem podle ustanovení § 50 až § 55 Stavebního zákona a souvisejících ustanovení.

6.1 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.
- [2.] Změna č. 3 aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch.
- [3.] Změna č. 3 odstraní případné rozpory mezi textovou a grafickou částí Územního plánu.
- [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)
- [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.
- [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.
- [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 umístění 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.

- [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.
- [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.
- [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.
- [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“.
- [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.
- [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.
- [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“.
- [15.] Změna č. 3 vypustí z podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch podmínku, že koeficient zeleně bude určen individuálně.
- [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.
- [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).
- [18.] Změna č. 3 prověří možnost vymezení navrhované místní komunikace, vymezené zpracovanou územní studií, na zastavitelné ploše 16. jako veřejně prospěšné stavby.
- [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.

- [20.] Změna č. 3 odstraní dílčí zmínky o etapizaci (s výjimkou požadavku na uplatnění etapizace v územní studii), neboť Územní plán etapizaci nestanovil.
- [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.
- [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.
- [23.] Změna č. 3 prověří potřebu vymezení specifické plochy pro stavby a zařízení protipovodňové ochrany a stanovení podmínek jejich využití.
- [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.
- [25.] Změna č. 3 zajistí, že pro každou plochu v území bude vymezena právě jedna plocha s rozdílným způsobem využití. Odstraní tak překryvy ploch.
- [26.] Změna č. 3 z Územního plánu, kapitoly d.03, vypustí uvedené počty rodinných domů na jednotlivých zastavitelných plochách.
- [27.] Změna č. 3 vyhodnotí možnost nahrazení požadavku vedení sítí technické infrastruktury v komunikacích požadavkem na jejich vedení obecně po veřejném prostranství.
- [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.
- [29.] Změna č. 3 na plochách *SM – plochy smíšené obytné – městské* vyhodnotí potřebu omezení výstavby bytových domů (při zachování stanovených výškových omezení).
- [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.
- [31.] Změna č. 3 prověří potřebu zřízení průsečné křižovatky na u zastavitelné plochy 17, případně připustí i jiná křížení.
- [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.
- [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.

- [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).
- [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.
- [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).

6.2 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

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

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

- [1.] 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.
- [2.] 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.
- [3.] 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.
- [4.] 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**

- [5.] 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.
- [6.] 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.
- [7.] 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.
- [8.] 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*.
- [9.] Změna č. 3 zajistí provázání textové a grafické části. Napříč textem a grafickou přílohou sjednotí názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- [10.] Změna č. 3 přesune veřejně prospěšnou stavbu s označením X3 mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.
- [11.] Změna č. 3 z textové i grafické části Územního plánu odstraní označení ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou dotčeny vymezeným záplavovým územím Q₁₀₀.
- [12.] Změna č. 3 aktualizuje v koordinačním výkrese vymezení limitů využití území.
- [13.] 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.

7. 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 na udržitelný rozvoj bude zpracováno na základě stanoviska dotčených orgánů. S ohledem na požadavek prověření rozšíření plochy TO nelze vyloučit vliv na Evropsky významnou lokalitu. Vyhodnocení vlivu bude zpracováno v rozsahu požadovaném dotčenými orgány.

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

Změna č. 3 bude vypracována v jediné variantě.

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

Z kapitol č. 1. až č. 4. nevyplývá potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci Územního plánu. Nutná je jeho úprava, pořízena bude Změna č. 3 územního plánu Benátky nad Jizerou.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj nebyly v uplynulém období zjištěny.

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace ZÚR.