

# Obecně závazná vyhláška města Benešov nad Ploučnicí

č. 1/2006

## O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BENEŠOV N.PL.

---

Zastupitelstvo města Benešov nad Ploučnicí na svém zasedání dne:18.1.2006 usnesením

č.: 13/2006 schválilo **Územní plán města Benešov nad Ploučnicí** (dále jen ÚPO Benešov n.Pl.) dle § 12 a § 84 odst.2. písm.b) zákona č.128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů a dle § 26 odst.2 zákona č. 50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), dle § 29 odst.2 stavebního zákona vymezilo jeho závaznou část a dle § 29 odst.3 stavebního zákona se usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku.

### ČÁST PRVNÍ

#### Úvodní ustanovení

##### Článek I

#### Účel vyhlášky

1. Schválený ÚPO Benešov nad Ploučnicí obsahuje závazné a směrné části řešení. Závazné jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech, ostatní části řešení jsou směrné.
2. Obecně závazná vyhláška vyhláší závaznou část ÚPO Benešov nad Ploučnicí, včetně veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit (§ 108 odst.2, písm.a), c) a odst.3 stavebního zákona)
3. Závazná část ÚPO Benešov n.Pl. je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

##### Článek 2

#### Rozsah platnosti

1. Tato vyhláška platí pro celé správní území obce Benešov n.Pl., které tvoří dvě základní územní jednotky na dvou katastrálních územích:

- Benešov nad Ploučnicí

- Ovesná

2. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, stanovené v závazné části ÚPO Benešov n.Pl., jsou závazné pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změnu ve funkčním využití a prostorovém uspořádání území, provádění staveb, nebo jejich změn, užívání a odstraňování staveb.

### Článek 3

#### Vymezení pojmů

1. Závazná část ÚPO je obecně stanovena ustanoveními § 29, odst.1 stavebního zákona a § 18 vyhlášky č.135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v platném znění.

2. Závazná část ÚPO Benešov n.Pl. vymezuje, vylučuje, popřípadě podmiňuje umístování staveb, využití území a jeho změny nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

#### D - Závazná část

Pokud bude územní plán obce kladně projednán, schválí obec obecně závaznou vyhláškou Závaznou část územního plánu obce, která s ohledem na hodnoty území omezuje, vylučuje, popř. podmiňuje umístování staveb, využití území a jeho změny nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Pojetí regulativů a základní pojmy

#### Základní pojmy

Užívané pojmy jsou v souladu se zněním Stavebního zákona a vyhlášek č.135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci a č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, pokud není uvedeno jinak.

#### Časové rozlišení - etapizace

Řešené území ÚPO Benešov nad Ploučnicí se dle časového rozlišení dělí na:

- **plochy stávajícího stavu** - tj. zastavěné, popřípadě nezastavěné plochy, na kterých ÚPO zachovává dosavadní charakter funkčního využití a na kterých budou převažovat činnosti směřující k záchově a údržbě stávajících fondů, avšak mohou se uplatnit i činnosti směřující k rekonstrukci a dostavbě stávajících fondů

- **plochy návrhu I. etapy** - tj. plochy, které dosud nebyly využívány v souladu s funkčním využitím určeným v ÚPO vůbec nebo byly takto využívány pouze v omezené míře a na kterých budou převažovat činnosti směřující k rekonstrukci a dostavbě stávajících fondů a činnosti zakládající nové uspořádání a využívání území

- **plochy návrhu II. etapy** - t.j. plochy, které dosud nebyly využívány v souladu s funkčním využitím určeným v ÚPO vůbec nebo byly takto využívány pouze v omezené míře a u nichž se s využitím určeným v ÚPO uvažuje až po vyčerpání potenciálu návrhu; v územích takto vymezených se nesmí připustit takové činnosti, v jejichž důsledku by bylo jakkoliv omezeno budoucí funkční využití vyznačené v ÚPO

Na plochách návrhu I. i II. etapy je přípustné stávající funkční využití a uspořádání území a to až do doby provedení změn jejich funkčního využití nebo uspořádání v souladu s návrhem ÚPO. Existující stavby a zařízení lze udržovat a opravovat, pokud není stavebním úřadem určeno jinak.

### **Základní vybavenost území**

Stavby a kultury uvedené v následujícím výčtu mohou v odůvodněném minimálním rozsahu tvořit nedílnou součást všech zastavitelných i nezastavitelných funkčních ploch bez ohledu na jejich určené funkční využití:

- prvky krajinné struktury - drobné porosty a vodoteče
- doprovodné úpravy parteru včetně drobných doplňkových staveb - altánky, přístřešky, lavičky, bazénky, jezírka, fontány, dětská hřiště, veřejná WC, zastávky MHD
- zařízení a drobné objekty sloužící jako zázemí pozemku vč. stavby na něm stojící – kůlny, stáje, krmítka,...
- garáže a parkovací plochy sloužící bezprostředně pro obsluhu pozemku vč. stavby na něm stojící
- účelové komunikace, cyklistické i pěší cesty sloužící bezprostředně pro obsluhu pozemku vč. stavby na něm stojící
- objekty technické infrastruktury sloužící bezprostředně pro obsluhu pozemku a stavby na něm stojící

### **Vymezení zastavitelného území**

ÚPO Benešov nad Ploučnicí stanovil ve fázi průzkumů a rozborů současně zastavěné území obce k 1.10.2001. Návrh ÚPO Benešov nad Ploučnicí člení řešené území na území zastavitelné a nezastavitelné.

Vymezení současně zastavěného území obce a zastavitelného území je stanoveno ve výkresu č.1 grafické části ÚPO.

#### **Zastavitelné území**

Zastavitelné území tvoří plochy vhodné k zastavění takto vymezené schváleným ÚPO Benešov nad Ploučnicí

ÚPO Benešov nad Ploučnicí stanovil zastavitelné území jako součet ploch již zastavěných, případně i drobných ploch nezastavitelných obklopených plochami zastavěnými, zahrnutých souhrnně do současně zastavěného území obce k 1.10.2001, a ploch dosud nezastavěných, avšak k zastavění určených územním plánem jako návrhové lokality zastavitelných funkčních ploch.

## Nezastavitelné území

Nezastavitelné území je území, které není součástí území zastavitelného, je tvořeno souhrnem funkčních ploch nezastavitelných.

### Zastavitelné funkční plochy

Jsou funkční plochy, které jsou s ohledem činnosti definující jejich charakter určeny k zastavení, jedná se o:

- plochy bydlení venkovského (**BV**)
- plochy bydlení čistého (**BČ**)
- plochy bydlení městského (**BM**)
- plochy smíšené centrální (**SC**)
- plochy území smíšených aktivit (**SA**)
- plochy veřejné vybavenosti (**OV**)
- plochy komerční vybavenosti (**KV**)
- plochy sportu a rekreace (**SR**)
- plochy průmyslové výroby (**VP**)
- plochy zemědělské výroby (**VZ**)
- plochy technické vybavenosti (**TV**)
- plochy dopravní vybavenosti (**DV**)
- plochy pozemních komunikací (**DK**)
- plochy železnic (**DZ**)

### Nezastavitelné funkční plochy

Jsou funkční plochy, které nelze zastavět vůbec, nebo které lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo ÚPO Benešov nad Ploučnicí (umístění zařízení technického vybavení nadřazených systémů a základní vybavenosti území), jedná se o:

- plochy zemědělsky využívané půdy (**ZP**)
- plochy urbanizované zeleně (**ZU**)
- plochy krajinné zeleně (**ZK**)
- plochy vodních toků a nádrží (**VO**)

## Omezení změn v užívání staveb

Stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného funkčního využití území, v němž jsou umístěny, kategorii nepřipustné, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii přípustné nebo podmíněně přípustné

Stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného funkčního využití území, v němž jsou umístěny, kategorii přípustné nebo podmíněně přípustné, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii přípustné nebo podmíněně přípustné

## Funkční využití ploch a jejich uspořádání

Funkční využití jednotlivých funkčních ploch zastavitelného a nezastavitelného území znázorněné graficky ve výkresu č.1 je stanoveno na základě níže popsanych činností určujících charakter těchto ploch.

Stanovenému funkčnímu využití území musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména umisťování činností a povolování staveb a kultur včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Přitom musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách návrhu i výhledu je přípustné stávající funkční využití a uspořádání území a to až do doby provedení změn jejich využití nebo uspořádání v souladu s návrhem ÚPO. Existující stavby a zařízení lze udržovat a opravovat, pokud není stavebním úřadem stanoveno jinak.

Činnosti, stavby a kultury se podle podmínek přípustnosti vymezují jako Přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.

- **přípustné** – jsou stavby, činnosti a využití území definující charakter funkčních ploch, jejich povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů (stavební zákon, vyhláška o obecných požadavcích na výstavbu, předpisy v oblasti životního prostředí)

- **podmíněně přípustné** – jsou stavby, činnosti a využití území, které lze jednotlivě povolit, nevyvolají-li svým vnějším působením riziko narušení základního charakteru funkční plochy, pro jejich povolení je kromě dodržení obecných podmínek (viz výše) nutné splnit další podmínky stanovené stavebním úřadem z hlediska:

- významu stavby, činnosti a využití území v širším území
- zátěže, kterou stavba, činnost a využití území vyvolá na okolí svým provozem
- charakteru zástavby, výšky a hmoty stavby ve vztahu k okolní zástavbě
- napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu

- **nepřípustné** – jsou stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností přípustných a podmíněně přípustných, resp. podmínky stanovené obecně závaznými předpisy a správními rozhodnutími, takovéto činnosti, stavby a kultury nesmí být v dané funkční ploše umístěny nebo povoleny a musí být podnikány kroky k jejich vymístění

Popis jednotlivých kategorií funkčního využití - zastavitelné plochy

Pro účely výkresu č.1 jsou vymezeny následující kategorie funkčního využití zastavitelných ploch:

### **Plochy bydlení venkovského (BV)**

Přípustné	Bydlení v rodinných domech, ubytování v chalupách, drobná vybavenost a podnikání, chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřeby obyvatel v obytném objektu, ubytování ve stávajících chatách, penzionech
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Podmínečně přípustné:	Nerušící zařízení drobné obecní vybavenosti a podnikatelských aktivit (rodinné farmy) v samostatných objektech, zařízení technického vybavení nadřazených systémů
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Jsou určeny pro individuální bydlení venkovského charakteru ve spojení se samozásobitelskou respektive malovýrobní řemeslnou a zemědělskou činností a s ní spojeným využitím hospodářských objektů a zahrad včetně možnosti chovu zvířectva (do 10ks velkých hospodářských zvířat v jedné usedlosti). Zahrnují i obytné území rekreačního charakteru - zařízení pro vázaný cestovní ruch, chaty a chalupy pro individuální rekreaci a rozptýlené plochy rekreačních aktivit - individuální zahrádky.

Určujícím typem zástavby jsou jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní) samostatně stojící venkovské rodinné domy s podkrovím (výjimečně vícebytové domy stejné formy), starší obytné budovy venkovského charakteru (bývalé zemědělské usedlosti, statky, chalupy) a rodinné domy spojené s hospodářskými objekty, dvory a zahradami. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit místního významu povolovaných v rámci obytného objektu nepřekročí objem hlavní obytné funkce jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

Podmínečně přípustné samostatné objekty vybavenosti místního významu (prodejny, služby, ubytování, stravování, kulturní, vzdělávací, zdravotnická, sociální, tělovýchovná a správní zařízení) a podnikatelských aktivit (rodinné farmy spojující bydlení se zemědělskou výrobou přesahující výše uvedenou kapacitu) objemově nepřevýší tradiční hospodářské dvory a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

S ohledem na rozptýl, okrajovou polohu a vysoký současný podíl rekreačních ploch (chalupy, zahrádky) se připouští zachování stávajícího i vznik nového rekreačního bydlení ve venkovských chalupách. Připouští se také výstavba energeticky úsporných nebo soběstačných alternativních ekodomků, nepřipouští se nová výstavba rekreačních chat.

Odstavení vozidel obyvatel a návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy bydlení čistého (BČ)**

Přípustné:	<u>Bydlení v rodinných domech</u> , drobná vybavenost a podnikání v obytném objektu, ubytování ve stávajících chatách, penzionech, sportovní zařízení pro denní rekreaci (hřiště)
Podmínečně přípustné:	Nerušící zařízení drobné vybavenosti a podnikatelských aktivit v samostatných objektech, zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Jsou určeny pro individuální bydlení městského a příměstského charakteru převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převážně rekreační funkcí. Zahrnují i stávající rozptýlené objekty rekreačního charakteru - zařízení pro vázaný cestovní ruch, chaty a chalupy pro individuální rekreaci a rozptýlené individuální zahrádky.

Určujícím typem zástavby jsou jedno až dvoupodlažní městské rodinné domy a vily, výjimečně až třípodlažní vícebytové viladomy solitérního i skupinového charakteru. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit místního významu povolovaných v rámci obytného objektu nepřekročí objem hlavní obytné funkce jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

Podmíněně přípustné samostatné objekty vybavenosti místního významu (prodejny, služby, ubytování, stravování, kulturní, vzdělávací, zdravotnická, sociální, tělovýchovná a správní zařízení) a podnikatelských aktivit (kanceláře, výrobní služby) objemově nepřevýší jednotlivé obytné budovy a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

S ohledem na současný podíl rekreačních ploch se připouští zachování stávajícího, ne však vznik nového rekreačního bydlení.

Odstavení vozidel obyvatel a návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy bydlení městského (BM)**

Přípustné:	<u>Bydlení ve vícebytových domech</u> , rodinné domky, kolektivní ubytování v domovech důchodců, DPS, penzionech, integrovaná zařízení vybavenosti (maloobchod, služby, mateřské školky), sportovní zařízení pro denní rekreaci (hřiště), zřízení pro odstavování vozidel bydlících obyvatel (garáže, parkoviště)
Podmínečně přípustné:	Nerušící zařízení podnikatelských aktivit integrovaná v bytových domech i samostatně stojící, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro kolektivní bydlení městského charakteru s převládajícími hromadnými bytovými formami (sídlisťe, městské bloky) s vybaveností, podnikatelskými aktivitami a dalším zázemím (garáže, hřiště).soustředěnými do lokálních center

Určujícím typem zástavby jsou různě řazené samostatně stojící vícepodlažní viladomy, bytové sekce spojené do více či méně spojitých bloků. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit místního významu povolovaných v rámci obytného objektu nepřekročí objem přízemí jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

Podmíněně přípustné samostatné objekty vybavenosti místního významu (prodejny, služby, ubytování, stravování, kulturní, vzdělávací, zdravotnická, sociální, tělovýchovná a správní zařízení) a podnikatelských aktivit (kanceláře, výrobní služby) jsou určeny výhradně bezprostřední obsluze hlavní obytné funkce, objemově nepřevýší jednotlivé obytné budovy a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

Nepřipouští se zachování stávajícího ani vznik nového rekreačního bydlení.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro min. 50% obyvatel ve vlastním objektu, dalších 50% + kapacita pro návštěvníky v rámci lokality.

### **Plochy smíšené centrální (SC)**

Přípustné:	<u>Místní i regionální vybavenost</u> (administrativa, správa, obchod, služby, ubytování, stravování, zdravotnictví, školství, kultura), integrovaná zařízení drobné výroby, veřejná
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	parkoviště, veřejná zeleň – parky, min z 30% bydlení (bytové domy, domovy důchodců, DPS, azylové domy)
Podmínečně přípustné:	Nerušící zařízení podnikatelských aktivit integrovaná v polyfunkčních domech i samostatně stojící, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro umístění rozmanitých obslužných činností místního až regionálního významu promíšených minimálně z 30% s trvalým bydlením městského typu. Zahrnují stabilizované plochy koncentrované blokové i solitérní zástavby centrálního území města s vymezenou městskou památkovou zónou s nadřazenými regulačními požadavky.

Určujícím typem zástavby jsou městské domy smíšené funkce solitérního nebo blokového charakteru vymežující nenarušitelnou kostru městského prostoru s kompozicí prostorových dominant. V území MPZ se vyskytuje též organická struktura různě seskupených drobných objektů. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení podnikatelských aktivit místního významu povolovaných v rámci polyfunkčního objektu nepřekročí objem hlavní obytné a obslužné funkce jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou a obslužnou funkci ani navazující veřejný městský prostor.

Podmínečně přípustné stávající samostatné objekty podnikatelských aktivit (drobná výroba) objemově nepřevyšují jednotlivé polyfunkční budovy, nenaruší hygienické podmínky okolní zástavby ani estetické kvality veřejného městského prostoru (nepřipouští se orientace objektů charakteru výrobních a skladovacích hal do veřejných prostorů). Nová zařízení tohoto typu zde umisťována nebudou.

Nepřipouští se zachování stávajícího ani vznik nového rekreačního bydlení.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro min. 50% obyvatel nebo návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

Na území MPZ stanoví orgán památkové péče podrobnější regulační zásady, nebo by s ohledem na rozmanitost urbanistické struktury tohoto území měl pro něj být zpracován samostatný regulační plán.

### **Plochy území smíšených aktivit (SA)**

Přípustné:	Drobná výroba místního významu promíšená s doplňkovým bydlením městského charakteru, vybavenost (administrativa, správa, obchod, služby), zemědělské služby, skleníkové areály veřejná parkoviště, hromadné garáže, ČSPH, areály zvláštních zájmů
Podmínečně přípustné:	Vybavenost (zdravotnictví, školství, ubytování, sport), veškerá maloplošná zařízení slučitelná s obytnou funkcí, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro umístění rozmanitých obslužných činností a drobné výroby místního významu promíšených s trvalým bydlením městského typu. Zahrnují bouřlivě se proměňující plochy více či méně koncentrované blokové i solitérní zástavby navazující převážně na centrální území města. Výrobní aktivity zde mají vyšší stupeň zastavění stavebními objekty, provozy s větším počtem zaměstnanců nebo přímých zákazníků, menším obratem materiálu, dopravy a energií a účinky na ŽP omezené na hranici areálu, tedy nezávadné s ohledem na sousedství s obytnými plochami.

Určujícím typem zástavby jsou městské obytné domy i rodinné vily solitérního charakteru nebo bloková struktura polyfunkčních domů. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Přípustné a podmíněně přípustné aktivity výroby a služeb využívající v plném rozsahu příslušné pozemky a budovy nebudou obtěžovat stávající promíšenou obytnou funkci. Výstavba nových samostatných obytných domů popřípadě integrace s výše uvedenými aktivitami se připouští, pokud nebude omezena kvalita obytné funkce a na druhé straně rozvojové možnosti ploch pro podnikání.

Minimální velikost pozemků není stanovena, koeficient zastavění pro obytnou funkci max. 0.30, pro ostatní aktivity 0.30-0.40. Připouští se podlažnost do 2NP+využitelné podkroví v návaznosti na stávající zástavbu, připouští se dle místních podmínek i ploché střechy.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro 100% obyvatel a min.50% návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy veřejné vybavenosti (OV)**

Přípustné:	<u>Veškeré druhy vyšší vybavenosti zřizované převážně ve veřejném zájmu</u> a na nekomerční bázi včetně základních škol (MŠ a další základní vybavenost je součástí obytných ploch), doplňková komerční vybavenost, parkoviště pro potřeby vybavenosti, integrované služební byty apod.), ZOO, botanické zahrady
Podmínečně přípustné:	Doplňková drobná výroba a dopravní vybavenost (ČSPH), zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Jsou určeny pro umístění monofunkčních ploch s koncentrovanou lokalizací obslužných činností regionálního významu s převahou specifických zařízení plně využívajících vlastní pozemky a objekty s možností začlenění souvisejících obytných objektů a doprovodného výrobního a technického zázemí.

Určujícím typem zástavby jsou nízkopodlažní i vícepodlažní většinou solitérní objekty specifických forem, jejichž řešení musí zohlednit zástavbu v okolních plochách. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Podmínečně přípustné aktivity výroby musí funkčně souviset s příslušnou vybaveností a nebudou obtěžovat hlavní funkci ani navazující veřejné prostory.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro min.50% návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy komerční vybavenosti (KV)**

Přípustné:	<u>Nákupní zóny</u> , veškeré druhy kapacitní komerční vybavenosti, administrativní areály, parkoviště pro potřeby vybavenosti, výstaviště, zábavní parky, integrované služební byty
Podmínečně přípustné:	Doplňková drobná výroba, dopravní vybavenost (ČSPH, veřejné halové garáže), zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Jsou určeny pro umístění monofunkčních ploch s koncentrovanou lokalizací komerčních aktivit nadmístního významu s převahou specifických zařízení plně využívajících vlastní

pozemky a objekty s možností začlenění objektů doprovodného výrobního a technického zázemí. Zahrnují plochy navazující převážně na kapacitní komunikace.

Určujícím typem zástavby jsou halové a blokové objekty solitérního charakteru, jejichž řešení je prioritně podmíněno funkcí. Určující typ zástavby může být doplněn drobnějšími objekty určenými pro jiné přípustné činnosti, které zohlední zástavbu na okolních plochách.

Podmíněně přípustné aktivity výroby musí funkčně souviset s příslušnou vybaveností a nebudou obtěžovat hlavní funkci ani navazující veřejné prostory.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro 100% návštěvníků a zaměstnanců ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy sportu a rekreace (SR)**

Přípustné:	<u>Veškerá zařízení pro sport a rekreaci</u> nekrytá i v objektech s převahou úpravy pozemku, jezdecké areály, letní tábory, campingy, karavany, integrovaná související vybavenost a služební byty
Podmínečně přípustné:	Doplňková drobná výroba, dopravní vybavenost (ČSPH), zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Jsou určeny pro monofunkční sportovní a rekreační aktivity místního i regionálního významu s intenzivně využitými pozemky s převládajícím podílem upraveného (zpevněný, nezpevněný) povrchu a objektů plně využívajících vlastní pozemky s možností začlenění souvisejících obytných objektů a doprovodné vybavenosti. Pobytové louky a jiné extenzivně využívané sportovní plochy jsou zařazeny do urbanizované zeleně.

Určujícím typem zástavby jsou nízkopodlažní většinou solitérní objekty specifických forem, jejichž řešení je prioritně podmíněno funkcí. Určující typ zástavby může být doplněn drobnějšími objekty určenými pro jiné přípustné činnosti, které zohlední zástavbu na okolních plochách.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro min.50% návštěvníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy průmyslové výroby (VP)**

Přípustné:	<u>Kapacitní výroba, skladování, stavebnictví</u> , doplňkové služby, zemědělské služby, související administrativa, správa, školství, věda a výzkum, parkoviště a dopravní vybavenost (ČSPH) pro potřeby areálu
Podmínečně přípustné:	Vybavenost pro potřebu areálů (stravování, zdravotnictví apod.) služební a pohotovostní byty, zařízení t

Jsou určeny pro lokalizaci staveb a areálů kapacitní průmyslové a stavební výroby, skladových areálů, zemědělských služeb a živnostenských provozů s většími plošnými nároky a doprovodnými činnostmi. Jde o plochy s proměnlivým stupněm zastavění stavebními objekty, provozy s různou hustotou zaměstnanců a malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obratem materiálu, dopravy a energií. Vzhledem k tomu, že účinky na ŽP nemusí být omezeny na hranici areálu, je třeba tyto plochy zónovat a od ploch pro bydlení oddělit účinným pásem ochranné zeleně. Případně ochranné pásmo nesmí zasahovat plochy bydlení, vybavenosti a sportu.

Určujícím typem zástavby jsou vícepodlažní výrobní bloky, jednopodlažní výrobní a skladovací haly, případně specifické odkryté technologie.

Podmíněně přípustná zařízení související vybavenosti a služebního ubytování nesmí být nad přípustnou míru obtěžovány negativními vlivy na ŽP. Nepřipouští zachování stávajícího promíšení s objekty pro trvalé bydlení.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro 100% pracovníků ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

### **Plochy zemědělské výroby (VZ)**

Přípustné:	<u>Zařízení pro soustředěný chov hospodářských zvířat, skladování a zpracování produktů živočišné výroby, krmiv a steliva, zemědělské služby, skleníkové areály</u>
Podmíněně přípustné:	Drobné výrobní aktivity nepoškozující prostředí pro chov, parkoviště a dopravní zařízení (ČSPH) pro potřeby areálů, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro lokalizaci staveb a areálů zemědělské výroby s převládajícími zařízeními pro chov hospodářských zvířat. Vzhledem k potenciálním účinkům na ŽP se kapacitní areály situují v dostatečných odstupech od obytné zástavby a vyžadují posouzení hygienického ochranného pásma a posouzení s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Určujícím typem zástavby jsou jednopodlažní výrobní a skladovací haly.

Přípustné činnosti musí zajistit max. omezení negativních účinků na navazující obytné území, nepřipouští se zachování stávajícího ani návrh nového promíšení s obytnými plochami.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pracovníků na vlastním pozemku.

### **Plochy technické vybavenosti (TV)**

Přípustné:	<u>Stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií, plynem, teplem, vodou, pro odvádění a čištění odpadních vod, pro telekomunikace a radiokomunikace, technické služby obce a údržby silnic, nakládání s odpady, sklady, parkování pro obsluhu a servisní činnost spojenou s technickou vybaveností,</u>
Podmíněně přípustné:	Nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení (stožáry, tubusy) za podmínky, že nebude narušen architektonický a krajinný ráz území

Jsou určeny pro umístění sítí a zařízení technické infrastruktury místního i regionálního významu, které s ohledem na specifika (hygienická, ochranná pásma) nepřipouští jiné využití.

Určujícím typem zástavby jsou odkryté technologie nebo převážně jednopodlažní specifické objekty.

Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pracovníků na vlastním pozemku.

### **Plochy pro dopravu (D)**

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení - rozsáhlejší plochy pro obsluhu území. Kromě liniových ploch silniční dopravy a ploch železniční dopravy sem patří zejména zařízení pro odstavení vozidel a zařízení veřejné dopravy.

## Plochy pozemních komunikací (DK)

Přípustné:	<u>Liniové komunikace</u> , cyklistický provoz, pěší provoz (včetně chodníků), veřejná zeleň (aleje, travnaté pásy apod)
Podmíněně přípustné:	Odstavná a parkovací stání, sítě technické infrastruktury

Hlavní funkcí území je dopravní obsluha území - pozemní komunikace (silnice, místní obslužné komunikace, účelové komunikace)

## Plochy železnic (DZ)

Přípustné:	<u>Železniční doprava, odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou</u> , plochy pro nakládku a vykládku, manipulační plochy, odstavná a parkovací stání, stavby technické infrastruktury, komunikace, zeleň
Podmíněně přípustné:	Byty služební pro funkci zóny, maloobchodní zařízení pro funkci zóny, veřejné stravování pro funkci zóny, parkovací domy

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení - železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné k nákladní dopravě.

## Ostatní dopravní plochy - dopravní vybavenost (DV)

Přípustné:	<u>Veřejná doprava a její stavby - autobusová nádraží, vozovny, dopravní vybavenost - ČSPH, opravy, autobazary, garáže a parkovací domy, odstavná a parkovací stání</u>
Podmíněně přípustné:	související služby – ubytování, stravování, obchod stavby nadřazené technické infrastruktury

Hlavní funkcí území je dopravní obsluha území - stavby a plochy pro servis a odstavování motorových vozidel regionálního významu a veřejné dopravy. Označeny jsou pouze veřejné plochy, zařízení dopravní infrastruktury, která jsou nedílnou součástí příslušných ploch jiného funkčního využití, pro které bezprostředně slouží, mohou být zahrnuta do těchto ploch.

Určujícím typem zástavby jsou převážně jednopodlažní specifické objekty. Vzhledem k potenciálním účinkům na ŽP je třeba kapacitní plochy dopravní vybavenosti situovat v dostatečných odstupech od ploch pro bydlení, vybavenost, sport a rekreaci.

Podmíněně přípustná doplňková zařízení souvisejících služeb nesmí být nad přípustnou mírou obtěžována negativními vlivy zařízení dopravní vybavenosti na ŽP.

Popis jednotlivých kategorií funkčního využití – nezastavitelné plochy

Jsou ty plochy, které nelze zastavět vůbec nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo územně plánovací dokumentací, jedná se o umístění liniových staveb technického vybavení a drobných staveb, sloužících k zajišťování provozu těchto ploch.

## Plochy krajinné zeleně (ZK)

Přípustné:	<u>Lesní porosty, přirozené nebo přírodě blízké porosty (remízky, břehové porosty, liniové krajinné prvky)</u> , ochranná, doprovodná zeleň a ostatní nepobytová a rekreačně nevyužívaná krajinná zeleň
Podmínečně přípustné:	Běžecké stezky se sportovními prvky, rozhledny, vyhlídkové věže, odpočívadla, kaple, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro umístění přírodních i umělých kultur a úprav s funkcemi hospodářskou, rekreační a ekologickostabilizační.

## Plochy urbanizované zeleně (ZU)

Přípustné:	<u>Parky a parkově upravené plochy, hřbitovy, pohřebiště, ostatní nepobytová veřejná městská zeleň, zahrádkové osady, golfové hřiště, lyžařské svahy, piknikové louky, drobné objekty pouze pro zajištění nejnutnější údržby, stavby pro obřady na hřbitovech, drobné přístřešky a odpočívadla, veřejná WC, parkovací plochy pro návštěvníky</u>
Podmínečně přípustné:	Doplňující plochy kapacity nepřekračující 20% celkové výměry - víceúčelová nekrytá hřiště, jezdecké a běžecké stezky, rozhledny a vyhlídkové věže, zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro ucelené plochy intenzivně udržované veřejně přístupné i vyhrazené zeleně s převahou umělých krajinných úprav a komponované vegetace s funkcemi rekreační, okrasnou a ekologickou.

## Plochy zemědělsky využívané půdy (ZP)

Přípustné:	<u>Orná půda, speciální kultury s hospodářským využitím, trvalé travní porosty - hospodářsky využívané extenzivní louky a pastviny, kapacitní sady, plochy ekologického farmaření, remízky ochranné a doprovodné zeleně nepřekračující 20% celkové výměry, samostatné skleníky, seníky, hnojiště, silážní jámy, stáje, drobné objekty pro zajištění nutné údržby ploch</u>
Podmínečně přípustné:	Rozhledny a vyhlídkové věže, nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení (stožáry, tubusy), zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro intenzivní obhospodařování zemědělské půdy pro zemědělskou rostlinnou i živočišnou produkci s výraznou krajinně ekologickou funkcí.

## Plochy vodních toků a nádrží (VO)

Přípustné:	<u>Řeky, potoky, umělé kanály, přirozené i umělé vodní nádrže, zařízení pro chov ryb, zařízení pro sportovní rybaření a vodní sporty a rekreaci (pláže, mola, přístaviště), vodohospodářská zařízení a úpravy</u>
Podmínečně přípustné:	Zařízení technického vybavení nadřazených systémů.

Jsou určeny pro vodní plochy s převažující funkcí ekologicko – stabilizační a rekreační.

## Urbanistická koncepce

Zásady urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání jsou stanoveny ve výkresu č.1 grafické části a v kapitolách B3 a B4 textové části ÚPO.

Závazné principy urbanistické koncepce ÚPO Benešov nad Ploučnicí jsou:

- stabilizovat uspořádání funkčních ploch v řešeném území vzhledem k předešlému vývoji, rozdělit řešené území na funkční plochy zastavitelného a nezastavitelného území znázorněné graficky ve výkresu č.1 s výše stanovenými pravidly využití
- cílevědomě vytvářet ucelené kompaktní zóny v návaznosti na současně zastavěné území v souladu s dlouhodobým historickým vývojem krajiny a osídlení, zamezit vzniku nových izolovaných zastavěných ploch ve volné krajině
- potřeby bytové výstavby v řešeném území uspokojovat dostavbou proluk v zastavěném území centra města, výstavbou bytových a polyfunkčních domů v rozvojových lokalitách na okraji centra, výstavbou soustředěných lokalit rodinných domků doplňujících členité okraje zastavěného území jádrového města, výstavbou rozptýlených lokalit rodinných domků ve venkovských sídlech při respektování napojitelnosti na infrastrukturu, charakteru zástavby, přírodního prostředí a omezujících prvků - ÚSES, meliorací,...
- Ovesnou, jako doplňující nabídku obytného a rekreačního území, dokoňovat jako samostatný útvar tak, aby nevytvořila s jádrovým městem kompaktní prostorový celek
- zachovat urbanistickou jedinečnost MZP, včetně dominanty zámku a parku
- pro rozvoj ekonomických aktivit využít navržených kompaktních ploch pro podnikatelskou činnost průmyslového, skladového, servisního, obchodního, výstavnického a rekreačně - průmyslového charakteru na západním okraji sídla při silnici II/262 na Děčín
- zařízení drobné výroby standardně umísťovat na plochách smíšených aktivit, jejichž největší rozvojový potenciál je navržen v lokalitě č. 20, podmíněně též ve smíšeném území centra a v rámci ploch pro bydlení

### **Zásady uspořádání dopravy**

Zásady uspořádání dopravy řešeného území jsou stanoveny ve výkresu č.1 grafické části a kapitole B7 textové části územního plánu.

Závazné principy dopravní koncepce ÚPO Benešov nad Ploučnicí jsou:

- stabilizovat trasování a základní charakteristiky stávajících i navržených liniových dopravních staveb
- provést přeložku silnice II/262 směr Česká Lípa - poloha jižně železniční trati Benešov nad Ploučnicí-Česká Lípa, provést přeložku silnice III/26223 - souběh se železniční tratí Děčín-Rumburk, úpravy šířkového uspořádání silnice III/262 s odstraněním komunikačních závad
- územně stabilizovat trasu přeložky silnice I/13 s napojením na silnici II/26223 ve východní části města
- situovat autobusové nádraží mezi ul. Nábřežní a Nádražní, zřizovat zálivy pro vozidla v rámci dopravního prostoru a dovybavit nástupní místa

- rozšířit možnosti v odstavování vozidel v západní městské části s vysokopodlažní bytovou zástavbou, a v centru města organizačními opatřeními umožnit stání v rámci zklidněných komunikací

- zajistit dopravní přístup k nově navrhovaným funkčním plochám

### **Zásady uspořádání technického vybavení**

Zásady uspořádání technického vybavení jsou stanoveny ve výkresu č.2 grafické části a kapitole B7 textové části územního plánu.

Závazné principy koncepce technické infrastruktury ÚPO Benešov nad Ploučnicí jsou:

- stabilizovat trasování stávajících i navržených linií a umístění staveb zařízení technické infrastruktury

- zajistit napojení návrhových lokalit zastavitelných funkčních ploch na veškerá média, řešit nápravu lokálních nedostatků a doplnění chybějících zařízení

- převést odpadní vody systémem gravitačních stok a čerpacích stanic do místa stávající ČOV – tuto přebudovat na hlavní ČSOV s čerpáním odpadních vod do kanalizačního systému města Děčín

- vybudováním vodovodního přivaděče z ÚV Hřensko řešit ovlivnění stávajících vodních zdrojů stavbou komunikace I/13

- stabilizovat základní síť energetických rozvodů, pro navrženou výstavbu umístit nové trafostanice

### **Zásady uspořádání občanského vybavení**

Zásady uspořádání občanského vybavení jsou stanoveny ve výkresu č.1 grafické části a v kapitole B4 textové části územního plánu.

Závazné principy koncepce občanské vybavenosti ÚPO Benešov nad Ploučnicí jsou:

- rozvíjet veřejný sektor občanské vybavenosti na stabilizovaných stávajících plochách smíšeného území centra i na vymezených rozvojových plochách veřejné vybavenosti

- rozvíjet drobná zařízení komerčního sektoru na volných i dostavbových plochách centra a smíšených aktivit zejména ve vazbě na náměstí Míru

- realizovat areály kapacitní nadměstske komerční vybavenosti s příslušnými parkovacími plochami na okrajích města na kapacitních dopravních přístupech

- dosáhnout různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti vybavenosti v okrajovém venkovském osídlení návrhem ploch smíšených aktivit v lokálních centrech a využitím možností lokalizovat zařízení vybavenosti v rámci ploch pro bydlení

### **Vymezení územního systému ekologické stability**

Vymezení územního systému ekologické stability je provedeno ve výkresu č.1 a č.4 grafické části a kapitole B9 textové části územního plánu.

Závazné principy koncepce územního systému ekologické stability ÚPO Benešov nad Ploučnicí jsou:

- stabilizovat umístění biocenter vymezených na území CHKO České středohoří č. 66, 78, 80-82
- stabilizovat umístění biokoridorů vymezených mimo území CHKO Lužické hory č. 101, 107-109, 115, 126,
- realizovat a dotvořit navrhované, nefunkční, či částečně funkční prvky projektu MÚSES
- při umístění prvků ÚSES na zastavitelných funkčních plochách považovat jejich dotčené části za nezastavitelné s výjimkou podmíněného umístění základní vybavenosti území a zařízení technického vybavení nadřazených systémů

### **Limity využití území**

Limity využití území omezují, vylučují případně podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území. Vstupní i výstupní limity využití území jsou zakresleny ve výkresech č.1 a č.3 grafické části a popsány v kapitole B5 textové části územního plánu.

- hranice CHKO České středohoří
- hranice III. / IV. zóny CHKO
- evidované prvky přírodního prostředí (evidované památné stromy, interakční prvky,...)
- VKP ze zákona – lesy, vodní toky a plochy a mokřady
- hranice dobývacího prostoru
- hranice městské památkové zóny
- nemovité kulturní památky
- zóny archeologického zájmu
- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo vodních zdrojů I. a II. stupně vnitřní a vnější
- stanovené záplavové území
- ochranné pásmo hřbitova
- ochranná pásma venkovního vedení VN 10 a 35 kV

- ochranná pásma podzemních (kabelových) vedení VN
- ochranná pásma elektrických stanic
- ochranná pásma dálkových kabelů a dálkových optických kabelů
- ochranná pásma podzemních (kabelových) dálkových spojových vedení
- ochranné pásmo radioreléové trasy
- ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodů, přípojek a regulačních stanic
- ochranná pásma STL plynovodů
- ochranná pásma vodovodního řadu
- ochranná pásma kanalizační stoky
- ochranné pásmo silnice I. třídy
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy
- ochranné pásmo železnice
- plochy funkčních melioračních opatření plošného drenážního odvodnění

### **Plochy přípustné pro těžbu nerostů**

Do řešeného území zasahuje DP 700267 Soutěsky (stavební kámen), číslo zákresu na mapě 624.

### **Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby**

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je provedeno ve výkresu č. 3 grafické části a kapitole B10 textové části územního plánu.

Z hlediska závazné části ÚPO Benešov nad Ploučnicí je podstatné vymezení a lokalizace VPS:

<b>označení lokality</b>	<b>etapa</b>	<b>popis stavby</b>
Stavby pro dopravu		
18		přeložka komunikace III/262023 Příčná
28		přeložka komunikace II/262 Českolipská
29		autobusové nádraží Nádražní
30		odstavné parkoviště Nádražní
31		pěší komunikace podél Ploučnice s lávkami přes řeku
38		obslužná komunikace pro obytnou zónu Severozápad

46		pěší komunikace Ovesná - Benešov
48	II.	komunikace I/13
Stavby technické infrastruktury		
200		vodovodní řad
201		vodovodní řad
202	II.	vodovodní řad – II. etapa
203		kanalizační řad do Děčína + ČS
204		kanalizační řad
205		kanalizační řad
206		plynovod
207		plynovod
208	II.	plynovod – II. etapa

### Vymezení ploch pro asanační úpravy

Vymezení ploch pro asanační úpravy je provedeno ve výkresu č. 3 grafické části a kapitole B10 textové části územního plánu.

Z hlediska závazné části ÚPO Benešov nad Ploučnicí je podstatné vymezení a lokalizace asanačních úprav:

označení lokality	demolice a asanační úpravy
2	8 garáží v Nerudově ulici
3	4 garáží v Nerudově ulici
18	dvoupodlažní rodinný dům s podkrovím v Příčné ulici dvoupodlažní bytový dům s podkrovím v ulici Českolipská
25	objekt Sběrných surovin - jednopodlažní dům s plechovou přístavbou v ulici Heřmanovská
38	2 jednopodlažní objekty ve špatném stavu

technického vybavení nadřazených systémů.

### Článek 4

#### Návrh lhůt aktualizace

1. Aktualizace ÚPO Benešov n.Pl. bude prováděna minimálně lx za čtyři roky, vždy v návaznosti na volební období. Pořizovatel ÚPO Benešov n.Pl. bude soustavně sledovat, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl ÚPO Benešov n.Pl. pořízen a schválen a zda nejsou vzneseny nové podstatné požadavky na využití území, které neodporují stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům a měly by být do ÚPO Benešov n.Pl. zapracovány v kratší lhůtě.

2. Pořizovatel územního plánu obce Benešov n.Pl. soustavně vyhodnocuje aktuálnost schválené ÚPD a v případě potřeby 1x za rok předkládá zastupitelstvu podnět k pořízení změny.

3. Změny ÚPO Benešov n.Pl. mohou být prováděny v souladu s ustanovením stavebního zákona, v platném znění a vyhlášky o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, v platném znění, případně dle právních dokumentů, které citované předpisy nahradí, pouze se souhlasem a po schválení Zastupitelstvem města Benešov n.Pl.

## Článek 5

### **Závěrečná ustanovení**

1. Dokumentace ÚPO Benešov n.Pl., včetně změn a úprav se ukládá u pořizovatele - město Benešov nad Ploučnicí, pro které byl pořízen a v souladu s ustanovením vyhlášky o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, v platném znění, se předává Městskému úřadu Děčín (obec s rozšířenou působností III. stupně) a Krajskému úřadu Ústeckého kraje.

2. Dokladová část procesu pořizování ÚPO se pro účely evidence územně plánovací činnosti ukládá u pořizovatele.

3. Vyhláška o závazných částech územního plánu obce Benešov n.Pl. je jeho nedílnou součástí a nabývá účinnosti 15 dnem po jejím vyhlášení.

**Pavel U r x Mgr. Dagmar T e s a r č í k o v á**

**místostarosta města starostka města**