

Obecně závazná vyhláška č. /2006 o vyhlášení závazné části územního plánu obce Bezděz

Zastupitelstvo obce Bezděz dne2006 schválilo dle §84, odst.2, písmena b) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a dle §26 odst.2 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů návrh územního plánu obce (ÚPO) a dle §29, odst.3 téhož zákona se usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČL.1. ÚČEL VYHLÁŠKY

Vyhláška vyhláší závazné části Územního plánu obce pro obec Bezděz (dále územní plán), schváleného zastupitelstvem dne 2006.

ČL.2. ROZSAH PLATNOSTI

Závazná část, která je obsahem vyhlášky, stanovuje koncepci rozvoje obce a regulativy, které jsou společným vyjádřením základních zásad uspořádání území a limitů jeho využití pro vydávání správních rozhodnutí o území na celém správním území obce Bezděz. Dle katastrální struktury se jedná o jediné katastrální území Bezděz.

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, stanovené v Závazné části ÚPO 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, při údržbě, užívání a odstraňování staveb. Ostatní části ÚPO jsou směrné.

Platnost ÚPO se stanovuje na dobu do vydání nové vyhlášky o schválení ÚPO obce Bezděz.

ČL.3. SPECIFIKACE ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ ÚPO

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 stanoveno jinak.

Časové rozlišení - etapizace

Řešené území ÚPO obce Bezděz 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 zachově 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** - tj. 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 I.etapy; 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

Současně zastavěné území

ÚPO Bezděz stanovil ve fázi průzkumů a rozborů současně zastavěné území obce Bezděz (SZÚO) k datu 15.12.2002. Vymezení současně zastavěného území obce k 15.12.2002 a zastavitelného území je stanoveno ve výkresu č. 2a grafické části ÚPO Bezděz.

Zastavitelné území

ÚPO Bezděz stanoví zastavitelné území jako nově navržené zastavitelné funkční plochy ve všech etapách, je tedy shodné s návrhovými lokalitami zastavitelných funkčních ploch ÚPO. Toto nevyklučuje novou výstavbu na zastavitelných funkčních plochách již zastavěného území.

ZASTAVITELNÉ FUNKČNÍ PLOCHY

Jsou funkční plochy, které jsou vzhledem k činnosti, definující jejich charakter, určeny k zastavění.

Jedná se o:

- plochy bydlení hromadného venkovského typu (BH)
- plochy bydlení individuálního venkovského typu (BV)
- plochy smíšené pro polyfunkční využití (BS)
- plochy bydlení rekreačního (BR)
- plochy občanské vybavenosti (OV)
- plochy sportu a rekreace (SR)
- plochy zemědělské výroby (VZ)
- plochy výrobně technické činnosti a smíšených aktivit (VS)
- plochy technické vybavenosti (TV)
- plochy železnice (DZ)
- plochy silnice I. třídy (DS)
- plochy silnice III. třídy a místních obslužných komunikací (DK)
- plochy ostatních a pěších komunikací (DP)
- plochy dopravní vybavenosti (DV)

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 územním plánem obce Bezděz (umístění zařízení technického vybavení nadřazených systémů a základní vybavenosti území), jedná se o:

- plochy urbanizované zeleně (ZU)
- plochy krajinné zeleně (ZK)
- plochy produkční zemědělské půdy (ZP)
- vodní plochy a toky (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 připustné nebo podmíněně připustné.

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

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ

Umísťování činností ve vztahu k využití území

Funkční využití jednotlivých funkčních ploch zastavitelného a nezastavitelného území, znázorněné graficky ve výkresu č.2, je stanoveno na základě níže popsaných činností, určujících charakter těchto ploch.

Stanovenému funkčnímu využití území musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména umísťování 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. i II. etapy je připustné 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 připustnosti vymezují jako „připustné, podmíněně připustné a nepřipustné“.

- **připustné** – 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 připustné** – 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
- **nepřipustné** – jsou stavby, činnosti a využití území, které nesplňují podmínky činností připustných a podmíněně připustných, 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 ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Pro účely výkresu č.2 jsou vymezeny následující kategorie funkčního využití zastavitelných ploch:

PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO (BH)

připustné:	bydlení v bytových domech venkovského typu, kolektivní bydlení a ubytování v domovech důchodců, DPS, penziencech, integrovaná vybavenost v obytných domech, obytná zeleň
specifické objekty podmíněně připustné:	bydlení v rodinných domech, nerušící zařízení vybavenosti a podnikatelských aktivit, integrovaná v bytových domech i samostatně stojících, zařízení pro sport a denní rekreaci (hřiště), zařízení pro hromadné odstavování vozidel obyvatel (parkoviště), zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Plochy jsou určeny pro kolektivní bydlení venkovského typu s převládajícími hromadnými formami (skupiny domů) s vybaveností, podnikatelskými aktivitami a dalším zázemím (garáže, hřiště).

Určujícím typem zástavby jsou různě řazené samostatně stojící bytové domy a bytové sekce, případně menší bytové domy vilového charakteru (stavby s více než třemi byty v jednom objektu). Zástavba musí odpovídat požadavkům, kladeným na plochy, ležící v ochranném pásmu hradu.

Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby, určené pro jiné přípustné činnosti.

Domy mají společné zahrady se zprostředkovanou vazbou na jejich plochu s převážně rekreační funkcí a pro zájmovou činnost s vyhrazenou rekreační zelení.

Rozsah zařízení drobné vybavenosti a výrobních služeb místního významu, povolovaných v rámci obytného objektu (maloobchod, služby, stravování, kulturní, vzdělávací, výchovná, zdravotnická, sociální a správní zařízení) nepřekročí objem přízemí jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

Podmíněně přípustná zařízení vybavenosti a drobné výroby místního významu v samostatných objektech jsou určena výhradně k bezprostřední obsluze obytné funkce a objemově nepřevýší jednotlivé obytné budovy a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

Odstavení vozidel obyvatel pro novou výstavbu je řešeno z 50% v objektech a dalších 50% + kapacita pro návštěvníky je řešena v rámci příslušné lokality.

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (BV)

přípustné	bydlení v rodinných domech venkovského typu, zařízení drobné vybavenosti a výrobních služeb místního významu, integrovaná ve vlastním obytném objektu, chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, rekreační bydlení a ubytování
podmíněně přípustné:	zařízení vybavenosti a drobné výroby místního významu v samostatných objektech (např. rodinné farmy), bydlení v energeticky úsporných nebo soběstačných alternativních rodinných domech, rekreační bydlení a ubytování v penzionech, zařízení pro denní rekreaci obyvatel lokality (hřiště)

Rodinné domy venkovského typu a usedlosti jsou objekty, umístěné na více či méně rozptýlených parcelách s nepravidelností, zpravidla danou historickým půdorysem zástavby a terénními podmínkami. Plochy jsou určeny pro individuální bydlení ve spojení se samozásobitelskou zemědělskou činností a s ní spojeným využitím podružných hospodářských objektů a zahrad, umožňujících chov domácího zvířectva. Uvedená zemědělská činnost nesmí svým rozsahem obtěžovat funkci bydlení a je dána limitním - maximálním - počtem kusů chovaných domácích zemědělských zvířat. Tento limitní počet bude stanoven příslušným správním úřadem individuálně, dle konkrétní situace a místních podmínek. Plochy bydlení individuálního venkovského zahrnují i stávající obytné území, využívané pro individuální rekreaci, penziony a chaty s individuálními zahrádkami.

Určujícím typem zástavby jsou jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní) samostatně stojící rodinné domy venkovského typu s podkrovím (výjimečně bytové domy stejné formy), starší obytné budovy venkovského charakteru (zemědělské usedlosti, statky, chalupy), spojené s hospodářskými objekty, dvory a zahradami. Zástavba musí odpovídat požadavkům, kladeným na plochy, ležící v ochranném pásmu hradu. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby, určené pro jiné přípustné činnosti.

Rozsah zařízení drobné vybavenosti a výrobních služeb místního významu, povolovaných v rámci obytného objektu, nepřekročí objem hlavní obytné funkce jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

V odtržených, popř. okrajových venkovských částech obce a tam, kde to umožňuje rozsah přilehlých zahrad, je podmíněně přípustné zemědělské hospodaření, spojené s malokapacitním chovem zemědělských zvířat (rodinné farmy). Velikost kapacity chovu je podmíněná požadavkem, aby tato činnost nadměrně nezatěžovala funkci bydlení. Podmíněně přípustný rozsah této činnosti, vyjádřený maximálním počtem kusů chovaných zemědělských zvířat, bude stanoven příslušným správním úřadem individuálně, dle konkrétních místních podmínek. Podmíněně se připouští spojení s drobnými provozovny vybavenosti a výrobních služeb, provozovanými obyvateli objektu, zařízení vybavenosti místního významu (maloobchod, služby, ubytování, stravování, kulturní, výchovná, vzdělávací, zdravotnická, sociální, tělovýchovná a správní zařízení) a drobné výroby místního významu. Tato činnost v samostatných objektech objemově nepřevýší tradiční hospodářské dvory a nenaruší hygienické podmínky okolní obytné zástavby.

Odstavení vozidel obyvatel a návštěvníků je řešeno zásadně v rámci příslušné plochy.

SMÍŠENÉ PLOCHY PRO POLYFUNKČNÍ VYUŽITÍ (BS)

přípustné:	bydlení v bytových a rodinných domech smíšené funkce, místní i regionální vybavenost, součástí plochy je administrativa, výzkum, ubytování, stravování, zdravotnictví, školství, kultura, integrovaná zařízení drobné nerušící výroby a výrobních služeb. Požadavkem je slučitelnost bydlení a ubytování s touto činností, s vyloučením rušivých účinků na obytnou funkci, součástí je související administrativa, zařízení pro bydlení a ubytování zaměstnanců a návštěv, parkoviště
podmínečně přípustné:	doplňková zařízení vybavenosti pro potřebu lokality - obchod, služby, stravování, ubytování, zdravotnictví, dopravní vybavenost (ČSPH)

Plochy jsou určeny pro umístění rozmanitých výrobních služeb, drobných činností charakteru občanské vybavenosti a služeb, skladových a obslužných činností místního i regionálního významu, převážně zaměřené na podporu rozvoje cestovního ruchu. Z vybavenosti např. ubytování, stravování, z výrobních služeb např. výroba uměleckých předmětů, tradičních předmětů denní potřeby, upomínkových předmětů. Vzhledem k tomu, že se plochy nacházejí v kontaktu s bydlením, nesmí provozy narušovat negativními účinky na ŽP své bezprostřední okolí.

Určujícím typem zástavby jsou bytové domy smíšené funkce, ve kterých jsou vertikálním i horizontálním směrem umístěny bytové jednotky, zařízení vybavenosti a výrobních služeb. Na rozdíl od standardního bytového domu vazba na pozemek upřednostňuje obsluhu nebytových funkcí před rekreačním využitím. Tyto domy mají solitérní i blokový charakter. Zástavba musí svým vnějším vzhledem odpovídat požadavkům, kladeným na plochy, ležící v ochranném pásmu kulturní památky hradu.

Přípustná jsou zařízení související vybavenosti a služebního bydlení, která nesmí být nad přípustnou míru obtěžována negativními vlivy na ŽP.

Podmínečně přípustná je drobná doplňková vybavenost, bydlení a ubytování hostů. Nová výstavba vždy řeší odstavení vozidel pro 100% obyvatel a návštěvníků v objektech nebo v rámci příslušné plochy.

PLOCHY BYDLENÍ REKREAČNÍHO (BR)

přípustné:	rekreační bydlení individuálního i hromadného typu, bydlení přechodné za účelem rekreace v chatách a chalupách a v účelových zařízeních pro hromadnou rekreaci, součástí je vybavenost a zázemí pro rekreaci a sport (hřiště), služby zaměřené na cestovní ruch, rekreaci a rekreační sport, zařízení technického provozu, údržby rekreačního zařízení, zařízení pro odstavování vozidel bydlících obyvatel (garáže uvnitř objektů, parkoviště)
podmínečně přípustné:	nerušící doplňková zařízení drobné výroby, dopravní vybavenosti (garáže)

Plochy jsou určeny pro rekreační bydlení a ubytování. Jedná se o plochy hromadné pobytové rekreace a malý podíl ploch rekreace individuální v místech, kde situace neumožňuje přechod na bydlení trvalé.

Určujícím typem zástavby jsou jednopodlažní, výjimečně dvoupodlažní účelové objekty s šikmým zastřešením, spojené s hospodářským zázemím a zahradami. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby, určené pro jiné přípustné činnosti. Na celém správním území se nepřipouští nová výstavba rekreačních chat a objektů, místně neadekvátních tvarů a forem. U stávajících chatových objektů se předpokládá jejich začlenění do prostředí pomocí vzrostlé zeleně. U hromadné rekreace se předpokládá modernizace areálu a humanizace stávajících chatových objektů. Stavební zásahy musí odpovídat požadavkům, kladeným na plochy, ležící v ochranném pásmu hradu.

Rozsah zařízení vybavenosti a výrobních aktivit, povolovaných v rámci rekreačního obytného objektu, nepřekročí objem jednotlivé stavby a tato činnost nebude svým charakterem obtěžovat obytnou funkci.

Zástavba vždy řeší odstavení vozidel pro 100% obyvatel a návštěvníků v objektech nebo v rámci příslušné plochy.